



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Associação Residencial Lugano.
Doutora Renata de Oliveira Brandão Pinheiro.

DATA: 02/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 167.769 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1006582-77.2019.8.26.0084, em trâmite perante a 5ª Vara - Foro Regional de Vila Mimosa.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Cesar Lattes (Residencial Lugano), S/N - Lote 01 - Quadra 03 - Condomínio Swiss Park - Campinas, SP - CEP: 13049-372.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 167.769 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP – Inscrição Municipal: 3452.34.36.0222.00000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 546,33m² de área total.

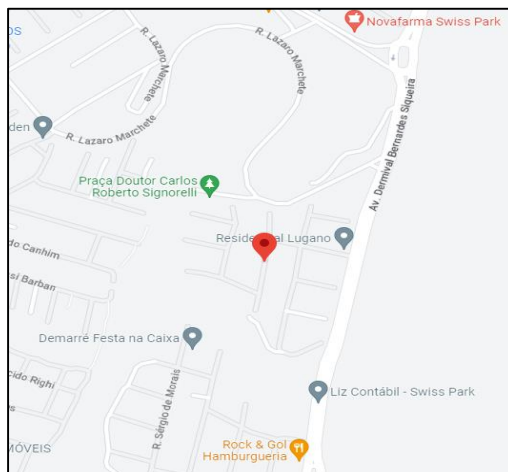
Descrição do Imóvel: Um terreno designado por lote 01, da quadra 03, integrante do Residencial Lugano, do loteamento Residencial Swiss Park, na cidade de Campinas, assim descrito e caracterizado: frente para a Rua 72, encerrando a área de 546,33m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Cesar Lattes (Residencial Lugano), S/N - Lote 01 - Quadra O3 - Condomínio Swiss Park - Campinas, SP - CEP: 13049-372.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 Prefeitura Municipal de Campinas Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Receitas Imobiliárias
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças CERTIFICA que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.
EXERCÍCIO FISCAL DE 2023
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Código Cartográfico: 3452.34.38.0222.00000 Endereço do Imóvel: RUA CESAR LATTES, 0 Complemento: Bairro / Loteamento: RESIDENCIAL SWISS PARK Quarteirão / Quadra / Lote: 10602-03 001-
DADOS DO TERRENO Valor do m² do terreno - R\$: 889,15 Valor do terreno - R\$: 480.276,00 Área terreno / Fração ideal: 548,33 Produto dos fatores de correção: 0,9887
VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$: 480.276,00
DADOS DA CERTIDÃO Data de emissão: 02/02/2023 Assinatura eletrônica: 000129.3509320.230202 IP do solicitante: 179.113.147.169
INFORMAÇÕES IMPORTANTES * Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado. * Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011. * A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço eletrônico - http://www.campinas.sp.gov.br ou https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br.

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-523m2-venda-R\\$750000-id-2544631817/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-523m2-venda-R$750000-id-2544631817/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-533m2-venda-R\\$745000-id-2609053100/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-533m2-venda-R$745000-id-2609053100/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-538m2-venda-R\\$765000-id-2597918871/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-swiss-park-bairros-campinas-538m2-venda-R$765000-id-2597918871/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.434,03** (um mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.397,75** (um mil, trezentos e noventa e sete Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.421,93** (um mil, quatrocentos e vinte e um Reais e noventa e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.417,91 (um mil, quatrocentos e dezessete Reais e noventa e um centavos)**.



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(546,33m² de área total x R\$ 1.417,91)
=
<u>R\$ 774.644,24</u>
(setecentos e setenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e quatro Reais e vinte e quatro centavos)
Fevereiro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 1.417,91**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 774.644,24**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis