



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Chácaras São Quirino.
Doutora Eliane Zini Viana Henrique.
Doutor Cristiano Lins Henrique.

DATA: 14/06/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 52.586 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1039792-92.2020.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Campinas.

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, 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 Junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Doutor Antonio Abramides, 145 - Condomínio Chácaras São Quirino - Campinas, SP.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 52.586 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP – Cadastro Municipal: 3263.32.42.2285.01001 – De acordo com sua certidão de valor venal, o imóvel possui 662,24m² de área construída.

Descrição da Matrícula: Atualmente se trata de um imóvel residencial localizado na Rua Doutor Antonio Abramides nº 145, mas anteriormente era apenas um lote de terreno nº 41 (quarenta e um), da quadra "A", do loteamento denominado "Condomínio Chácaras São Quirino", na cidade de Campinas, medindo 33,00ms. de frente para a antiga Rua Um, atual Rua Doutor Antonio Abramides, nos fundos mede 72,62ms. confrontando com a servidão; pelo lado esquerdo mede 85,19ms. onde confronta com o lote 40 e pelo lado direito mede 47,13ms. confrontando com o lote 42, encerrando a área de 2.815,00ms.2.



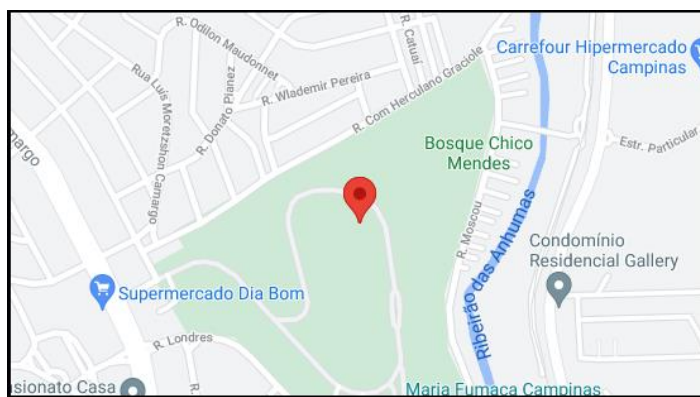
OBS 1: O número de Cadastro Municipal foi obtido por meio de contato telefônico com a prefeitura de Campinas, sendo ele o nº 3263.32.42.2285.01001.

OBS 2: O endereço atual do imóvel foi obtido mediante a emissão dos documentos no site da prefeitura de Campinas.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:
Rua Doutor Antonio Abramides, 145 - Condomínio Chácaras São Quirino - Campinas, SP.

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal a seguir, 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 2021	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3263.32.42.2285.01001
Endereço do imóvel:	RUA DOUTOR ANTONIO ABRAMIDES, 145
Complemento:	
Bairro / Loteamento:	CONDOMÍNIO CHÁCARA SÃO QUIRINO
Quartirão / Quadra / Lote:	06760-A 041-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m ² do terreno - R\$:	982,71
Valor do terreno - R\$:	2.766.321,69
Área terreno / Fração Ideal:	2.815,00
Produto dos fatores de correção:	1,0000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m ² da construção - R\$:	2.186,48
Valor da construção - R\$:	991.864,03
Área construída:	662,24
Ano da construção:	1990
Padrão da construção:	RH - 6.0
Fator de depreciação:	0,6850
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 3.758.185,71	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	11/06/2021
Assinatura eletrônica:	000121.8045520.210611
IP do solicitante:	172.21.15.167

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

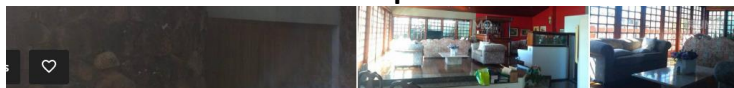
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes e assemelhados ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Parque São Quirino · Rua Diamante

Casa com 4 Quartos e 10 banheiros à Venda, 597 m² por R\$ 1.500.000 COD. CA006515

Rua Diamante, 82 - Parque São Quirino, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

597m² 4 quartos 10 banheiros 2 suítes 4 vagas

COMPRA
R\$ 1.500.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 790

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-sao-quirino-bairros-campinas-com-garagem-597m2-venda-RS1500000-id-2492414123/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Campinas · Parque São Quirino

Casa com 5 Quartos e 8 banheiros à Venda, 573 m² por R\$ 1.300.000 COD. CA00833

Parque São Quirino, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

573m² 5 quartos 8 banheiros 4 suítes 4 vagas

COMPRA
R\$ 1.300.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 6.895

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-parque-sao-quirino-bairros-campinas-com-garagem-573m2-venda-RS1300000-id-1038784539/>

Elemento comparativo nº 3



R\$ 1.200.000
IPTU R\$ 840

Casa à venda em excelente localização no Parque São Quirino, rua sem saída... [mais](#)

Parque São Quirino, Campinas

600 m² 5 4 7 [Telefone](#) [Mensagem](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-piscina-parque-sao-quirino-campinas-sp-600m2-id-2507911310/>

Elemento comparativo nº 4



R\$ 2.500.000
condomínio R\$ 1.300
CASA - PARQUE SÃO QUIRINO... [mais](#)

Parque São Quirino, Campinas

640 m² 4 6 6 [Telefone](#) [Mensagem](#)

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-parque-sao-quirino-campinas-sp-640m2-id-2493955989/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-parque-sao-quirino-campinas-sp-643m2-id-2489526356/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.512,56** (dois mil, quinhentos e doze Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.268,76** (dois mil, duzentos e sessenta e oito Reais e setenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.906,25** (três mil, novecentos e seis Reais e vinte e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.710,73** (mil, setecentos e dez Reais e setenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.479,66 (dois mil, quatrocentos e setenta e nove Reais e sessenta e seis 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:

(662,24m² de área construída x R\$ 2.479,66)
=
<u>R\$ 1.642.130,66</u>
(um milhão, seiscentos e quarenta e dois mil, cento e trinta Reais e sessenta e seis centavos)
Junho de 2021

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra



realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 2.479,66**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.642.130,66**.

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