



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Parana.
Doutor Antonio Carlos Chiminazzo.

DATA: 06/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 143.552 – 3º Registro de Imóveis de Campinas, em discussão nos autos do Processo nº 1002125-65.2020.8.26.0084, 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 em discussão 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 Dezembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Dona Neuza Goulart Brizola, nº 250 - Apartamento 33 - Condomínio Paraná - Parque Residencial Vila União - Campinas - São Paulo - CEP: 13060-766.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 143.552 - 3º Registro de Imóveis de Campinas – Inscrição Municipal: 3433.13.35.0001.02017 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 51,71m² de área privativa.

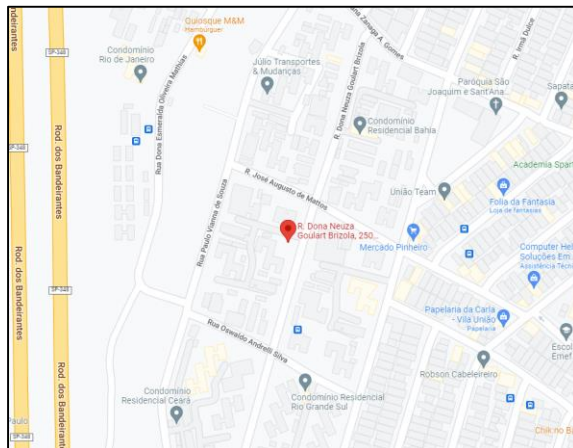
Descrição do Imóvel: Uma unidade autônoma designada por apartamento nº 33, situado no 3º pavimento do Prédio “B”, Paranaguá do Condomínio Paraná, localizado à Rua Dona Neuza Goulart Brizola, nº 250, do Parque Residencial Vila União, na Cidade de Campinas, com as seguintes áreas: útil de 51,7085m², comum de 5,3690m², total de 57,0775m², cabendo-lhe o direito a utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio, em lugar indeterminado do estacionamento.



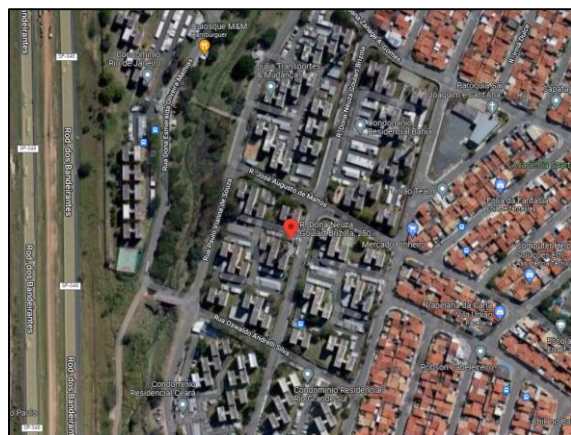
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Dona Neuza Goulart Brizola, nº 250 - Apartamento 33 - Condomínio Paraná - Parque Residencial Vila União - Campinas - São Paulo - CEP: 13060-766.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)



4 – Planta Genérica de Valores

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

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 2022	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3433.13.35.0001.02017
Endereço do Imóvel:	RUA DONA NEUZA GOULART BRIZOLA, 250
Complemento:	BLB 3A AP 33
Bairro / Loteamento:	PARQUE RESIDENCIAL VILA UNIÃO
Quartirão / Quadra / Lote:	09350-R3 001-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$:	480,03
Valor do terreno - R\$:	36.824,79
Área terreno / Fração ideal:	69,74
Produto dos fatores de correção:	1,1000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$:	1.354,99
Valor da construção - R\$:	58.900,69
Área construída:	57,69
Ano da construção:	1993
Padrão da construção:	RV - 1.0
Fator de depreciação:	0,8850
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 95.725,48	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	30/11/2022
Assinatura eletrônica:	000128.3836720.221130
IP do solicitante:	189.78.22.39

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/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS147999-id-2572810826/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-60m2-venda-RS150000-id-2597248184/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-51m2-venda-RS153000-id-2546979980/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.551,71** (dois mil, quinhentos e cinquenta e um Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.683,90 (dois mil, seiscentos e oitenta e três Reais e noventa 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:

(51,71m² de área privativa x R\$ 2.683,90)
=
<u>R\$ 138.780,56</u>
(cento e trinta e oito mil, setecentos e oitenta Reais e cinquenta e seis centavos)
Dezembro de 2022

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\$ 2.683,90**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 138.780,56**.

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



Prezada Sra.
ROSENI DO CARMO BARBOSA

Conforme sua solicitação, avaliamos o imóvel cadastrado na matrícula 143.552 DO 3º Registro de Imóveis de Campinas, O QUAL TRATA-SE DO APARTAMENTO 33, DO BLOCO "B" – PRÉDIO PARANAGUÁ, componente do C ONDOMÍNIO PARANÁ, localizado na Rua Dona Neuza Goulart Brizola, nº 250 – Parque Residencial Vila União, Campinas/SP., conforme segue abaixo:

Ressaltamos que, impossibilitados de adentrar ao referido apartamento, consideramos as informações contidas na referida matrícula, bem como a comparação com as demais unidades tanto da referida torre quanto das demais, que compõem o todo Condominial, assim temos um apartamento com área útil de 51,7085m², mais área comum de 5,3690m², total 57,0775m², mais uma vaga de garagem em local indeterminado.

Ressaltamos que dado o tempo de construção, bem como a falta de conservação em geral, certamente referido imóvel necessita de reparos.

Assim, avaliamos como preço razoável de venda, a importância de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), com comissão de corretagem de 6% sobre o valor efetivo da venda.

Ademais, há de se levar em conta possíveis dificuldades em razão da averbação contida na Av. 03 de março/2.022.

No mais, colocamo-nos à disposição para eventual disponibilização para venda.

Campinas, 14 de novembro de 2.022.

Atenciosamente


FRANCO IMOBILIÁRIA
PABLO C. FRANCO
CRECI 61322
(19) 3272.3911/99668.8985

Campinas, 21 de Novembro de 2022.

AValiação DE IMÓVEL PARA FINS DE PENHORA JUDICIAL

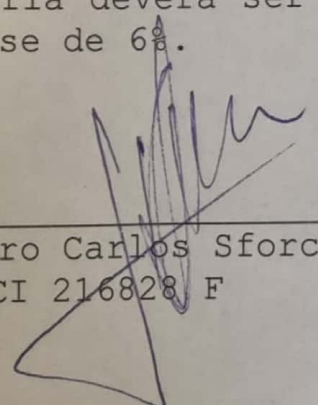
Atendendo pedido da Sra. Síndica, do Condomínio Paraná, procedi a avaliação externa do apartamento 33, DO BLOCO "B, matrícula 143.552 da 3ª Circunscrição Imobiliária de Campinas, situado na Rua Dona Neuza Goulart Brizola, nº 250 - Parque Residencial Vila União, Campinas/SP.

Analizando a Certidão de Matrícula do referido imóvel, observo que o mesmo possui área útil de 51,7085m², além área comum de 5,3690m², totalizando 57,0775m², além de uma vaga para carro em local não determinado, o que segundo a síndica referida vaga hoje encontra-se definida pela tradição.

Considerando o tempo de construção do referido empreendimento e a visão geral externa, entendo que tanto o condomínio como um todo e a unidade em questão necessitam de reformas.

Observo, também que na matrícula do imóvel consta uma averbação referente processo judicial em tramitação.

Por essas razões, aponto como preço razoável de mercado o importe de de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), em havendo alguma transação imobiliária deverá ser considerada a comissão de corretagem à base de 6%.



Pedro Carlos Sforcini Junior
CRECI 216828 F