



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Paraná.
Doutor Antonio Carlos Chiminazzo.

DATA: 03/01/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 143.602 – Perante o 3º Registro de Imóveis de Campinas-SP, penhorado nos autos do Processo nº 1002122-13.2020.8.26.0084, em trâmite perante a 3ª 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 Janeiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Dona Neuza Goulart Brizola, nº 250 - Apartamento 03, Prédio H - Parque Residencial Vila União, Campinas, SP - CEP 13060-766.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 143.602 - 3º Registro de Imóveis de Campinas-SP – Inscrição Municipal: 3433.13.35.0001.08005 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 51,7085m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Uma unidade autônoma designada por apartamento nº 03 situado no pavimento térreo do prédio "H" Foz do Iguaçu do Condomínio Paraná, localizado na Rua Dona Neuza Goulart Brizola nº 250, do Parque Residencial Vila União, na cidade de Campinas-SP, com as seguintes áreas: útil de 51,7085m², comum de 5,3690m², total de 57,0775m² e fração ideal de 0,005556 equivalente a 0,5556% no terreno onde se encontra edificado o Condomínio, cabendo-lhe o direito à utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio, em lugar indeterminado no estacionamento.

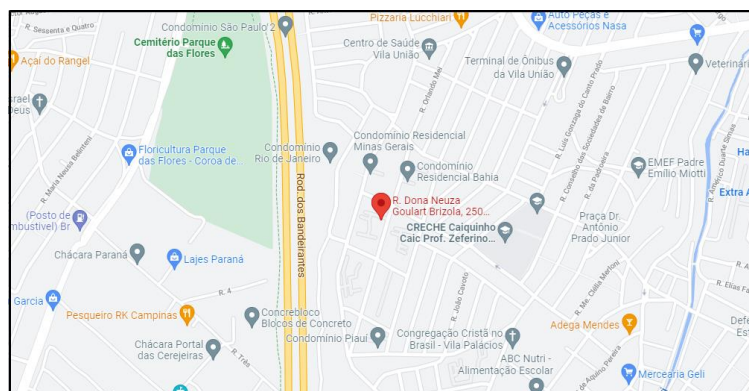


OBS: Número de Inscrição Municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de Campinas-SP.

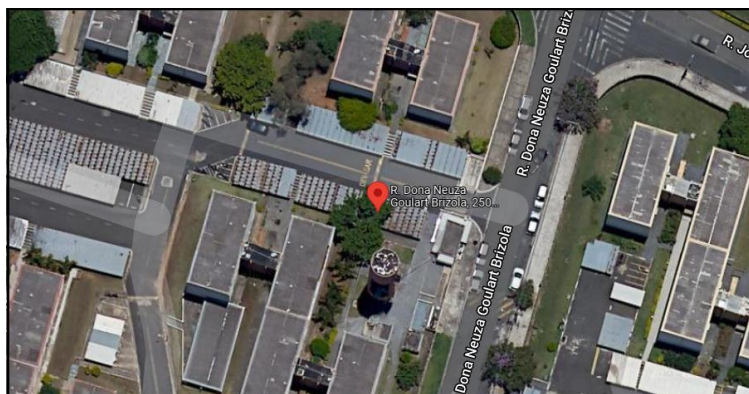
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Dona Neuza Goulart Brizola, nº 250 - Apartamento 03, Prédio H - Parque Residencial Vila União, Campinas, SP - CEP 13060-766.**

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



(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 2021	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico: 3433.13.35.0001.08005	
Endereço do Imóvel: RUA DONA NEUZA GOULART BRIZOLA, 250	
Complemento: BLH TER AP 03	
Bairro / Loteamento: PARQUE RESIDENCIAL VILA UNIÃO	
Quarteirão / Quadra / Lote: 09350-R3 001-	
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$: 432,14	
Valor do terreno - R\$: 33.151,41	
Área terreno / Fração ideal: 69,74	
Produto dos fatores de correção: 1,1000	
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$: 1.219,83	
Valor da construção - R\$: 53.025,18	
Área construída: 57,69	
Ano da construção: 1993	
Padrão da construção: RV - 1.0	
Fator de depreciação: 0,6850	
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 86.176,59	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão: 17/12/2021	
Assinatura eletrônica: 000124.0737020.211217	
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 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 · Apartamentos à venda em Campinas · Parque Residencial Vila União · Rua Dona Neuza Goulart Brito

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 160.000 COD: AP9611

Rua Dona Neuza Goulart Brito, 250 - Parque Residencial Vila União, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

52m² · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

COMPRA	R\$ 160.000
Condomínio	R\$ 290
IPTU	R\$ 300

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-52m2-venda-RS160000-id-92327608/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Parque Residencial Vila União · Rua Dona Neuza Goulart Brito

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 155.000 COD: AP280463

Rua Dona Neuza Goulart Brito, 250 - Parque Residencial Vila União, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

52m² · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

COMPRA	R\$ 155.000
Condomínio	R\$ 210
IPTU	R\$ 165

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-52m2-venda-RS155000-id-2503145891/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Parque Residencial Vila União · Rua Dona Neuza Goulart Brito

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 58 m² por R\$ 150.000 COD: AP1767

Rua Dona Neuza Goulart Brito, 250 - Parque Residencial Vila União, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

58m² · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

COMPRA	R\$ 150.000
Condomínio	R\$ 300
IPTU	R\$ 175

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-58m2-venda-RS150000-id-2509777429/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Campinas · Parque Residencial Vila União

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 160.000 COD: AP20438-1-2321081

Parque Residencial Vila União, Campinas - SP [VER NO MAPA](#)

57m² · 2 quartos · 1 banheiro · 1 vaga

COMPRA	R\$ 160.000
Condomínio	R\$ 390
IPTU	SOLICITAR

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-57m2-venda-RS160000-id-2542546795/>



Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-54m2-venda-R\\$180000-id-2533332276/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-residencial-vila-uniao-bairros-campinas-com-garagem-54m2-venda-R$180000-id-2533332276/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.076,92** (três mil e setenta e seis Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.980,77** (dois mil, novecentos e oitenta Reais e setenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.586,21** (dois mil, quinhentos e oitenta e seis Reais e vinte e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.807,02** (dois mil, oitocentos e sete Reais e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.333,33** (três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.956,85 (dois mil, novecentos e cinquenta e seis Reais e oitenta e cinco 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:

(51,7085m² de área privativa x R\$ 2.956,85)
=
<u>R\$ 152.894,28</u>
(cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e noventa e quatro Reais e vinte e oito centavos)
Janeiro 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, 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\$ 2.956,85**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 152.894,28**.

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