



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Residencial Parque Valença 1 C.
Doutor Emerson Silva de Oliveira.

DATA: 13/12/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 183.125 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1030294-40.2018.8.26.0114, em trâmite perante a 3ª 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, 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 Olindo Gardelin, nº 90 - Apartamento 402 - Bloco 01 - Condomínio Residencial Parque Valença 1C - Parque Valença I - Campinas, SP - CEP: 13058-533.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 183.125 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 46,84m² de área privativa.

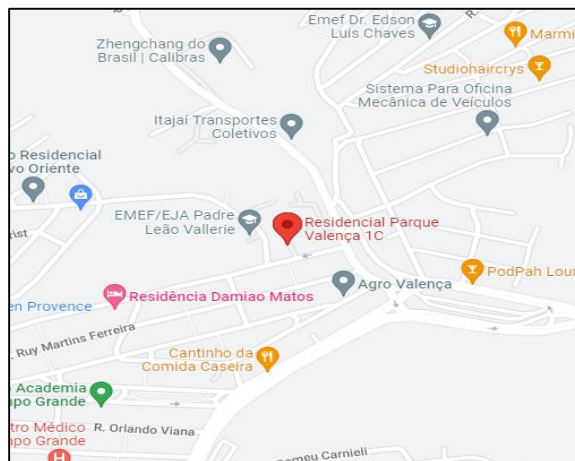
Descrição do Imóvel: Uma unidade autônoma designada por apartamento nº 402, localizado no 3º pavimento do Bloco 01 do Condomínio Residencial Parque Valença 1C, situado na Rua Olindo Gardelin, na cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa de 46,84m², comum de 59,871m² e total de 106,711m².



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Olindo Gardelin, nº 90 - Apartamento 402 - Bloco 01 - Condomínio Residencial Parque Valença 1C - Parque Valença I - Campinas, SP - CEP: 13058-533.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2018):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)



4 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-44m2-venda-RS155000-id-2577861879/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-54m2-venda-RS150000-id-2576311151/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-53m2-venda-RS150000-id-2582907299/>



Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-55m2-venda-RS145000-id-2432516184/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-46m2-venda-RS145000-id-2503546284/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.522,73** (três mil, quinhentos e vinte e dois Reais e setenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.777,78** (dois mil, setecentos e setenta e sete Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.830,19** (dois mil, oitocentos e trinta Reais e dezenove centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.636,36** (dois mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.152,17** (três mil, cento e cinquenta e dois Reais e dezessete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.983,85 (dois mil, novecentos e oitenta e três Reais e oitenta e cinco centavos)**.



4.3 – Valor do Imóvel

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

(46,84m² de área privativa x R\$ 2.983,85)
=
<u>R\$ 139.763,36</u>
(cento e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e três Reais e trinta e seis centavos)
Dezembro de 2022

5 - 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\$ 2.983,85**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 139.763,36**.

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