



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Helena Steinberg.
Doutor Caio Pereira Bossi.
Doutor Jefferson José Calarga

DATA: 06/02/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.316 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1001222-08.2018.8.26.0114, em trâmite perante a 9ª 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 Fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Avenida Francisco Glicério, 600 - Centro, Campinas - SP, CEP: 13012-100.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 14.316 - 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – 3423;42.06.0277.01048 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 44,95m² de área útil.

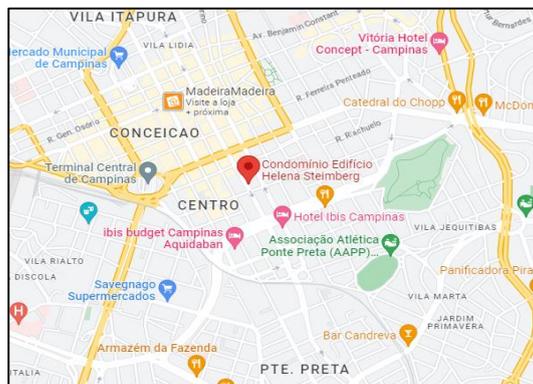
Descrição do Imóvel: Apartamento Residencial situado nesta cidade à Avenida Francisco Glicério nº 600, designado pelo número 1.101 do 11º andar, do Condomínio Edifício Helena Steinberg. Área útil construída de 44,95m², participando de áreas comuns do edifício com a área equivalente de 13,62m², perfazendo um total de área bruta de 58,57m², compreendendo uma área ideal de 6,29 m² em todo terreno do Edifício.



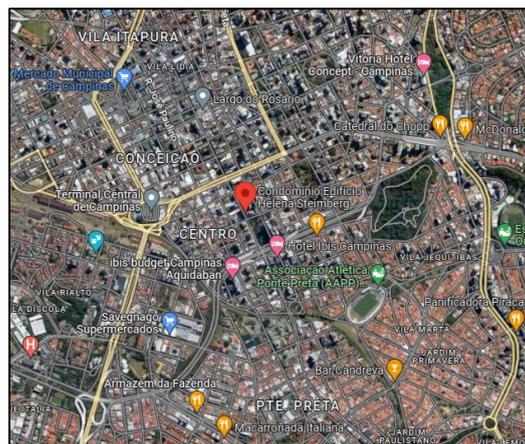
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Francisco Glicério, 600 - Centro, Campinas - SP, CEP: 13012-100.**

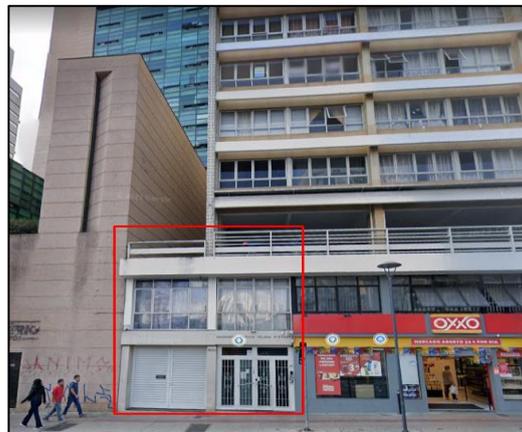
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(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:

	Prefeitura Municipal de Campinas Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Receitas Imobiliárias
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
<p>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.</p>	
EXERCÍCIO FISCAL DE 2023	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico:	3423.42.06.0277.01048
Endereço do Imóvel:	AVENIDA FRANCISCO GLICÉRIO, 600
Complemento:	11 AP 1101
Bairro / Loteamento:	CENTRO
Quarteirão / Quadra / Lote:	01091-*** 031-
DADOS DO TERRENO	
Valor do m ² do terreno - R\$:	3.008,70
Valor do terreno - R\$:	20.847,96
Área terreno / Fração ideal:	6,30
Produto dos fatores de correção:	1,1000
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m ² da construção - R\$:	1.714,71
Valor da construção - R\$:	75.687,48
Área construída:	58,58
Ano da construção:	1971
Padrão da construção:	RV - 2.0
Fator de depreciação:	0,6850
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 96.535,44	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão:	03/02/2023
Assinatura eletrônica:	000129.3735920.230203
IP do solicitante:	179.113.147.169

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

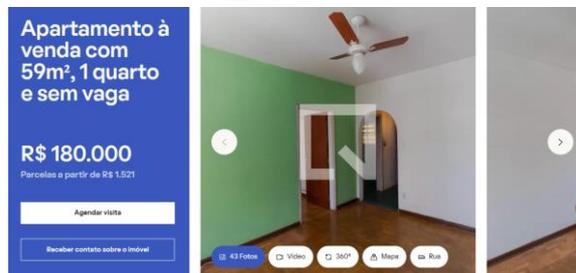
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.



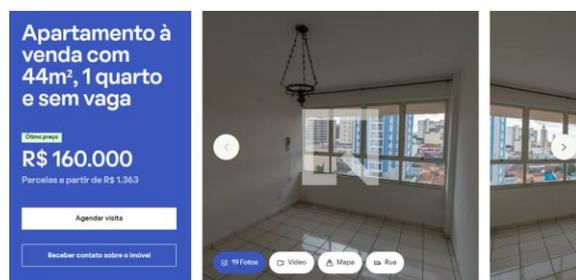
5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



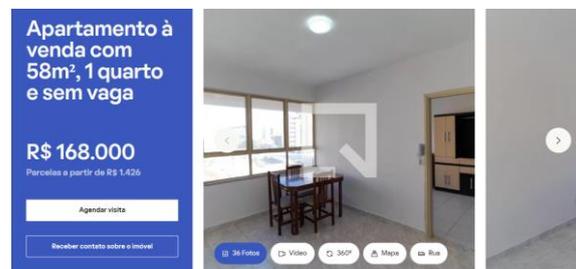
<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893866225/comprar/apartamento-1-quarto-centro-campinas>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893786376/comprar/apartamento-1-quarto-centro-campinas>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.quintoandar.com.br/imovel/893689558/comprar/apartamento-1-quarto-centro-campinas>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.050,85** (três mil e cinquenta Reais e oitenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.636,36** (três mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.896,55** (dois mil, oitocentos e noventa e seis Reais e cinquenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.194,59 (três mil, cento e noventa e quatro Reais e cinquenta e nove 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:

(44,00m² de área útil x R\$ 3.194,59)
=
<u>R\$ 140.561,85</u>
(cento e quarenta mil, quinhentos e sessenta e um Reais e oitenta e cinco 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\$ 3.194,59**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 140.561,85**.

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