

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO ATRIBUINDO VALOR ECONÔMICO AO BEM

Processo: 0001601-17.2009.8.26.0296– 2ª Vara Cível da Comarca de Jaguariuna/SP
Exequente: Henrique Subirana CPF/MF: 423.979.688-19 , representado por Consuelo Subirana Rea – CPF/MF: 000.985.426-64
Executado: José Eduardo Chaib – CPF/MF: 623.512.308-68

✓ **Objeto:** Certidão de Penhora, fls 633/635 – Matrícula 88.104 – 1º RGI de Campinas

Apartamento n. 81 (oitenta e um), tipo “A”, localizado no 8º pavimento do Edifício “ Piazza Di Spagna”, constituído pelo Edifício 4 do Condomínio Residencial “ Villaggio Di Roma” à Avenida Jesuino Marcondes Machado, número 2.201, nesya Cidade e 1ª circunscrição imobiliária, contendo sala, de estar/ jantar, terraço, cozinha, área de serviço, circulação, dois (2) dormitórios, banheiro social e suíte com banheiro privativo, tendo direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, no estacionamento coletivo do pavimento terro. Esta unidade possui uma area privativa real total de 70,3400ms2, área coum não proporcional (vaga) de 10,3500ms2, a área comum real total de 82,3056m2, área totaç real de 152,6456m2, ára total equivalente de 100,8085m2, área total real de 152,6456m2, área total equivalente de 100,8085ms2, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,51625% no todo do terreno onde so assenta o condominio residencial, o qual corresponde à gleba número 18 do quarteirão n. 15.256 do cadastro municipal, com uma area total de 14.236,5ms2, descrito e caracterizado na matrícula n. 73.098.

Dominio: José Eduardo Chaib – CPF: 623.512.308-68 – R.03/88.104

Operação: Visando trazer elementos ao presente relatório diligenciamos in loco no imóvel

✓ **Fotos: Imóvel:**



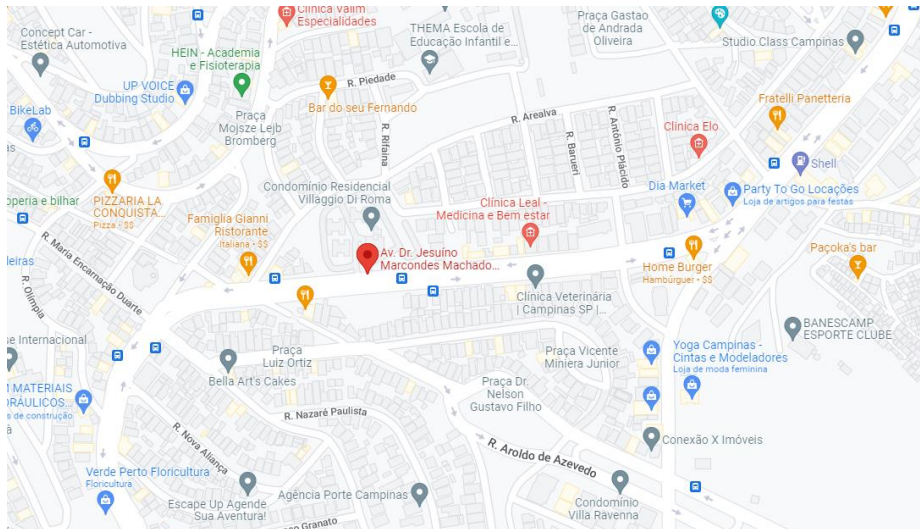


✓ Rua



Localização: Apartamento nº 81 - Tipo A no 8º Pavimento do Edifício Piazza Di Spagna, do Condomínio residencial "Villaggio di Roma" em Campinas/SP - Rua Jesuino Marcondes Machado, nº 2.201

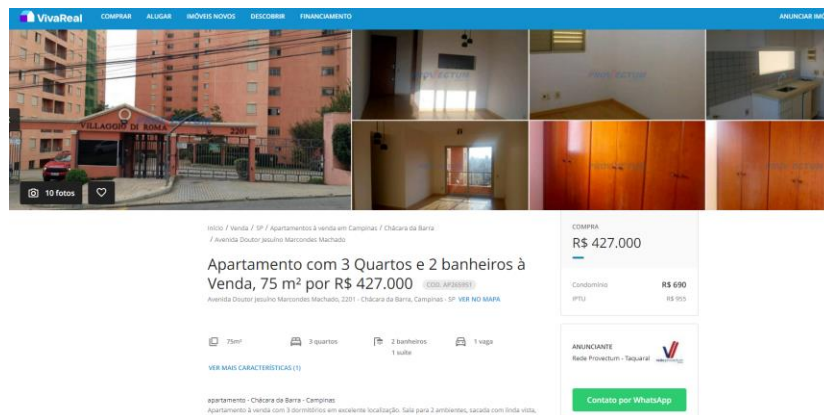
✓ **Mapa**



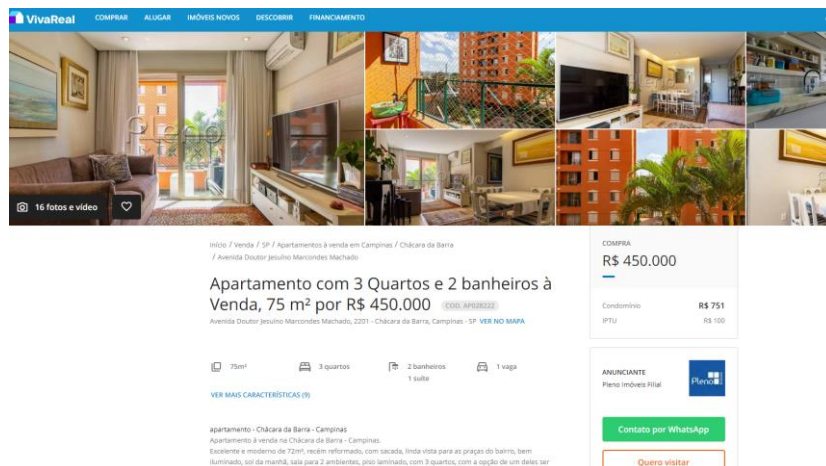
✓ **Pesquisa de Mercado**

Metodo: Pesquisa de mercado é realizado com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta, de modo aferir preço médio com base no artigo 871 inciso IV do Código de Processo Civil.

Ofertas disponibilizadas em portais de venda:



Consulta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-chacara-da-barra-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS427000-id-2570430156/>



Comprar R\$ 450.000

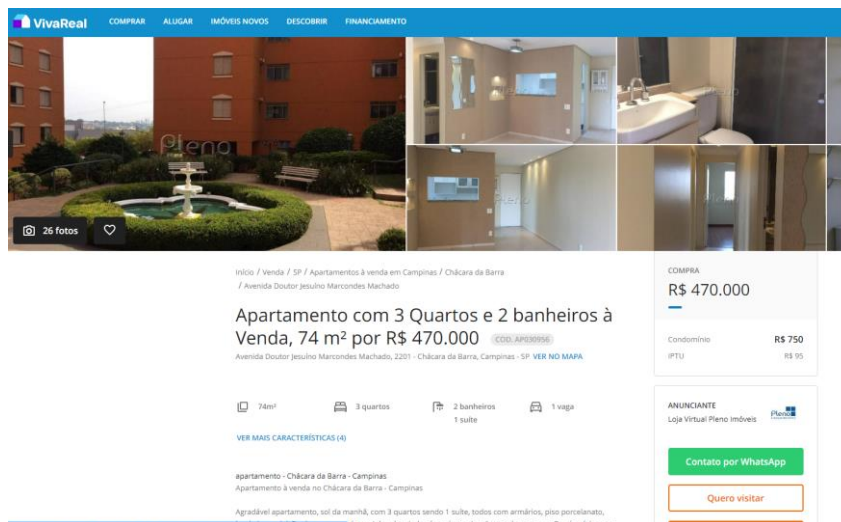
Condomínio R\$ 751
IPTU R\$ 100

ANUNCIANTE
Plano Imobiliário Real

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Consulta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-chacara-da-barra-bairros-campinas-com-garagem-75m2-venda-RS450000-id-2521343032/>



Comprar R\$ 470.000

Condomínio R\$ 750
IPTU R\$ 95

ANUNCIANTE
Loja Virtual Plano Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Consulta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-chacara-da-barra-bairros-campinas-com-garagem-74m2-venda-RS470000-id-2534732694/>

Temos:

- ✓ Preço médio da região com base nos anúncios acima: R\$ 449.000,00
- ✓ Desprezando o fator oferta também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10% teremos o valor de R\$ 404.100,00
- ✓ Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de 6%, valores estes embutidos na oferta temos resultado final de **R\$ 379.854,00**

Valor final: R\$ 379.854,00 (trezentos e setenta e nove mil oitocentos e cinquenta e quatro reais) em agostos de 2022 – para a venda forçada.

Conclusão:

A análise comparativa realizada, conclui que o valor médio de mercado é de R\$ 379.854,00 (trezentos e setenta e nove mil oitocentos e cinquenta e quatro reais) em agostos de 2022, relatório este realizado para dispensa da pericia, utilizando a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, inciso IV do CPC.

Por fim, após a homologação do valor em epígrafe, colocamo-nos a disposição para o presseguimento da expropriação nos termos do entendimento do Magistrado.

Jaguariuna, 15 de agosto de 2022

Picelli Leilões
Gestora Boutique de Leilões