

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO RESIDENCIAL VILLA COLORADO III

Processo nº 1002400-43.2022.8.26.0084

Matricula nº 157.055

Rua 2, s/nº do Bairro Campo Redondo – Campinas - SP

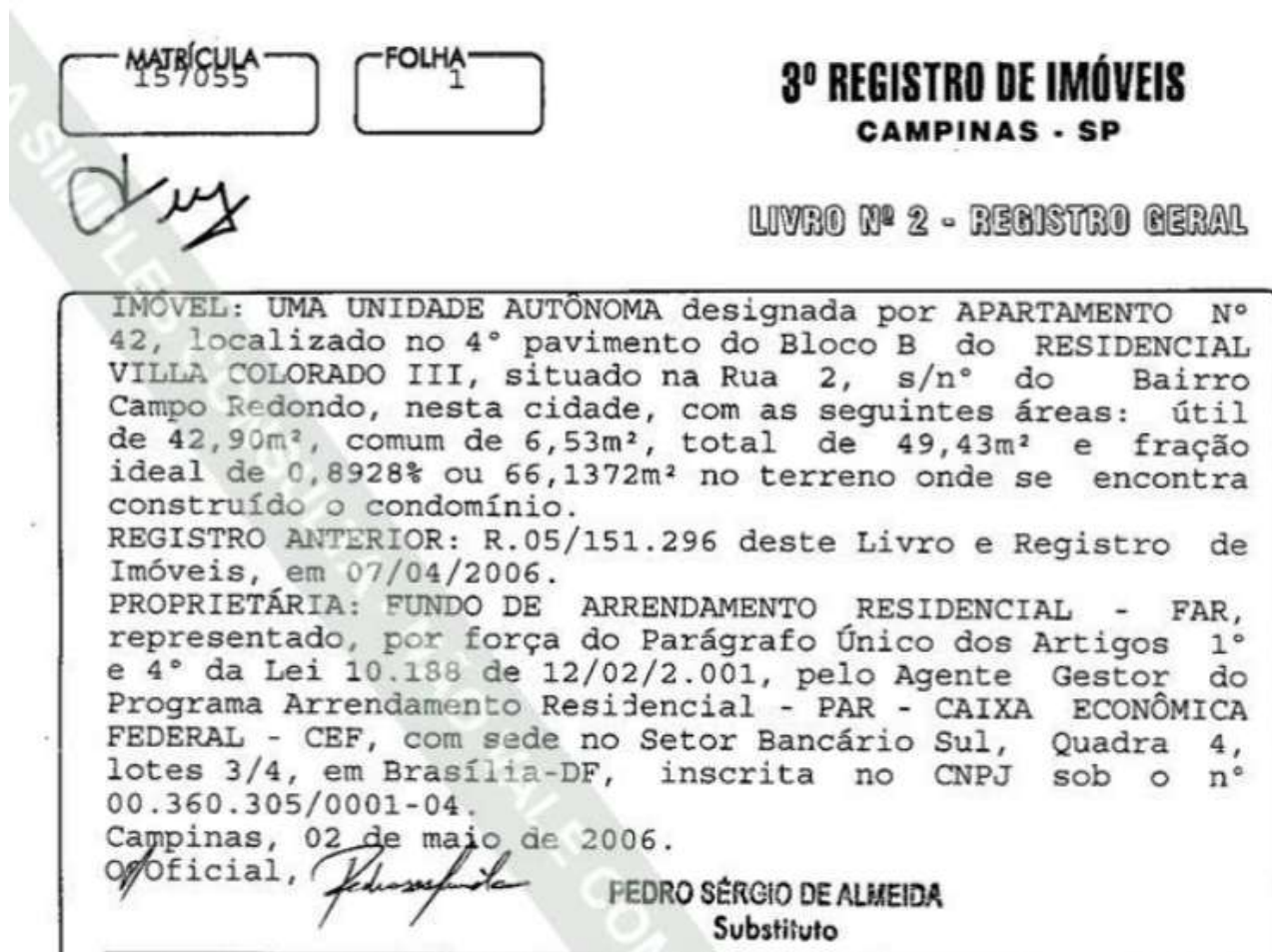
3º Registro Imóveis Comarca Campinas - São Paulo

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTONOMA designada por APARTAMENTO N° 42, localizado no 4º pavimento do Bloco B do RESIDENCIAL VILLA COLORADO III, situado na Rua 2, s/nº do Bairro Campo Redondo, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil de 42,90m², comum de 6,53m², total de 49,43m² e fração ideal de 0,8928% ou 66,1372m² no terreno onde se encontra construído o condomínio.



Documento Matrícula:



LOCALIZAÇÃO: <https://kub.sh/b92d14>



Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **1002400-43.2022.8.26.0084** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando 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 apresentados no processo onde o imóvel se situa.

O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praceado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

- <https://redeprovectum.com.br/imovel/ap311176-apartamento-venda-recanto-do-sol-i-campinas-sp/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-recanto-do-sol-i-campinas-sp-49m2-id-2750337014/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-do-sol-i-bairros-campinas-com-garagem-49m2-venda-RS195000-id-2779199648/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-recanto-do-sol-i-campinas-sp-50m2-id-2643118072/>



	valor	m ²	Vm ²
Recanto do Sol I Campinas SP	R\$ 215.000	49	R\$ 4.387,76
Rua Francisco de Assis dos Santos Cardoso, 6 - Recanto do Sol I, Campinas - SP	R\$ 210.000	49	R\$ 4.285,71
Rua Francisco de Assis dos Santos Cardoso, 5 - Recanto do Sol I, Campinas - SP	R\$ 195.000	49	R\$ 3.979,59
Rua Francisco de Assis dos Santos Cardoso - Recanto do Sol I, Campinas - SP	R\$ 166.000	50	R\$ 3.320,00
Valor médio do m ²			R\$ 3.993,27

MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:
42,9m² x R\$ 3.993,27 (m²)

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de **42,9m²** tem em média o valor de **R\$ 171.311,28 (Cento e setenta e um mil, trezentos e onze reais e vinte e oito centavos)** para o mês de fevereiro de 2025,

São Paulo, 19 de fevereiro de 2025.



André Ventura / FV Leilões
Creci 177.801



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO RESIDENCIAL VILLA COLORADO III

Matricula nº 157.055

Rua 2, s/nº do Bairro Campo Redondo – Campinas - SP

3º Registro Imóveis Campinas - São Paulo

INTRODUÇÃO

Processo número 1002400-43.2022.8.26.0084 onde figura como autor Condomínio Residencial Villa Colorado III.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade de Campinas -São Paulo, descrito na matrícula de número 157.055.

DESCRIÇÃO

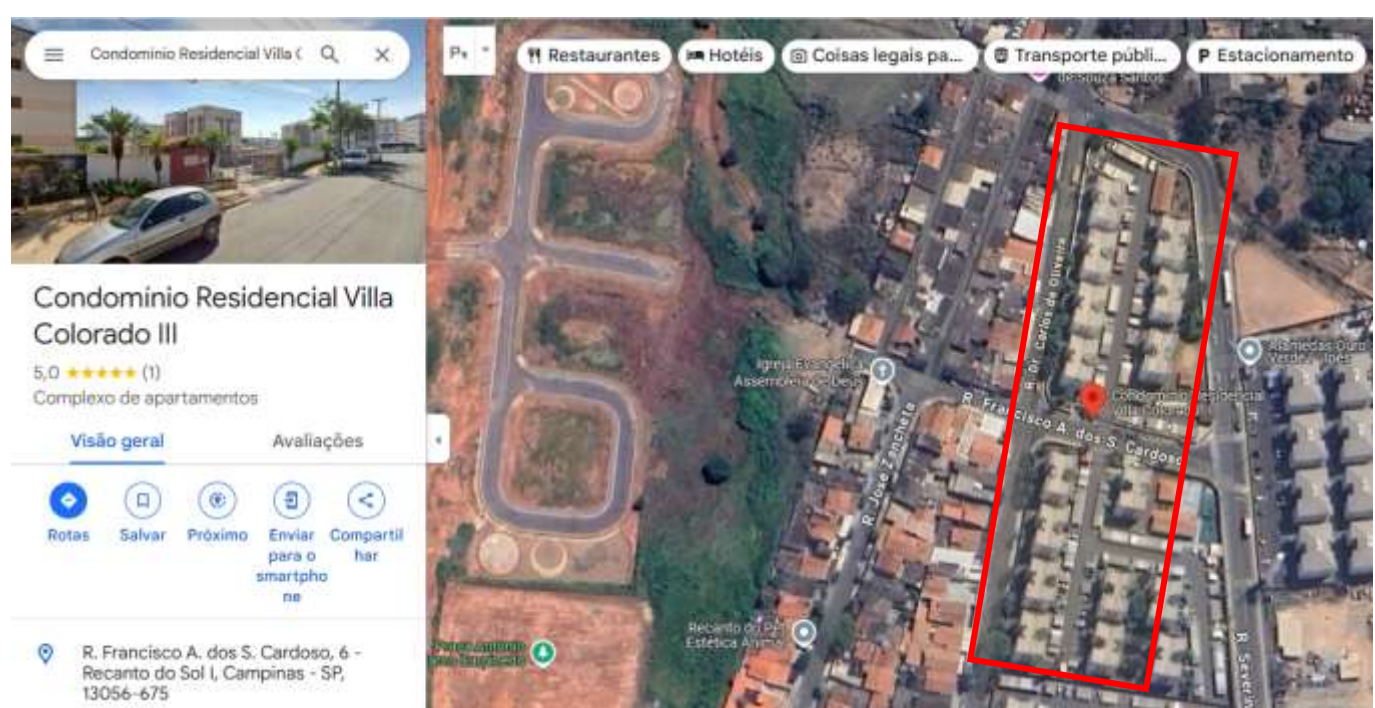
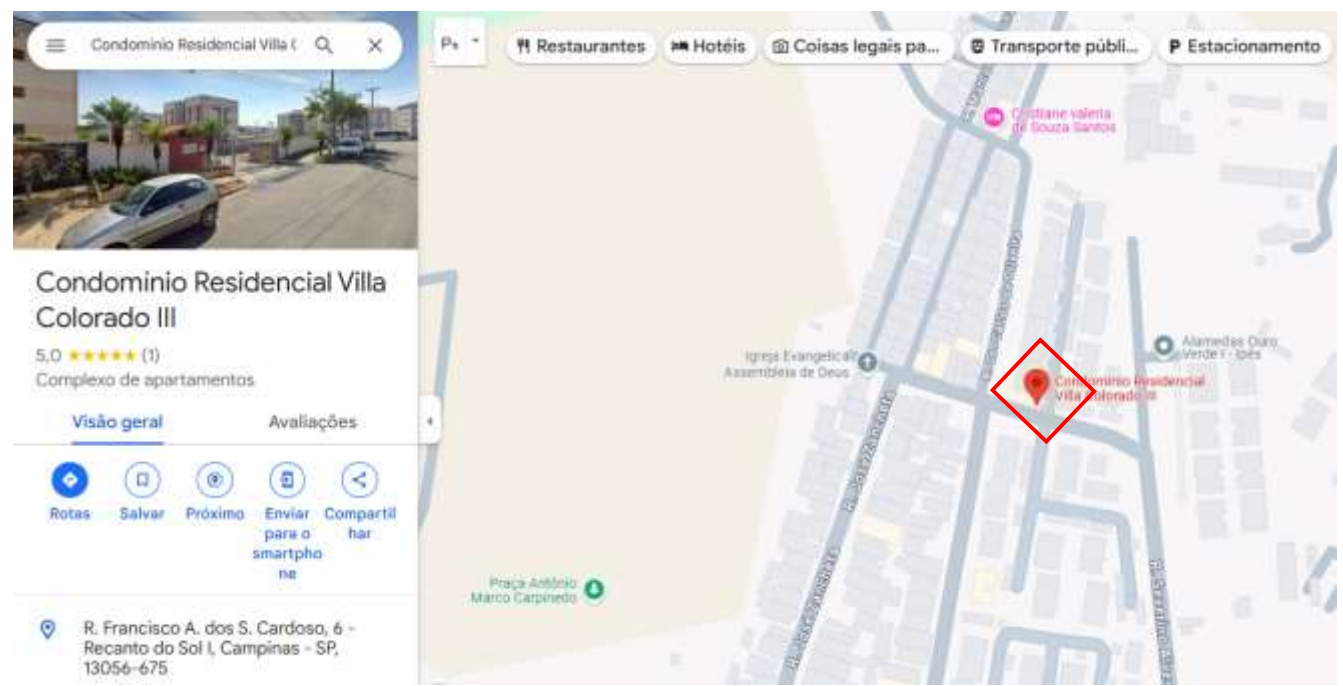
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTONOMA designada por APARTAMENTO N° 42, localizado no 4º pavimento do Bloco B do RESIDENCIAL VILLA COLORADO III, situado na Rua 2, s/nº do Bairro Campo Redondo, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil de 42,90m², comum de 6,53m², total de 49,43m² e fração ideal de 0,8928% ou 66,1372m² no terreno onde se encontra construído o condomínio.





CORRETOR MARCIO SAAD
 CRECI: 227933-F
 Email: marciosaad@creci.org.br
 Contato: 11-982866902

LOCALIZAÇÃO:



Alameda dos Guaianãs, 195 – Planalto Paulista – São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE CRISTINA ROBIM FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2025 às 15:39, sob o número WAS125700221110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002400-43.2022.8.26.0084 e código RbkjTVML.



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

Matricula:

fls. 21

MATRÍCULA 157/055 FOLHA 1

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

duy

INÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO Nº 42, localizado no 4º pavimento do Bloco B do RESIDENCIAL VILLA COLORADO III, situado na Rua 2, s/nº do Bairro Campo Redondo, nesta cidade, com as seguintes áreas: Útil de 42,80m², comum de 6,53m², total de 49,43m² e fração ideal de 0,8926% ou 66,1372m² no terreno onde se encontra construído o condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/151.296 deste Livro e Registro de Imóveis, em 07/04/2006.

PROPRIETÁRIA: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR, representado, por força do Parágrafo Único dos Artigos 1º e 4º da Lei 10.188 de 12/02/2001, pelo Agente Gestor do Programa Arrendamento Residencial - PAR - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04.

Campinas, 02 de maio de 2006.

Oficial, *[Assinatura]* PEDRO SÉRGIO DE ALMEIDA
Substituto

AV.01/157.055, em 02 de maio de 2006.

Procede-se esta averbação para ficar constando que a presente matrícula foi aberta a pedido do proprietário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PAR, representado, por força do Parágrafo Único dos Artigos 1º e 4º da Lei 10.188 de 12/02/2001, pelo Agente Gestor do Programa Arrendamento Residencial - PAR - Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, nos termos do requerimento assinado nesta cidade em 16/03/2006, com firma reconhecida no 4º Tabelião de Notas local.

A Ecrevente *[Assinatura]* Thalita Maria Nakahashi.

AV.02/157.055, em 02 de maio de 2006.

Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula compõe o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188 de 12/02/2001, PAR - Programa de Arrendamento Residencial; bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1 - não integram o ativo da CEF; 2 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; 3 - não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou

Vide Verso.

Inscrito e cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE CRISTINA ROBIM FEITOSA, protocolado em 25/02/2025 às 15:39, sob o número 100240043-2022825004. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100240043-2022.8.26.0084 e código RbkjTVML.

METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar os imóveis. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor dos imóveis em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisa dos valores dos imóveis em questão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELAINE CRISTINA ROBIM FEITOSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2025 às 15:39, sob o número WAS125700221110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100240043-2022.8.26.0084 e código RbkjTVML.

CORRETOR MARCIO SAAD
 CRECI: 227933-F
 Email: marciosaad@creci.org.br
 Contato: 11-982866902

(04) AMOSTRAS

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap277274-apartamento-venda-recanto-do-sol-i-campinas-sp/>

<https://redeprovectum.com.br/imovel/ap314564-apartamento-venda-campo-redondo-campinas-sp/>



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-recanto-do-sol-i-campinas-sp-49m2-id-2772773044/>

Venda
R\$ 170.000

Condomínio: R\$ 380 IPTU: R\$ 152

49 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga 1 cozinha Condomínio fechado

Endereço:
Recanto do Sol I, Campinas - SP

Imobiliária Governador
Creci: 05670-1-SP

4,2/5 (12 classificações) 1.241 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Este é um campo obrigatório

Este é um campo obrigatório

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-do-sol-i-bairros-campinas-com-garagem-49m2-venda-RS165000-id-2714889890/>

Venda
R\$ 165.000

Condomínio: R\$ 444 IPTU: R\$ 800

49 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga Churrasqueira lavanderia

Endereço:
Rua Francisco de Assis dos Santos Cardoso, 5 - Recanto do Sol I, Campinas - SP

OFF IMÓVEIS NEGÓCIOS
Creci: 26070-7-SP

4,3/5 (11 classificações) 3.178 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

**CORRETOR MARCIO SAAD**

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL DE 42,9 M²:

	valor	m ²	Vm ²
<i>Recanto do Sol I</i>	R\$ 208.000	49	4.244,90
<i>Campo Redondo - Recanto do Sol I - Campinas SP</i>	R\$ 225.000	68	3.308,82
<i>Recanto do Sol I, Campinas - SP</i>	R\$ 170.000	49	3.469,39
<i>Rua Francisco de Assis dos Santos Cardoso, 5 - Recanto do Sol I, Campinas - SP</i>	R\$ 165.000	49	3.367,35
<i>Valor médio do m²</i>			R\$ 3.597,61

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e, baseando-se no valor de mercado, tem em média o valor de **R\$ 154.337,46 (Cento e cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos)** para o mes de fevereiro de 2025.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2025.



Marcio Saad/SP - Corretor
Cerci: 227933-F SP



GUSTAVO
JUREMA

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

19/02/2025

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 – SALA 01 – CENTRO – BOITUVA/SP – CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM



Características do imóvel

RESIDENCIAL VILLA COLORADO III

MATRÍCULAS: 157.055

**R. FRANCISCO A. DOS S. CARDOSO, 6 - RECANTO DO SOL I
CAMPINAS - SP, 13056-675**

3º REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS - SP





Descrição do imóvel

RESIDENCIAL VILLA COLORADO III

DESCRIÇÃO

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO N° 43, localizado no 4° pavimento do Bloco B do RESIDENCIAL VILLA COLORADO III, situado na Rua 2, s/n° do Bairro Campo Redondo, nesta cidade com as seguintes áreas: útil de 42,90m², comum de 6,53m², total de 49,43m² e fração ideal de 0,8928% ou 66,1372m² no terreno onde se encontra construído o condomínio.

REGISTRO ANTERIOR: R.05/151.296 deste Livro e Registro de Imóveis, em 07/04/2006.

fls. 21

MATRÍCULA
157055

FOLHA
1

Duy

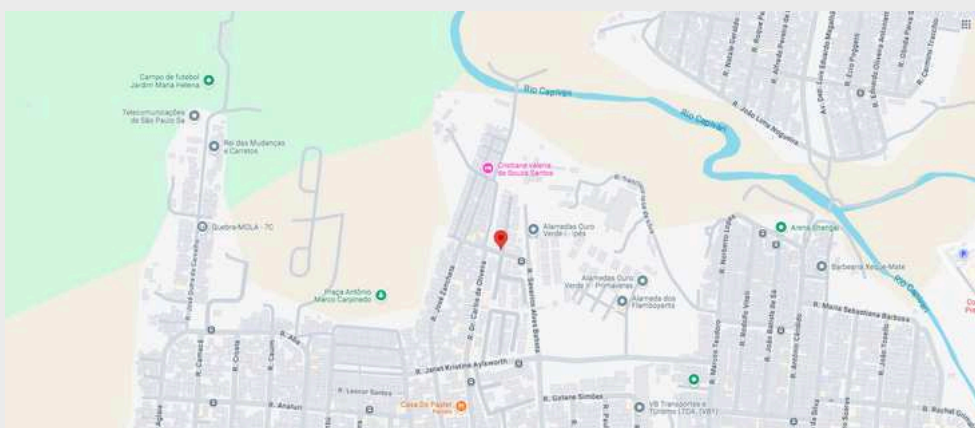
3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO N° 42, localizado no 4° pavimento do Bloco B do RESIDENCIAL VILLA COLORADO III, situado na Rua 2, s/n° do Bairro Campo Redondo, nesta cidade, com as seguintes áreas: útil de 42,90m², comum de 6,53m², total de 49,43m² e fração ideal de 0,8928% ou 66,1372m² no terreno onde se encontra construído o condomínio.
REGISTRO ANTERIOR: R.05/151.296 deste Livro e Registro de Imóveis, em 07/04/2006.

b. o número 1002-4004320228260084.
22.8.26.0084 e código 91VmiNBrEa.

Localização 2D



Avaliação Utilizada

Visando analisar de forma criteriosa e minuciosa, tendo em vista a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizado a avaliação mercadológica identificando imóveis com características semelhantes na região do imóvel inserido nos autos, com o foco no efeito de venda do bem que será leiloado.

Toda informação gerada, foi com base na R. Francisco A. dos S. Cardoso, 6 – Recanto do Sol I Campinas – SP, 13056-675, tendo como critério de avaliação a localização, visando a proximidade a serviços, transporte, escolas, padarias, farmácias, estabelecimentos essenciais em geral; tamanho do imóvel, incluindo área construída e terreno, o que se torna um critério chave; idade do empreendimento; infraestrutura local analisando a qualidade da infraestrutura, incluindo serviços públicos, redes de água e energia; valorização futura da região dá a perspectiva da valorização local em que o imóvel está localizado.

Infraestrutura local



ARENA SHANGAI



PRAÇA PEDRO CÂNDIDO



SHOPPING SPAZIO OURO VERDE

Imóveis à venda

1



Visualizado

Apartamento para comprar

Recanto do Sol I, Campinas

47m² 2 1 1

R\$ 170.000

WhatsApp Contatar

2



Visualizado

Apartamento para comprar

Recanto do Sol I, Campinas

Rua Francisco de Assis dos Santos Cardoso

50m² 2 1 1

R\$ 208.000

WhatsApp Contatar

3



VISTO

R\$ 189.900

Cond: R\$ 440

50m² 2 1 1

APARTAMENTO COM ACABAMENTO IMPE...
APARTAMENTO COM ACABAMENTO IMPEC...

Rua Francisco De Assis Dos Sa...
Recanto do Sol I, Campinas/SP

Contatar

4



R\$ 170.000

Cond: R\$ 350

49m² 2 1 1

Apartamento com 2 quartos à venda na Ru...
Excelente oportunidade. Apartamento em c...

Rua Francisco De Assis Dos Sa...
Recanto do Sol I, Campinas/SP

Contatar

Anúncios via link

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-do-sol-i-bairros-campinas-com-garagem-47m2-venda-RS170000-id-2776592425/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-do-sol-i-bairros-campinas-com-garagem-50m2-venda-RS208000-id-2734141616/>
3. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-recanto-do-sol-i-50m2-RS189900/id-28546957/>
4. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-campinas-recanto-do-sol-i-49m2-RS170000/id-26147360/>



Avaliação de mercado

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

R. FRANCISCO A. DOS S. CARDOSO, 6 – RECANTO DO SOL I
CAMPINAS – SP, 13056-675

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Recanto do Sol I, Campinas - SP	47	R\$ 170.000,00	R\$ 3.617
Rua Francisco de Assis dos Santos Cardoso, 2323 - Recanto do Sol I, Campinas - SP	50	R\$ 208.000,00	R\$ 4.160
R, Francisco A. dos S. Cardoso - Recanto do Sol I	50	R\$ 189.900,00	R\$ 3.798
Jardim Nova Era, Salto - SP	62	R\$ 310.000,00	R\$ 5.000
		MEDIA TOTAL DO M2	R\$ 4.144

METRAGEM DO IMÓVEL: 42,90 M2

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$4.144

BUSCANDO DE MANEIRA EFETIVA A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL, CONSIDERANDO ANÚNCIOS COM CARACTERÍSTICAS PRÓXIMAS, UNINDO TODOS OS ATRIBUTOS QUE A REGIÃO POSSUI, TENDO EM VISTA A OSCILAÇÕES DE MERCADO E APLICANDO DE MANEIRA EFETIVA, CONCLUO NO MÊS DE FEVEREIRO QUE O VALOR DO IMÓVEL NO MERCADO É DE:



R\$ 177.777,60

(CENTO E SETENTA E SETE MIL E SETECENTOS E SETENTA E SETE REAIS E SESSENTA CENTAVOS)


GUSTAVO JUREMA – CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI: 233764-F

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 – SALA 01 – CENTRO – BOITUVA/SP – CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM