



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** João Francisco Vieira.  
Doutor Johnny Roberto de Castro Santana.  
Doutora Carine da Silva Pereira.

**DATA:** 09/02/2023.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 39.649 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, penhorado 50% nos autos do Processo nº 0002515-25.2021.8.26.0114, em trâmite perante a 10ª Vara Cível - Foro de Campinas.

### 1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado 50% 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:** Rua General Osório, nº 1031 – Conjunto 07 - Edifício José Guernelli - Centro - Campinas, SP - CEP: 13010-111.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 39.649 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP – Inscrição Municipal: 3423.13.56.0001.02017 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 62,47m² de área privativa.

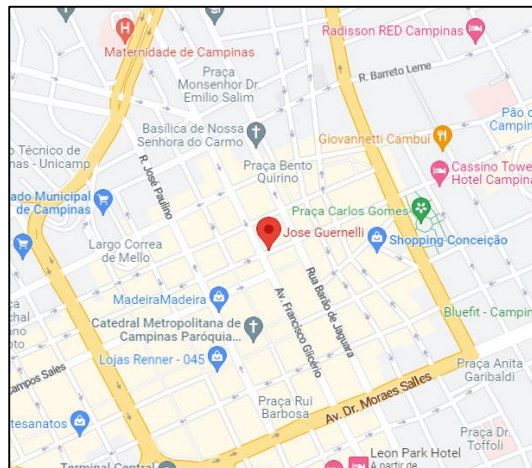
**Descrição do Imóvel:** Conjunto de Salas, designado pelo nº 07, no 8º andar, do Edifício José Guernelli, sito à Rua General Osório nº 1031, na cidade de Campinas, contendo duas salas, um W.C, um lavatório, com a área de construção de 62,4741m² e área ideal no terreno unificado de 3,6258m² e mais uma área ideal nas coisas de uso comum do edifício.



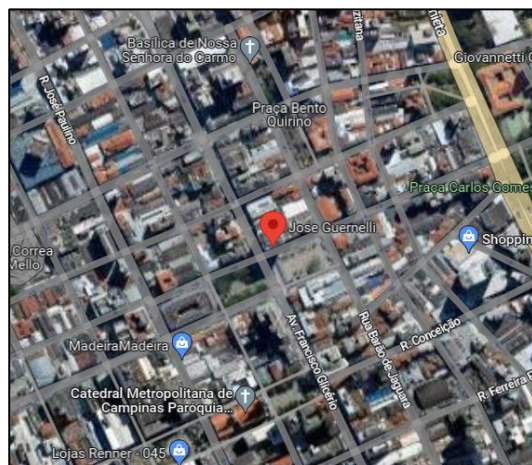
### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua General Osório, nº 1031 – Conjunto 07 - Edifício José Guernelli - Centro - Campinas, SP - CEP: 13010-111.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Edifício)



## 4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Prefeitura Municipal de Campinas</b><br><b>Secretaria Municipal de Finanças</b><br><b>Departamento de Receitas Imobiliárias</b> |
| <b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b><br><br>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 <b>CERTIFICA</b> 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. |                                                                                                                                    |
| <b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b><br>Código Cartográfico: 3423.13.56.0001.02017<br>Endereço do Imóvel: RUA GENERAL OSORIO, 1031<br>Complemento: 8 CJ 7<br>Bairro / Loteamento: CENTRO<br>Quarteirão / Quadra / Lote: 00071-*** 009-                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                    |
| <b>DADOS DO TERRENO</b><br>Valor do m² do terreno - R\$: 13.662,77<br>Valor do terreno - R\$: 54.492,32<br>Área terreno / Fração ideal: 3,63<br>Produto dos fatores de correção: 1,1000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                    |
| <b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b><br>Valor do m² da construção - R\$: 2.177,41<br>Valor da construção - R\$: 102.493,34<br>Área construída: 62,47<br>Ano da construção: 1970<br>Padrão da construção: NRV - 3.0<br>Fator de depreciação: 0,6850                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                    |
| <b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b><br>R\$: 156.985,65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
| <b>DADOS DA CERTIDÃO</b><br>Data de emissão: 09/02/2023<br>Assinatura eletrônica: 000129.4582020.230209<br>IP do solicitante: 152.254.235.202                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                    |

## 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.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-centro-campinas-sp-62m2-id-2500974978/>

### Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-centro-campinas-sp-40m2-id-2564821210/>

### Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-centro-campinas-sp-39m2-id-2533194627/>

### Elemento comparativo nº 4



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-centro-campinas-sp-40m2-id-2528109611/>

### Elemento comparativo nº 5



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-centro-campinas-sp-31m2-id-2514354493/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.935,48** (um mil, novecentos e trinta e cinco Reais e quarenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.051,28** (dois mil e cinquenta e um Reais e vinte e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.700,00** (um mil e setecentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.935,48** (um mil, novecentos e trinta e cinco Reais e quarenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.024,45 (dois mil e vinte e quatro Reais e quarenta 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:

|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(62,47m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 2.024,45)</b>                                       |
| <b>=</b>                                                                                           |
| <b><u>R\$ 126.475,69</u></b>                                                                       |
| <b>(cento e vinte e seis mil, quatrocentos e setenta e cinco Reais e sessenta e nove centavos)</b> |
| <b>Fevereiro de 2023</b>                                                                           |

### 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\$ 2.024,45**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 126.475,69**.

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