



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício José Guernelli.
Doutor Roberto Vieira.

DATA: 31/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 35.001 – 1º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca de Campinas - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1042402-33.2020.8.26.0114, em trâmite perante a 8ª 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, com a data base de Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

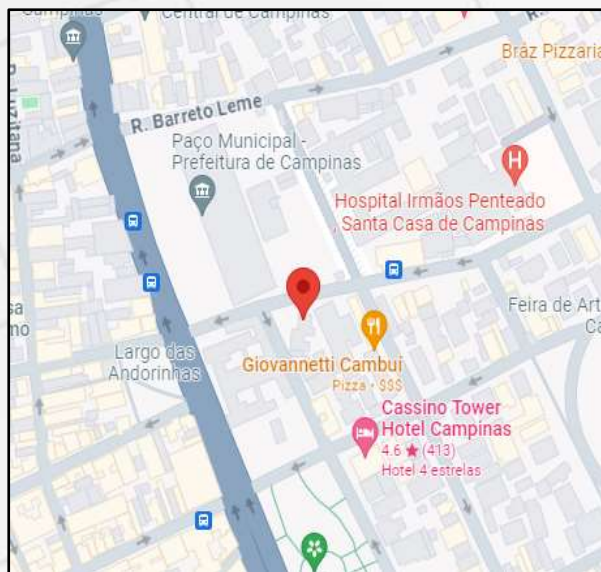
Localização: Avenida Benjamin Constant, nº 1588 - Apartamento nº 104 - Edifício Arcádia - Campinas - SP - CEP: 13010-142.

Dados de Registro: Matrícula nº 35.001 - 1º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca de Campinas - SP – Inscrição Municipal: 3423.14.29.0001.01040 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 78,47m² de área Privativa.

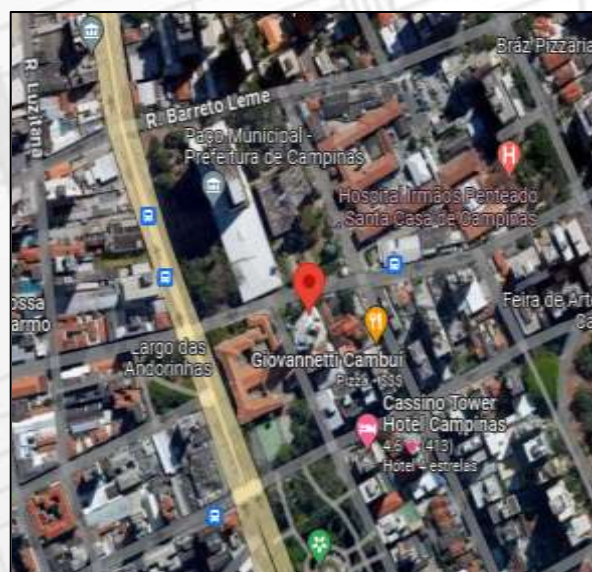
Descrição do bem: Apartamento nº 104, do Edifício Arcádia, situado á Rua Benjamin Constant, nº 1588m esquina da Rua Boaventura do Amaral. Possui uma área útil de 78,47m², área comum de 61,47m², totalizando a área de 139,94m². Está vinculada a este apartamento uma vaga de garagem nº M-40 do 1º subsolo.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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	
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.	
EXERCÍCIO FISCAL DE 2023	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico: 3423.14.29.0001.01040	
Endereço do Imóvel: AVENIDA BENJAMIN CONSTANT, 1588	
Complemento: 10 A AP104 E BX	
Bairro / Loteamento: CENTRO	
Quartirão / Quadra / Lote: 00009-*** 001-UNI	
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$: 5.354,94	
Valor do terreno - R\$: 144.209,48	
Área terreno / Fração ideal: 24,48	
Produto dos fatores de correção: 1,1000	
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$: 2.041,33	
Valor da construção - R\$: 215.247,09	
Área construída: 139,94	
Ano da construção: 1981	
Padrão da construção: RV - 3.0	
Fator de depreciação: 0,6850	
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 359.456,57	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão: 31/10/2023	
Assinatura eletrônica: 000133.4313120.231031	
IP do solicitante: 200.168.234.42	
INFORMAÇÕES IMPORTANTES * Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado. * Certidão expedida via internet com base na Instrução Normativa SF nº 001/2011, de 10 de março de 2011. * A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço eletrônico - http://www.campinas.sp.gov.br ou https://certidoes-web.campinas.sp.gov.br.	

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 atributos mais semelhantes possíveis 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 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-78m2-venda-R\\$410000-id-2666255227/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-78m2-venda-R$410000-id-2666255227/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambui-bairros-campinas-90m2-venda-R\\$420000-id-2661033073/#gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambui-bairros-campinas-90m2-venda-R$420000-id-2661033073/#gallery)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-90m2-venda-R\\$450000-id-2637176887/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-90m2-venda-R$450000-id-2637176887/)

Elemento comparativo nº 4



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-80m2-venda-R\\$500000-id-2616393318/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-80m2-venda-R$500000-id-2616393318/)

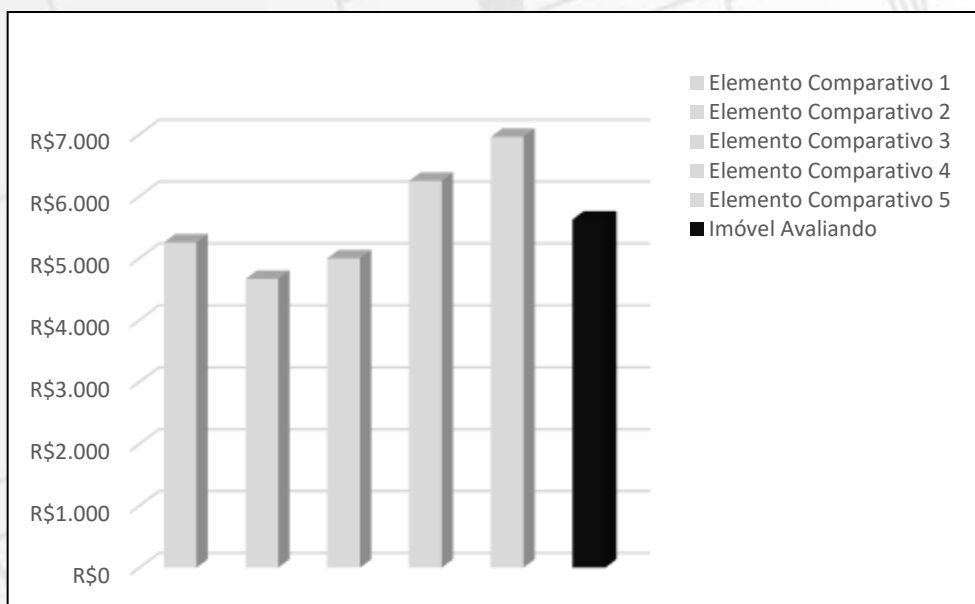
Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-79m2-venda-R\\$550000-id-2542934080/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambui-bairros-campinas-com-garagem-79m2-venda-R$550000-id-2542934080/)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.256,41** (cinco mil, duzentos e cinquenta e seis Reais e quarenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.666,67** (quatro mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.250,00** (seis mil, duzentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.962,03** (seis mil, novecentos e sessenta e dois Reais e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.627,02** (cinco mil, seiscentos e vinte e sete Reais e dois centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

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

(78,47m² de área Privativa x R\$ 5.627,02)
=
<u>R\$ 441.552,29</u>
(quatrocentos e quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e dois Reais e vinte e nove centavos)
Outubro 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\$ 5.627,02**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 441.552,29**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

