



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**PARA:** Condomínio Residencial Parque Valença 1-b.  
Doutor Emerson Silva de Oliveira.

**DATA:** 19/12/2022.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 186.247 – 3º Registro de Imóveis de Campinas-SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1012467-79.2019.8.26.0114, 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 que teve seus direitos penhorados 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 especificação 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 Dezembro.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Rua Benedito Cândido Ramos, nº 150 - Apartamento nº 101, Bloco 1 - Condomínio Residencial Parque Valença 1B - Parque Valença I - Campinas - São Paulo - CEP: 13058-515.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 186.247 - 3º Registro de Imóveis de Campinas-SP – Inscrição Municipal: 3343.11.65.0514.01001 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 46,84m<sup>2</sup> de área privativa.

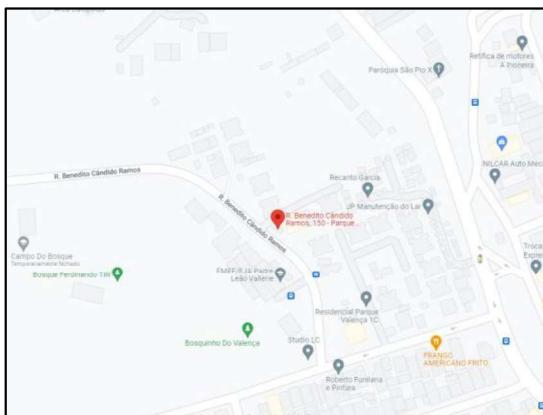
**Descrição do Imóvel:** Uma unidade autônoma, designada por apartamento nº 101, localizado no pavimento térreo do Bloco 01, do Condomínio Residencial Parque Valença 1B, com entrada pela Rua Benedito Cândido Ramos, nº 150, na Cidade de Campinas, com as seguintes áreas: privativa de 46,84m<sup>2</sup>, comum de 70,593m<sup>2</sup> e total de 117,433m<sup>2</sup>.



### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Benedito Cândido Ramos, nº 150 - Apartamento nº 101, Bloco 1 - Condomínio Residencial Parque Valença 1B - Parque Valença I - Campinas - São Paulo - CEP: 13058-515.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(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
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b>	
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.	
<b>EXERCÍCIO FISCAL DE 2022</b>	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Código Cartográfico: 3343.11.65.0614.01001 Endereço do Imóvel: RUA BENEDITO CÂNDIDO RAMOS, 150 Complemento: BL.01 AP.101 Bairro / Loteamento: PARQUE VALENÇA Quarteirão / Quadra / Lote: 07458-Z 001-B	
<b>DADOS DO TERRENO</b>	
Valor do m <sup>2</sup> do terreno - R\$: 398,32 Valor do terreno - R\$: 33.593,15 Área terreno / Fração ideal: 76,67 Produto dos fatores de correção: 1,1000	
<b>DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001</b>	
Valor do m <sup>2</sup> da construção - R\$: 1.354,99 Valor da construção - R\$: 70.461,76 Área construída: 54,97 Ano da construção: 2011 Padrão da construção: RV - 1.0 Fator de depreciação: 0,8800	
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	
R\$: 104.054,91	

## 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

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Parque Valenca I / Rua Benedito Cândido Ramos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m<sup>2</sup> por R\$ 140.000 (COD. 251744\_1-1621028)

Rua Benedito Cândido Ramos - Parque Valenca I, Campinas - SP. VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-48m2-venda-rs140000-id-2502054097/>

### Elemento comparativo nº 2

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Parque Valenca I / Rua Benedito Cândido Ramos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m<sup>2</sup> por R\$ 169.600 (COD. AP025115)

Rua Benedito Cândido Ramos, 150 - Parque Valenca I, Campinas - SP. VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-48m2-venda-rs169600-id-2563482699/>

### Elemento comparativo nº 3

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Parque Valenca I / Rua Benedito Cândido Ramos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m<sup>2</sup> por R\$ 170.000 (COD. AP007938)

Rua Benedito Cândido Ramos, 150 - Parque Valenca I, Campinas - SP. VER NO MAPA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-valenca-i-bairros-campinas-com-garagem-47m2-venda-rs170000-id-2564822693/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 2.916,67** (dois mil, novecentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.533,33** (três mil, quinhentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 3.617,02** (três mil, seiscentos e dezessete Reais e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.355,67 (três mil, trezentos e cinquenta e cinco Reais e sessenta e sete 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:

**(46,84m<sup>2</sup> de área privativa x R\$ 3.355,67)**

=

**R\$ 157.179,76**

**(cento e cinquenta e sete mil, cento e setenta e nove Reais e setenta e seis centavos)**

**Dezembro de 2022**

### 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\$ 3.355,67**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 157.179,76**.

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



# Prefeitura Municipal de Campinas

Data: 19/12/2022  
Hora: 16:37:15

## Bloqueto 2ª via IPTU e Taxas

Tipo de Benefício : Lei Complementar Nº 42/2013 / Lei : LEI COMPLEMENTAR 42

Cód. Cartográfico: 3343.11.65.0514.01001 Inscrição Anterior:

Endereço do Imóvel: RUA BENEDITO CÂNDIDO RAMOS, 150/BL.01 AP101

Loteamento: PARQUE VALENÇA Quarteirão/Quadra: 07458-Z Lote/Sub-lote: 001-B

Bairro: PARQUE VALENÇA - CAMPINAS (SP) CEP: 13.058-515

Taxa de Coleta e Remoção de Lixo

Ano	Mês	Parcelas	Valor(UFIC)	Valor(R\$)	Juros(R\$)	Multa(R\$)	Correção(R\$)	Desconto(R\$)	Total(R\$)
2022	1	1	38,3141	161,24	16,20	16,12	0,00	17,42	176,14

Documento	Data de Vencimento	Valor (R\$)	Autenticação Mecânica
182967088	19/12/2022	176,14	



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Contribuinte / Endereço	Data de Vencimento
Cód. Cartográfico: 3343.11.65.0514.01001 Inscrição Anterior:	19/12/2022
Endereço do Imóvel: RUA BENEDITO CÂNDIDO RAMOS, 150	Nº da Parcela
Loteamento: PARQUE VALENÇA Quarteirão/Quadra: 07458-Z Lote/Sub-lote: 001-B	01
Bairro: PARQUE VALENÇA - CAMPINAS (SP) CEP: 13058-515	Nº do Documento
	182967088
Instruções	Valor (R\$)
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. Após o vencimento, acesse <a href="http://www.campinas.sp.gov.br/boletos">www.campinas.sp.gov.br/boletos</a> e atualize sua guia para nova data de pagamento.	176,14
Local de Pagamento	Multa / Juros
QUALQUER BANCO CONVENIADO	Total Pago

999-DA001-0849

818300000018 761408492020 212190000186 296708800138



## Dados básicos informados para cálculo

## Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 157.179,76  
Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.  
Período da correção 01/12/2022 a 01/10/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	1035 dias	1,135787
Percentual correspondente	1035 dias	13,578715 %
Valor corrigido para 01/10/2025	(=)	R\$ 178.522,75
Sub Total	(=)	R\$ 178.522,75
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 178.522,75</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)