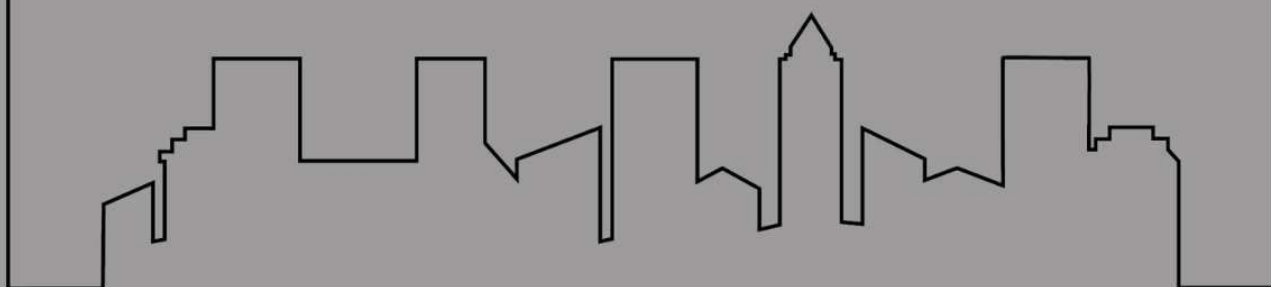


# Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV  
DO CPC.



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

## Sumário

<b>Relatório de Comparação Mercadológica .....</b>	<b>1</b>
<b>1 - Considerações iniciais .....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>	<b>1</b>
<b>3 – Detalhamento Regional.....</b>	<b>2</b>
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023) .....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência .....	2
<b>4 – Precificação .....</b>	<b>3</b>
4.1 – Metodologia .....	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização .....	5
4.5 – Valor do Imóvel .....	6
<b>5 - Considerações finais.....</b>	<b>6</b>

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 29/04/2025.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 46.494 – 1º Registro de Imóveis de Campinas, que teve 50% do imóvel penhorado nos autos do Processo nº 0054540-79.2002.8.26.0114, em trâmite perante a 3ª 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 Abril.

### 2 – Estudo do Imóvel

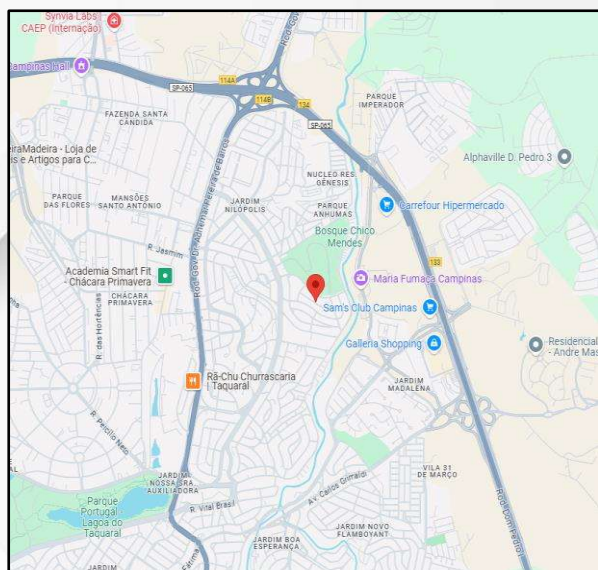
**Localização:** Rua Ângela Moi, nº 151, Parque São Quirino, Campinas/SP, CEP: 13088-250.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 46.494 - 1º Registro de Imóveis de Campinas – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 74,85m<sup>2</sup> de área construída.

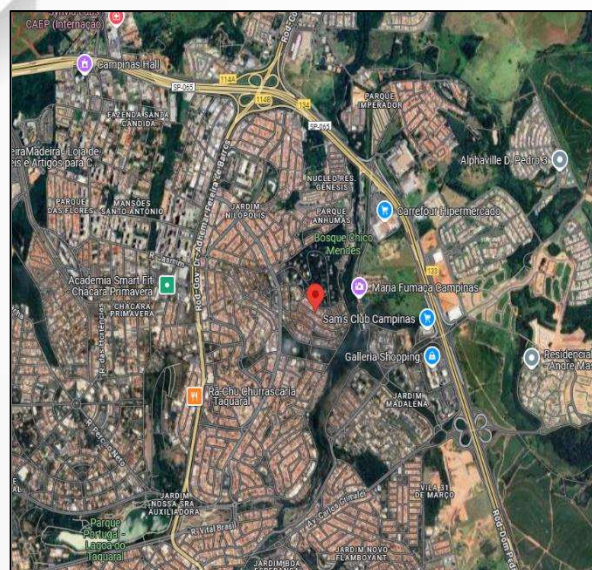
**Descrição do bem:** Prédio Residencial, respectivo terreno e quinta, situado à Rua Angela Moi, nº 151, na cidade de Campinas, 1º subdistrito, medindo o terreno que corresponde ao lote 36, quadra QQ, do loteamento Parque São Quirino, uma área de 273m<sup>2</sup> e com área construída de 74,85m<sup>2</sup>.

### 3 – Detalhamento Regional

#### 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

#### 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 – Precificação


### 4.1 – 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.

### 4.2 – Amostras Análogas

#### Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-sao-quirino-bairros-campinas-com-garagem-70m2-venda-RS480000-id-2776353859/>

#### Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-sao-quirino-bairros-campinas-com-garagem-80m2-venda-RS451000-id-2759969254/>

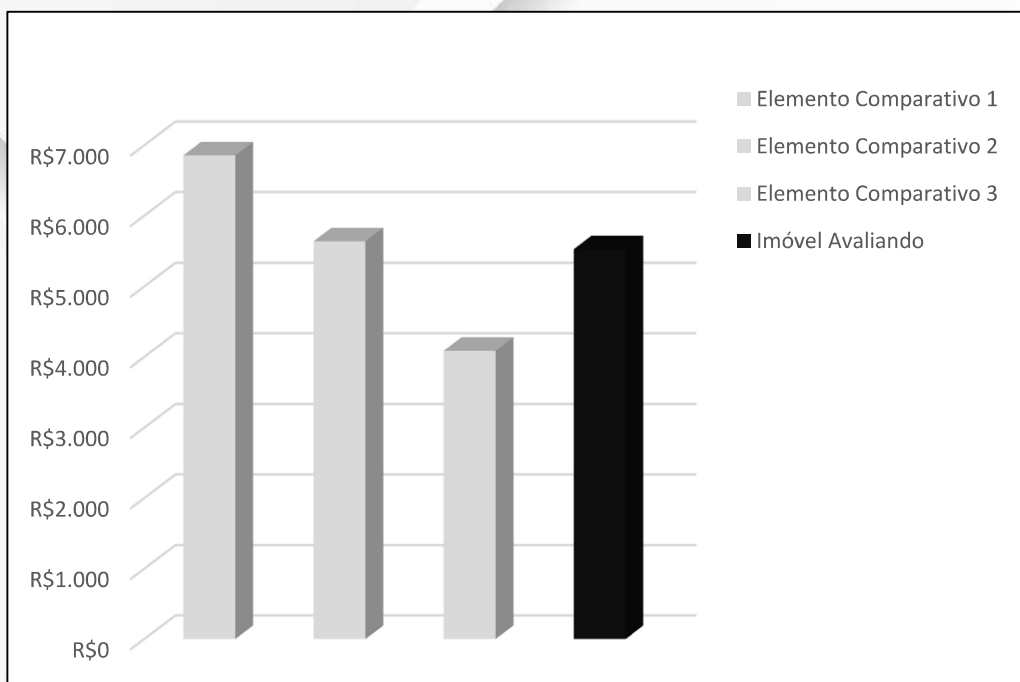
#### Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-sao-quirino-bairros-campinas-com-garagem-93m2-venda-RS380000-id-2774040814/>

### 4.3 – 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 (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 6.857,14** (seis mil, oitocentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 5.637,50** (cinco mil, seiscentos e trinta e sete Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 4.086,02** (quatro mil e oitenta e seis Reais e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.526,89** (cinco mil, quinhentos e vinte e seis Reais e oitenta e nove centavos).

### 4.4 – 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.

#### 4.5 – 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:

<b>(74,85m<sup>2</sup> de área construída x R\$ 5.526,89)</b>
=
<b><u>R\$ 413.687,58</u></b>
<b>(quatrocentos e treze mil, seiscentos e oitenta e sete Reais e cinquenta e oito centavos)</b>
<b>Abril de 2025</b>

#### 5 - 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\$ 5.526,89**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 413.687,58**.

## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Ângela Moi, nº 151, Parque São Quirino, Campinas/SP, CEP: 13088-250.

**Solicitante:** José Alexandre da Costa

**CPF/CNPJ:** 051.895.438-20

**Endereço:** Avenida Francisco Glécio, nº 1401, Centro, Campinas/SP

**Data Base:** 29/04/2025

**Processo:** 0054540-79.2002.8.26.0114

## Objeto de Estudo

Prédio residencial, incluindo terreno e quintal, situado na Rua Angela Moi, nº 151, no 1º subdistrito de Campinas. O lote 36, da quadra QQ, do Parque São Quirino, tem uma área total de 273 m<sup>2</sup>, com uma construção de 74,85 m<sup>2</sup>.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Registro de Imóveis de Campinas sob nº 46.494.

## Valor do Mercado


Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 5.416,35.

74,85m<sup>2</sup> x R\$ 5.416,35/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 405.413,82**

  
Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

# Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 29/04/2025.

**Solicitante do parecer técnico:** José Alexandre da Costa.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 051.895.438-20.

**Estabelecido:** Avenida Francisco Glécio, nº 1401, Centro, Campinas/SP.

## FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

## DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 46.494 - 1º Registro de Imóveis de Campinas

Descrição: Imóvel residencial com terreno e quintal, localizado na Rua Angela Moi, nº 151, Campinas, 1º subdistrito. O terreno, correspondente ao lote 36, quadra QQ, do loteamento Parque São Quirino, possui 273 m<sup>2</sup>, e a área construída é de 74,85 m<sup>2</sup>.

## ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

## DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 401.276,95** para **Abril/2025**.



**Rosemeire Bueno De Sousa**  
**CRECI Nº 238789-SP**

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0054540-79.2002.8.26.0114.

**Solicitante:** José Alexandre da Costa.

**CPF/CNPJ:** 051.895.438-20.

**Endereço:** Avenida Francisco Glécio, nº 1401, Centro, Campinas/SP.

### RESUMO DO PARECER

**Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

**Valor de Mercado:** R\$ 426.098,20



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	29/04/2025.
<b>METODOLOGIA</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Ângela Moi, nº 151, Parque São Quirino, Campinas/SP, CEP: 13088-250.
<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Casa com terreno e quintal na Rua Angela Moi, nº 151, Campinas, 1º subdistrito. O terreno, lote 36 da quadra QQ do loteamento Parque São Quirino, mede 273 m <sup>2</sup> , e a área construída do imóvel é de 74,85 m <sup>2</sup> .
<b>DADOS CADASTRAIS</b>	Matrícula 46.494 do 1º Registro de Imóveis de Campinas.
<b>MERCADO</b>	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 5.692,69.
<b>AVALIAÇÃO</b>	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 5.692,69 x 74,85m <sup>2</sup> = <b>R\$ 426.098,20</b>


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº:	<b>0054540-79.2002.8.26.0114</b>
Classe - Assunto	<b>Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel</b>
Requerente:	<b>Jose Alexandre da Costa</b>
Requerido:	<b>Nilce Braz da Silva e outros</b>
ggm	

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marina Figueiredo Coelho

Vistos,

1. Homologo o valor de R\$ 405.413,82 atribuído ao imóvel (matrícula 46.494), conforme avaliação apresentada pelo exequente às fls. 554/565, tendo em vista a inércia do executado, regularmente intimado para se manifestar.

2. Defiro a alienação em leilão judicial eletrônico, que deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

**2.1 Deverá o leiloeiro encaminhar minuta do edital a este Juízo com antecedência suficiente para aprovação e assinatura pelo magistrado, devendo, ainda, enviar e-mail à 3ª Vara Cível de Campinas (campinas3cv@tjsp.jus.br) comunicando o peticionamento.**

3. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

4. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

5. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da