



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Camila Mingatti Trevisan.
Fernando Henrique Trevisan.
Doutora Helena Cristina Vedoveto de Carvalho.
Doutora Livia Bicudo Correa Leite Verçosa.

DATA: 11/11/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 94.632 – Perante o 1º Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0001803-91.2021.8.26.0451, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro de Piracicaba.

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, para a data base de Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Caramuru, 344 - Lote 23, Quadra 10, Centro - Piracicaba, SP - CEP 13400-680.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 94.632 - 1º Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba - SP – Inscrição Municipal: 01.01.0107.0439.0000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 306,68m² de área total.

Descrição do Imóvel: Terreno com frente para a Rua Caramuru, compreendendo parte do lote 23, da quadra nº 10, do loteamento denominado "Chácara Nazareth", do Município, Comarca e 1º Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP. Inicia-se no ponto A, localizado na Rua Caramuru, lado ímpar, na divisa com o lote nº 22; daí segue pela referida via pública a distância de 12,00 metros até encontrar o ponto E; daí deflete à esquerda, formando ângulo interno de 72º21'0" e segue a distância de 28,64 metros até encontrar o ponto F, confrontando com o imóvel da matrícula nº 94.633, daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 90º e segue a



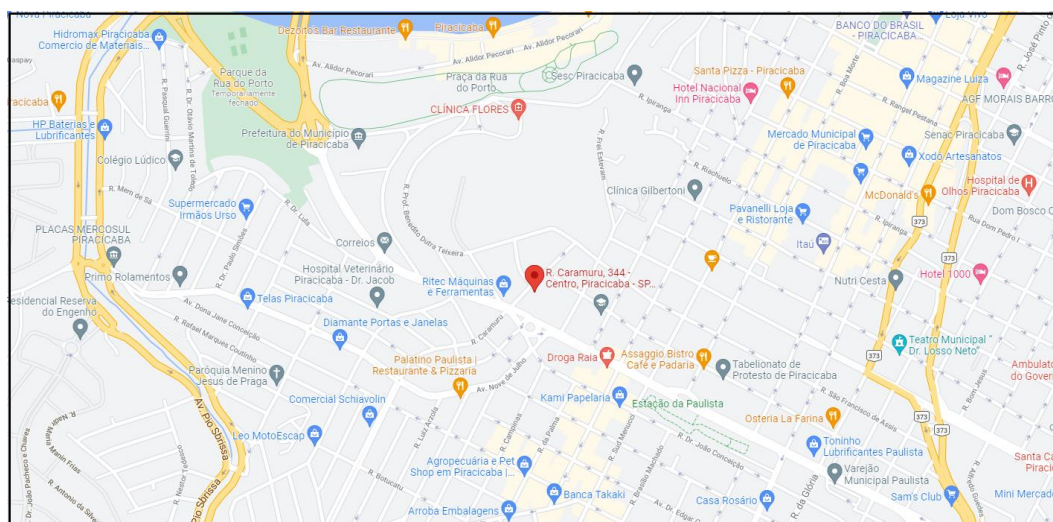
distância de 11,44 metros, até encontrar o ponto D, confrontando com o lote nº21; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 90º e segue a distância de 25,00 metros, até encontrar o ponto A inicial, na Rua Caramuru, formando ângulo interno de 107º39', fechando assim o perímetro com uma área de 306,68 metros quadrados, localizado na quadra completa pelas Ruas Joaquim André, Fernando Ferras de Arruda Pinto e Avenida Dr. Paulo de Moraes, a partir de 69,00 metros do canto chanfrado existente na confluência da Avenida Dr. Paulo de Moraes e a Rua Caramuru.

OBS: O número de inscrição atualizado foi obtido mediante contato com a prefeitura de Piracicaba.

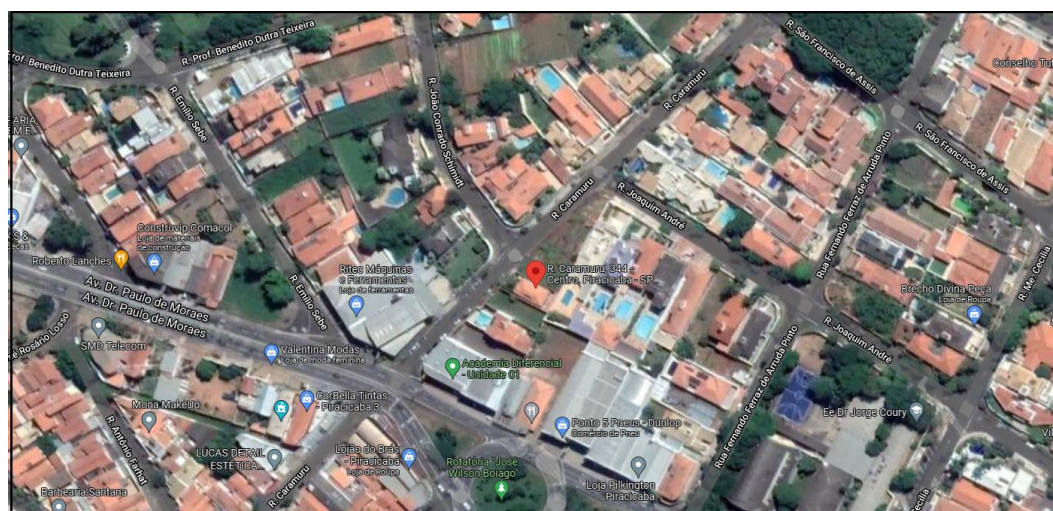
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Caramuru, 344 - Lote 23, Quadra 10, Centro - Piracicaba, SP - CEP 13400-680.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



4 – Planta Genérica de Valores

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2021

Nº: CVV-184664/2021
Chave: F7F417BE

Certifico que, ao imóvel situado a RUA CARAMURU, Nº 344, JARDIM SÃO MIGUEL - PIRACICABA/SP - **CEP: 13400-680**, propriedade de RAMON EVILASIO UBISSES, com 306,68 (m²) de área territorial, 0,00 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.01.0107.0439.0000 | 22501, foi atribuído para o exercício de **2021** o valor venal de **R\$ 112.057,81 (Cento e Doze Mil, Cinquenta e Sete Reais e Oitenta e Um Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO:	RAMON EVILASIO UBISSES
COMPROMISSÁRIO:	
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	01.01.0107.0439.0000
LOGRADOURO:	RUA CARAMURU, Nº 344
BAIRRO:	JARDIM SÃO MIGUEL
CEP:	13400-680
I.C. REDUZIDO:	22501
COMPLEMENTO:	
QUADRA:	10
LOTE:	23
BLOCO:	

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	27720	10	9	
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	94632	0	0	

VALOR VENAL:

TERRENO: 306,68 (m²) | R\$ 112.057,81 (Cento e Doze Mil, Cinquenta e Sete Reais e Oitenta e Um Centavos)

EDIFICAÇÃO: 0,00 (m²) | R\$ 0,00 (Zero)

TOTAL: R\$ 112.057,81 (Cento e Doze Mil, Cinquenta e Sete Reais e Oitenta e Um Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R\$ 121.886,65 (Cento e Vinte e Um Mil, Oitocentos e Oitenta e Seis Reais e Sessenta e Cinco Centavos)
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

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

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Piracicaba - Centro

Lote/Terreno à Venda, 315 m² por R\$ 450.000

COD. T100330

Centro, Piracicaba - SP [VER NO MAPA](#)

315m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRAR
R\$ 450.000

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-piracicaba-315m2-venda-RS450000-id-2487429996/>

Elemento comparativo nº 2

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Piracicaba - Centro

Lote/Terreno à Venda, 288 m² por R\$ 210.000

COD. T100314

Centro, Piracicaba - SP [VER NO MAPA](#)

288m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRAR
R\$ 210.000

Condomínio	R\$ 350
IPTU	SOLICITAR

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-piracicaba-288m2-venda-RS210000-id-2538861477/>

Elemento comparativo nº 3

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Piracicaba - Centro

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 450.000

COD. T100380

Centro, Piracicaba - SP [VER NO MAPA](#)

300m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRAR
R\$ 450.000

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-piracicaba-300m2-venda-RS450000-id-2507024795/>

Elemento comparativo nº 4

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Piracicaba - Centro

Lote/Terreno à Venda, 320 m² por R\$ 320.000

COD. T100316

Centro, Piracicaba - SP [VER NO MAPA](#)

320m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRAR
R\$ 320.000

Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-piracicaba-320m2-venda-RS320000-id-2538860897/>



Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-piracicaba-317m2-venda-RS281000-id-2451709857/#gallery>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.428,57** (um mil, quatrocentos e vinte e oito Reais e cinquenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 729,17** (setecentos e vinte e nove Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.000,00** (um mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 886,44** (oitocentos e oitenta e seis Reais e quarenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.108,83 (um mil, cento e oito Reais e oitenta e três 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:

(306,68m² de área total x R\$ 1.108,83)
=
<u>R\$ 340.057,42</u>
(trezentos e quarenta mil e cinquenta e sete Reais e quarenta e dois centavos)
Novembro de 2021

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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 1.108,83**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 340.057,42**.

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