



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Fratini.
Odair Simoes.
Doutor Alexandre Eli Alves.

DATA: 23/09/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 33.265 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1001958-53.2017.8.26.0472, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de Porto Ferreira.

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 Setembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Joaquim Procopio de Araújo, Nº 1891 - Sala 31 - Centro, Pirassununga, SP - CEP 13631-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 33.265 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga - SP – Inscrição Municipal: 6887.001.028.020.10-7 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 55,31m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Sala 31, tipo 01, localizada no 3º andar, do Condomínio "Edifício Comercial CECOP - Centro Empresarial e Comercial de Pirassununga", situado na cidade de Pirassununga - SP, na Rua Joaquim Procópio de Araújo, 1.891, contendo sala, sanitários feminino e masculino, com a área privativa de 55,31m², área comum de 33,53m², área total de 88,84m², fração ideal de 0,034268%, confrontando quem de dentro do imóvel olha a rua, pela frente com a área livre, pelo lado esquerdo e pelo lado direito com a área livre e pelos fundos com a sala 32 e com a área livre.

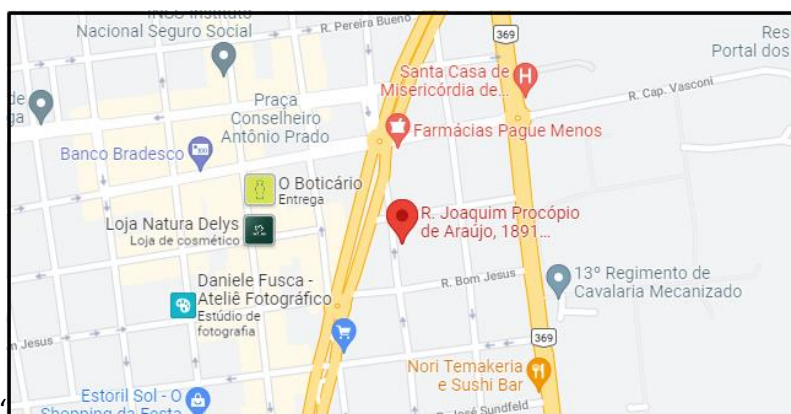


OBS: Número de inscrição municipal foi obtido mediante a contato com a prefeitura de Pirassununga - SP.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Joaquim Procopio de Araújo, Nº 1891 - Sala 31 - Centro, Pirassununga, SP - CEP 13631-020.**

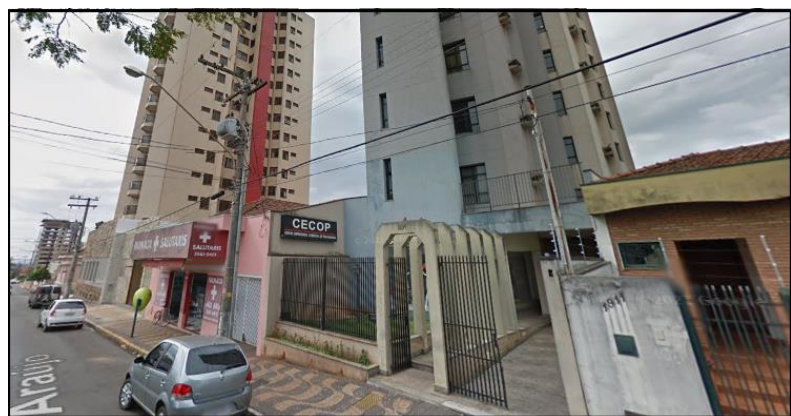
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2011):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA					
Estado de São Paulo					
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS					
Seção de Cadastro Fiscal					
CERTIDÃO DE VALOR VENAL					
VALÉRIA DE CAMPOS TERRA FRANCESCHINI, Chefe da Seção de Cadastro Fiscal da Prefeitura Municipal de Pirassununga, Estado de São Paulo					
CERTIFICA, atendendo ao requerimento ON-LINE, que o imóvel abaixo relacionado, indicado pelo lote ***** da Quadra ***** do loteamento CENTRO, inscrito sob o n.º 6887.001.028.020.10-7, possui o seguinte Valor Venal para efeito tributário referente ao exercício de 2021:					
Terreno:	R\$ 2.627,80				
Construção:	R\$ 47.374,90				
Total:	R\$ 50.002,70				
Imóvel referente a esta certidão:					
Proprietário: LENER ELISABETE TERRIBILE DE OLIVEIRA DEL NERO CPF: 115.326.698-95					
Endereço: JOAQUIM PROCOPIO DE ARAUJO, R, 1891 - Sala: 0031 - SL. 31 AND. 3					
Inscrição: 6887.001.028.020.10-7 Categoria: CONSTRUIDO					
Valor Venal Terreno:	2.627,80	Valor Venal Construção:	47.374,90	Valor Venal Total:	50.002,70
Área do Terreno:	14,70	Total Área Construída:	78,83		

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

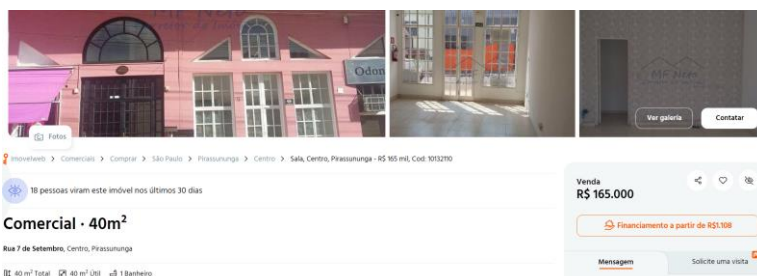
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes e assemelhados ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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.



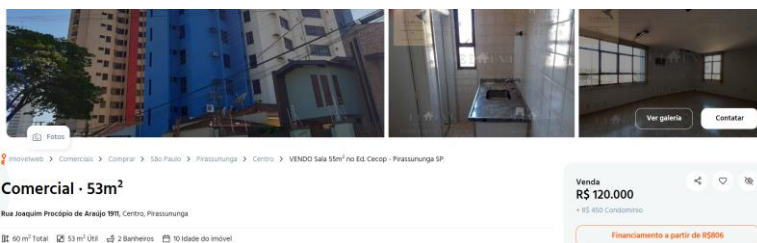
5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-centro-pirassununga-r\\$165-mil-cod:-10132110-2957776970.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-centro-pirassununga-r$165-mil-cod:-10132110-2957776970.html)

Elemento comparativo nº 2



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-sala-55-m-sup2--no-ed.-cecop-pirassununga-sp-2954199068.html#&gid=1&pid=8>

Elemento comparativo nº 3



https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1982963067-sala-centro-pirassununga-r-140-mil-cod-10123000-so-paulo-sa0004mf-JM#position=34&search_layout=stack&type=item&tracking_id=16bf1395-8fbd-451c-8580-02aef687eb59

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.125,00** (quatro mil, cento e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.264,15** (dois mil, duzentos e sessenta e quatro Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 7.000,00** (sete mil Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.463,05 (quatro mil, quatrocentos e sessenta e três Reais 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:

(55,31m ² de área privativa x R\$ 4.463,05)
=
<u>R\$ 246.851,31</u>
(duzentos e quarenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e um Reais e trinta e um centavos)
Setembro 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 realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.463,05**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 246.851,31**.

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