



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: João Luiz Woll Junior.
Doutora Camilla Marília Assunção de Carvalho.

DATA: 29/09/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 25.656 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, penhorado a parte pertencente ao executado nos autos do Processo nº 1054346-43.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 9ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado a parte pertencente ao executado 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: Avenida Barão de Serra Negra, nº 1470 - Vila Rezende - Piracicaba, SP - CEP: 13405-220.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 25.656 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba – Inscrição Municipal: 01.33.0016.0199.0000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 103,80m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Uma casa, situada na Avenida Barão de Serra Negra, 1470, na cidade de Piracicaba, medindo dez metros de largura, por vinte e cinco metros de comprimento, dividindo de um lado com o lote 12 e de outro lado com o lote 14, encerrando a área total de 250,00m².



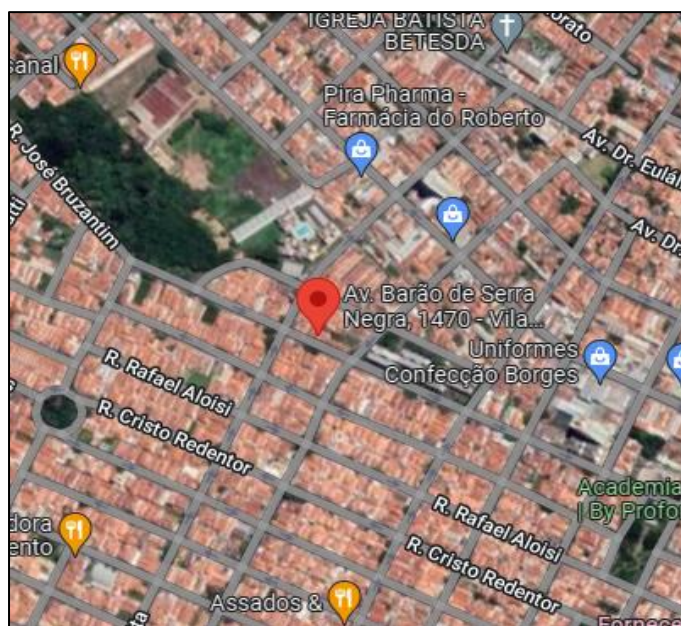
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Barão de Serra Negra, nº 1470 - Vila Rezende - Piracicaba, SP - CEP: 13405-220.**

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 2022					
Nº: CVV-214899/2022 Chave: C1F5D5C5					
Certifico que, ao imóvel situado a AVENIDA BARÃO DE SERRA NEGRA, Nº 1470, VILA REZENDE - PIRACICABA/SP - CEP: 13405-220, propriedade de GUILHERME GOBBO, com 250,00 (m²) de área territorial, 103,80 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.33.0016.0199.0000 517331, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de R\$ 99.020,95 (Noventa e Nove Mil, Vinte Reais e Noventa e Cinco Centavos).					
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:					
PROPRIETÁRIO: GUILHERME GOBBO					
COMPROMISSÁRIO:					
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.33.0016.0199.0000	I.C. REDUZIDO: 517331				
LOGRADOURO: AVENIDA BARÃO DE SERRA NEGRA, Nº 1470	COMPLEMENTO:				
BAIRRO: VILA REZENDE	CEP: 13405-220				
QUADRA:	LOTE:				
	BLOCO:				
INFORMAÇÕES DE REGISTRO:					
TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
VALOR VENAL:					
TERRENO: 250,00 (m²) R\$ 55.235,00 (Cinquenta e Cinco Mil e Duzentos e Trinta e Cinco Reais)					
EDIFICAÇÃO: 103,80 (m²) R\$ 43.785,95 (Quarenta e Três Mil, Setecentos e Oitenta e Cinco Reais e Noventa e Cinco Centavos)					
TOTAL: R\$ 99.020,95 (Noventa e Nove Mil, Vinte Reais e Noventa e Cinco Centavos)					
PARA EFEITO DE ITBI:					
VALOR VENAL ITBI: R\$ 104.712,90 (Cento e Quatro Mil, Setecentos e Doze Reais e Noventa Centavos) (Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)					

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

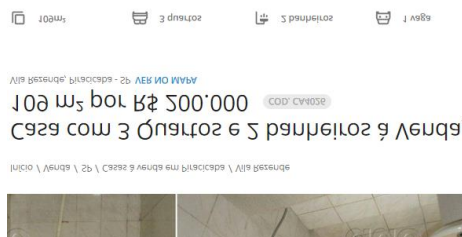
O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-109m2-venda-RS200000-id-2538662071/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-108m2-venda-RS200000-id-2451710008/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-97m2-venda-RS210000-id-2540236896/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.834,86** (um mil, oitocentos e trinta e quatro Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.851,85** (um mil, oitocentos e cinquenta e um Reais e oitenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.164,95** (dois mil, cento e sessenta e quatro Reais e noventa e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.950,55 (um mil, novecentos e cinquenta Reais e cinquenta 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:

(103,80m² de área construída x R\$ 1.950,55)
=
<u>R\$ 202.467,53</u>
(duzentos e dois mil, quatrocentos e sessenta e sete Reais e cinquenta e três centavos)
Setembro 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\$ 1.950,55**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 202.467,53**.

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

MATRICULA N.º

= 25.656 =

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL (2)

CARLOS DIAS CORRÊA FILHO

OFICIAL

MATRICULA N.º

= 25.656 =

Data Piracicaba, 04 de agosto de 1982

Oficial

IMÓVEL

O prédio (casa e terreno) sob nº 1.470 da Avenida Barão de Serra Negra, desta cidade, medindo dez metros de largura, por vinte e cinco metros de comprimento, dividindo de um lado com o lote 12, de outro lado com o lote 14 e nos fundos com o lote nº 4. PROPRIETÁRIOS: GUILHERME GOBBO, aposentado, RG. nº 12.202.457 e sua mulher ELZA ANDIA GOBBO, do lar, RG. nº 6.195.495, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF. nº 341.294.568-49. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 65.831 do livro 3-AU, desta cidade, registro. Piracicaba, 04 de agosto de 1982. O esc. aut., Luiz Lourenço. Oficial Maior, Luiz Lourenço.

R. 1-25.656. Piracicaba, 04 de agosto de 1982. Por escritura pública de doação com reserva de usufruto vitalício, datada de 19 de julho de 1982, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta cidade, livro 471, fls. 124, pela qual GUILHERME GOBBO e sua mulher ELZA ANDIA GOBBO, do lar, ele aposentado, brasileiros, domiciliados nesta cidade, doaram a sua propriedade do imóvel objeto da matrícula supra, a JOSÉ CARLOS GOBBO, bancário, RG. nº 4.918.117 e sua mulher CELI APARECIDA BOARETTO GOBBO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, inscritos no CPF. nº 346.541.438-15, MARIA HELENA GOBBO MADEIRA, do lar e seu marido Dr. BENEDITO CAMARGO MADEIRA, advogado, RG. nº 478.367-MG, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Pouso Alegre, MG, inscritos no CPF. sob nº 029.642.606/72, MARIA ANGELA GOBBO GALVANI, do lar, RG. nº 7.398.106 e seu marido JOSÉ ROBERTO GALVANI, assistente comercial, RG. nº 3.516.039, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, casados entre si sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF. nº 133.678.978-68. VALOR: Cr. \$ 67.000,00 (sessenta e sete mil cruzeiros). O escrevente autorizado, Luiz Lourenço. Oficial Maior, Luiz Lourenço.

R. 2-25.656. Piracicaba, 04 de agosto de 1982. Pela mesma escritura objeto do R. 1-25.656, supra, os doadores GUILHERME GOBBO e sua mulher ELZA ANDIA GOBBO (acima qualificados), reservaram o usufruto vitalício sobre o imóvel doado, enquanto viverem, usufruto esse que será percebido em sua totalidade, pelo doador sobrevivente, de modo que a propriedade se consolide nas pessoas dos donatários, após a morte de ambos os doadores. O escrevente autorizado, Luiz Lourenço. Oficial Maior, Luiz Lourenço.

R. 3-25.656 - Piracicaba, 10 de dezembro de 1997. REUS: JOSÉ BERTO, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do CPF. nº 147.497.778-20, - - - - - digo RODRIGO ORLANDO GALVANI, brasileiro, solteiro, autônomo, portador do CPF. nº 177.731.708-86, JOSÉ ROBERTO GALVANI, brasileiro, casado, autônomo, portador do CPF. nº 133.678.978-68 e MARIA ANGELA GOBBO GALVANI, brasileira, casada, autônoma, portadora do CPF. nº 133.678.978-68. AUTOR: JOSÉ BERTO, brasileiro, viúvo, aposentado, portador do CPF. nº 147.497.778-20. TÍTULO: Penhora (parte ideal da sua propriedade de, correspondente a 1/3 do imóvel). FORMA DO TÍTULO: Mandado, datado de 12 de agosto de 1997, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível desta comarca, extraído dos autos de Execução nº 709/97. - Valor: R\$ 1.940,91, conforme cálculo de fev/97, de fls. 03, da Execução supra mencionada. Depositária: Maria Angela Gobbo Galvani, supra qualificada. O escrevente, Luiz Lourenço. - Oficial, Luiz Lourenço.

Av. 4 - Em 8 de setembro de 1998 - Separação Consensual -

De conformidade com a sentença proferida em data de 13 de março de 1997, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, que transitou em julgado em 4/3/97, foi homologada a separação consensual do casal José Roberto Galvani e Maria Angela Gobbo Galvani, a qual - passará a usar o nome de solteira, Maria Angela Gobbo, conforme consta da certidão de casamento nº 8.300, fls 157 v. do livro R-29 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da

(continua no verso)

da sede desta comarca, arquivada nesta serventia, JOSÉ ROBERTO GALVANI, separado judicialmente, CPF/MF. 133.678.976-68, domiciliado e residente nesta cidade, na Avenida Alberto Vollet Sacchs, nº 599 e MARIA ANGELA GOBBO, separada judicialmente, portadora do CPF/MF. nº 101.745.298-99, diga, serventia.

CLÁUDIO AUGUSTO GAZETO
Auxiliar de Intervenção

R. 5 - Em 8 de setembro de 1998 - VENDA E COMPRA --

Pela escritura datada de 17 de abril de 1998 (livro 1228, Pag. 105), devidamente re-ratifica em 31 de agosto de 1998 (livro 1228, Pag. 358), ambas do 1º Tabelião de Notas, desta cidade, 1) JOSÉ ROBERTO GALVANI, separado judicialmente, CPF/MF. 133.678.978-68, domiciliado e residente nesta cidade, na Avenida Alberto Vollet Sacchs, nº 599, 2) MARIA ANGELA GOBBO, separada judicialmente, CPF/MF. nº 101.745.298-99, domiciliada e residente nesta cidade, na Avenida Luciano Guidotti, nº 1.260, apt. 222, Bloco Pernambuco, venderam uma fração ideal, correspondente a 1/6 da sua propriedade do imóvel, a, digo o primeiro nomeado JOSÉ ROBERTO GALVANI, já qualificado, vendeu exatamente a segunda nomeada MARIA ANGELA GOBBO, acima mencionada, a fração ideal do imóvel, ou melhor a fração ideal correspondente a 1/6 (uma sexta) da sua propriedade, pelo valor de R\$1.000,00 (um mil reais).

RUBENS RODRIGUES DE SOUZA
Escriturante

CLÁUDIO AUGUSTO GAZETO
Auxiliar de Intervenção

continua na ficha nº 2