



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Dinorá Maria Souza.
Doutor Marcio Adriano Saraiva.

DATA: 25/08/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 81.444 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba, penhorado nos autos do Processo nº 0000888-42.2021.8.26.0451, em trâmite perante a Vara do Juizado Especial 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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Paulo Ferreira de Camargo, nº 78 - Nova América - Piracicaba, SP - CEP: 13417-520.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 81.444 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba – Inscrição Municipal: 01.04.0081.0305.0000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 86,76m² de área construída.

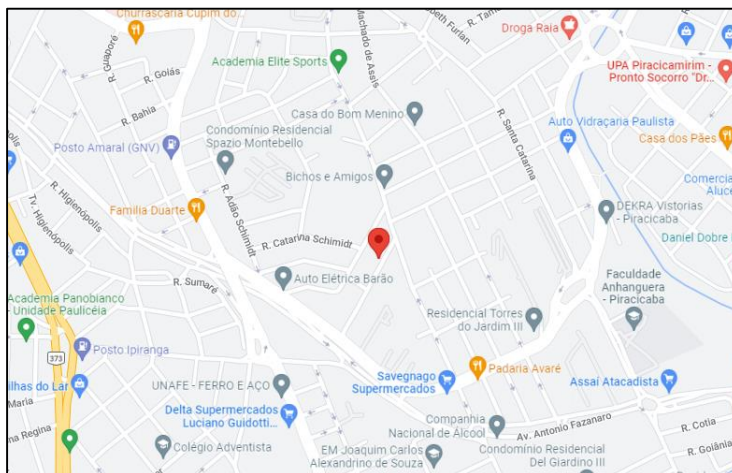
Descrição do Imóvel: Uma casa, sob nº 78, da Rua Paulo Ferreira de Camargo, com área construída de 86,76m², compreendendo a parte do lote da quadra D, do loteamento denominado "Jardim Santa Rosa", situado no Bairro do Saíbreiro, do município, comarca e 2º Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Paulo Ferreira de Camargo, nº 78 - Nova América - Piracicaba, SP - CEP: 13417-520.**

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-178573/2022 Chave: 0973E282					
Certifico que, ao imóvel situado a RUA PAULO FERREIRA DE CAMARGO, Nº 78, JARDIM ELITE - PIRACICABA/SP - CEP: 13417-520, propriedade de EDSON LUIS PREZOTTO, com 130,00 (m²) de área territorial, 86,76 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.04.0081.0305.0000 1155842, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de R\$ 90.493,37 (Noventa Mil, Quatrocentos e Noventa e Três Reais e Trinta e Sete Centavos) .					
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:					
PROPRIETÁRIO: EDSON LUIS PREZOTTO					
COMPROMISSÁRIO:					
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.04.0081.0305.0000		I.C. REDUZIDO: 1155842			
LOGRADOURO: RUA PAULO FERREIRA DE CAMARGO, Nº 78		COMPLEMENTO:			
BAIRRO: JARDIM ELITE	CEP: 13417-520	QUADRA: D	LOTE: 09 BLOCO:		
INFORMAÇÕES DE REGISTRO:					
TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	81444	4	5	02/05/2007
C	6 - 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
VALOR VENAL:					
TERRENO: 130,00 (m²) R\$ 53.895,40 (Cinquenta e Três Mil, Oitocentos e Noventa e Cinco Reais e Quarenta Centavos)					
EDIFICAÇÃO: 86,76 (m²) R\$ 36.597,97 (Trinta e Seis Mil, Quinhentos e Noventa e Sete Reais e Noventa e Sete Centavos)					
TOTAL: R\$ 90.493,37 (Noventa Mil, Quatrocentos e Noventa e Três Reais e Trinta e Sete Centavos)					
PARA EFEITO DE ITBI:					
VALOR VENAL ITBI: R\$ 96.272,31 (Noventa e Seis Mil, Duzentos e Setenta e Dois Reais e Trinta e Um 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



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Nova América

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 87 m² por R\$ 280.000 COD. CA0257

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

87m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-america-bairros-piracicaba-com-garagem-87m2-venda-RS280000-id-2451826531/>

Elemento comparativo nº 2



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Nova América

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 92 m² por R\$ 260.000 COD. K386

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

92m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-america-bairros-piracicaba-com-garagem-92m2-venda-RS260000-id-2513919190/>

Elemento comparativo nº 3



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Nova América / Rua Machado de Assis

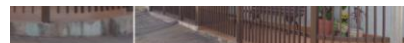
Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 83 m² por R\$ 250.000 COD. CA00791

Rua Machado de Assis - Nova América, Piracicaba - SP [VER NO MAPA](#)

83m² 2 quartos 2 banheiros Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-america-bairros-piracicaba-83m2-venda-RS250000-id-2573905750/>

Elemento comparativo nº 4



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Nova América

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 80 m² por R\$ 250.000 COD. G222

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

80m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-america-bairros-piracicaba-com-garagem-80m2-venda-RS250000-id-2543590480/>

Elemento comparativo nº 5



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Nova América / Rua Dom Pedro II

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 75 m² por R\$ 140.000 COD. 94

Rua Dom Pedro II - Nova América, Piracicaba - SP [VER NO MAPA](#)

75m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-nova-america-bairros-piracicaba-75m2-venda-RS140000-id-2500007607/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.218,39** (três mil, duzentos e dezoito Reais e trinta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.826,09** (dois mil, oitocentos e vinte e seis Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.012,05** (três mil e doze Reais e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.125,00** (três mil e cento e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.866,67** (um mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.809,64 (dois mil, oitocentos e nove Reais e sessenta e quatro 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:

(86,76m² de área construída x R\$ 2.809,64)
=
<u>R\$ 243.764,24</u>
(duzentos e quarenta e três mil, setecentos e sessenta e quatro Reais e vinte e quatro centavos)
Agosto 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\$ 2.809,64**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 243.764,24**.

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