



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Fundo de Liquidação Financeira-Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados.

Doutor Igor Guilhen Cardoso.

Doutora Fernanda Rodrigues Serdeira.

Doutora Nathalia Gomes Monteiro.

DATA: 06/06/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 74.768 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, penhorado nos autos do Processo nº 1014609-54.2015.8.26.0451, em trâmite perante a 4ª 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 Junho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Pedro Sacone, nº 187 - Vila Rezende - Piracicaba, SP - CEP: 13405-325.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 74.768 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba – Inscrição Municipal: 01.33.0110.0277.0000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 213,50m² de área construída.

Descrição do Imóvel: Atualmente uma casa, constituído de parte dos lotes 28 e 29 da quadra "G", do loteamento denominado "Jardim Mercedes", situado em Vila Rezende, na cidade e comarca de Piracicaba, com frente para o lado ímpar da Rua Pedro Sacconi, localizado no início da curvatura com a rua João Ducatti, na quadra completada pelas ruas Nossa Senhora dos Prazeres, das Pombas e a Praça giratória 1, encerrando uma área de 324,98m².

OBS 1: Segundo a averbação de número 01, foi construído uma casa que recebeu o nº 187, da rua Pedro Sacconi, com a área construída de 213,50m².

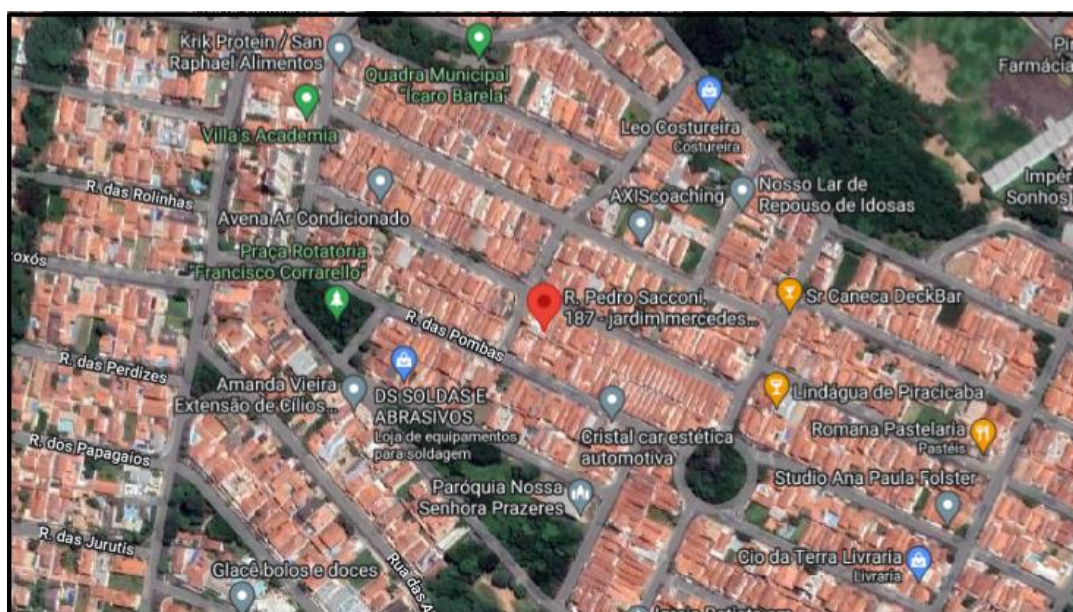
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Pedro Sacone, nº 187 - Vila Rezende - Piracicaba, SP - CEP: 13405-325.**

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-102809/2022 Chave: 0775853B					
Certifico que, ao imóvel situado a RUA PEDRO SACCONI, Nº 187, JARDIM MERCEDES - PIRACICABA/SP - CEP: 13405-325, propriedade de WALDIR PEDRO MUTTI, com 324,98 (m²) de área territorial, 213,50 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.33.0110.0277.0000 1531873, foi atribuído para o exercício de 2022 o valor venal de R\$ 206.978,61 (Duzentos e Seis Mil, Novecentos e Setenta e Oito Reais e Sessenta e Um Centavos) .					
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:					
PROPRIETÁRIO: WALDIR PEDRO MUTTI					
COMPROMISSÁRIO:					
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.33.0110.0277.0000					
LOGRADOURO: RUA PEDRO SACCONI, Nº 187					
BAIRRO: JARDIM MERCEDES CEP: 13405-325 I.C. REDUZIDO: 1531873					
COMPLEMENTO:					
QUADRA: G LOTE: P/ 28/29 BLOCO:					
INFORMAÇÕES DE REGISTRO:					
TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	74768	0	3	26/02/2019
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
VALOR VENAL:					
TERRENO: 324,98 (m²) R\$ 71.801,08 (Setenta e Um Mil, Oitocentos e Um Reais e Oito Centavos)					
EDIFICAÇÃO: 213,50 (m²) R\$ 135.177,53 (Cento e Trinta e Cinco Mil, Cento e Setenta e Sete Reais e Cinquenta e Três Centavos)					
TOTAL: R\$ 206.978,61 (Duzentos e Seis Mil, Novecentos e Setenta e Oito Reais e Sessenta e Um Centavos)					
PARA EFEITO DE ITBI:					
VALOR VENAL ITBI: R\$ 215.613,03 (Duzentos e Quinze Mil, Seiscentos e Treze Reais e Três 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 / Vila Rezende

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda,
248 m² por R\$ 550.000 (COD: CA3072)

Vila Rezende, Piracicaba - SP VER NO MAPA

248m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-248m2-venda-RS550000-id-2518117976/>

Elemento comparativo nº 2



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Vila Rezende

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
230 m² por R\$ 500.000 (COD: CA3132)

Vila Rezende, Piracicaba - SP VER NO MAPA

230m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-230m2-venda-RS500000-id-2508003676/>

Elemento comparativo nº 3



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Vila Rezende

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
229 m² por R\$ 480.000 (COD: CA3168)

Vila Rezende, Piracicaba - SP VER NO MAPA

229m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-229m2-venda-RS480000-id-2490523592/>

Elemento comparativo nº 4



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Vila Rezende

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,
200 m² por R\$ 450.000 (COD: CA3020)

Vila Rezende, Piracicaba - SP VER NO MAPA

200m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-200m2-venda-RS450000-id-2461927084/>

Elemento comparativo nº 5



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / Casas à venda em Piracicaba / Vila Rezende / Avenida Mário Dedini

Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda,
202 m² por R\$ 410.000 (COD: 31316)

Avenida Mário Dedini - Vila Rezende, Piracicaba - SP VER NO MAPA

202m² 4 quartos 3 banheiros 2 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-202m2-venda-RS410000-id-2552578087/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.217,74** (dois mil, duzentos e dezessete Reais e setenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.173,91** (dois mil, cento e setenta e três Reais e noventa e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.096,07** (dois mil e noventa e seis Reais e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.250,00** (dois mil e duzentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.029,70** (dois mil e vinte e nove Reais e setenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.153,49 (dois mil, cento e cinquenta e três Reais e quarenta e nove 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:

(213,50m² de área construída x R\$ 2.153,49)
=
<u>R\$ 459.769,17</u>
(quatrocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e nove Reais e dezessete centavos)
Junho 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\$ 2.153,49**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 459.769,17**.

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