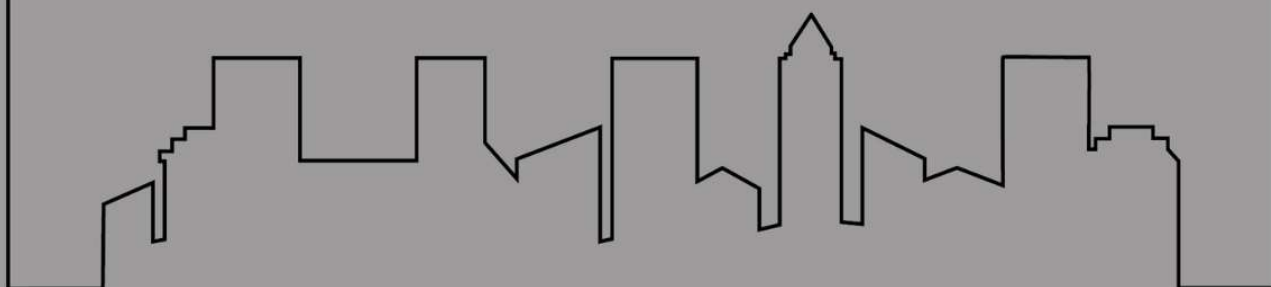


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA.....1

1 - Considerações iniciais1

2 – Estudo do Imóvel.....1

3 – Detalhamento Regional2

 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)2

 3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....2

4 – Planta Genérica de Valores3

5 – Precificação3

 5.1 – Metodologia..... 3

 5.2 – Amostras Análogas4

 5.3 – Método Denotativo Geométrico 5

 5.4 – Fator de Homogeneização6

 5.5 – Valor do Imóvel..... 6

6 - Considerações finais.....6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 08/11/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.758 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1031739-04.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Central Cível - SP.

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, com a data base de Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

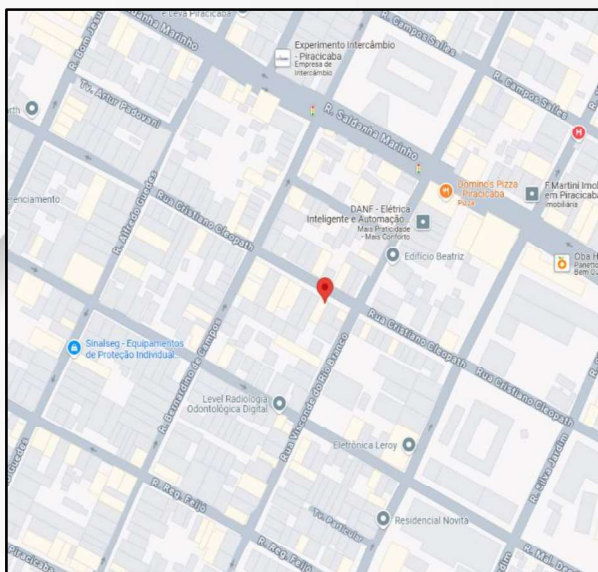
Localização: Rua Cristiano Cleopath, nº 1736 - Bairro dos Alemães - Piracicaba/SP - CEP: 13419-310.

Dados de Registro: Matrícula nº 23.758 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP – Inscrição Municipal: 01.06.0016.0077.0000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 192,00m² de área total.

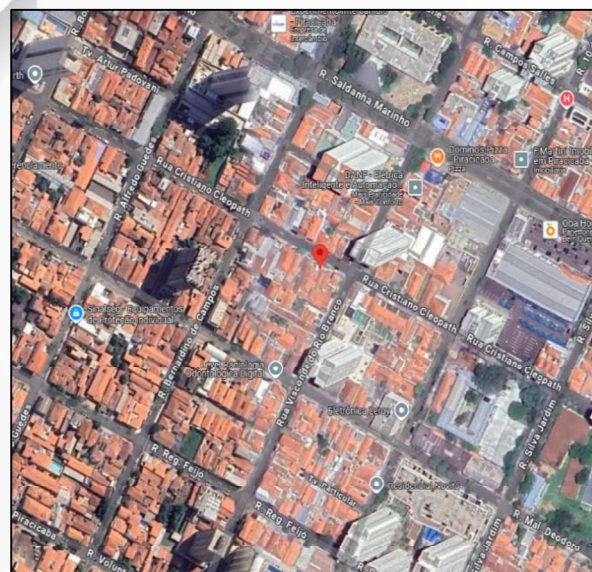
Descrição do bem: Este imóvel residencial, situado na Rua Cristiano Cleopath, número 1736, no Bairro dos Alemães, em Piracicaba/SP, conta com uma frente de 6,40 metros e uma profundidade de 30 metros, medida idêntica em ambos os lados. A área total do terreno é de 192 metros quadrados, com uma construção de 157,97 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

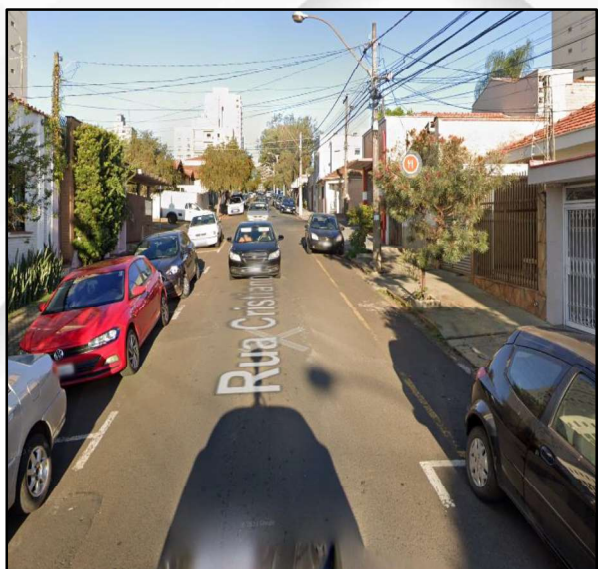
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



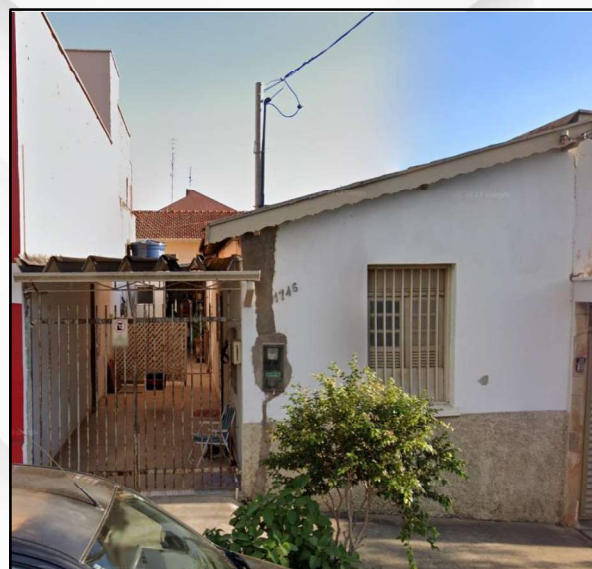
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

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 2024			
Nº: CVV-001/2024 Chave: 9F44BA85					
Certifico que, ao imóvel situado a RUA CHRISTIANO CLEOPATH, Nº 1736, DOS ALEMAES - PIRACICABA/SP - CEP: 13419-310 , propriedade de ARACY DE MORAES TERRA, com 192,00 (m²) de área territorial, 157,97 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.06.0016.0077.0000 150230, foi atribuído para o exercício de 2024 o valor venal de R\$ 183.501,34 (Cento e Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Um Reais e Trinta e Quatro Centavos) .					
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:					
PROPRIETÁRIO: ARACY DE MORAES TERRA COMPROMISSÁRIO: INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.06.0016.0077.0000 LOGRADOURO: RUA CHRISTIANO CLEOPATH, Nº 1736 BAIRRO: DOS ALEMAES CEP: 13419-310					
I.C. REDUZIDO: 150230 COMPLEMENTO: QUADRA: LOTE: BLOCO:					
INFORMAÇÕES DE REGISTRO:					
TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
C	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	23758	2	4	17/03/2023
M	5 - 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				
VALOR VENAL:					
TERRENO: 192,00 (m²) R\$ 89.664,00 (Oitenta e Nove Mil e Seiscentos e Sessenta e Quatro Reais) EDIFICAÇÃO: 157,97 (m²) R\$ 93.837,34 (Noventa e Três Mil, Oitocentos e Trinta e Sete Reais e Trinta e Quatro Centavos) TOTAL: R\$ 183.501,34 (Cento e Oitenta e Três Mil, Quinhentos e Um Reais e Trinta e Quatro Centavos)					
PARA EFEITO DE ITBI:					
VALOR VENAL ITBI: R\$ 190.590,27 (Cento e Noventa Mil, Quinhentos e Noventa Reais e Vinte e Sete Centavos) (Parágrafos 1º e 2º do Artigo 208 da LCM 224/2008)					

5 – Precificação

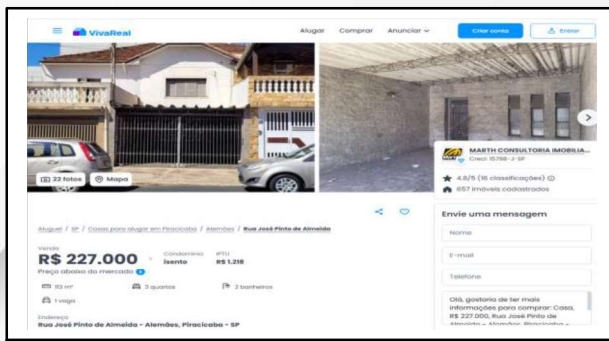
5.1 – Metodologia

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 atributos mais semelhantes possíveis 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.

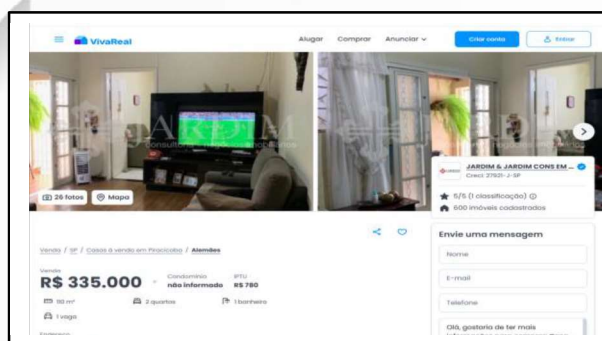
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



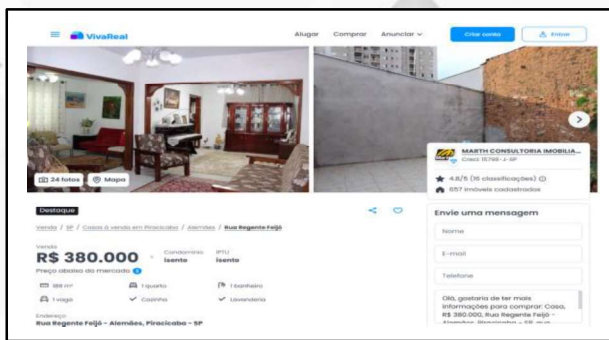
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-alemaes-bairros-piracicaba-com-garagem-113m2-venda-RS227000-id-2732423840/>

Elemento comparativo nº 2



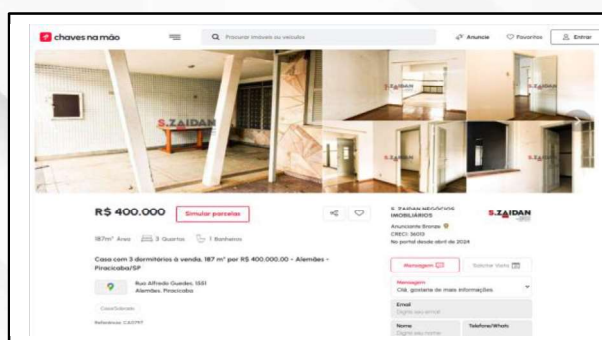
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-alemaes-bairros-piracicaba-com-garagem-110m2-venda-RS335000-id-2606243329/>

Elemento comparativo nº 3



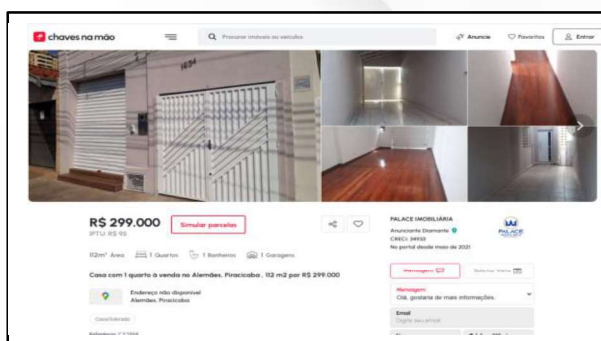
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-alemaes-bairros-piracicaba-com-garagem-189m2-venda-RS380000-id-2716745720/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-sp-piracicaba-alemaes-210m2-RS400000/id-21434021/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.chavesnaomao.com.br/imovel/casa-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-piracicaba-alemaes-109m2-RS299000/id-15562576/>

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Christiano Cleopath, 1736 - Bairro dos Alemães - Piracicaba/SP - CEP: 13419-310.

Solicitante: Colégio Dante Alighieri

CPF/CNPJ: 61.365.805/0001-23

Endereço: Sede em Alameda Jaú, 1061

Data Base: 07/11/2024

Processo: 1031739-04.2019.8.26.0100

Objeto de Estudo

Em Piracicaba/SP, no Bairro dos Alemães, encontra-se este imóvel residencial na Rua Cristiano Cleopath, número 1736. Com frente de 6,40 metros e comprimento de 30 metros em cada lateral, a área total do terreno é de 192 m², e a edificação ocupa 157,97 m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP sob nº 23.758.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 2.022,13.

192,00m² x R\$ 2.022,13/m²

Valor da Avaliação

R\$ 388.249,37

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 07/11/2024.

Solicitante do parecer técnico: Colégio Dante Alighieri.

Inscrito no CNPJ/CPF: 61.365.805/0001-23.

Estabelecido: Sede em Alameda Jaú, 1061.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 23.758 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

Descrição: Localizada no endereço Rua Cristiano Cleopath, 1736, no Bairro dos Alemães, Piracicaba/SP, esta propriedade residencial possui uma fachada de 6,40 metros e uma extensão de 30 metros até os fundos em ambos os lados, resultando em um lote de 192 m² e uma área construída de 157,97 m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 384.287,64** para **Novembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1031739-04.2019.8.26.0100.

Solicitante: Colégio Dante Alighieri.

CPF/CNPJ: 61.365.805/0001-23.

Endereço: Sede em Alameda Jaú, 1061.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 408.058,01

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	07/11/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Christiano Cleopath, 1736 - Bairro dos Alemães - Piracicaba/SP - CEP: 13419-310.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Situado na Rua Cristiano Cleopath, 1736, no Bairro dos Alemães, em Piracicaba/SP, este terreno residencial possui 6,40 metros de largura na frente e se estende por 30 metros até o fundo em ambos os lados. A área total do lote é de 192 metros quadrados, enquanto a construção possui 157,97 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 23.758 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 2.125,30.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.125,30 x 192,00m ² = R\$ 408.058,01