



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Santa Helena Residence.
Doutor José Alecxandro da Silva.

DATA: 13/07/2021.

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 117.885 – Perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba - SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1010728-64.2018.8.26.0451, 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 que teve seus direitos penhorados 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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Vaticano, 500 - Apartamento 62, Bloco B - Campestre, Piracicaba - SP - CEP 13401-660.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 117.885 - 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba - SP – CPD: 1597982– De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 55,42m² de área privativa.

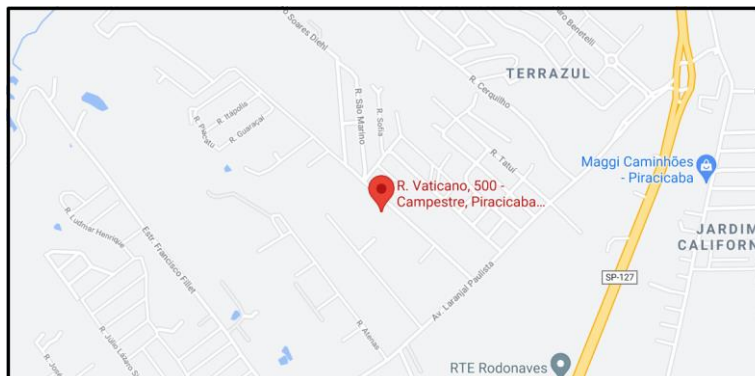
Descrição do Imóvel: Apartamento de nº 62, localizado no 7º pavimento, do bloco B, do condomínio "Santa Helena Residence", situado na Rua Vaticano nº 500, no Bairro Campestre, do município, comarca e 2º circunscrição imobiliária de Piracicaba/SP. Apartamento de nº 62 do Bloco B, com 55,42m² de área construída privativa (sendo 54,10 m² de área coberta padrão e 1,32 m² de área coberta padrão diferente ou descoberta), 41,8668 m² de área construída comum (área comum de divisão proporcional), totalizando 97,2868 m², com fração ideal de 0,007792 no terreno e demais coisas de uso comum; cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de uma vaga de garagem, em local determinado na forma de sorteio, a qual se encontra inserida na área comum de divisão proporcional do condomínio.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Vaticano, 500 - Apartamento 62, Bloco B - Campestre, Piracicaba - SP - CEP 13401-660.**

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 2021						
Nº: CVV-92100/2021 Chave: DFE0F812						
Certifico que, ao imóvel situado a RUA VATICANO, Nº 500, CAMPESTRE - PIRACICABA/SP - CEP: 13401-660, propriedade de ANDERSON JOSE RIBEIRO BARBOSA, com 5.252,93 (m²) de área territorial, 97,29 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída foteinterpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.25.0132.0241.0058 1597982, foi atribuído para o exercício de 2021 o valor venal de R\$ 56.287,00 (Cinquenta e Seis Mil e Duzentos e Oitenta e Sete Reais) .						
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:						
PROPRIETÁRIO:	424.547.238-32 #1581244 ANDERSON JOSE RIBEIRO BARBOSA					
COMPROSSÁRIO:						
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	01.25.0132.0241.0058		L.C. REDUZIDO:	1597982		
LOGRADOURO:	RUA VATICANO, Nº 500		COMPLEMENTO:	BLOCO B - APTO. 62		
BAIRRO:	CAMPESTRE	CEP:	13401-660	QUADRA:	LOTE:	BLOCO:
INFORMAÇÕES DE REGISTRO:						
TIPO REGISTRO:	CARTORIO	MATRÍCULA:	REGISTRO:	AVERBAÇÃO:	DATA MATRÍCULA:	
VALOR VENAL:						
TERRENO:	5.252,93 (m²) R\$ 1.995,29 (Um Mil, Novecentos e Noventa e Cinco Reais e Vinte e Nove Centavos)					
EDIFICAÇÃO:	97,29 (m²) R\$ 54.291,71 (Cinquenta e Quatro Mil, Duzentos e Noventa e Um Reais e Setenta e Um Centavos)					
TOTAL:	R\$ 56.287,00 (Cinquenta e Seis Mil e Duzentos e Oitenta e Sete Reais)					
PARA EFEITO DE ITBI:						
VALOR VENAL ITBI:	R\$ 59.011,97 (Cinquenta e Nove Mil, Onze Reais e Noventa 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 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

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Piracicaba - Campestre - Rua Vaticano

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 130.000 COD. 13370

Rua Vaticano - Campestre, Piracicaba - SP VER NO MAPA

46m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 130.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campestre-bairros-piracicaba-com-garagem-46m2-venda-RS130000-id-2511899174/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Piracicaba · Campestre · Rua Vaticano

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 130.000 COD. M2604

Rua Vaticano · Campestre, Piracicaba - SP · VER NO MAPA

46m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 130.000
Condomínio	R\$ 220
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campestre-bairros-piracicaba-com-garagem-46m2-venda-RS130000-id-2516570907/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Piracicaba · Campestre

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 180.000 COD. AP0013

Campestre, Piracicaba - SP · VER NO MAPA

54m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 180.000
Condomínio	R\$ 200
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campestre-bairros-piracicaba-com-garagem-54m2-venda-RS180000-id-2494590884/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Piracicaba · Campestre

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 223.900 COD. AP00955

Campestre, Piracicaba - SP · VER NO MAPA

55m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 223.900
Condomínio	R\$ 280
IPTU	R\$ 58

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campestre-bairros-piracicaba-com-garagem-55m2-venda-RS223900-id-2513184403/>

Elemento comparativo nº 5



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em Piracicaba · Campestre · Rua Vaticano

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 46 m² por R\$ 130.000 COD. M99963

Rua Vaticano · Campestre, Piracicaba - SP · VER NO MAPA

46m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA	R\$ 130.000
Condomínio	R\$ 200
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-campestre-bairros-piracicaba-com-garagem-46m2-venda-RS130000-id-2488256497/>

- O imóvel paradigma nº 01 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 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\$ 3.333,33** (três mil, trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.070,91** (quatro mil e setenta Reais e noventa e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.826,09** (dois mil, oitocentos e vinte e seis Reais e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.176,50 (três mil, cento e setenta e seis Reais e cinquenta 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:

(55,42m² de área privativa x R\$ 3.176,50)
=
<u>R\$ 176.041,67</u>
(cento e setenta e seis mil e quarenta e um Reais e sessenta e sete centavos)
Julho 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, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.176,50**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 176.041,67**.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

4ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-901

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1010728-64.2018.8.26.0451**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Santa Helena Residence**
 Executado: **Anderson Jose Ribeiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniela Mie Murata**

Vistos.

1- Ausente impugnação contra avaliação de fls. 180/184, **homologo**-a, devendo o valor ser atualizado monetariamente até data da publicação do edital.

2- Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a **empresa HastaVip**; que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

4ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-901

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

4ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-901

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumprase na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Piracicaba, 18 de setembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**