

**RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO ATRIBUINDO VALOR ECONÔMICO AO BEM**

**Processo: 1001236-53.2018.8.26.0320 – 4 Vara Cível da Comarca de Limeira**

**Exequente: Jeferson Juvenal Paludetto - CPF 041.456.298-41**

**Executada: Raquel de Souza Cruz Assis, pessoa jurídica portadora do CNPJ 14.016.657/0001-51, conforme decisão fls. 189 inclusão de Raquel de Souza Cruz Assis", CPF 883.471.841-00**

- ✓ **Objeto: Penhora 267/268 – DIREITOS do bem descrito na Matrícula: 62.032 do 2º RGI de Limeira/SP –**

Foi Construido no lote de terreno objeto desta matrícula, UM PRÉDIO RESIDENCIAL nº 57, com frente para a Rua Antonia Rizzi Rigon – antiga Rua Sete, conforme Decreto Municipal n. 4.443/2009, **com area de 83,11 metros quadrados** ( AV.02) - Lote de terreno sob o n. 22, da quadra P, do loteamento denominado “ Jardim Maraca”, desta Cidade, medindo 08,25 metros de frente para a Rua Sete, igual medida nos fundos, confrontando com parte de gleba de terras denominado Gleba H, 24,50 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 21 e de outro lado com o lote 23, perfazendo assim uma **area tota de 202,12 metros quadrados**.

**Dominio: Raquel de Souza Cruz – CPF/MF: 883.471.841-00 ( R.4/62.032)**

**Credora Fiduciária: Banco Santander – CNPJ/MF: 90.400.888/0001-42 ( R.05/62.032)**

**Penhora exequenda – Av.06/62032**

**Operação: Visando trazer elementos ao presente relatório diligenciamos in loco no imóvel e na Mucipalidade local, na data de 23/03/2022.**

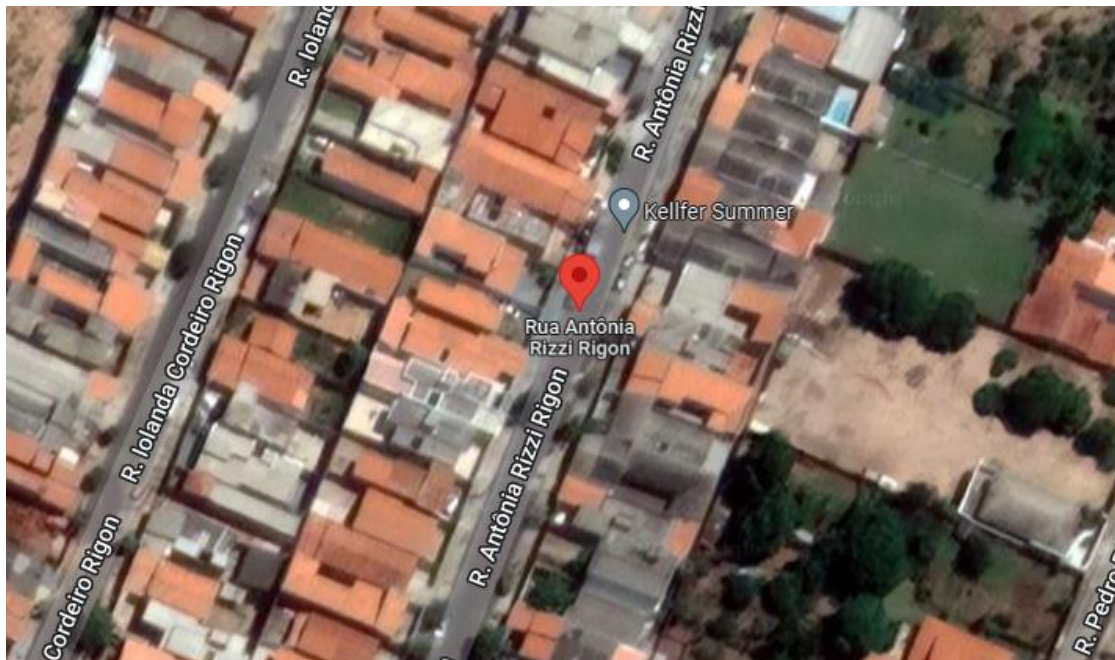
- ✓ **Fotos:**





**Localização: Rua Antonia Rizzi Rigon n. 57 – Jardim Manaca - Limeira/SP**

✓ **Mapa**



✓ **Dados da Prefeitura**

**Inscrição Cadastral: 4527-022-000**  
**Lote 22 – Quadra P – Meio de quadra**  
**Categoria de Uso: Residencia Unifamiliar**

✓ **Ficha Imobiliária:**

Ficha Imobiliária https://serv42.limeira.sp.gov.br/FichaImobiliaria/FichaImobiliaria/F...

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**  
Ficha Imobiliária

---

**Identificação:**

Inscrição: 4527022000 Data do Cadastro: 05/01/2009  
 Proprietário: RAQUEL DE SOUZA CRUZ Compromissário:  
 Situação Cadastral: ATIVO

**Local do Imóvel:**

Endereço: R. ANTONIA RIZZI RIGON Número: 00057 Complemento: Bairro: MANACÁ -JD.  
 Quadra: P Lote: 22 CEP: 13482-679 Zona: 00-NAO INFORMADA  
 Nomeação:

**Informações do Imóvel:**

Área do Lote: 202.12 Área Edificada: 83.11 Área da Piscina: 0  
 Fração Ideal: 1 Ano da Construção: 2011 Categoria de Uso: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 Fundo Médio: 24.5 Situação: MEIO DE QUADRA Setor: 17  
 Face: 002

**Testadas do Lote:**

Rua A: 3860-ANTONIA RIZZI RIGON Testada Frente: 8.25 m  
 Rua B: 0- Testada Direita: 0 m  
 Rua C: 0- Testada Esquerda: 0 m  
 Rua D: 0- Testada Fundos: 0 m  
 Curva Direita de Frente: 0 m Curva Esquerda de Frente: 0 m  
 Curva Direita do Fundo: 0 m Curva Esquerda do Fundo: 0 m

1 of 1 Consulta realizada em 23/03/2022 - 12:38:28 23/03/2022 12:38

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA**  
Rua Prefeito Doutor Alberto Ferreira, 179 - Centro  
LIMEIRA/SP - BRASIL - CEP 13481-900 - CNPJ 45.132.495/0001-40  
Telefone: (19) 3404-9600 / Website: https://www.limeira.sp.gov.br

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS**

Nº: CPNI-669/2022  
Chave: BE7F89EE

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:**

PROPRIETÁRIO: RAQUEL DE SOUZA CRUZ CPF: 883.471.841-00  
 I.C. REDUZIDO: 121407 INSCRIÇÃO CADASTRAL: 4527-022-000  
 LOGRADOURO: RUA ANTONIA RIZZI RIGON, Nº 00057 COMPLEMENTO: DATA DE CONSTRUÇÃO:  
 BAIRRO: MANACÁ -JD. CEP: 13482-679 SITUAÇÃO IMÓVEL: ATIVO  
 CONDOMÍNIO: QUADRA: P LOTE: 22 LOTEAMENTO:  
 SUSPENSO: NÃO FRAÇÃO IDEAL: 1.00000000000

A Secretária Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Limeira, Estado de São Paulo,

**CERTIFICA** que em decorrência da análise e verificações efetuadas para o imóvel objeto da certidão, **CONSTA** lançamento (s) em aberto, porém à vencer ou com sua exigibilidade suspensa, conforme objeto da certidão abaixo. Fica, entretanto, ressalvado o direito que cabe a Fazenda Municipal de cobrar quaisquer importâncias que venham a ser apuradas, verificadas, vencidas ou lançadas a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Referida Certidão possui validade de 90 (noventa) dias, contados da data de expedição, observado o artigo 7º da Lei 3648/2003, com nova redação dada pelo artigo 1º da Lei 3951/2005.

OBJETO DA CERTIDÃO:	REF.	NATUREZA	ORIGEM	I.C. REDUZIDO	COMP.	VENC. ORIGINAL	GUIAS VENCIDAS	PRINCIPAL	PAGO	SALDO	ENCARGOS	TOTAL	SITUAÇÃO
	5222206	IMOB	PTU	121407	2022	17/04/2022	00	460,67	0,00	460,67	0,00	460,67	ABERTO
								<b>460,67</b>	<b>0,00</b>	<b>460,67</b>	<b>0,00</b>	<b>460,67</b>	

LIMEIRA/SP, 23 de Março de 2022.



Data de Impressão: 23/03/2022 12:47:42 Desenvolvido por BRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA®  
 Emissor: LUIS CARLOS PESTANA - 851315 Página 1 de 1

✓ **Pesquisa de Mercado**

**Metodo:** Pesquisa de mercado é realizado com base em imóveis semelhantes na região, desprezando o fator de oferta, de modo aferir preço médio com base no artigo 871 inciso IV do Código de Processo Civil.

**Ofertas disponibilizadas em portais de venda:**



Jardim Manacá, Limeira - SP  
Casa com 3 Quartos à Venda, 70m<sup>2</sup>  
70 m<sup>2</sup> 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas  
R\$ 349.000

Consulta: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-manaca-bairros-limeira-com-garagem-70m2-venda-RS349000-id-2530706902/>



R\$ 300.000  
CASA BAIRRO JARDIM MANACÁ - LIMEIRA-SP CONTENDO 3 DORMITÓRIOS... mais  
Jardim Manacá, Limeira  
106 m<sup>2</sup> 3 2 1  
Telefone Mensagem

Consulta: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-manaca-limeira-sp-106m2-id-2456719512/>



R\$ 235.000  
Jardim Manacá  
Jardim Manacá, Limeira  
100 m<sup>2</sup> 2 quartos 2 ban 1 vaga  
Casa para Venda em Limeira, Jardim Manaca, 2 Dormitórios, 2 Banheiros, 1 Vaga  
Casa com 2 dormitórios com sacadas, sala ampla, cozinha ampla, 2 banheiros e área de serviço. Garagem paea 01 carro coberto. Est...  
Contatar

Consulta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-limeira-jardim-manaca-2-2956618249.html>

**Temos:**

- ✓ Preço médio da região com base nos anúncios acima: R\$ 294.666,66
- ✓ Desprezando o fator oferta também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10% teremos o valor de R\$ 265.199,94
- ✓ Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de 6%, valores estes embutidos na oferta temos resultado final de **R\$ 249.287,94**

**Valor final: R\$ 249.287,94 ( duzentos e quarenta e nove mil duzentos e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), considerando a area total e a area construída do bem.**

**Conclusão:**

A análise comparativa realizada, conclui que o valor médio de mercado é de R\$ 249.287,94 ( duzentos e quarenta e nove mil duzentos e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), relatório este realizado para dispensa da pericia, utilizando a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, inciso IV do CPC.

Por fim, após a homologação do valor em epígrafe, colocamo-nos a disposição para o prosseguimento da expropriação nos termos do entendimento do Magistrado.

Jaguariuna, 24 de março de 2022

**Picelli Leilões**  
**Gestora Boutique de Leilões**