

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
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 Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confeção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Residencial Chácara das Flores II.
Doutor Eduardo Bezerra Leite Junior.

DATA: 22/02/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 124.856 – 2º Registro de Imóveis de Bauru/SP, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1000561-22.2022.8.26.0071, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Bauru.

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 Fevereiro.

2 – Estudo do Imóvel

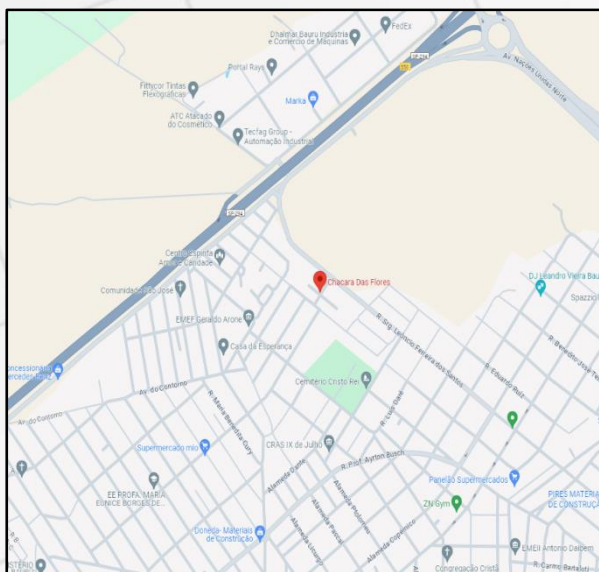
Localização: Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, nº 23 - Bloco A - Loteamento Chácara das Flores - Bauru, SP - CEP: 17064-800.

Dados de Registro: Matrícula nº 124.856 - 2º Registro de Imóveis de Bauru/SP – Inscrição Municipal: 43640207 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 46,24m² de área privativa.

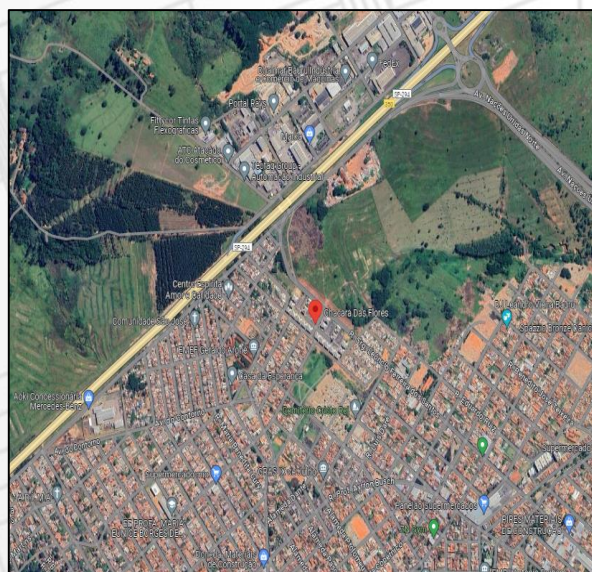
Descrição do bem: A unidade autônoma designada como apartamento, tipo II, localizada no 2º andar, identificada pelo nº 23, do Bloco A, do empreendimento Residencial Chácara das Flores II, situado na Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, na cidade de Bauru, contendo a área privativa de 46,24m², área real comum de 63,29m², área real total de 109,53m².

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 Condomínio)

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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

		Prefeitura Municipal de Bauru RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14) 3235-1000 SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS	
Atestado de Valor Venal Imobiliário			
Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2300745/2024			
Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:			
Inscrição: Proprietário: Local do Imóvel Bairro/Loteamento	43640207 "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018" 17064-800 - RUA CLAUDIO DE OLIVEIRA SALVADIO, 1-31 APTO 23 2º ANDAR BL A RES. CHACARAS DAS FLORES II CHAC. FLORES, DAS	IdFísico 60243323 Situação: Ativo	
Exercício de Lançamento Área Terreno Área Tributável Área Edificada	2024 66.96 66.96 62.36	Valor Venal Territorial Valor Venal Predial Valor Venal Imóvel	14.845,70 130.308,16 145.153,86
A Prefeitura de Bauru, através da Secretaria de Economia e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para o imóvel em questão, na data da emissão da certidão, ressaltando o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.			
BAURU, 16 de Fevereiro de 2024 Esta Certidão é válida até: 16/08/2024			
Data Geração: 16/02/2024			
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: https://www.bauru.sp.gov.br/ Data Emissão: 16/02/2024			
Identificação Número da Certidão: Controle:	2300745 22281/2024 60243323	Chave validação: MTHNA-DKVSL	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.			

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



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Parque Roosevelt
/ Rua Cabo-Polícia Militar José Ribeiro Ferreira

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 155.000 [COD: R\\$155000-2-27113682](#)

Rua Cabo-Polícia Militar José Ribeiro Ferreira, 1-003 - Parque Roosevelt, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

43m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 155.000

Condomínio R\$ 200
IPTU SOLICITAR

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-roosevelt-bairros-bauru-com-garagem-60m2-venda-R\\$155000-id-2681381412/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-roosevelt-bairros-bauru-com-garagem-60m2-venda-R$155000-id-2681381412/)

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Parque Roosevelt
/ Rua Cabo-Polícia Militar José Ribeiro Ferreira

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 159.000 [COD: R\\$159000-2-2654911563](#)

Rua Cabo-Polícia Militar José Ribeiro Ferreira - Parque Roosevelt, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 159.000

Condomínio R\$ 240
IPTU R\$ 1

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-roosevelt-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-R\\$159000-id-2654911563/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-roosevelt-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-R$159000-id-2654911563/)

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Parque Roosevelt

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 180.000 [COD: R\\$180000-2-2680638227](#)

Parque Roosevelt, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

43m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

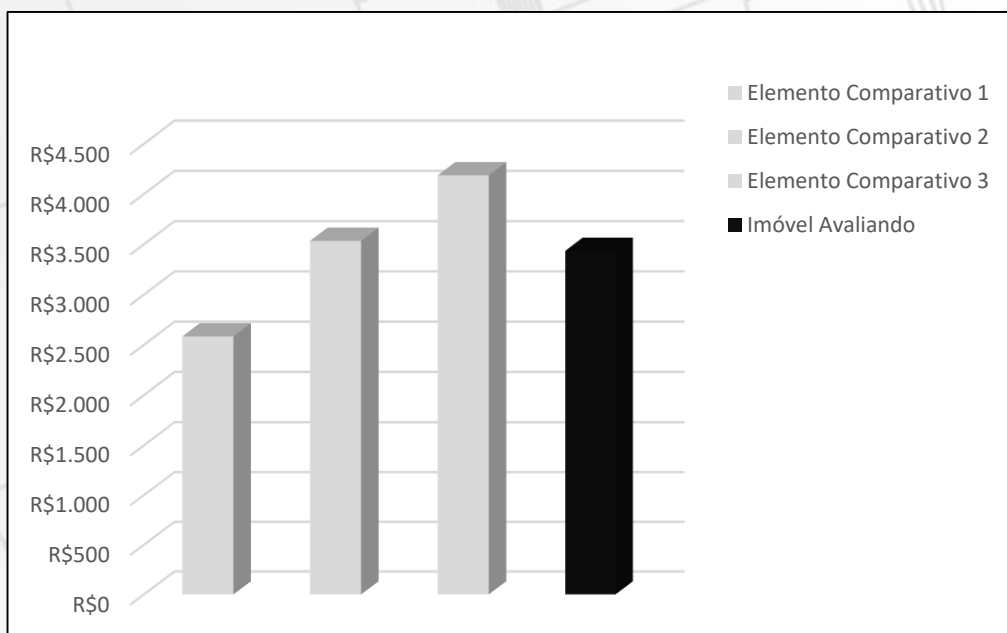
COMPRA
R\$ 180.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-roosevelt-bairros-bauru-com-garagem-43m2-venda-R\\$180000-id-2680638227/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-roosevelt-bairros-bauru-com-garagem-43m2-venda-R$180000-id-2680638227/)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.583,33** (dois mil, quinhentos e oitenta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.533,33** (três mil, quinhentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.186,05** (quatro mil, cento e oitenta e seis Reais e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.434,24** (três mil, quatrocentos e trinta e quatro Reais e vinte e quatro centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(46,24m² de área privativa x R\$ 3.434,24)
=
<u>R\$ 158.799,15</u>
(cento e cinquenta e oito mil, setecentos e noventa e nove Reais e quinze centavos)
Fevereiro de 2024

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\$ 3.434,24**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 158.799,15**.

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.

MATERIAL UTILIZADO PARA A CONFECÇÃO DESTE DOCUMENTO





ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis



Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, nº 23 - Bloco A - Loteamento Chácara das Flores - Bauru, SP - CEP: 17064-800.

Solicitante: Condomínio Residencial Chácara das Flores II

CPF/CNPJ: 27.667.527/0001-20

Endereço: Rua Claudio Oliveira Salvadio, nº 1-31, CEP 17064-800, Bauru-SP

Data Base: 22/02/2024

Processo: 1000561-22.2022.8.26.0071

Objeto de Estudo

Moradia autônoma designada como apartamento, tipo II, localizada no segundo andar, identificada pelo número 23, do Edifício A, do empreendimento Residencial Chácara das Flores II, situado na Rua Cláudio de Oliveira Salvádio, número 1-31, na cidade de Bauru, com uma área privativa de 46,24 metros quadrados, uma área comum de 63,29 metros quadrados e uma área total de 109,53 metros quadrados.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Registro de Imóveis de Bauru/SP sob nº 124.856.

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 R\$ 3.365,55.

R\$ 46,24m² x R\$ 3.365,55/m²

Valor da Avaliação

R\$ 155.623,17

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 22/02/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Chácara das Flores II.

Inscrito no CNPJ/CPF: 27.667.527/0001-20.

Estabelecido: Rua Claudio Oliveira Salvadio, nº 1-31, CEP 17064-800, Bauru-SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 124.856 - 2º Registro de Imóveis de Bauru/SP

Descrição: Habitação independente chamada apartamento, classificação II, situada no 2º pavimento, marcada com o número 23, do Bloco A, do conjunto habitacional Residencial Chácara das Flores II, na Rua Cláudio de Oliveira Salvádio, número 1-31, em Bauru, com 46,24 metros quadrados de área privativa, 63,29 metros quadrados de área comum e 109,53 metros quadrados de área total.

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 Dados Cadastrais.

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\$ 154.035,18 para Fevereiro/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1000561-22.2022.8.26.0071.

Solicitante: Condomínio Residencial Chácara das Flores II.

CPF/CNPJ: 27.667.527/0001-20.

Endereço: Rua Claudio Oliveira Salvadio, nº 1-31, CEP 17064-800, Bauru-SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 163.563,13

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	22/02/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, nº 23 - Bloco A - Loteamento Chácara das Flores - Bauru, SP - CEP: 17064-800.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Unidade residencial autônoma denominada apartamento, categoria II, situada no 2º pavimento, identificada com o número 23, do Bloco A, do conjunto habitacional Residencial Chácara das Flores II, localizado na Rua Cláudio de Oliveira Salvádio, número 1-31, em Bauru, com área privativa de 46,24 metros quadrados, área comum de 63,29 metros quadrados e área total de 109,53 metros quadrados.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 124.856 do 2º Registro de Imóveis de Bauru/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\$ 3.537,26.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.537,26 x R\$ 46,24m² = R\$ 163.563,13