



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BAURU
FORO DE BAURU
5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 3232-1855, Bauru-SP - E-mail: Bauru5cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1023921-83.2022.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Porto Bello**
 Executado: **Espólio de Nilce Maria Tonetti Martins**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Marina Campidelli Rocha Gonçalves (28534)**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 071.2023/032569-5 dirigi-me ao endereço, R. Constituição nº 3-42, em 11/07 às 17:50 horas e aí sendo, fui informada na Portaria que o imóvel penhorado encontra-se desocupado, sendo assim não tive acesso ao mesmo para vistoria. Procedi então a AVALIAÇÃO do apartamento 52, no 5º andar do Edifício Porto Bello, pela média comparativa de mercado, após pesquisas em sites de venda e imobiliárias locais em R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa mil Reais).

O referido é verdade e dou fé.

Bauru, 12 de julho de 2023.

Número de Cotas:01 dil – guia 69678

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 Edifício Porto Bello.
Doutor Joao Vitor Almeida Praeiro Alves.

DATA: 25/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 51.204 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1023921-83.2022.8.26.0071, em trâmite perante a 5ª 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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua da Constituição, nº 3-42 - Garagem 24 - Condomínio Edifício Porto Bello - Centro - Bauru, SP - CEP: 17015-430.

Dados de Registro: Matrícula nº 51.204 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP – Inscrição Municipal: 30220230 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 65,90m² de área privativa.

Descrição do bem: A garagem nº 24, localizada no 2º subsolo, do "Edifício Porto Bello", situado na Rua Constituição nº 3-42, na cidade de Bauru, com 40,6089m² de área construída, sendo 11,2500m² de área privativa e 29,3589m² de área comum e a correspondente fração ideal de 0,40908%.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, 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: 2256394/2023 Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:	
Inscrição: Proprietário: Local do Imóvel Bairro/Loteamento	30220230 17015-430 - RUA CONSTITUICAO, 3-42 CENTRO	IdFísico 37156 Situação: Ativo "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018" GAR 24 SUB-SOLO 2 ED PORTOBELO	
Exercício de Lançamento 2023 Área Terreno 10.96 Área Tributável 10.96 Área Edificada 40.60	Valor Venal Territorial 6.963,98 Valor Venal Predial 5.374,43 Valor Venal Imóvel 12.338,41		

5.1 – Metodologia

O método utilizado nesse relatório é o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis assemelhados ao bem avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito desta 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.

Contudo, a precificação de vagas de garagem parcialmente se distingue da mera comparação de imóveis paradigmas semelhantes, pois há pequenos aspectos distintos que devem ser contabilizados. Pelo fato de ser um bem acessório, é necessário também ter como base de cálculo o valor das unidades principais as quais, comumente, as vagas de garagem são acompanhantes.

Portanto, após breves pesquisas em imobiliárias renomadas e sites de informações do Estado de São Paulo, conclui-se que vagas de garagem equivalem em média a 10% do valor do apartamento¹.

Sendo assim, após atingir o valor do apartamento com a vaga de garagem, é retirado 10% do valor em questão para distinguir o preço da vaga de garagem.

Por fim, levando em conta arguições pelo mercado imobiliário, o valor da vaga de garagem será dez por cento do valor aferido do bem principal, ou seja, da unidade residencial.

¹ 1 - <https://www.imovelweb.com.br/noticias/mercado-imobiliario/saiba-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/>

2 - <http://www.emasterelevadores.com.br/quanto-e-a-media-de-preco-de-aluguel-ou-compra-de-vaga-no-brasil/>

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Centro

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 66 m² por R\$ 235.000 COOLBET

Centro, Bauru - SP VER NO MAPA

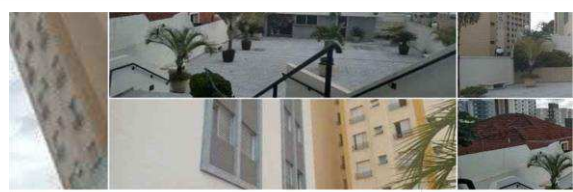
COMPRAR **R\$ 235.000**

Condomínio **R\$ 550**

IPTU **SOLICITAR**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-bauru-com-garagem-66m2-venda-RS235000-id-2658780942/>

Elemento comparativo nº 2



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Centro / Rua da Construção

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 60 m² por R\$ 240.000 COOLBET

Rua da Construção - Centro, Bauru - SP VER NO MAPA

COMPRAR **R\$ 240.000**

Condomínio **R\$ 580**

IPTU **R\$ 1**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-bauru-com-garagem-60m2-venda-RS240000-id-2664362305/>

Elemento comparativo nº 3



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Centro

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 107 m² por R\$ 250.000 COOLBET

Centro, Bauru - SP VER NO MAPA

COMPRAR **R\$ 250.000**

Condomínio **R\$ 760**

IPTU **SOLICITAR**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-bauru-com-garagem-107m2-venda-RS250000-id-2552952919/>

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

Deste modo, o custo da vaga de garagem será dez por cento do preço aferido ao bem principal, ou seja, da unidade residencial. Sendo assim, considerando o valor acima a vaga acessória perfaz o montante de:

Valor da Unidade Principal sem a Vaga de Garagem: R\$ 197.641,18

Valor da Vaga Acessória

=

R\$ 19.764,12

Porcentagem: **10% do valor da unidade principal.**

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 atribuído para a vaga de garagem em questão é R\$ 19.764,12, ou seja, **10,00%** do valor total do imóvel principal.

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.