

PREÇO MÉDIO DE MERCADO – ART. 871, IV do CPC.

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

DATA: 28/05/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 123.446 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1020854-47.2021.8.26.0071, em trâmite perante a 2ª 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 Maio.

2 – Estudo do Imóvel

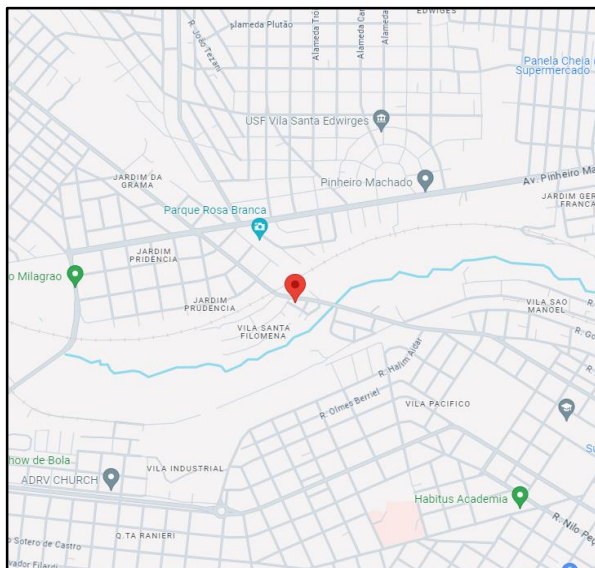
Localização: Rua Benedito Campos Pacheco, Nº 1-03 - Apartamento 33, Bloco B – Condomínio Residencial San Sebastian - Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012, Bauru/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 123.446 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP – Inscrição Municipal: 40.5290.70 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 46,24m² de área privativa.

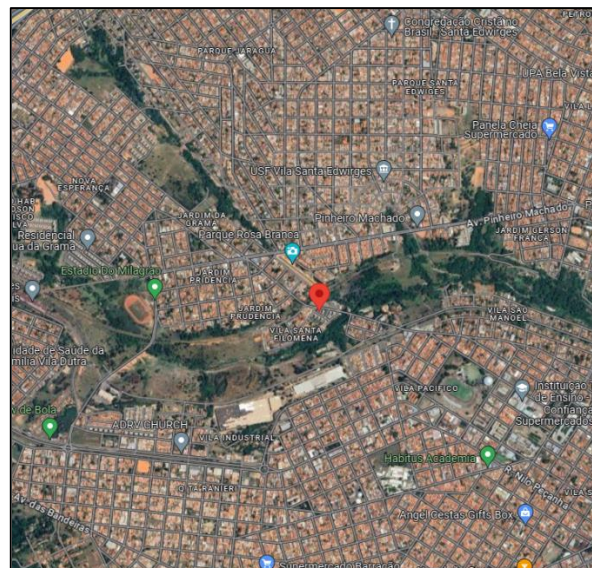
Descrição do bem: Uma unidade autônoma designada como apartamento, tipo II, localizada no 3º andar, indentificada pelo nº33 do bloco B do empreendimento Residencial San Sebastian, com entrada na Rua Benedito Campos Pacheco, nº 103, no município de Bauru/SP; contendo uma área privativa de 46,24m², área real comum de 86,04m² e uma área real total de 132,28m.

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 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: 2342881/2024	
Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:	
Inscrição:	40529070 - IdFísico 60242818 - Situação: Ativo
Proprietário:	"PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"
Local do Imóvel	17065-012 - RUA BENEDITO CAMPOS PACHECO, 1-03 - APTO 33 3º ANDAR BL B
Bairro/Loteamento	RESIDENCIAL SAN SEBASTIAN VILA FILOMENA
Exercício de Lançamento	2024
Área Terreno	90.15
Área Tributável	90.15
Área Edificada	67.94
Valor Venal Territorial	8.994,27
Valor Venal Predial	92.672,94
Valor Venal Imóvel	101.667,21
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, ressalvando 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, 28 de Maio de 2024 Esta Certidão é válida até: 28/11/2024 Data Geração: 28/05/2024 A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: https://www.bauru.sp.gov.br/ Data Emissão: 28/05/2024 Identificação 2342881 Número da Certidão: 64417/2024 Chave validação: FLYAH-WUNVY Controle: 60242818 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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bairros-bauru-com-garagem-42m2-venda-RS75000-id-7644444655/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-santa-filomena-bairros-bauru-com-garagem-46m2-venda-RS106000-id-2717022438/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-52m2-venda-RS79030-id-2717928971/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bauru-com-garagem-46m2-venda-RS80400-id-2717670137/>

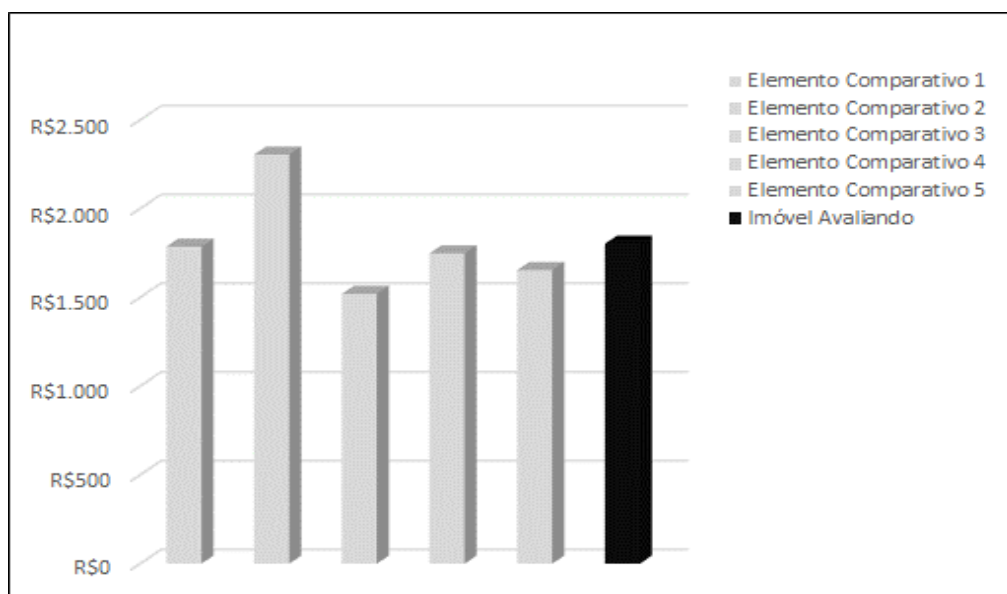
Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-nucleo-hab-ver-edson-francisco-da-silva-bairros-bauru-com-garagem-52m2-venda-RS86000-id-2684557741/>

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\$ 1.785,71** (um mil, setecentos e oitenta e cinco Reais e setenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.304,35** (dois mil, trezentos e quatro Reais e trinta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.519,81** (um mil, quinhentos e dezenove Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.747,83** (um mil, setecentos e quarenta e sete Reais e oitenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.653,85** (um mil, seiscentos e cinquenta e três Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.802,31** (um mil, oitocentos e dois Reais e trinta e um 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\$ 1.802,31)
=
<u>R\$ 83.338,74</u>
(oitenta e três mil, trezentos e trinta e oito Reais e setenta e quatro centavos)
Maio 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\$ 1.802,31**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 83.338,74**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu parcelamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Benedito Campos Pacheco, Nº 1-03 - Apartamento 33, Bloco B - Residencial San Sebastian - Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012, Bauru/SP.

Solicitante: Condomínio Residencial San Sebastian

CPF/CNPJ: 27.713.698/0001-49

Endereço: Rua Benedito Campos Pacheco, Nº 1-03, Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012, Bauru/SP

Data Base: 28/05/2024

Processo: 1020854-47.2021.8.26.0071

Objeto de Estudo

Unidade autônoma designada como apartamento, tipo II, localizada no terceiro pavimento, numerada como 33 do bloco B no Residencial San Sebastian, com entrada pela Rua Benedito Campos Pacheco, nº 103, na cidade de Bauru/SP. A propriedade tem uma área privativa de 46,24m², área comum de 86,04m² e área total de 132,28m².

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP sob nº 123.446.

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\$ 1.766,26.

R\$ 46,24m² x R\$ 1.766,26/m²

Valor da Avaliação

R\$ 81.671,97

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 28/05/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial San Sebastian.

Inscrito no CNPJ/CPF: 27.713.698/0001-49.

Estabelecido: Rua Benedito Campos Pacheco, Nº 1-03, Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012, Bauru/SP.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 123.446 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP

Descrição: Um imóvel autônomo, classificado como apartamento, tipo II, situado no 3º andar, identificado pelo nº 33 do bloco B do Residencial San Sebastian, com acesso pela Rua Benedito Campos Pacheco, nº 103, em Bauru/SP. Este apartamento possui uma área privativa de 46,24m², área comum de 86,04m² e área total de 132,28m².

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\$ 80.838,58** para **Maio/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1020854-47.2021.8.26.0071.

Solicitante: Condomínio Residencial San Sebastian.

CPF/CNPJ: 27.713.698/0001-49.

Endereço: Rua Benedito Campos Pacheco, Nº 1-03, Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012, Bauru/SP.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 85.838,90

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	28/05/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Benedito Campos Pacheco, Nº 1-03 - Apartamento 33, Bloco B - Residencial San Sebastian - Bairro: Vila Santa Filomena – CEP: 17.065-012, Bauru/SP
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel independente identificado como apartamento, tipo II, situado no terceiro andar, com o nº 33 do bloco B no empreendimento Residencial San Sebastian, com entrada pela Rua Benedito Campos Pacheco, nº 103, em Bauru/SP. A unidade possui uma área privativa de 46,24m², área comum de 86,04m² e uma área total de 132,28m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 123.446 do 2º Cartório de 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\$ 1.856,38.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.856,38 x R\$ 46,24m² = R\$ 85.838,90