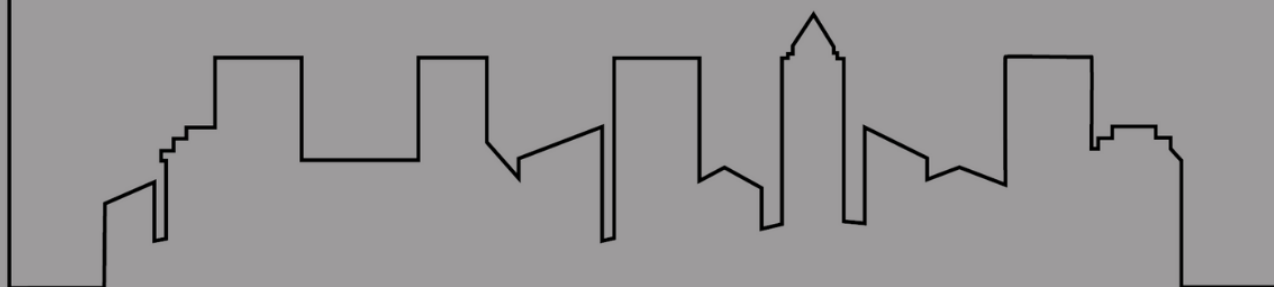


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

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.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação.....	3
4.1 – Metodologia	3
4.2 – Amostras Análogas.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 16/09/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 129.807 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1031246-75.2023.8.26.0071, 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 Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

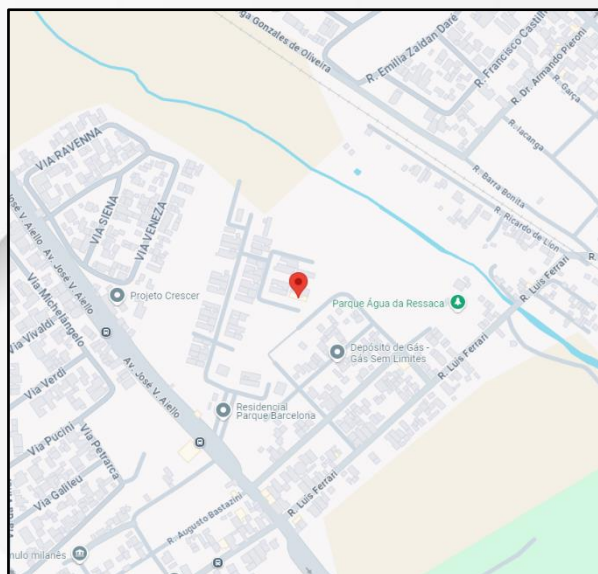
Localização: Avenida José Vicente Aiello, 13-129 - Apartamento nº 201 - Bloco 40 – Parque Barcelona - Vila Serrão - Bauru/SP - CEP: 17053-342.

Dados de Registro: Matrícula nº 129.807 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 41,85m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 201, localizado no 2º pavimento, do Bloco 40 do Parque Barcelona, situado na Avenida José Vicente Aiello, 13-129 em Bauru/SP, sendo 41,85m² de área privativa coberta, 11,50m² de área real de estacionamento de divisão não proporcional, 46,210m² de área real de uso comum de divisão proporcional, a vaga de garagem correspondente a unidade está sob nº 342.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(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 – Precificação

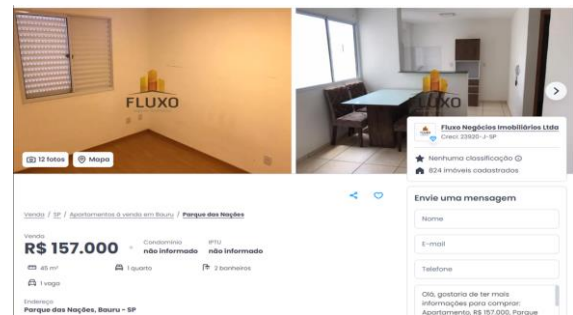
4.1 – Metodologia

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.

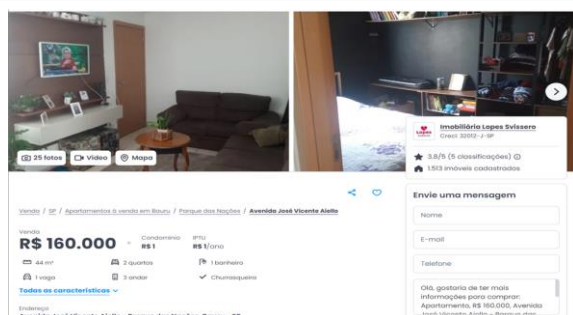
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



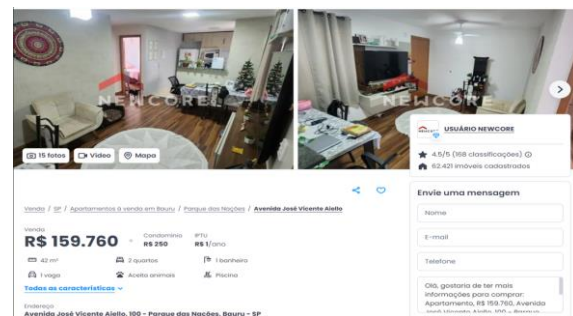
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-R\\$157000-id-2655922169/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-R$157000-id-2655922169/)

Elemento comparativo nº 2



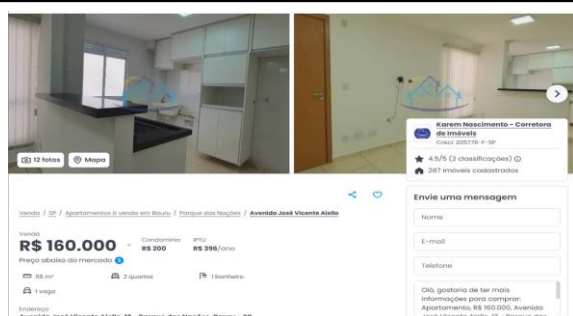
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-44m2-venda-R\\$160000-id-2721828548/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-44m2-venda-R$160000-id-2721828548/)

Elemento comparativo nº 3



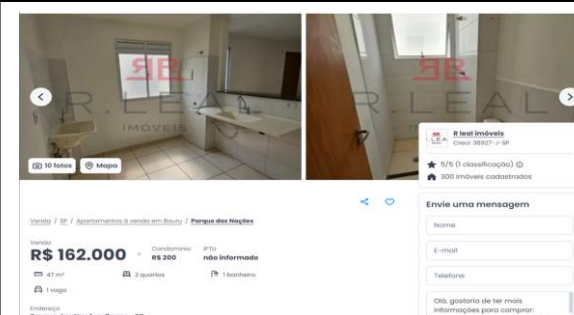
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-42m2-venda-R\\$159760-id-2742632964/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-42m2-venda-R$159760-id-2742632964/)

Elemento comparativo nº 4



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-55m2-venda-R\\$160000-id-2588319981/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-55m2-venda-R$160000-id-2588319981/)

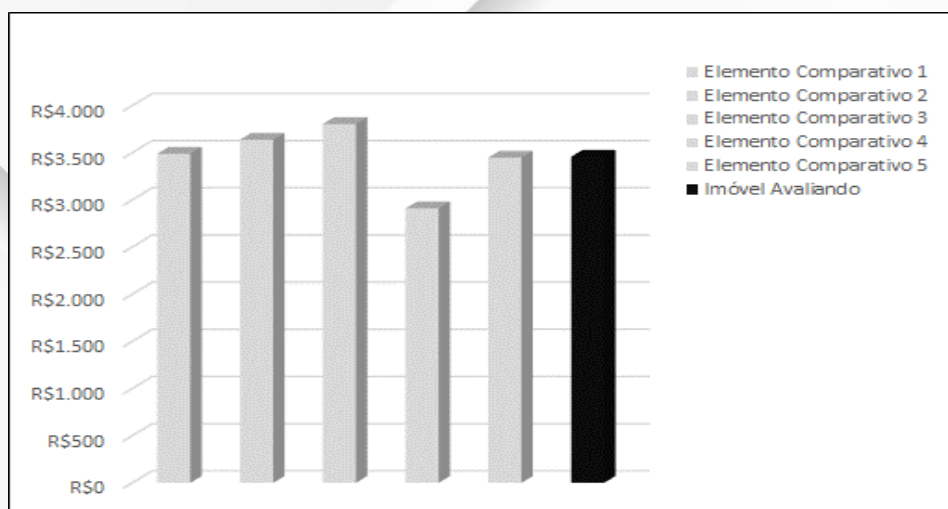
Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-47m2-venda-R\\$162000-id-2741765269/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-das-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-47m2-venda-R$162000-id-2741765269/)

4.3 – 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\$ 3.488,89** (três mil, quatrocentos e oitenta e oito Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.636,36** (três mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.803,81** (três mil, oitocentos e três Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.909,09** (dois mil, novecentos e nove Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.446,81** (três mil, quatrocentos e quarenta e seis Reais e oitenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.456,99** (três mil, quatrocentos e cinquenta e seis Reais e noventa e nove centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(41,85m² de área privativa x R\$ 3.456,99)
=
<u>R\$ 144.675,13</u>
(cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e cinco Reais e treze centavos)
Setembro de 2024

5 - 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\$ 3.456,99**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 144.675,13**.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida José Vicente Aiello, 13-129 - Apartamento nº 201 - Bloco 40 - Parque Barcelona - Parque das Nacoes, Bauru - SP - CEP: 17053-342.

Data Base: 16/09/2024

Processo: 1031246-75.2023.8.26.0071

Objeto de Estudo

Localizado no segundo andar do Bloco 40 do Parque Barcelona, na Avenida José Vicente Aiello, 13-129, em Bauru/SP, o apartamento nº 201 oferece 41,85m² de área coberta privativa. A unidade dispõe ainda de 11,50m² referentes à área de estacionamento, além de 46,21m² de áreas comuns proporcionais. A vaga de garagem que pertence ao imóvel é a de número 342.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP sob nº 129.807.

Valor do Mercado

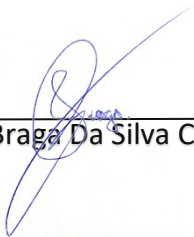
Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 3.387,85.

41,85m² x R\$ 3.387,85/m²

Valor da Avaliação

R\$ 141.781,62


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 16/09/2024.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 129.807 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP

Descrição: O apartamento nº 201 está localizado no segundo pavimento do Bloco 40, dentro do condomínio Parque Barcelona, situado na Avenida José Vicente Aiello, número 13-129, na cidade de Bauru, SP. A unidade possui uma área privativa coberta de 41,85m², uma área de estacionamento de 11,50m², e uma área comum proporcional de 46,21m². A vaga de garagem designada ao imóvel é a de número 342.

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.

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\$ 140.334,87** para **Setembro/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1031246-75.2023.8.26.0071.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 149.015,38



Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	16/09/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida José Vicente Aiello, 13-129 - Apartamento nº 201 - Bloco 40 - Parque Barcelona - Parque das Nacoes, Bauru - SP - CEP: 17053-342.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Este é o apartamento nº 201, no segundo piso do Bloco 40, parte do condomínio Parque Barcelona, situado na Avenida José Vicente Aiello, 13-129, em Bauru/SP. O imóvel conta com 41,85m ² de área privativa, 11,50m ² de área de estacionamento exclusiva, e 46,21m ² de área comum compartilhada. A vaga de garagem correspondente à unidade é a de número 342.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 129.807 do 1º 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\$ 3.560,70.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.560,70 x 41,85m ² = R\$ 149.015,38