web direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Residencial Chácara das Flores II
Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, apto 23, bloco D
Loteamento Chácara das Flores - Bauru/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

Sumário

1. Do Processo Judiacial fls: **3**

2. Informações do imóvel

a. Dados do Imóvel fls: **3**

b. Características do Imóvel fls: **3**

c. Foto da Frente fls: **4**

d. Mapa da Região fls: **5**

3. Documentos

a. Capa da Matrícula fls: **6**

4. **Informações Jurídicas**

a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel fls: **7**

b. Fator Homogeneização fls: **7**

c. Embasamento Legal fls: **7**

5. Amostras Similares/ Conclusão

a. Amostra 1 fls: **8**

b. Amostra 2 fls: **8**

c. Amostra 3 fls: **8**

d. Conclusão Técnica fls: **8**

6. Informações da Avaliação

a. Cálculo da avaliação fls: **9**

b. Valor de avaliação fls: **9**

7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores

a. Conclusão

b. Gabriella Tieri fls: **10**

c. Rodrigo Seirelis fls: **10**

c. Edilson Pereira fls: **10**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1007951-38.2025.8.26.0071

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 124.904

Cartório: 2º CRI de Bauru/SP

Área privativa: 46,24m² - Área comum: 63,29m² - Área total: 109,53m²

Endereço: Rua Cláudio de Oliveira Salvadio Nº: 1-31

Complemento: apto 23, bloco D Bairro: Loteamento Chácara das Flores

CEP: 17064-800 Cidade: Bauru UF: SP

CARACTERÍSTICAS

Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
N/A	N/A	N/A	N/A

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

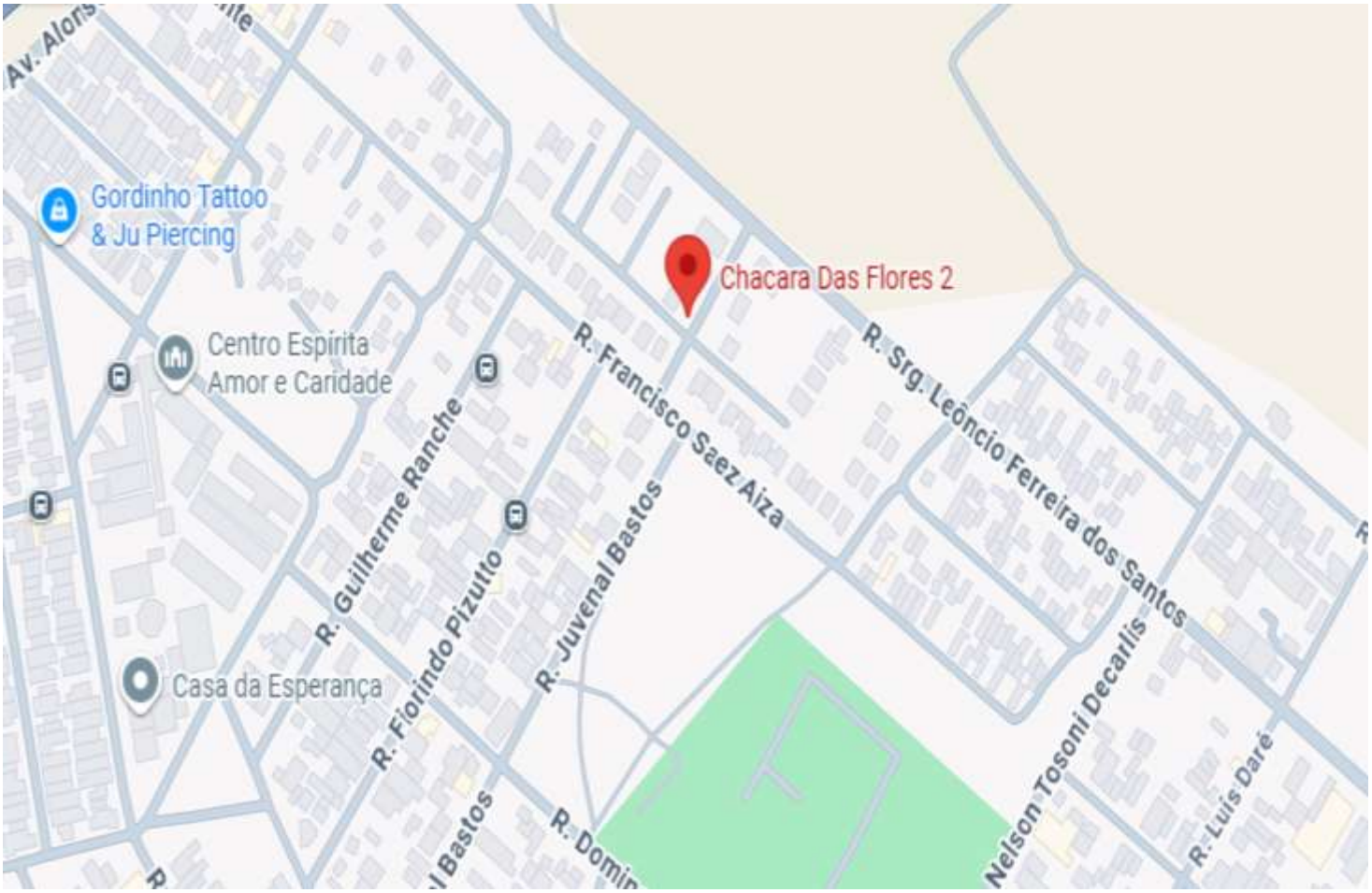
FRENTE DO IMÓVEL





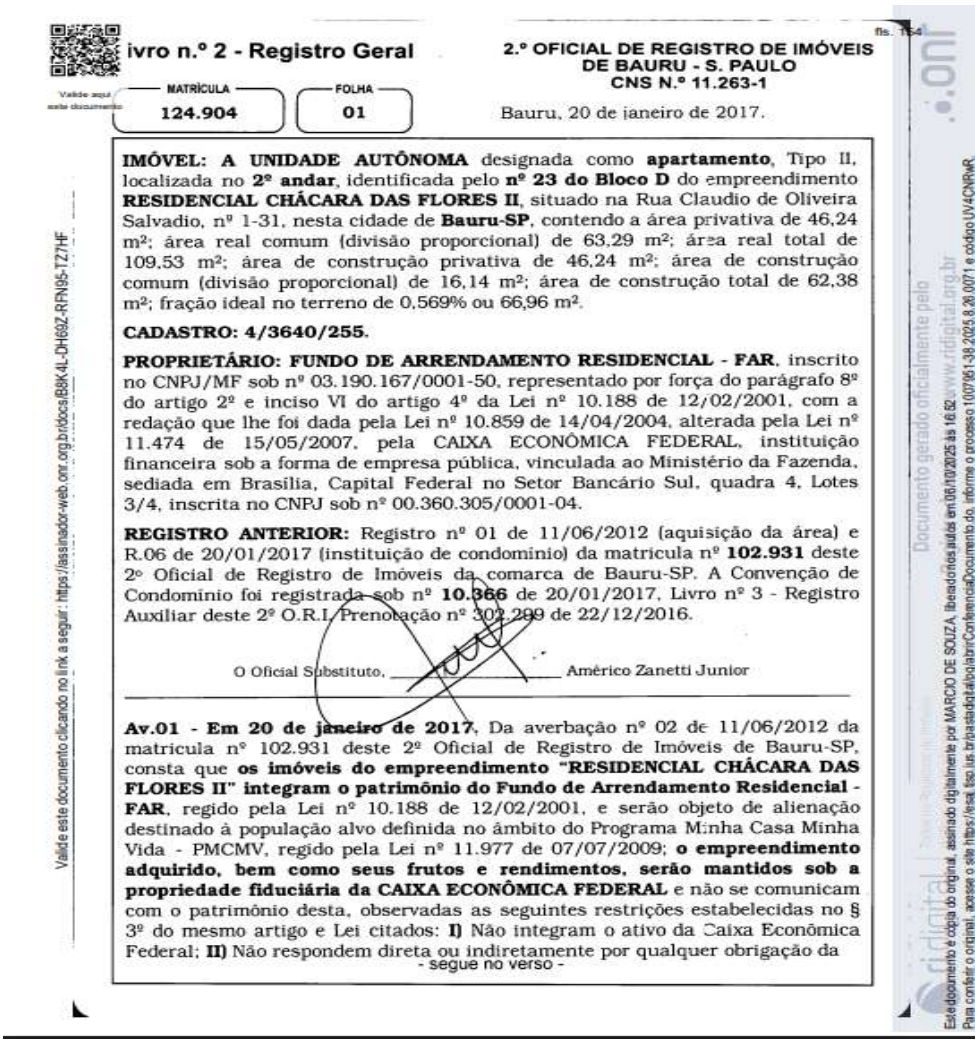
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

MAPA DA REGIÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

CAPA DA MATRÍCULA



Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA 124.904 | FOLHA 01

Bauru, 20 de janeiro de 2017.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento**, Tipo II, localizada no **2º andar**, identificada pelo **nº 23 do Bloco D** do empreendimento **RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II**, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área privativa de 46,24 m²; área real comum (divisão proporcional) de 63,29 m²; área real total de 109,53 m²; área de construção privativa de 46,24 m²; área de construção comum (divisão proporcional) de 16,14 m²; área de construção total de 62,38 m²; fração ideal no terreno de 0,569% ou 66,96 m².

CADASTRO: 4/3640/255.

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004, alterada pela Lei nº 11.474 de 15/05/2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, sediada em Brasília, Capital Federal no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 de 11/06/2012 (aquisição da área) e R.06 de 20/01/2017 (instituição de condomínio) da matrícula nº **102.931** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **10.366** de 20/01/2017, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I. Prenotação nº 302.299 de 22/12/2016.

O Oficial Substituto, _____ Américo Zanetti Junior

Av.01 - Em 20 de janeiro de 2017, Da averbação nº 02 de 11/06/2012 da matrícula nº 102.931 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP, consta que **os imóveis do empreendimento "RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II" integram o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, regido pela Lei nº 10.188 de 12/02/2001, e serão objeto de alienação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, regido pela Lei nº 11.977 de 07/07/2009; **o empreendimento adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições estabelecidas no § 3º do mesmo artigo e Lei citados: **I)** Não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; **II)** Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B8K4L-DH692-RFN95-TZ7HF

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO DE SOUZA, liberado nos autos em 08/10/2025 às 16:52.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

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 a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento 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.

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.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CEZERA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:38 , sob o número WBRJ25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, 91 - Loteamento Chacara das Flores, Bauru - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R$ 119.770,00	Área útil: 47 m²	Valor R$/m²: R$ 2.548,29	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bauru-com-garagem-47m2-venda-RS119770-id-2840836639/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Chácara das Flores II | Bauru - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor:R$ 120.000,00	Área útil: 47 m²	Valor R$/m²: R$ 2.553,19	
Link: https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/apartamento-a-venda-chacara-das-flores-ii-bauru-sp-1441315026			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Chácara das Flores, Bauru	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R$ 120.000,00	Área útil: 47 m²	Valor R$/m²: R$ 2.553,19	
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-bauru-chacara-das-flores-47m2-RS120000/id-33387880/			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R$ 119.770,00 / 47 m² = R$ 2.548,29m²

Amostra 2: R$ 120.000,00 / 47 m² = R$ 2.553,19m²

Amostra 3: R$ 120.000,00 / 47 m² = R$ 2.553,19m²

(R$ 2.548,29 + R$ 2.553,19 + R$ 2.553,19)/3 = R$ 2.551,56m²

VALOR MÉDIO DO M²

R$ 2.551,56m²

(dois mil, quinhentos e cinquenta e um reais e cinquenta e seis centavos)

CÁLCULO DA AVALIÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*46,24 m² * R$ 2.551,56m² = R$ 117.984,14*

VALOR DE AVALIAÇÃO

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

R$ 117.984,14

(cento e dezessete mil, novecentos e oitenta e quatro reais e quatorze centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBRU25703427320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R$ 117.984,14 (cento e dezessete mil, novecentos e oitenta e quatro reais e quatorze centavos)**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 08 de outubro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO — **ASS. RESP. TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

RESPONSÁVEL TÉCNICO — **ASS. RESP. TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107

EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO — **ASS. RESP. TÉCNICO**

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR, protocolado em 08/10/2025 às 17:53 , sob o número WBER10257034273 20
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007951-38.2025.8.26.0071 e código uLivOq7g.