

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PROCESSO: 1020512-36.2021.8.26.0071.

SOLICITANTE: Doutor Anderson Garcia Nunes de Mello.

DATA: 28 de Outubro de 2024.



(Via Google Maps)

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 125.010 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 46,24m² de área privativa.

Descrição do Bem: A unidade autônoma designada como apartamento, Tipo II, localizada no 1º andar, identificada pelo nº 11 do Bloco K do empreendimento Residencial Chácara das Flores II, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, na cidade de Bauru-SP, contendo a área privativa de 46,24m², área real comum de 63,29m², área real total de 109,53m².

3 – Características da Região

A cidade de Bauru, localizada no interior de São Paulo, é uma área bem desenvolvida, com uma combinação de ambientes residenciais e uma estrutura comercial consolidada. A cidade é predominantemente residencial, oferecendo opções variadas de moradia, que vão desde casas tradicionais até modernos empreendimentos, atendendo a diferentes perfis de moradores.

Bauru conta com uma ampla rede de comércio locais, incluindo mercados, farmácias, restaurantes e lojas diversas, o que torna a vida prática e conveniente para os moradores. Além disso, a cidade dispõe de uma boa infraestrutura de transporte e acessibilidade, facilitando o deslocamento para outros bairros e cidades próximas, com fácil acesso a rodovias e avenidas principais. É uma excelente escolha para quem busca um lugar equilibrado, com qualidade de vida e serviços acessíveis.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

4 – Documentos do Bem

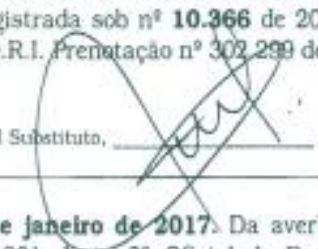
MATRÍCULA 125.010	FOLHA 01	CNS N.º 11.263-1 Bauru, 20 de janeiro de 2017.
----------------------	-------------	---

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento**, Tipo II, localizada no **1º andar**, identificada pelo **nº 11 do Bloco K** do empreendimento **RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II**, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvador, 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: 4/3640/361.

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 -

(Matrícula nº 125.010)

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



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: 2405046/2024

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

Inscrição: 43640361 IdFísico 60243477 Situação: Ativo

Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"

Local do Imóvel 17064-800 - RUA CLAUDIO DE OLIVEIRA SALVADIO, 1-31 APTO 11 1º ANDAR BL K

Bairro/Loteamento RES. CHACARAS DAS FLORES II

CHAC. FLORES, DAS

Exercício de Lançamento	2024	Valor Venal Territorial	14.845,70
Área Terreno	66.96	Valor Venal Predial	130.308,16
Área Tributável	66.96	Valor Venal Imóvel	145.153,86
Área Edificada	62.36		

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, 27 de Outubro de 2024

Esta Certidão é válida até: 31/12/2024

Data Geração: 27/10/2024

(Certidão de Valor Venal)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON GARCIA NUNES DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:22, sob o número WBRU24703902192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020512-36.2021.8.26.0071 e código 6tU6DwKF.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

5 – Valor de Mercado

AMOSTRA DE MERCADO	LINK	VALOR DO M²
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-42m2-venda-RS96000-id-2751832340/	R\$ 2.285,71
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-60m2-venda-RS80000-id-2743627965/	R\$ 1.333,33
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-52m2-venda-RS90000-id-2743966931/	R\$ 1.730,77

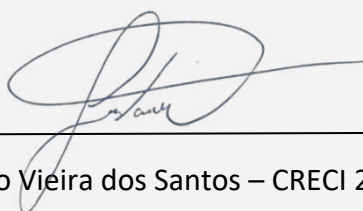
- **Amostra 1:** Esta unidade residencial é ideal para novos moradores, com um layout amplo e inteligente;
- **Amostra 2:** Este apartamento conta com uma localização privilegiada e acabamento contemporâneo;
- **Amostra 3:** Este espaço residencial foi projetado com infraestrutura de alta qualidade e planejamento eficiente.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

6 – Precificação do Imóvel

DADOS DO MERCADO	
Média do valor de m ² do mercado:	R\$ 1.783,27
Média do Mercado:	R\$ 91.541,31
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 82.458,51

VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL
R\$ 82.458,51 (oitenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e oito Reais e cinquenta e um centavos)



Gustavo Vieira dos Santos – CRECI 288144-F

PARA: DOUTOR ANDERSON GARCIA NUNES DE MELLO.

DATA: 28/10/2024.

1 - INTRODUÇÃO

EM VISTA DA POSSIBILIDADE DE SER DISPENSADA A AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL, 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 PESQUISAS DE MERCADO E A MATRÍCULA DO BEM. 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 - DADOS CADASTRAIS

REGISTRO: MATRÍCULA 125.010 - O APARTAMENTO MENCIONADO TEM UMA ÁREA PRIVATIVA DE 46,24M².

BEM: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA COMO APARTAMENTO TIPO II, LOCALIZADA NO 1º ANDAR, IDENTIFICADA PELO Nº 11 NO BLOCO K DO RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II, SITUADO NA RUA CLAUDIO DE OLIVEIRA SALVADIO, Nº 1-31, EM BAURU-SP. ESTE APARTAMENTO POSSUI UMA ÁREA PRIVATIVA DE 46,24M², ÁREA COMUM DE 63,29M² E ÁREA TOTAL DE 109,53M².

3 – INFORMAÇÕES PARA ANÁLISE

MATRICULA	FOLHA	CNS N.º 11.263-1
125.010	01	Bauru, 20 de janeiro de 2017.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento**, Tipo II, localizada no 1º andar, identificada pelo nº 11 do Bloco K 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.

4 – VALOR DE VENDA

VALOR DE VENDA PARA EMBASAR O PRESENTE ESTUDO, LEVANDO EM CONTA OS DIFERENTES CENÁRIOS, LOGO, O QUE SE PRETENDE É A COMPOSIÇÃO DE UMA OPINIÃO MEDIANTE DADOS DE MERCADO DA PRÓPRIA ÁREA EM DIVERSOS SITES. COM BASE NESSE ESTUDO DE MERCADO, APONTO O VALOR DE **R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS).**



CORRETOR JULIO CESAR MILANI DAMASO – CRECI 139105-F

ESTUDO OPINATIVO

PROCESSO: 1020512-36.2021.8.26.0071
SOLICITANTE: Doutor Anderson Garcia Nunes de Mello

IMÓVEL: Conforme os dados da Matrícula, a área privativa é de 46,24m².

Refere-se a uma unidade Apartamento Tipo II, unidade autônoma localizada no 1º andar e identificada com o nº 11 no Bloco K do Residencial Chácara das Flores II, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, na cidade de Bauru-SP. O imóvel conta com uma área privativa de 46,24m², área comum de 63,29m² e área total de 109,53m².

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil Reais)



RODRIGO SOUZA

Creci 207832



o n.º 2 - Registro Geral

CNM: 112831.2.0125010-92

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

Matrícula

125.010

Folha

01

Bauru, 20 de janeiro de 2017.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento**, Tipo II, localizada no **1º andar**, identificada pelo **nº 11 do Bloco K** 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: 4/3640/361.

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/H6JRP-PKH4R-B8YKH-4Y45D>



SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2405046/2024

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

Inscrição: 43640361 IdFísico 60243477 Situação: Ativo
Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"
Local do Imóvel 17064-800 - RUA CLAUDIO DE OLIVEIRA SALVADIO, 1-31 APTO 11 1º ANDAR BL K
Bairro/Loteamento RES. CHÁCARAS DAS FLORES II
CHAC. FLORES, DAS

Exercício de Lançamento	2024	Valor Venal Territorial	14.845,70
Área Terreno	66.96	Valor Venal Predial	130.308,16
Área Tributável	66.96	Valor Venal Imóvel	145.153,86
Área Edificada	62.36		

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, 27 de Outubro de 2024

Esta Certidão é válida até: 31/12/2024

Data Geração: 27/10/2024

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <https://www.bauru.sp.gov.br/>

Data Emissão: 27/10/2024

Identificação 2405046

Número da Certidão: 126587/2024

Chave validação: SJQOO-NCCYP

Controle: 60243477

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.