

# Avaliação Mercadológica Imobiliária

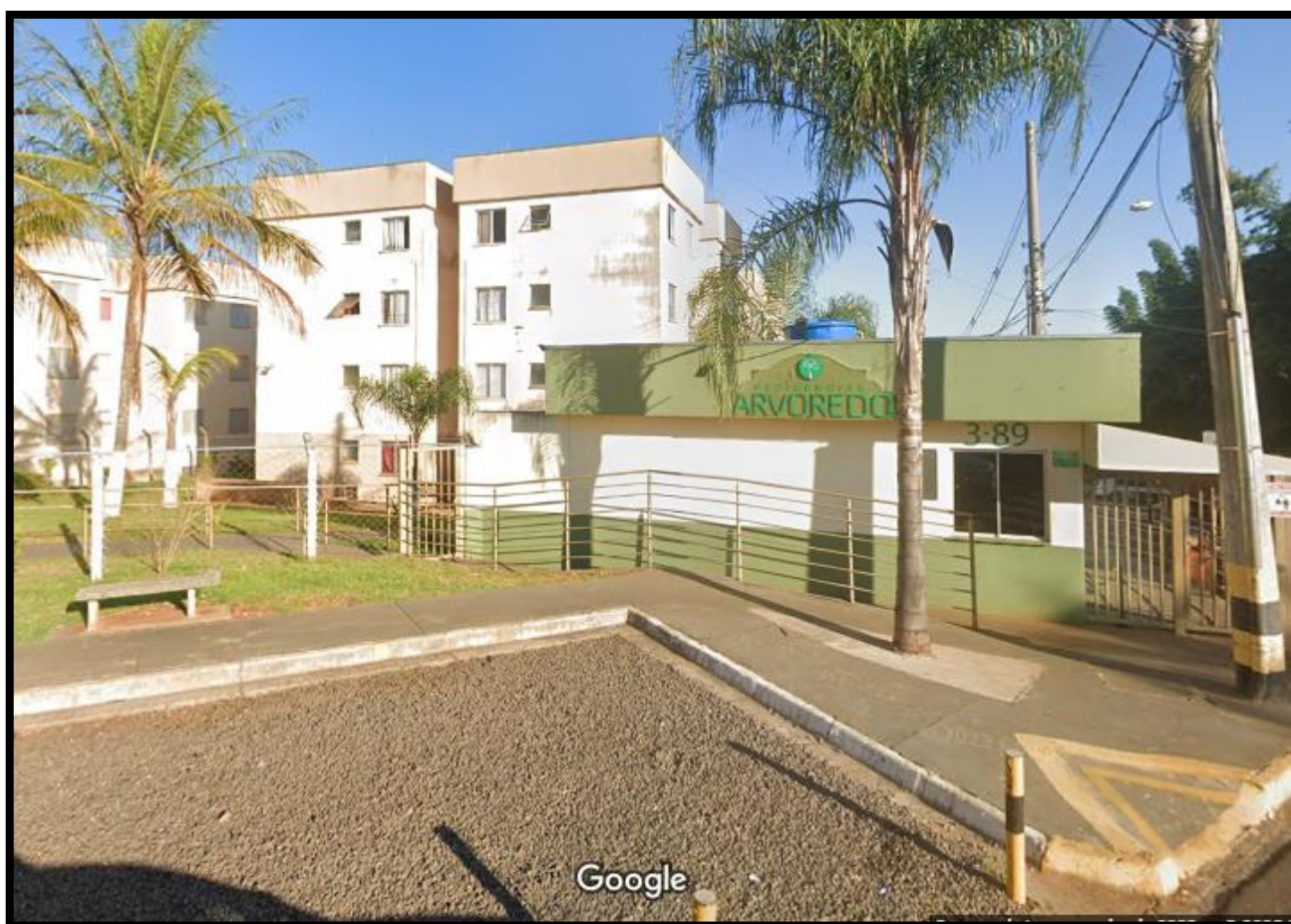
---

**PROCESSO:** 1008968-46.2024.8.26.0071

**SOLICITANTE:** Dr. Anderson Garcia  
Nunes de Mello (OAB 288131/SP)

**DATA:** 20 de Março de 2025

(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 116.983 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 42,41 m<sup>2</sup> de área privativa.**

Descrição do Bem: A unidade autônoma designada como apartamento, Tipo II, localizada no 2º andar, identificada pelo nº 12-34 do Bloco 12 do empreendimento Residencial Arvoredo, situado na Rua Maria dos Reis Pereira, nº 3-89, na cidade de Bauru -SP, contendo a área privativa de 42,41m<sup>2</sup> de área privativa.

## 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 comércios 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.

## 4 – Documentos do Bem

<b>Livro n.º 2 - Registro Geral</b>		<b>2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>
		<b>CNS N.º 11.263-1</b>
		<b>DE BAURU - S. PAULO</b>
MATRÍCULA <b>116.983</b>	FOLHA <b>01</b>	<b>Bauru, 22 de janeiro de 2015.</b>

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento Tipo II**, localizada no **2º andar**, identificado pelo **nº 12-34 do Bloco 12** do empreendimento **Residencial Arvoredo**, situado na Rua Mario dos Reis Pereira, nº 3-89, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área privativa de 42,4100 m², área comum total de 57,6243 m² e área total de 100,0343 m², correspondendo cada uma o coeficiente de proporcionalidade de 0,002004966% e fração ideal 0,2004 do terreno que possui uma área total de 32.403,592 m², onde acha-se assentado o empreendimento.

**CADASTRO:** 4/1665/700.

**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 03 de 11/05/2012 (aquisição da área) e Registro nº 06 de 22/01/2015 (instituição de condomínio) da matrícula nº 103.213 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº 9.758 de 22/01/2015, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I. Prenotação nº 280.330 de 05/01/2015.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior.

**Av.01 - Em 22 de janeiro de 2015.** Da averbação nº 04 de 11/05/2012 da matrícula nº 103.213 deste 2º O.R.I., consta que o imóvel destina-se a **edificação de empreendimento denominado Residencial Arvoredo**, constituído de 31 blocos com 496 apartamentos, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções; o **empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, a que se refere o "caput" do Art. 2º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, e serão objeto de alienação, às famílias com renda até R\$ 1.600,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR; o **empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA**

- Segue no verso -

5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-42m2-venda-RS109760-id-2788623245/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-42m2-venda-RS109760-id-2788623245/</a>	<p>R\$ 2.000,00</p>
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-49m2-venda-RS119570-id-2789651557/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-49m2-venda-RS119570-id-2789651557/</a>	<p>R\$ 2.200,00</p>

6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m<sup>2</sup> do mercado:</i>	<i>R\$ 2.100,00</i>
<i>Média do mercado:</i>	<i>R\$ 115.000,00</i>
<b><i>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</i></b>	<b><i>R\$ 90.000,00</i></b>

Valor de Avaliação Final
<p style="text-align: center;"><b>R\$ 90.000,00</b> (Noventa Mil Reais)</p>

São Paulo, 20 de Março de 2025

  
 Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva  
 CRECISP: 238525

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 24/03/2025 às 12:28, sob o número WBRUJ25700952173. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008968-46.2024.8.26.0071 e código nh08DbLO.

Gustavo Vieira dos Santos  
Corretor de Imóveis – CRECI/SP  
Fone: (11) 93072-1106

### **Avaliação de Preço de imóvel**

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um apartamento designado como unidade autônoma, Tipo II, localizada no 2º andar, identificada pelo nº 12-34 do Bloco 12 do empreendimento Residencial Arvoredo, situado na Rua Maria dos Reis Pereira, nº 3-89, na cidade de Bauru -SP, contendo a área privativa de 42,41m², está avaliado em R\$ 85.000,00 (Oitenta e Cinco Mil Reais)

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor Consiste aproximadamente R\$ 2.000 00 o m2/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 116.983 de matrícula junto ao 2º Oficial de Registro de Bauru

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-49m2-venda-RS160000-id-2759792739/>

20 de Março de 2025



Gustavo Vieira dos Santos  
CRECI/SP: 288.144-F

## Avaliação Imobiliária: R\$ 87.000,00 (Oitenta e Sete Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que uma unidade autônoma, designado como apartamento Tipo II, localizado no 2º andar, identificada pelo nº 12-34 do Bloco 12 do empreendimento Residencial Arvoredo, situado na Rua Maria dos Reis Pereira, nº 3-89, na cidade de Bauru -SP, contendo a área privativa de 42,41m², devidamente cadastrado na matrícula nº 116.983 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, Está avaliado em R\$ 87.000,00 (Oitenta e Sete Mil Reais)

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 2.050,00 (Dois Mil e Cinquenta Reais)/m2

Vale Ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-49m2-venda-RS119570-id-2789651557/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bairros-bauru-com-garagem-42m2-venda-RS109760-id-2788623245/>



Luana Karen da Silva  
CRECI/SP: 257.038-F

MATRÍCULA  
116.983FOLHA  
01

Bauru, 22 de janeiro de 2015.

CNM: 112631.2.0116983-20

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento Tipo II**, localizada no **2º andar**, identificado pelo **nº 12-34 do Bloco 12** do empreendimento **Residencial Arvoredo**, situado na Rua Mario dos Reis Pereira, nº 3-89, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área privativa de 42,4100 m<sup>2</sup>, área comum total de 57,6243 m<sup>2</sup> e área total de 100,0343 m<sup>2</sup>, correspondendo cada uma o coeficiente de proporcionalidade de 0,002004966% e fração ideal 0,2004 do terreno que possui uma área total de 32.403,592 m<sup>2</sup>, onde acha-se assentado o empreendimento.

**CADASTRO:** 4/1668/700.

**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 03 de 11/05/2012 (aquisição da área) e Registro nº 06 de 22/01/2015 (instituição de condomínio) da matrícula nº **103.213** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **9.758** de 22/01/2015, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I.. Prenotação nº 280.330 de 05/01/2015.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior.

**Av.01 - Em 22 de janeiro de 2015.** Da averbação nº 04 de 11/05/2012 da matrícula nº 103.213 deste 2º O.R.I., consta que **o imóvel destina-se a edificação do empreendimento denominado Residencial Arvoredo**, constituído de 31 blocos com 496 apartamentos, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções; **o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, a que se refere o "caput" do Art. 2º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, e serão objeto de alienação, às famílias com renda até R\$ 1.600,00, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR; **o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA**

- Segue no verso -

MATRÍCULA

116.983

FOLHA

01

VERSO

CNM: 112631.2.0116983-20

**ECONÔMICA FEDERAL** e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto as tais bens e direitos as seguintes restrições: I) Não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; II) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal; III) Não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) Não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; V) Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal, por mais privilegiados que possam ser; VI) Não poderá ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Demais cláusulas, termos e condições constantes do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional, no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com pagamento Parcelado, com força de Escritura Pública, na forma do artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, compilada com as alterações posteriores, firmado em Bauru-SP aos 27/04/2012, registrado sob nº 03 de 11/05/2012 da referida matrícula nº 103.213 deste 2º O.R.I..

Felipe Faria de Castro  
Escrevente Autorizado

Américo Zanetti Junior  
Oficial Substituto

**R.02 - Em 24 de junho de 2015.** Por Instrumento Particular nº 171001479676, lavrado pela Caixa Econômica Federal, na forma permitida pelo artigo 61, da Lei nº 4.380/1964, e dos Artigos 2º e 8º da Lei 10.188 de 12/02/2001, e da Lei nº 11.977 de 07/07/2009, firmado em Bauru-SP aos 18/03/2015, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR **vendeu o imóvel para ELISANGELA CRISTINA RIBEIRO**, brasileira, solteira, nascida aos 30/06/1984, auxiliar de cozinha, portadora da Cédula de Identidade RG nº 34.285.546-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 356.888.008-36, domiciliada em Bauru-SP, onde reside na Rua Manoel Victorino Rello de Araujo nº 5-107, Núcleo Mary Dota, pelo preço de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais). Foi apresentada pela vendedora a Certidão Negativa de Débito relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com o código de controle 7D42.A195.84B6.7C58, emitida em 10/04/2015 e válida até 07/10/2015. Prenotação nº 285.844 de 08/06/2015.

José de Lima Sabino

Roberto Alves

Escreventes Autorizados

**R.03 - Em 24 de junho de 2015.** Pelo título do R.02, ELISANGELA CRISTINA RIBEIRO, alienou fiduciariamente o imóvel, avaliado em R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais).  
- continua na folha 02 -

MATRÍCULA  
116.983

FOLHA  
02



(Continuação da folha 01)..... e dois mil reais), ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997, em garantia do financiamento com origem em recursos do FAR-PMCMV, sendo R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais) o valor do parcelamento/financiamento, reajustável anualmente na forma estabelecida pela cláusula terceira do instrumento, pagável no prazo contratado de 120 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o sistema de amortização - SAC, sem incidência de juros, importando o encargo mensal inicial em R\$ 516,66 sendo R\$ 484,66 relativos à subvenção FAR, e R\$ 32,00 relativo ao encargo a ser pago, vencendo-se o primeiro deles em 18/04/2015, e a época de reajuste dos encargos estipulada de acordo com a cláusula segunda. Demais cláusulas, termos, condições e obrigações constantes no título.

José de Lima Sabino

Roberto Alves

Escreventes Autorizados

**Av.04 - Em 24 de junho de 2015.** Procede-se a presente a fim de constar que, os direitos de proprietário fiduciário do imóvel constituídos pelo R.03 em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais direitos, as restrições mencionadas na Av.01, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001.

José de Lima Sabino

Roberto Alves

Escreventes Autorizados

**Av.5 - Em 22 de novembro de 2023.** Protocolado e prenotado eletronicamente pela Central Registradores de Imóveis sob nº 379.685 de 31/10/2023.

**PENHORA:** Por Certidão de Penhora, emitida em 31/10/2023, por ordem do Escrivão Diretor da 1ª Vara Cível desta Comarca de Bauru-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000490041, procede-se a presente a fim de constar a **penhora dos direitos da devedora fiduciante sobre o imóvel**, levada a efeito em 27/10/2023, nos autos da Ação de Execução Civil nº 10033387720228260071, requerida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL ARVOREDO**, CNPJ nº 22.130.791/0001-07, em relação a **ELISANGELA**  
- segue no verso -

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 24/03/2025 às 12:28, sob o número WBRU25700952173. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008968-46.2024.8.26.0071 e código JyKqKhwa.

MATRÍCULA  
**116.983**

FOLHA  
**02**

VERSO

CNM: 112631.2.0116983-20

CRISTINA RIBEIRO, já qualificada, visando o recebimento da importância de R \$6.927,31, tendo sido nomeada como depositária do bem a executada acima qualificada.

Selo Digital: 112631321000000050898523L

O Substituto do Oficial, \_\_\_\_\_

Ricardo Augusto Pacheco.

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)