

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 114.150

PROCESSO: 1016867-39.2019.8.26.0405

SOLICITANTE: Sonia Silvestre Araujo (OAB 298266/SP)

DATA: 20 de abril de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas 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 114.150 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 710 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno correspondente ao lote 04 da quadra O, do loteamento denominado “Residencial Villa Dumont II”, contendo 710 m² de área total. Situado à Rua Felisbina da Silva Rodighero, s/n - Res. Villa Dumont II, Bauru - SP.

3 – Características ao redor

O derredor da Rua Felisbina da Silva Rodighero, no Residencial Villa Dumont II, representa uma estratégia alinhada aos preceitos de exclusividade e segurança. Seja pela robustez do patrimônio imobiliário ou pela sofisticação do estilo de vida proporcionado, o endereço reafirma-se como um dos marcos da excelência habitacional em Bauru, unindo o dinamismo de uma metrópole regional à serenidade de um refúgio planejado.

5 – Documentos do bem

Livro Nº 2 - Registro Geral		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO CNS 11.153-4
MATRÍCULA	FOLHA	
114.150	01	Bauru, 27 de Outubro de 2014

IMÓVEL: TERRENO sem acessões e benfeitorias, correspondente ao **lote 04**, da **quadra O**, do loteamento denominado Residencial "**Villa Dumont II**", situado na Rua 01, quarteirão 04, lado ímpar, distante 39,0000 metros da esquina com a Rua 5, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com uma área de 709,279 metros quadrados, medindo 16,0000 metros de frente igual medida nos fundos, por 44,3299 metros de cada lado, confrontando na frente com a citada Rua 01, no lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, confronta com o Lote 03, no lado esquerdo com o Lote 05 e nos fundos com o Lote 21. Sobre o referido loteamento residencial "**Villa Dumont II**", onde encontra-se inserido o imóvel nesta descrito, existem cláusulas, obrigações, normas, regulamentos e restrições, as quais encontram-se pormenorizadamente descritas e caracterizadas no processo do referido loteamento, o qual foi microfilmado sob nº 285.510 e arquivado nesta serventia.

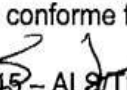
PROPRIETÁRIA: Z - INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Francisco de Souza Barbosa nº 1-60, sala 1, CNPJ 11.990.848/0001-21.

R.A. R.4/101.758, em 27/2/2014, nesta cidade. O loteamento acha-se registrado sob nº 7, na matrícula 101.758, aos 27/10/2014. A presente foi aberta de acordo com o item 55, alínea A do Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

O Escrevente Autorizado, 
Protocolo/microfilme 285510 de 5/9/2014 - ALS/TPBP.

Av.1/114.150, em 23 de abril de 2015.

Por requerimento firmado aos 10/04/2015, subscrito por Cláudio Zopone, representante legal da Z-Incorporações Imobiliárias Ltda, procede-se presente, nos termos do item 127, do Capítulo XX, do Provimento CGJ 58/1.989, para consignar que foi efetuado, pelo Poder Público, a mudança do quarteirão 4 (quatro), lado ímpar, para quarteirão 3 (três), lado par, conforme faz prova a certidão municipal.

O Escrevente Autorizado, 
protocolo/microfilme 291531 de 10/4/2015 - ALS/TPBP.

R.2/114.150, em 16 de setembro de 2022.

Por escritura de compra e venda lavrada em 8/8/2022, no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Bauru, SP (livro 1.281, páginas 272/276), **LEONARDO RIGOLDI BONJARDIM**, RG 23.842.814-X-SSP/SP, CPF 252.341.268-38, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, com **Solimar Guindo Messias Bonjardim**, RG 28.675.658-4-SSP/SP, CPF 271.290.388-96, brasileiros, professores universitários, residentes e

Continua no verso

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.b2bimoveis.com.br/imovel/terreno-bauru-661-m/T-E0383-B2B8?from=sale	R\$ 802,00
	https://www.portalcasabauru.com.br/venda/472663/terreno-a-venda-no-bairro-residencial-villa-dumont-em-bauru-sp?utm_source=	R\$983,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-villa-dumont-ii-bairros-bauru-620m2-venda-RS650000-id-2812787519/	R\$1.048,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m ² do mercado: R\$ 943,00
Valor do imóvel = R\$ 669.530,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$669.530,00 (seiscentos e sessenta e nove mil, quinhentos e trinta reais).**

22 de abril de 2026.


Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

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 o ativo imobiliário em questão caracteriza-se como um terreno urbano identificado como o lote 04 da quadra O, integrante do parcelamento de solo denominado Residencial Villa Dumont II. A propriedade compreende uma área total de 710 m². Geograficamente, o imóvel está localizado na Rua Felisbina da Silva Rodighero, no referido loteamento, situado no município de Bauru, estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$700.000,00**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$985,00 o m².
2. Imóvel sob nº 114.150 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 1º CRI/Bauru.

22 de abril de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 710.000,00 (setecentos e dez 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 a unidade imobiliária especificada consiste em um lote de terreno de 710 m², designado pelo número 04 dentro da quadra O do loteamento Residencial Villa Dumont II. Sua localização oficial registra-se na Rua Felisbina da Silva Rodighero, s/n, em Bauru – SP. O texto delimita a extensão superficial do imóvel e sua exata posição cadastral dentro da estrutura urbana do respectivo residencial.

Devidamente cadastrado sob nº 114.150 - junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP - **Está avaliado para venda em R\$710.000,00 (setecentos e dez mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$1.000,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F