



## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** Ronaldo Augusto Fernandes.  
Doutor Marco Aurélio Uchida.

**DATA:** 07/12/2021.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 58.138 – Perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1012864-73.2019.8.26.0071, em trâmite perante a 3ª 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, para a data base de Dezembro.

### 2 – Objeto de Estudo

**Localização do Imóvel:** Rua Antonia Fabiano, 2-0 - Parque Jaraguá - Bauru, SP - CEP 17066-670.

**Dados do Imóvel:** Matrícula nº 58.138 - 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru - SP – Inscrição Municipal: 41309015 – De acordo com seu Atestado de Valor Venal, o imóvel possui 130,24m<sup>2</sup> de área construída.

**Descrição do Imóvel:** Atualmente se trata de um imóvel residencial, situado à Rua Antonia Fabiano, possuindo 130,24m<sup>2</sup> de área construída, mas anteriormente se tratava de um terreno situado no lado par do quarteirão 2 da rua 7, distante 41,00 metros, mais a tangente da curva da esquina do alinhamento da rua 13, formado pela totalidade do lote 15 e por parte do lote 16, no loteamento denominado Parque Jaraguá, na cidade de Bauru, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/1309/15, com a área de 375,00 metros quadrados, medindo 15,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida rua 7; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, divide com terreno formado por parte do lote 16, pelo lado esquerdo com o lote



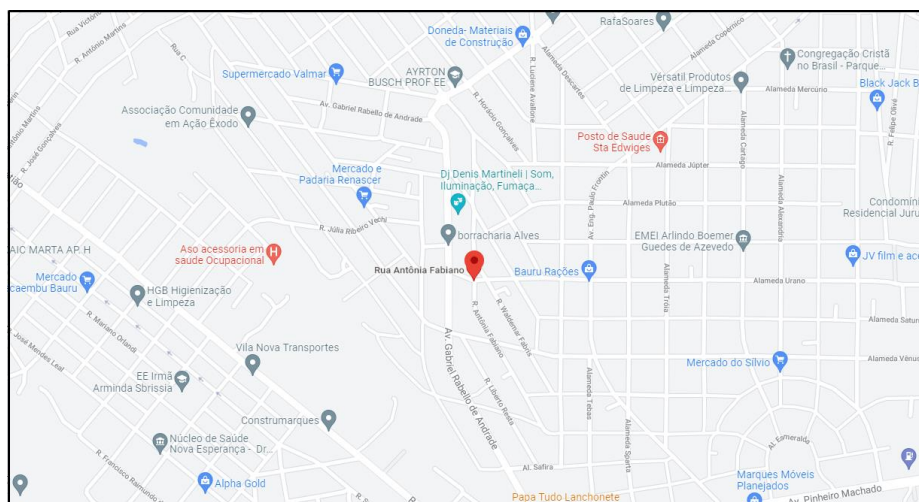
14, e pelos fundos com os lotes 2 e 3.

**OBS:** As informações atualizadas do imóvel foram obtidas mediante emissão de documentos no site da prefeitura de Bauru.

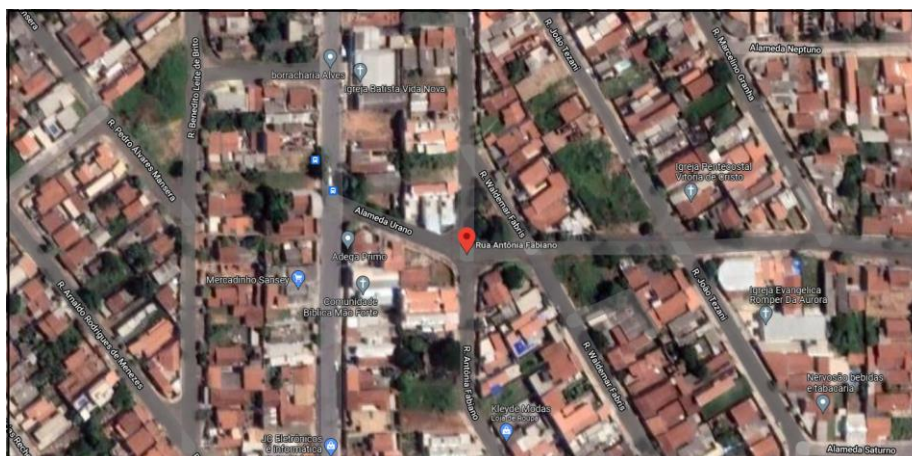
### 3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Antonia Fabiano, 2-0 - Parque Jaraguá - Bauru, SP - CEP 17066-670.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps:



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



#### 4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Atestado de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                                                                                                   |                |
| <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| Secretaria de Economia e Finanças<br>Departamento de Arrecadação Tributária                                                                                                                                                                                                        |                |
| <b>ATESTADO DE VALOR VENAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
| Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2456908                                                                                                                                                                                                                    |                |
| Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA ANTONIA FABIANO, 2-0, L15 P/L16 Q17 PO JARAGUA, identificação municipal 41309015, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: <b>FABIO JEFERSON FORATO</b> - CPF/CNPJ: <b>141.282.438-92</b> . |                |
| <b>Valor Venal referente ao Exercício de 2015</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| Área Territorial:                                                                                                                                                                                                                                                                  | 375,00 m²      |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                   | 130,24 m²      |
| Valor Venal Territorial:                                                                                                                                                                                                                                                           | R\$ 19.980,00  |
| Valor Venal Predial:                                                                                                                                                                                                                                                               | R\$ 99.924,30  |
| Valor Venal Total:                                                                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 119.904,30 |
| <b>Valor Venal referente ao Exercício de 2016</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| Área Territorial:                                                                                                                                                                                                                                                                  | 375,00 m²      |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                   | 130,24 m²      |
| Valor Venal Territorial:                                                                                                                                                                                                                                                           | R\$ 22.073,89  |
| Valor Venal Predial:                                                                                                                                                                                                                                                               | R\$ 110.396,36 |
| Valor Venal Total:                                                                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 132.470,25 |
| <b>Valor Venal referente ao Exercício de 2017</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| Área Territorial:                                                                                                                                                                                                                                                                  | 375,00 m²      |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                   | 130,24 m²      |
| Valor Venal Territorial:                                                                                                                                                                                                                                                           | R\$ 23.616,86  |
| Valor Venal Predial:                                                                                                                                                                                                                                                               | R\$ 118.113,07 |
| Valor Venal Total:                                                                                                                                                                                                                                                                 | R\$ 141.729,93 |

#### 5 – Precificação

##### 5.1 – 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 características semelhantes 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.



## 5.2 – Elementos comparativos

### Elemento comparativo nº 1



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Bauru · Parque Jaraguá

**Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 110.000** COD: 4506

Parque Jaraguá, Bauru - SP VER NO MAPA

125m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

**COMPRA**  
**R\$ 110.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-125m2-venda-RS110000-id-2536994299/>

### Elemento comparativo nº 2



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Bauru · Parque Jaraguá

**Casa e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 103.412** COD: CX10003783P

Parque Jaraguá, Bauru - SP VER NO MAPA

125m² Não informado 1 banheiro Não informado

**COMPRA**  
**R\$ 103.412**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-parque-jaragua-bairros-bauru-125m2-venda-RS103412-id-2542574557/>

### Elemento comparativo nº 3



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Bauru · Parque Jaraguá

**Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 195.000** COD: CA00120

Parque Jaraguá, Bauru - SP VER NO MAPA

125m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

**COMPRA**  
**R\$ 195.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-125m2-venda-RS195000-id-2514996973/>

### Elemento comparativo nº 4



Viva Real · Venda · SP · Casas à venda em Bauru · Parque Jaraguá

**Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 125 m² por R\$ 185.000** COD: 7991

Parque Jaraguá, Bauru - SP VER NO MAPA

125m² 2 quartos 1 banheiro 2 vagas

**COMPRA**  
**R\$ 185.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-125m2-venda-RS185000-id-2517293431/>



### Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-125m2-venda-RS200000-id-2517864083/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 880,00** (oitocentos e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 827,30** (oitocentos e vinte e sete Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.560,00** (um mil, quinhentos e sessenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.480,00** (um mil, quatrocentos e oitenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.600,00** (um mil e seiscentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.269,46 (um mil, duzentos e sessenta e nove Reais e quarenta e seis centavos).**

### 5.3 – Valor do Imóvel

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

|                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(130,24m² de área construída x R\$ 1.269,46)</b>                                               |
| <b>=</b>                                                                                          |
| <b><u>R\$ 165.334,37</u></b>                                                                      |
| <b>(cento e sessenta e cinco mil, trezentos e trinta e quatro Reais e trinta e sete centavos)</b> |
| <b>Dezembro de 2021</b>                                                                           |



## 6 - 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\$ 1.269,46**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 165.334,37**.

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

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis