



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Alipio Munhoz.
Doutor Josilmar Tadeu Gasparoto.
Doutor Itamar Aparecido Gasparoto.

DATA: 29/03/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 50.037 – Perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0007259-95.2021.8.26.0071, em trâmite perante a 5ª 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 março.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Bartolomeu de Gusmão, nº 2.102 - Apartamento B71 - Jardim América - Bauru, SP -CEP: 17017-336.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 50.037 - 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru - SP – Inscrição Municipal: 20293050 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 68,11m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O apartamento nº B71, no 7º andar ou 9º pavimento, do Condomínio "Edifício Solar Nortwest", situado na rua Bartolomeu de Gusmão, nº 2-102, esquina com a rua Semi Gebara, na cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, composto de living, sacada ou terraço social, dois banho social, dois dormitórios, cozinha, circulação, área de serviço e w.c de empregada, com 109,67m² de área real bruta, sendo 75,68m² de área construída, 33,99m² de área comum, 68,11m² de área útil interna, correspondendo - lhe uma fração ideal de terreno de 22,97m² ou 2,00% do mesmo.



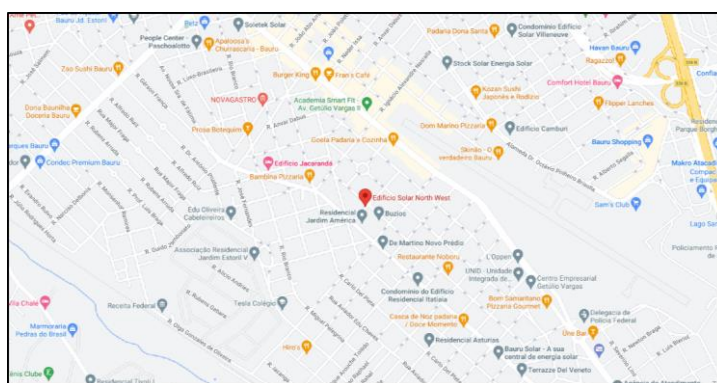
OBS 01: O número de inscrição municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de Bauru.

OBS 02: O empreendimento possui área de serviço, elevador, garagem, portaria 24 horas e salão de festas.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Bartolomeu de Gusmão, 2.102 - Apartamento B71 - Jardim América - Bauru, SP - CEP: 17017-336.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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

		Prefeitura Municipal de Bauru	
		RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (014) 3235-1450	
		SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS	
Atestado de Valor Venal Imobiliário			
Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2063095/2022			
Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:			
Inscrição:	20293050	IdFísico 11811	Situação: Ativo
Proprietário:	"PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"		
Local do Imóvel	17017-336 - RUA BARTOLOMEU DE GUSMAO, 2-102 AP B 71 7 A ED SOLAR		
Bairro/Loteamento	NORTHWEST JD. AMERICA		
Exercício de Lançamento	2022	Valor Venal Territorial	18.424,00
Área Terreno	23.03	Valor Venal Predial	222.575,27
Área Edificada	109.67	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel		Valor Venal Imóvel	240.999,27
Lote Imóvel			
Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.			
BAURU, 21 de Março de 2022			
Esta Certidão é válida até: 21/09/2022			
Data Geração: 21/03/2022			

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



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Jardim América

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 62 m² por R\$ 220.000 COD. 100846

Jardim América, Bauru - SP VER NO MAPA

62m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-bauru-com-garagem-62m2-venda-RS220000-id-2551998326/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Jardim América

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 70 m² por R\$ 234.000 COD. 27880

Jardim América, Bauru - SP VER NO MAPA

70m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS234000-id-2541898672/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Jardim América

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 65 m² por R\$ 200.000 COD. 290

Jardim América, Bauru - SP VER NO MAPA

65m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-bauru-com-garagem-65m2-venda-RS200000-id-2537221695/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Jardim América

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 72 m² por R\$ 200.000 COD. V2554

Jardim América, Bauru - SP VER NO MAPA

72m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-bauru-com-garagem-72m2-venda-RS200000-id-2549035979/>



Elemento comparativo nº 5



Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Bauru / Jardim América

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à

Venda, 60 m² por R\$ 165.000 COD. 1006444

Jardim América, Bauru - SP VER NO MAPA

60m²

2 quartos

2 banheiros

1 suite

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-bauru-com-garagem-60m2-venda-RS165000-id-2516930205/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.548,39** (três mil, quinhentos e quarenta e oito Reais e trinta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.342,86** (três mil, trezentos e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.076,92** (três mil e setenta e seis Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.777,78** (dois mil, setecentos e setenta e sete Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.750,00** (dois mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.099,19 (três mil e noventa e nove Reais e dezenove 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:

(68,11m² de área privativa x R\$ 3.099,19)

=

R\$ 211.085,76

(duzentos e onze mil e oitenta e cinco Reais e setenta e seis centavos)

março de 2022



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\$ 3.099,19**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 211.085,76**.

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