



Avaliação Mercadológica
Rua São Sebastião , nº 14-40 , Jardim da Grama
Bauru - SP

1. Informações do imóvel.....	fls: 3
a. Dados do Imóvel.....	fls: 3
b. Características do Imóvel.....	fls: 3
c. Foto da Frente.....	fls: 4
d. Mapa da Região (Google Maps).....	fls: 5
2. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
3. Amostras Similares	
a. Amostra 1.....	fls: 7
b. Amostra 2.....	fls: 7
c. Amostra 3.....	fls: 7
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia Aplicada.....	fls: 8
b. Embasamento Legal.....	fls: 8
c. Conclusão Técnica.....	fls: 8
5. Informações da Avaliação	
a. Cálculo médio do m ²	fls: 9
b. Valor médio por m ²	fls: 9
c. Cálculo da avaliação	fls: 9
d. Valor de avaliação	fls: 9
6. Assinaturas dos Corretores	
a. Assinatura Gabriella Tieri.....	fls: 10
b. Assinatura Rodrigo Seirelis.....	fls: 10
c. Assinatura Adilson.....	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1026033-25.2022.8.26.0071

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 136.903

Cartório: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru

Área contruída: 46,1975

Endereço: Rua São Sebastião Nº: 14-40

Nº: 14-40

Complemento: AP 01, Bloco 07

Bairro: Jardim da Grama

CEP: 17065-007	Cidade: Bauru	UF: SP
----------------	---------------	--------

Cidade: Bauru UF: SP

UF: SP

Observação: Devido a falta de imóveis similares na região, esta pesquisa mercadológica tem apenas uma amostra.

CARACTERÍSTICAS



QUARTOS

N/A



SUITE

N/A



BANHEIROS

N/A

**VAGAS**

N/A

FOTO: FRENTE IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

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

Bauru, 31 de agosto de 2021.

FOLHA
01

CADASTRO: 4/2404/115.

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 1 de 28/02/2014 (aquisição da área) e Registro nº 4 de 31/08/2021 (instituição de condomínio) da matrícula nº **110.358** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **11.460** de 31/08/2021, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I. Prenotação nº **352.021** de 07/07/2021.

Selo Digital: 112631311000000030084021H

© Oficial Interino, Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 01 de setembro de 2021. Da averbação nº 02 de 28/02/2014 da matrícula nº 110.358 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP, consta que os imóveis do empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS MANACÁS" 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 11.977/2009; 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 §

- segue no verso -

Página: 0001/0005

te documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON GARCIA NUNES DE MELLO, protocolado em 27/10/2022 às 12:27, sob o número WBRUP2703661657 em 27/10/2022 às 12:27. Para conferir o original, acesse o site <http://paje.trf4.jus.br/assessoria/imprimir.do>, abra o processo 00000000000000000000, no menu de busca digite o número do processo 00000000000000000000, no campo de busca clique em Filtrar, clique em <http://paje.trf4.jus.br/assessoria/imprimir.do> e clique em Imprimir Documento(s) para visualizar a versão assinada e eletrônica de este documento.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua São Sebastião, nº14-40, Bauru -SP	Quartos: 2	Vagas: 1
Valor: R\$ 100.000,00	Área construída: 43	Banheiros :	Valor R\$/m²: R\$ 2.325,58
Link: https://imobiliariahorizon.com.br/imovel/AP0041/apartamento-para-venda-com-43-m2-e-2-quartos-em-jardim-da-grama-bauru-sp			

Responsável técnico: Gabrielle Moresi Tieri
CRESCJ: 245.844

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais das Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV – se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas **1** amostras em um raio de **500 metros** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **1** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Cálculos:

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 100.000,00 / 43 m² = R\$ 2.325,58 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 2.325,58

(dois mil, trezentos e vinte e cinco reais e cinquenta e oito centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação

46,1975 m² * R\$ 2.325,58 m² = R\$ 107.436,05

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 107.436,05

(cento e sete mil, quatrocentos e trinta e seis reais e quatro centavos)

DATA: 03/05/2024



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 107.436,05

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/05/2024 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

579 dias

1,070905

Percentual correspondente

579 dias

7,090515 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 115.053,82

Sub Total

(=)

R\$ 115.053,82

Valor total

(=)

R\$ 115.053,82[Retornar](#) [Imprimir](#)