

Felipe Biangaman Almeida  
Corretor de Imóveis – Creci-SP  
Fone: (13) 98116-2488

## **Avaliação de Preço de imóvel**

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que uma unidade autônoma, conhecida como apartamento Tipo II, encontra-se no 1º andar e é identificada pelo número 11 do Bloco K do Residencial Chácara das Flores II. O endereço do empreendimento é Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, na cidade de Bauru-SP. Este apartamento possui uma área privativa de 46,24 m<sup>2</sup>, uma área comum real de 63,29 m<sup>2</sup> e uma área total real de 109,53 m<sup>2</sup>. Está avaliado em R\$ 115.000,00 (Cento e Quinze 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\$ 2.500,00 o m<sup>2</sup>/ da área construída.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 124.905 de matrícula junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bauru-46m2-venda-RS113281-id-2776981535/>

11 de Fevereiro de 2025

Felipe Biangaman Almeida  
CRECI 179.684-F

# Avaliação Mercadológica Imobiliária

---

**PROCESSO:** 1005534-83.2023.8.26.0071

**SOLICITANTE:** Doutor Anderson Garcia Nunes de Mello

**DATA:** 11 de Fevereiro 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 124.905 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 46,24m<sup>2</sup> de área privativa.**

Descrição do Bem: A unidade autônoma designada como apartamento, Tipo II, localizada no 1º andar, identificada pelo nº 11 do Bloco K do empreendimento Residencial Chácara das Flores II, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, na cidade de Bauru-SP, contendo a área privativa de 46,24m<sup>2</sup>, área real comum de 63,29m<sup>2</sup>, área real total de 109,53m<sup>2</sup>.

## 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



Valide aqui este documento

CNM: 112631.2.0124905-19



**Livro n.º 2 - Registro Geral**

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

MATRÍCULA

**124.905**

FOLHA

**01**


Bauru, 20 de janeiro de 2017.

**IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA** designada como **apartamento**, Tipo II, localizada no **2º andar**, identificada pelo **nº 24 do Bloco D** do empreendimento **RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II**, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvador, nº 1-31, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área privativa de 46,24 m²; área real comum (divisão proporcional) de 63,29 m²; área real total de 109,53 m²; área de construção privativa de 46,24 m²; área de construção comum (divisão proporcional) de 16,14 m²; área de construção total de 62,38 m²; fração ideal no terreno de 0,569% ou 66,96 m².

**CADASTRO: 4/3640/256.**

**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 01 de 11/06/2012 (aquisição da área) e R.06 de 20/01/2017 (instituição de condomínio) da matrícula nº **102.931** deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A Convenção de Condomínio foi registrada sob nº **10.366** de 20/01/2017, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I. Apresentação nº 303.299 de 22/12/2016.

O Oficial Substituto,  Américo Zanetti Junior

**Av.01 - Em 20 de janeiro de 2017.** Da averbação nº 02 de 11/06/2012 da matrícula nº 102.931 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP, consta que **os imóveis do empreendimento "RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II" 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 nº 11.977 de 07/07/2009; **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 § 3º do mesmo artigo e Lei citados: **I) Não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; II) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da**

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2V2PR-SNDW6-IDXPQ-358AS>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



## 5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	<a href="https://www.lopes.com.br/imovel/REO1042421/venda-apartamento-2-quartos-bauru-loteamento-chacara-das-flores">https://www.lopes.com.br/imovel/REO1042421/venda-apartamento-2-quartos-bauru-loteamento-chacara-das-flores</a>	R\$ 2.247,00
	<a href="https://simplesolucoesimobiliarias.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-loteamento-chacara-das-flores-em-bauru-sp/124">https://simplesolucoesimobiliarias.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-bairro-loteamento-chacara-das-flores-em-bauru-sp/124</a>	R\$ 3.065,00

## 6 – Precificação do Imóvel

<i>Dados de Mercado</i>	
<i>Média do Valor de m<sup>2</sup> do mercado:</i>	<i>R\$ 2.656,00</i>
<i>Média do mercado:</i>	<i>R\$ 130.000,00</i>
<b>PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>	<b>R\$ 117.000,00</b>

Valor de Avaliação Final

**R\$ 117.000,00**

(Cento e Dezessete Mil Reais)

Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva

CRECI: 238525/SP

## Avaliação Imobiliária: R\$ 110.000,00 (Centoe Dez Mil Reais)

Eu, Rafael Sobrado Martinez, corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI n. 119.238/SP, venho por meio deste informar a quem possa interessar que existe uma unidade autônoma, designada como apartamento Tipo II, localizada no 1º andar e identificada pelo número 11 do Bloco K do Residencial Chácara das Flores II. O imóvel está situado na Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, na cidade de Bauru-SP. Apartamento este que conta com uma área privativa de 46,24 m², uma área comum real de 63,29 m² e uma área total real de 109,53 m², devidamente cadastrado na matrícula n. 124.905 junto ao Cartório de Regsitro de Imóveis de Bauru, São Paulo, Está avaliado em R\$ 110.000,00 (Cento e Dez Mil Reais)

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$ 2.390,00 (Dois Mil Trezentos e Noventa Reais).

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

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bauru-com-garagem-40m2-venda-RS120000-id-2777627553/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bauru-46m2-venda-RS113281-id-2776981535/>

11 de fevereiro de 2025

Rafael Sobrado Martinez  
CRECI: 119.238