

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA:

124.926

PROCESSO: 1014827-77.2023.8.26.0071

SOLICITANTE: Anderson Garcia Nunes de Mello (OAB 288131/SP)

DATA: 12 de novembro de 2025

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

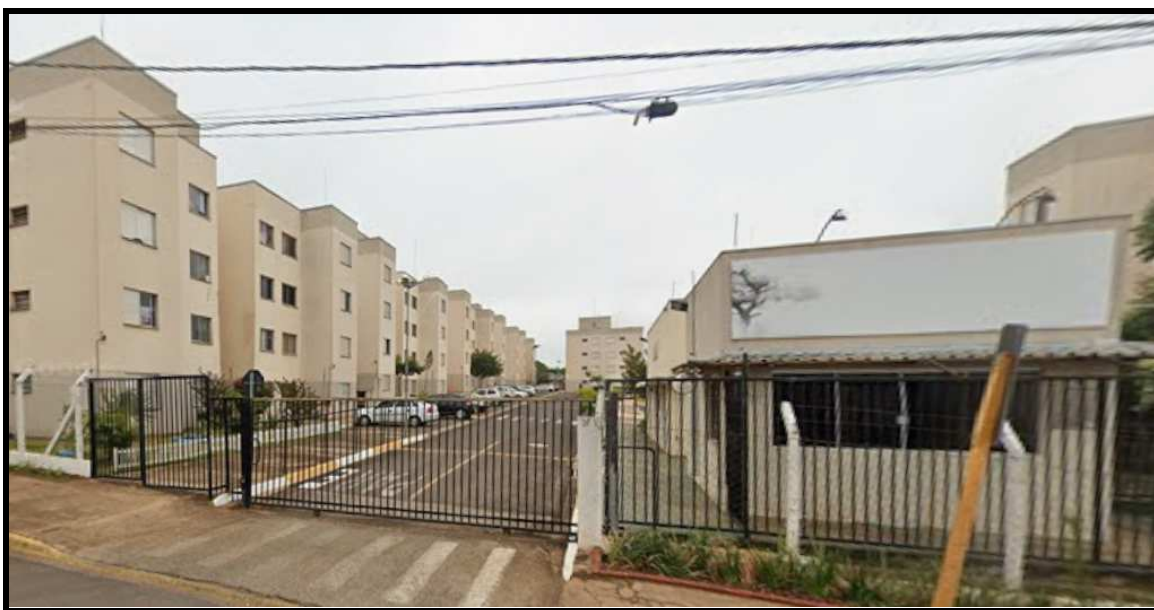
Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 124.926 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 45 m² de área privativa.

Descrição do Bem: A unidade autônoma, designada como apartamento, tipo I, localizada no térreo, identificada pelo nº 01 do bloco F do empreendimento Residencial Chácara das Flores II com 45 m² de área privativa, situada na Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31 - Parque Roosevelt, Bauru – SP.

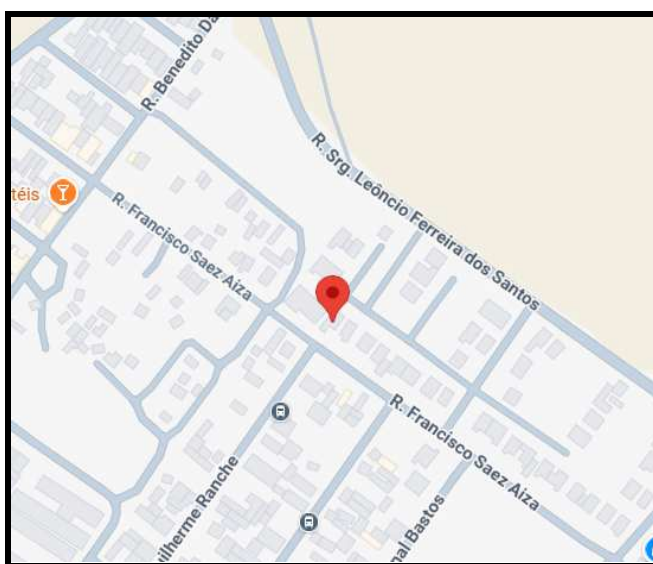
3 – Características ao redor

A localização estratégica do Parque Roosevelt garante aos seus moradores a proximidade de uma gama de serviços. Ter estabelecimentos comerciais, educacionais e de saúde a uma curta distância é um fator crucial na otimização da rotina diária. A facilidade de acesso a "tudo muito próximo" reduz a necessidade de grandes deslocamentos e o tempo gasto em trânsito, elevando a conveniência e o conforto. As linhas de ônibus que servem a região indicam uma conexão razoável com outros pontos de Bauru.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do condomínio)



(Google maps)

5 – Documentos do bem

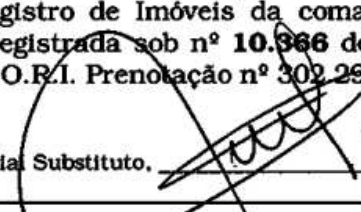
Livro n.º 2 - Registro Geral		2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO
MATRÍCULA 124.926	FOLHA 01	CNS N.º 11.263-1 CNM: 112631.2.0124926-53 Bauru, 20 de janeiro de 2017.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como **apartamento**, Tipo I, destinada a **PDMR**, localizada no **térreo**, identificada pelo **nº 01 do Bloco F** do empreendimento **RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II**, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, nesta cidade de **Bauru-SP**, contendo a área privativa de 45,32 m²; área real comum (divisão proporcional) de 62,03 m²; área real total de 107,35 m²; área de construção privativa de 45,32 m²; área de construção comum (divisão proporcional) de 15,82 m²; área de construção total de 61,14 m²; fração ideal no terreno de 0,557% ou 65,63 m².

CADASTRO: 4/3640/277.

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 **10.966** de 20/01/2017, Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste 2º O.R.I. Prenotação nº 302.299 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 -

(Matrícula)

6 – Precificação

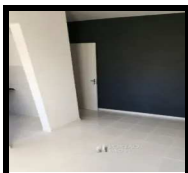
Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando 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.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bau-ru-com-garagem-47m2-venda-RS119900-id-2850347639/?source=ranking%2Crp	R\$2.550,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bau-ru-com-garagem-42m2-venda-RS120000-id-2825612628/?source=ranking%2Crp	R\$2.850,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-loteamento-chacara-das-flores-bairros-bau-ru-com-garagem-46m2-venda-RS125000-id-2830153114/?source=ranking%2Crp	R\$2.700,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$2.552,00

Valor do imóvel = R\$110.000,00

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\$110.000,00 (cento e dez mil reais)**.

13 de novembro de 2025.


Gabriella Cecilia 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 a unidade imobiliária autônoma, classificada como apartamento de Tipo I, está situada no pavimento térreo e é designada pelo número 01 do Bloco F. Esta propriedade integra o complexo habitacional Residencial Chácara das Flores II. Formalmente caracterizada por possuir 45 metros quadrados de área privativa, a unidade encontra-se endereçada na Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, número 1-31, no bairro Parque Roosevelt, na cidade de Bauru, estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$118.000,00 (cento e dezoito mil reais)**.

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

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$2.700,00 o m2.
2. Imóvel sob nº 124.926 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 2º CRI/Bauru.

13 de novembro de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: **R\$120.000,00 (cento e vinte 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 localizada na Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, número 1-31, no bairro Parque Roosevelt, em Bauru, São Paulo, a propriedade em questão constitui uma unidade autônoma pertencente ao empreendimento Residencial Chácara das Flores II. A referida unidade é um apartamento, classificado como Tipo I, identificado pelo número 01 e integrante do Bloco F, ocupando o nível do térreo. Sua área privativa corresponde a 45 m².

Devidamente cadastrado sob nº 124.926- junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru
- **está avaliado para venda em R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$2.700,00 (dois mil e setecentos reais)/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