



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0001502-92.1996.8.16.0001

VAGAS DE GARAGEM

Av. Nossa Senhora de Fátima, 12-16 - Jardim América, Bauru



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

Índice Analítico

1	RESUMO EXECUTIVO	3
2	LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS	4
3	BASE LEGAL.....	4
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO	5
4.1	Descrição do Imóvel	5
4.2	Características da Região	5
5	OBJETIVO	5
6	DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.....	6
7	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	6
7.1	Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta	6
7.2	Cálculos Avaliatórios	7
7.3	Arredondamento de Valores.....	7
8	CONCLUSÃO.....	7
9	ANEXOS.....	8
9.1	ANEXO I - Pesquisa de Mercado	9
9.2	ANEXO II - Localização Google Earth.....	16
9.3	ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas.....	17
9.4	ANEXO IV - Fotos do Imóvel.....	18
9.5	ANEXO V - Outros Documentos.....	20

1 ¹RESUMO EXECUTIVO

ESPÉCIE: Vagas de Garagem.

REQUERENTE: LA Comercio de Materiais de Construção Ltda

REQUERIDO: Empreendimentos Imobiliários Paranoá Ltda.

OBJETO: Vagas de Garagem localizadas do Edifício Ilhas Gregas.

FINALIDADE: Determinar o valor de mercado do Imóvel para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março/2024.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO: Valor arredondado.

R\$ 80.000,00
(Oitenta Mil Reais)

¹ Esta página não possui valor isolado, devendo estar anexada ao Laudo de Avaliação para sua efetivação legal.

2 LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS

Este laudo apresenta em sua conclusão o valor de mercado do imóvel, que é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade em questão, de leilão.

Este Laudo de avaliação foi produzido com base documental fornecida no processo, incluindo a documentação do imóvel avaliado tais como matrícula ou escritura, as quais são admitidas como verdadeiras, atualizadas e confiáveis.

Nas alienações judiciais os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados documentais e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

3 BASE LEGAL

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) ABNT NBR 14653 que fixa diretrizes para a avaliação de bens e suas partes aplicáveis, que no caso deste Laudo são a Parte 1, ABNT NBR 14653-1:2019, de procedimentos gerais da avaliação de bens e a Parte 2, ABNT NBR 14653-2:2011, de avaliação de imóveis urbanos.

4 OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Descrição do Imóvel

O imóvel avaliado são as vagas de garagem do Edifício Ilhas Gregas, em Bauru, com matrículas no Registro Geral de Imóveis nº 99,477, 99.478, 99479. Localizadas no térreo do Edifício, na sendo propriedade da Empreendimentos Imobiliários Paranoa Ltda; pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 76.923.846/0001-65.

O edifício está localizado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, 12-16 - Jardim América, Bauru - SP, 17017-323. Possui uma área total de 12,656m², área comum de 2,7563 m², área útil de 9,9 m² e com uma testada de aproximadamente 21 m. A área total corresponde a 0,2318311% do terreno no qual o imóvel foi construído.

4.2 Características da Região

O imóvel está situado no bairro Jardim América pertencente ao Município de Bauru, São Paulo. O município, localizado na região centro-oeste do estado de São Paulo, é o mais populoso da região, com cerca de 379.146 habitantes conforme censo do IBGE de 2022. Com uma área territorial de 667,684 km², o que o coloca na posição 103 de 645 entre os municípios do estado. A distância do centro de Bauru até o bairro Jardim América é de aproximadamente 3,5 km.

O imóvel, objeto dessa avaliação, está localizado Avenida Nossa Senhora de Fátima, 12-16 - Jardim América, Bauru – SP, próximo à Avenida Getúlio Vargas e Rodovia Marechal Rondon.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, praças, rede bancária, pontos de ônibus, colégios, universidade, igrejas, farmácia, hospital, restaurantes, shopping e comércio e serviço vicinal diverso.

5 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para fins de venda judicial. Deste valor de mercado que será definido o deságio para o valor de liquidação forçada para a finalidade em questão, de leilão.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

6 DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO	SISTEMA VIÁRIO
99.479 / 99.478 / 99.477	1º RI de Bauru/SP	Normal
TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE	REDE DE ESGOTO
21,00	Esquina	Existe
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Amostras de Mercado e Elasticidade da Oferta

O aferimento do preço médio do m² para imóveis similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas considerando os seguintes fatores:

- Área útil;
- Quantidade de garagens;
- Quantidade de quartos;

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

Amostra	Valor (R\$)	Metragem (m ²)	Valor do m ² (R\$)	Valor do m ² (-10%) (R\$)
Amostra 1	R\$ 340.000,00	86,00	R\$ 3.953,49	R\$ 3.558,14
Amostra 2	R\$ 380.000,00	90,00	R\$ 4.222,22	R\$ 3.800,00
Amostra 3	R\$ 450.000,00	110,00	R\$ 4.090,91	R\$ 3.681,82
Amostra 4	R\$ 550.000,00	123,00	R\$ 4.471,54	R\$ 4.024,39
Amostra 5	R\$ 266.000,00	70,00	R\$ 3.800,00	R\$ 3.420,00

Amostra 6	R\$ 340.000,00	75,00	R\$ 4.533,33	R\$ 4.080,00
Amostra 7	R\$ 310.000,00	68,00	R\$ 4.558,82	R\$ 4.102,94

7.2 Cálculos Avaliatórios

Para o cálculo da vaga de garagem foi considerando a homogeneização dos valores por m² e o coeficiente NBR 12721. O item 5.7.3 desta NBR estabelece que na falta de demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão. No caso de garagem, o coeficiente utilizado é 0,50 a 0,75.

Neste caso foram calculados os seguintes valores para as Vagas de Garagem:

Vagas de Garagem	M ² total	M ² útil	Valor M ²	Coeficiente NBR 12721	Valor Avaliação
Vaga 01	12,6563	9,9	R\$ 3.553,41	0,75	R\$ 26.384,04
Vaga 02	12,6563	9,9	R\$ 3.553,41	0,75	R\$ 26.384,04
Vaga 43	12,6563	9,9	R\$ 3.553,41	0,75	R\$ 26.384,04
					R\$ 79.152,11

7.3 Arredondamento de Valores

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

O valor arredondado do imóvel avaliado neste laudo é de R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).

8 CONCLUSÃO

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais).

9 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de Mercado

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do Imóvel

ANEXO IV - Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas

ANEXO V - Outros Documentos

Curitiba/PR, 13 de março de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

9.1 ANEXO I - Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Aviador Antônio Gomes Meireles, 290 - Jardim América, Bauru - SP, 17017-323

LINK: <https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-America/2311>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Aviador Antônio Gomes Meireles, 290 - Jardim America, Bauru - SP, 17017-323

LINK: <https://www.addadvolpe.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-America/1021>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Aviador Antônio Gomes Meireles, 290 - Jardim America, Bauru - SP, 17017-323

LINK: <https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-110-m-com-3-quartos-edificio-ilhas-gregas-bauru/AP0763-AXAA>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Av. Nossa Sra. de Fátima, 7-34 - Jardim America, Bauru - SP

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-bauru-jardim-america-RS550000/id-17979943/#listPic&Maps>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Aviador Mario Fundagem Nogueira, 309 - Jardim America, Bauru - SP, 17017-324

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-bauru-jardim-america-70m2-RS266000/id-10006078/#listPic&Maps>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: Edifício Águas Claras, R. Semi Gebara - Jardim America, Bauru - SP, 17017-280

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-bauru-com-garagem-75m2-venda-RS340000-id-2692424782/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento

LOCALIZAÇÃO: R. Abrahão Rahal, 115 - Vila Universitaria, Bauru - SP, 17012-202

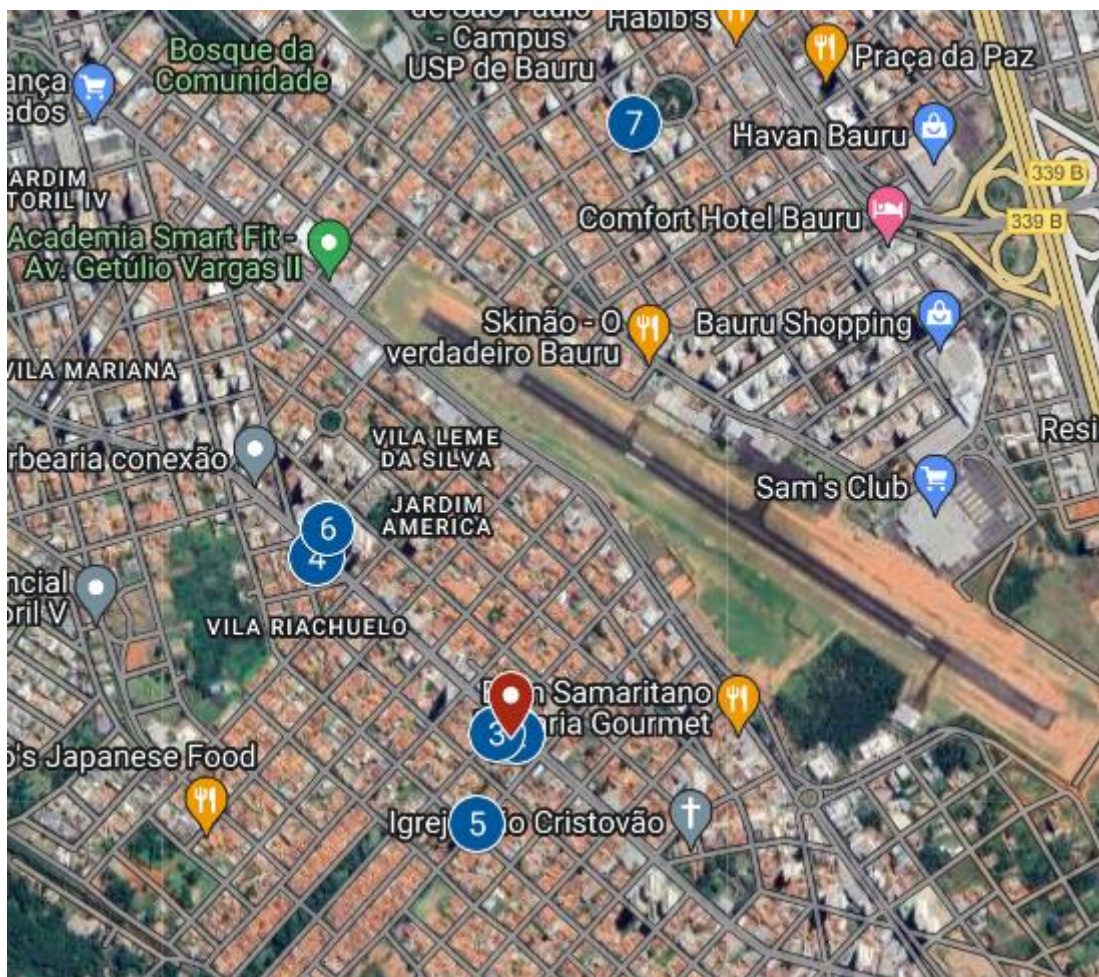
LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-america-bairros-bauru-68m2-venda-RS310000-id-2631005587/>



9.2 ANEXO II - Localização Google Earth



9.3 ANEXO III – Imóvel Avaliado X Amostras Utilizadas



9.4 ANEXO IV - Fotos do Imóvel





9.5 ANEXO V - Outros Documentos