

Opini3o de Valor

Terreno Urbano
Rua Monsenhor Ramires, Quadra 02 Lote 05
Vila Zillo
Bauru / SP

CARLOS HENRIQUE BEVILACQUA

Ref.: 25_54977_2

Maio de 2025

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, n° 1830
12° Andar – Torre 4
Itaim Bibi, S3o Paulo

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 15 de maio de 2025

Carlos Henrique Bevilacqua

***REF: Terreno urbano localizado na R.
Monsenhor Ramires, Quadra 02 Lote 05 –
Vila Zillo – Bauru/SP.***

Atendendo à solicitação do CARLOS HENRIQUE BEVILACQUA, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda e na data-base maio de 2025.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. DOCUMENTAÇÃO	5
2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	6
3. METODOLOGIA EMPREGADA.....	7
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	9
4.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO	9
5. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	11
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA	12

SUMÁRIO

INTERESSADO	CARLOS HENRIQUE BEVILACQUA
PROPRIETÁRIO	IZABELA SAYÃO COMEGNO
OCUPAÇÃO	Não Identificado (vistoria não realizada)
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	RUA SALVADOR FILARDI
TIPOLOGIA	Terreno sem construções

OBJETO	Endereço	Rua Monsenhor Ramires, Quadra 02 Lote 05
	Bairro	Vila Zillo
	Cidade/UF	Bauru / SP
	Área de Terreno	363,00 m ²

DATA VISTORIA	Não Realizada	DATA BASE	maio-2025
----------------------	---------------	------------------	-----------

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo Terreno)	R\$ 217.000,00	Duzentos E Dezessete Mil Reais
--------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------------------------

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Terreno:	Grau II	Grau III

1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	40765 / 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP
Proprietário:	Izabela Sayão Comegno
Área de Terreno:	363,00 m ²
Último ato praticado:	Av. 8 -Em 11/07/24 - Indisponibilidade de 50% do imóvel objeto do proprietário.
Data da última emissão:	19/02/2025
Observação:	Quadra 02 Lote 05

3. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado do Terreno

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

4.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	507,00	596,47	685,94

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 596,47
A = Área Total de Terreno	363,00 m ²
V = Valor Total	R\$ 216.518,61
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 217.000,00

5. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo Terreno)	R\$ 217.000,00 Duzentos E Dezessete Mil Reais
------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



Larissa Mattos

Larissa Mattos Santos
Corretora
CRECI: 133617

Carlos Henrique David

Carlos Henrique David
Corretor
CRECI: 116375

Mariana Candida Ferreira

Mariana Candida Ferreira Menon
Corretora
CRECI: 243854-F

APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

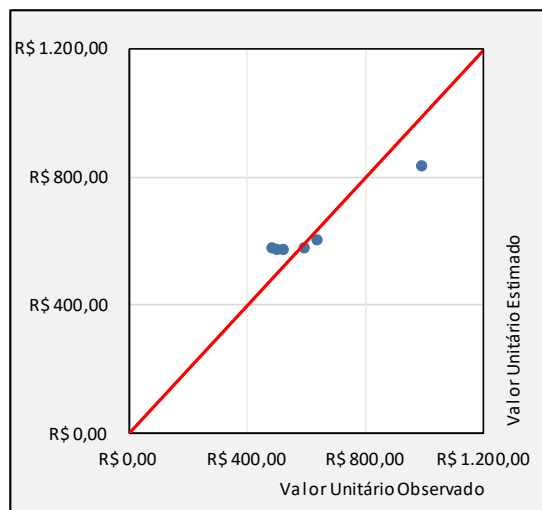
Item	Endereço	Terreno			Zoneamento				Contato		
		Área Total de Terreno	Frente	Frentes múltiplas	Índice Local	Zona	C.A. Máx	T.O. max	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Monsenhor Ramires, Quadra 02 Lote 05	363,00 m ²	11,00 m	Não	100	ZR3 - Zona Residencial	2,50	0,80	-	-	-
1	R. Álvaro Lamônica	352,00 m ²	10,00 m	Não	100	ZR3 - Zona Residencial	2,50	0,80	AeroNegócios Imobiliários	-	(14) 3879-3600
2	R. Guido Zambonato	540,00 m ²	15,00 m	Sim	100	ZR3 - Zona Residencial	2,50	0,80	Rede Concreto Imóveis	-	(14) 2106-9500
3	R. Cap. Gomes Duarte	200,00 m ²	10,00 m	Não	120	ZR3 - Zona Residencial	2,50	0,80	Dreamcasa	-	(11) 4105-5555
4	R. Garça	484,00 m ²	10,00 m	Não	100	ZR3 - Zona Residencial	2,50	0,80	Baurular Imobiliária	-	(14) 99636-9563
5	R. Oliciar de Oliveira Guimarães	511,00 m ²	15,00 m	Não	100	ZR3 - Zona Residencial	2,50	0,80	Baurular Imobiliária	-	(14) 99636-9563
6	R. Monsenhr Ramires	407,00 m ²	11,00 m	Sim	100	ZR3 - Zona Residencial	2,50	0,80	Portal Casa Bauru	Sr. Lima	(14) 99655-1070

Cálculo

Item	Área Total de Terreno	Valores			Homogeneização (Fatores)			
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
Aval.					OK	OK		
1	352,00 m ²	R\$ 250.000,00	0,90	R\$ 639,20/m ²	1,000	0,992	0,992	R\$ 634,31/m ²
2	540,00 m ²	R\$ 300.000,00	0,90	R\$ 500,00/m ²	1,000	1,051	1,051	R\$ 525,45/m ²
3	200,00 m ²	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 990,00/m ²	0,833	0,928	0,762	R\$ 753,92/m ²
4	484,00 m ²	R\$ 260.000,00	0,90	R\$ 483,47/m ²	1,000	1,037	1,037	R\$ 501,17/m ²
5	511,00 m ²	R\$ 299.000,00	0,90	R\$ 526,61/m ²	1,000	1,044	1,044	R\$ 549,61/m ²
6	407,00 m ²	R\$ 270.000,00	0,90	R\$ 597,05/m ²	1,000	1,029	1,029	R\$ 614,38/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área Total de Terreno	363,00 m ²
Graus de liberdade:	5	Índice Local	100
tc (tabelado):	1,476	Topografia	Plano
Amplitude:	R\$ 111,57/m ²	Zoneamento:	ZR3 - Zona Residencial 3
Limite inferior:	R\$ 540,69/m ²		
Média:	R\$ 596,47/m ²		
Limite superior:	R\$ 652,26/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 501,17/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 417,53/m ²
Valor máximo:	R\$ 753,92/m ²	Média:	R\$ 596,47/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 775,41/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 507,00/m ²	R\$ 507,00/m ²	
Média:	R\$ 596,47/m²	R\$ 596,47/m²	
Limite superior:	R\$ 685,94/m ²	R\$ 685,94/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

LAUDO_R.Monsenhor.Ramires_2025.05.15.pdf

Documento número #003dc7f8-e642-4650-a77a-c3bc3b418a3b

Hash do documento original (SHA256): 5e9e5b22d2ce80d80d16c10e92c17ec878e0696d76e894de012cb87e58c27a19

Assinaturas

✓ Carlos Henrique David

Assinou em 27 mai 2025 às 07:54:48

CIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
27/05/2025 07:53:35
Carlos Henrique David
Carlos Henrique David

✓ Mariana Candida Ferreira

Assinou em 26 mai 2025 às 10:46:46

CIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
26/05/2025 10:45:15
Mariana Candida Ferreira
Mariana Candida Ferreira

✓ Larissa Mattos

Assinou em 28 mai 2025 às 13:53:52

CIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
28/05/2025 13:53:47
Larissa Mattos
Larissa Mattos

Log

- 19 mai 2025, 18:07:11 Operador com email wesley@tabaleiloes.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 criou este documento número 003dc7f8-e642-4650-a77a-c3bc3b418a3b. Data limite para assinatura do documento: 23 de junho de 2025 (12:07). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 19 mai 2025, 18:09:59 Operador com email wesley@tabaleiloes.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: kaike@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Carlos Henrique David.
- 19 mai 2025, 18:09:59 Operador com email wesley@tabaleiloes.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: mmenon@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mariana Candida Ferreira.

-
- 19 mai 2025, 18:09:59 Operador com email wesley@tabaleiloes.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: Imattos@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Larissa Mattos.
- 26 mai 2025, 10:46:46 Mariana Candida Ferreira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mmenon@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0f410d(...), vide anexo manuscript_26 mai 2025, 10-43-30.png. IP: 200.212.81.50. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59076989770193 e longitude -46.68609239731027. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1217.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 mai 2025, 07:54:48 Carlos Henrique David assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail kaike@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 898b8b(...), vide anexo manuscript_27 mai 2025, 07-53-32.png. IP: 62.28.151.178. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 38.725361 e longitude -9.151577. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1218.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 mai 2025, 13:53:52 Larissa Mattos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail Imattos@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 458f32(...), vide anexo manuscript_28 mai 2025, 13-52-47.png. IP: 200.212.81.50. Componente de assinatura versão 1.1222.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 mai 2025, 13:53:53 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 003dc7f8-e642-4650-a77a-c3bc3b418a3b.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 003dc7f8-e642-4650-a77a-c3bc3b418a3b, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

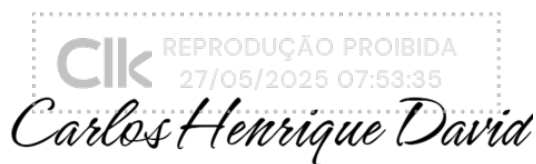
Anexos

Carlos Henrique David

Assinou o documento em 27 mai 2025 às 07:54:48

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 898b8b(...)



The image shows a handwritten signature in cursive script, "Carlos Henrique David". Overlaid on the signature is a rectangular stamp with a dashed border. The stamp contains the text: "Cik" in a stylized font, followed by "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and the timestamp "27/05/2025 07:53:35".

Carlos Henrique David
manuscript_27 mai 2025, 07-53-32.png

Mariana Candida Ferreira

Assinou o documento em 26 mai 2025 às 10:46:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 0f410d(...)



Mariana Candida Ferreira

Mariana Candida Ferreira
manuscript_26 mai 2025, 10-43-30.png

Larissa Mattos

Assinou o documento em 28 mai 2025 às 13:53:52

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 458f32(...)



Larissa Mattos

Larissa Mattos
manuscript_28 mai 2025, 13-52-47.png