

Opinião de Valor

CASA RESIDENCIAL

Rua Salvador Filardi, Quadra 22-19 Lote N

Vila Industrial

Bauru / SP

CARLOS HENRIQUE BEVILACQUA

Ref.: 25_54977_1

Maio de 2025

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

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



São Paulo, 15 de maio de 2025

CARLOS HENRIQUE BEVILACQUA

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Salvador Filardi, Quadra 22-19 Lote N – Vila Industrial – Bauru/SP.

Atendendo à solicitação de 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	12
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA	13

SUMÁRIO

INTERESSADO	CARLOS HENRIQUE BEVILACQUA
PROPRIETÁRIO	LUIZ FERNANDO COMEGNO
OCUPAÇÃO	Não Identificado (vistoria não realizada)
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	RUA SALVADOR FILARDI
TIPOLOGIA	Residencial - Casa

OBJETO	Endereço	Rua Salvador Filardi, 22-19, lote N
	Bairro	Vila Industrial
	Cidade/UF	Bauru / SP
	Área de Terreno	154,20 m ²
	Área Construída (Estimada)	110,00 m ²

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

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 184.000,00	Cento E Oitenta E Quatro Mil Reais
--------------------	---------------	-----------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

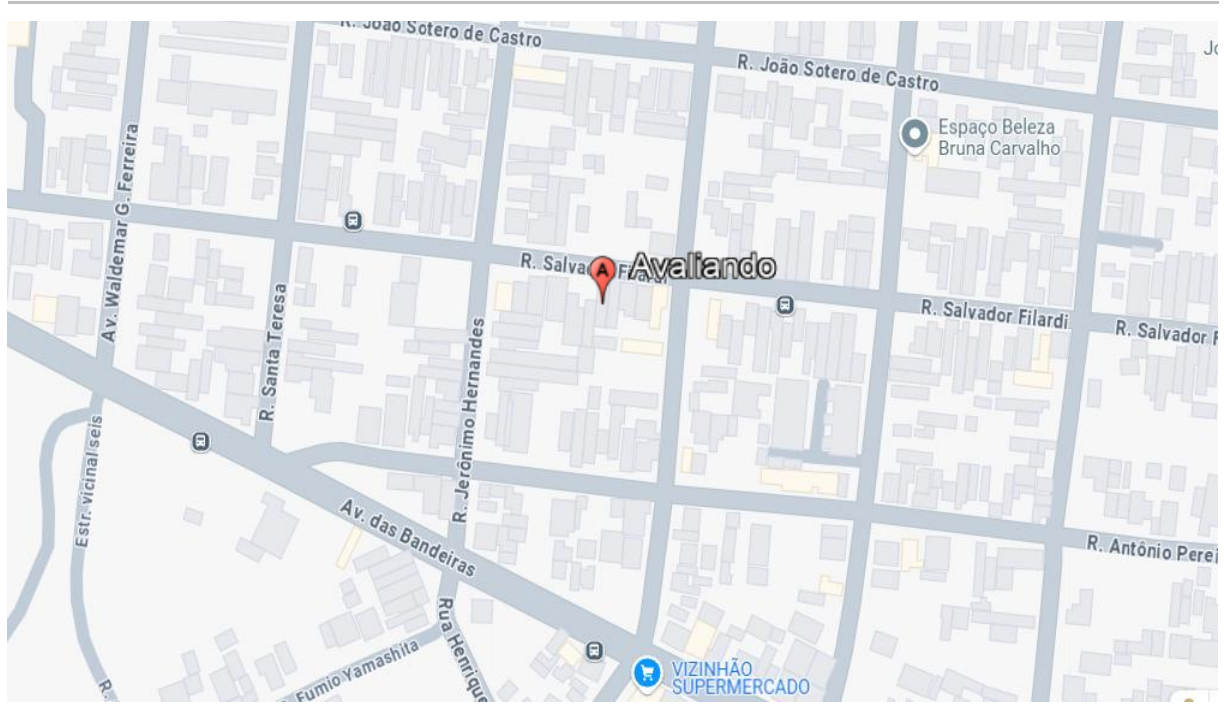
Matrícula

Número / Cartório:	57039 / 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP
Proprietário:	Luiz Fernando Comegno
Área de Terreno:	154,20 m ²
Área Construída:	N/I
Último ato praticado:	Av. 19 -Em 1/12/23 - Indisponibilidade do imóvel
Data da última emissão:	17/02/2025
Observação:	

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 220,0 m da Vizinhão Supermercado;
- ✓ 2,5 km do Faculdades Integradas de Bauru;
- ✓ 1,6 km do Hospital Manoel de Abreu;
- ✓ 2,8 km do Instituição Toledo de Ensino.

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 de Venda

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 padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Casa Rústica		0,409	0,481	0,553
Casa Proletária		0,624	0,734	0,844
Casa Econômica		0,919	1,070	1,221
Casa Simples		1,251	1,497	1,743
Casa Média		1,903	2,154	2,355
Casa Superior		2,356	2,656	3,008
Casa Fina		3,331	3,865	4,399
Casa Luxo		Acima de 4,843		

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

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)	1.422,36	1.673,37	1.924,37

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\$ 1.673,37
A = Área Construída	110,00 m ²
V = Valor Total	R\$ 184.070,70
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 184.000,00

5. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 184.000,00	Cento E Oitenta E Quatro Mil Reais
------------------------	---------------	-----------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866

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



Larissa Mattos Santos
Corretora
CRECI: 133617

Carlos Henrique David
Corretor
CRECI: 116375

Mariana Candida Ferreira Menon
Corretora
CRECI: 243854-F

APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções				Contato		
			Área de Terreno	Área Construída	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Salvador Filardi, 22-19, lote N	100	154,20 m ²	110,00 m ²	30 anos	70 anos	d - entre regular e reparos simples	casa simples	-	-	-
1	R. Sidnei de Freitas, 1-36	100	220,00 m ²	100,00 m ²	20 anos	70 anos	c - regular	casa simples	DreamCasa	-	(11) 99935-7109
2	R. Edilson Alves de Carvalho, 3-55	100	137,00 m ²	118,00 m ²	15 anos	70 anos	c - regular	casa simples (+)	Corretora	Gislaine Aparecida Alves	(11) 4580-4274
3	R. Alfredo Rodrigues de Souza, 5-55	100	250,00 m ²	150,00 m ²	20 anos	70 anos	c - regular	casa simples	MGS Imóveis	Ademar Sassá	(14) 98125-7992
4	R. Alice de Azevedo Marquês, 4-5	100	181,00 m ²	140,00 m ²	20 anos	70 anos	c - regular	casa simples	Corretora	Patricia Caroline	(14) 99647-7195
5	R. Alice de Azevedo Marquês, 11	100	154,00 m ²	74,00 m ²	15 anos	70 anos	c - regular	casa simples (+)	DreamCasa	-	(11) 99935-7109
6	R. José Chaves de França, 1-3	110	300,00 m ²	100,00 m ²	20 anos	70 anos	c - regular	casa simples	Francini Imóveis	-	(14) 98112-0099
7	R. Cicero Andrade, 127	110	239,00 m ²	169,00 m ²	20 anos	70 anos	c - regular	casa simples	DreamCasa	-	(11) 99935-7109
8	R. José Florenzano, 2-46	100	252,00 m ²	170,00 m ²	30 anos	70 anos	d - entre regular e reparos simples	casa simples	Corretora	Gislaine Aparecida Alves	(11) 4580-4274
9	Rua Antônio Pereira 2-48	100	341,00 m ²	100,00 m ²	25 anos	70 anos	d - entre regular e reparos simples	casa simples	DreamCasa	-	(11) 99935-7109

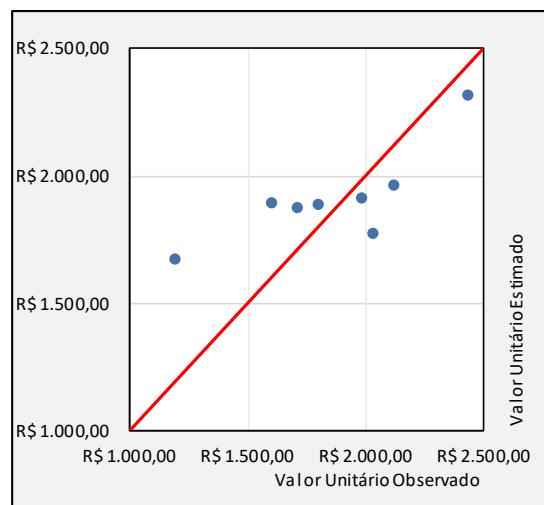
Cálculo

Item	Área Construída	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	100,00 m ²	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 1.980,00/m ²	1,000	1,000	0,879	0,879	R\$ 1.740,66/m ²
2	118,00 m ²	R\$ 319.000,00	0,90	R\$ 2.433,05/m ²	1,000	0,887	0,847	0,734	R\$ 1.785,65/m ²
3	150,00 m ²	R\$ 285.000,00	0,90	R\$ 1.710,00/m ²	1,000	1,000	0,879	0,879	R\$ 1.503,30/m ²
4	140,00 m ²	R\$ 279.400,00	0,90	R\$ 1.796,14/m ²	1,000	1,000	0,879	0,879	R\$ 1.579,03/m ²
5	74,00 m ²	R\$ 240.000,00	0,90	R\$ 2.918,92/m ²	1,000	0,887	0,847	0,734	R\$ 2.142,23/m ²
6	100,00 m ²	R\$ 235.000,00	0,90	R\$ 2.115,00/m ²	0,982	1,000	0,879	0,861	R\$ 1.820,89/m ²
7	169,00 m ²	R\$ 300.000,00	0,90	R\$ 1.597,63/m ²	0,982	1,000	0,879	0,861	R\$ 1.375,47/m ²
8	170,00 m ²	R\$ 224.480,00	0,90	R\$ 1.188,42/m ²	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.188,42/m ²
9	100,00 m ²	R\$ 225.000,00	0,90	R\$ 2.025,00/m ²	1,000	1,000	0,950	0,950	R\$ 1.924,66/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	9	Área Construída	110,00 m ²
Graus de liberdade:	8	Idade:	30 anos
tc (tabelado):	1,397	Vida útil:	70 anos
Amplitude:	R\$ 272,21/m ²	Padrão:	casa simples
		Conservação:	d - entre regular e reparos simples
Limite inferior:	R\$ 1.537,26/m ²		
Média:	R\$ 1.673,37/m ²		
Limite superior:	R\$ 1.809,47/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 1.188,42/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 1.171,36/m ²
Valor máximo:	R\$ 2.142,23/m ²	Média:	R\$ 1.673,37/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 2.175,38/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)		1,0000
Fator final		1,0000
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 1.422,36/m ²	R\$ 1.422,36/m ²
Média:	R\$ 1.673,37/m²	R\$ 1.673,37/m²
Limite superior:	R\$ 1.924,37/m ²	R\$ 1.924,37/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	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

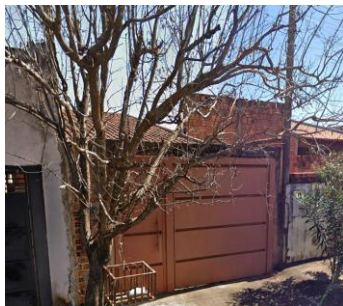
* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

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

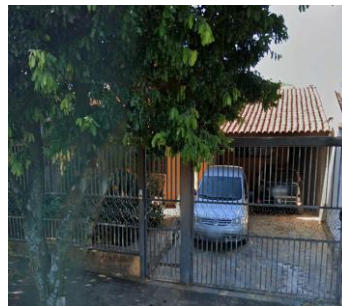
Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



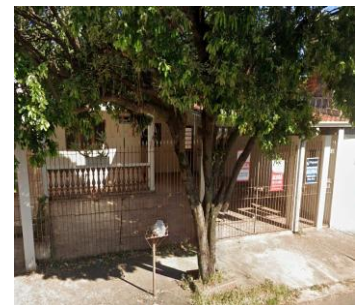
Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9

LAUDO_R.Salvador.Filardi_2025.05.15.pdf

Documento número #8ca0a6fb-6a01-4981-a229-e5eaa5ec3559

Hash do documento original (SHA256): 8539c5798368b8e917e52752f232776f191eeced95403dfd59e7e67d3e5f803a

Assinaturas

✓ **Carlos Henrique David**
Assinou em 27 mai 2025 às 07:54:48

✓ **Mariana Candida Ferreira**
Assinou em 26 mai 2025 às 10:46:46

✓ **Larissa Mattos**
Assinou em 28 mai 2025 às 13:53:52

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 8ca0a6fb-6a01-4981-a229-e5eaa5ec3559. 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. 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. 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: lmattos@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. 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. 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. 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 lmattos@binswanger.com.br. IP: 200.212.81.50. Componente de assinatura versão 1.1222.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 mai 2025, 13:53:55 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8ca0a6fb-6a01-4981-a229-e5eaa5ec3559.



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 8ca0a6fb-6a01-4981-a229-e5eaa5ec3559, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.