

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE BAURU, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo: 0024560-32.1996.8.26.0071

Exequente: NELSON SAITO

Executado: MARCIO ROGERIO DA SILVA E OUTROS

EXPLICAÇÕES E SUGESTÕES

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCESP sob nº 1061/2018, buscando trazer soluções aos autos e na qualidade de auxiliar do Juízo, apresenta o que segue:

O imóvel constricto nos autos, localizado na Alameda das Margaridas, 3-56 na cidade de Bauru/SP, foi avaliado em R\$ 248.000,00 em agosto de 2019, tendo seu valor atualizado em dezembro de 2024 para R\$ 336.186,04 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Entretanto, observa-se que o bem foi levado a leilão judicial e não houve arrematação, fato que suscita uma análise mais detalhada sobre os fatores que podem ter contribuído para tal resultado.

Com base em um estudo mercadológico elaborado a partir da análise de imóveis com características semelhantes na mesma região, considerando tipologia, localização, padrão construtivo e estado de conservação, verifica-se que o valor de avaliação atribuído ao bem pode estar acima do valor médio praticado pelo mercado para imóveis semelhantes, o que provavelmente pode ter impacto no interesse dos potenciais arrematantes.

1 - INTRODUÇÃO

O presente estudo foi elaborado pelo Leiloeiro Oficial, regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, no exercício de suas atribuições legais e na condição de auxiliar do Juízo, observando os princípios da imparcialidade, transparência e objetividade, com o intuito de fornecer



JUCESP 1.061/2018 | JUCEMG 1.219/2021 | JUCERJA 284/2021 | JUCEPAR 22/348-L/2022

subsídios técnicos e mercadológicos que contribuam para a correta compreensão das condições de mercado que envolvem o imóvel constrito.

Observa, ainda, os critérios mercadológicos previstos na Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

O valor a ser apurado corresponde ao valor de mercado, entendido como a quantia mais provável pela qual se negociaria, de forma voluntária e consciente, o imóvel em determinada data de referência, considerando-se as condições vigentes do mercado.

Abaixo as etapas utilizadas para se chegar ao valor final do imóvel.

- Análise das principais características do imóvel e sua região;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Análise dos dados e conclusão do estudo.

2. REGISTRO IMOBILIÁRIO

Livro Nº 2 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis **Registro Geral**

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO fls. 981

MATRÍCULA **34.551** FOLHA **1**

Bauru, 22 de agosto de 19 85.

IMÓVEL: UM PRÉDIO residencial, de tijolos, térreo, contendo área, sala, cozinha, hall, banheiro e dois dormitórios, sob nº 3-56 da Alameda das Margaridas; e seu respectivo terreno, situado na Vila Formosa desta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/86/56, com a área de 400,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 40,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada Alameda das Margaridas; pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, divide com o prédio nº 3-64 da mesma Alameda das Margaridas; pertencente à Maria Benedita de Oliveira; pelo lado direito, divide com o prédio nº 3-46 da Alameda das Margaridas, pertencente à Sebastião Augusto Machado; e pelos fundos, divide com o prédio nº 2-43 da Alameda das Jacintas, pertencente a Armando Santiago. **PROPRIETÁRIO:** MÁRIO NACHTBAAR, brasileiro, solteiro maior, viajante, residente em Rio Claro-SP, à rua 32, nº 1.101, portador do CPF 252.729.198/00. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 23.779 deste Cartório. O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*



3 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Alameda das Margaridas, nº 3-56, no bairro Vila Formosa, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo. Trata-se de uma região predominantemente residencial, que conta em suas proximidades com escolas, supermercados, restaurantes, bares e diversos estabelecimentos comerciais de diferentes segmentos.

Link de localização: <https://maps.app.goo.gl/TGCypWmW1HLU7Ygf7>.

4 - IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL



5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano com cerca de 124,39 m² de área edificada, localizada na parte frontal, em um terreno com 400,00 m² de área total.



A construção é em alvenaria de tijolos, e possui garagem para veículos, sala de estar, cozinha, hall de circulação, dois quartos e banheiro social. A fachada do imóvel possui um muro de alvenaria e 2 portões de ferro, um para acesso de veículos, outro para entrada de pedestres.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a metodologia avaliatória do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercados, assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

A Pesquisa de Mercado concentrou-se em terrenos urbanos assemelhados no entorno do bem, bem como em toda a cidade. Os anúncios recolhidos serão disponibilizados em anexo.

Área terreno	Valor total	Portal	Localização	Valor/m ²
248,00	R\$ 150.000,00	CHAVES NA MÃO	Alameda das Hortênsias Vista Alegre Bauru/SP	R\$ 604,84
270,00	R\$ 140.000,00	MAIS CASA	Vila Formosa Bauru/SP	R\$ 518,52
401,00	R\$ 220.000,00	VIVA REAL	Vila Formosa Bauru/SP	R\$ 548,63
152,00	R\$ 106.500,00	MAIS CASA	Vila Formosa Bauru/SP	R\$ 700,66
171,52	R\$ 130.000,00	VIVA REAL	Parque Vista Alegre Bauru/SP	R\$ 757,93
178,75	R\$ 103.000,00	VIVA REAL	Parque Vista Alegre Bauru/SP	R\$ 576,22
429,00	R\$ 179.580,00	VIVA REAL	Rua Floresta, nº 186 Parque Vista Alegre Bauru/SP	R\$ 418,60
SOMA TOTAL				R\$ 4.125,40

Sendo assim, para apurar o valor por m², realizaremos a divisão da soma das médias:

$$\frac{\text{R\$ 4.125,40}}{7} = \text{R\$ 589,34/m}^2$$

7.1 MÉDIA FINAL

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 15%, para mais e para menos,



eliminando as amostras fora deste intervalo. Abaixo quadro com a média final.

Área terreno	Valor total	Portal	Localização	Valor/m²
248,00	R\$ 150.000,00	CHAVES NA MÃO	Alameda das Hortênsias Vista Alegre Bauru/SP	R\$ 604,84
270,00	R\$ 140.000,00	MAIS CASA	Vila Formosa Bauru/SP	R\$ 518,52
401,00	R\$ 220.000,00	VIVA REAL	Vila Formosa Bauru/SP	R\$ 548,63
178,75	R\$ 103.000,00	VIVA REAL	Parque Vista Alegre Bauru/SP	R\$ 576,22
SOMA TOTAL				R\$ 2.248,21

Sendo assim, para apurar o valor da média final por m² do terreno, realizaremos a divisão da soma das médias:

$$\frac{\text{R\$ 2.248,21}}{4} = \text{R\$ 562,05/m}^2$$

8. DESCONTO ESPECULAÇÃO

O fator especulação, também conhecido como comercialização ou fator oferta, fator fonte ou fator elasticidade de preços, é um elemento de avaliação de imóveis que busca desconsiderar os exageros decorrentes da especulação do mercado.

Em toda negociação é natural que o ajuste entre as partes contemple uma redução no preço, dentre outras condições da transação. Ou seja, o imóvel já é anunciado por um valor mais alto, esperando-se a redução.

Dessa maneira, a fim de se afastar essa especulação residual e obter o real valor de mercado, reduziremos o valor médio de terreno em 10%, resultando em um valor médio de **R\$ 505,85/m²**.

9. VALOR DE AVALIAÇÃO

Foi realizado cálculo do valor do terreno levando em consideração a área apresentada na matrícula de número 34.551 do 2º CRI de Bauru/SP, sendo de 400,00 m².

VALOR TOTAL DO TERRENO = VALOR MÉDIA ÁREA x METRAGEM

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 505,85 x 400,00 m²

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 202.340,00



10. VALOR DA BENFEITORIA

As construções serão avaliadas pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, padrão do acabamento e do tipo de construção utilizando-se o critério de Ross-Heideck, da idade aparente e de projeto. As tabelas a seguir mostram o valor das benfeitorias no imóvel avaliando.

ÁREA (m²)	124,39
PADRÃO CONSTRUTIVO	R-1 BAIXO
VALOR CUB	R\$ 1.975,09
IDADE APARENTE	40
VIDA ÚTIL	62,00%
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	G-REPAROS IMPORTANTES
DEPRECIACÃO	75,40%
VALOR M²	R\$ 485,87
VALOR DA EDIFICAÇÃO	R\$ 60.437,37

11. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Tomando como base o valor de mercado apurado e considerando o valor das benfeitorias, conforme já apresentado neste estudo:

VALOR TOTAL IMÓVEL = VALOR TERRENO + VALOR BENFEITORIA

VALOR TOTAL IMÓVEL = R\$ 202.340,00 + R\$ 60.437,37

VALOR TOTAL IMÓVEL = R\$ 262.777,37

AVALIAÇÃO = R\$ 263.000,00
(duzentos e sessenta e três mil reais)

Limite inferior: R\$ 236.700,00

Limite superior: R\$ 289.300,00

Diante do exposto, e considerando que o presente estudo possui caráter meramente informativo, tendo por objetivo apresentar, de forma sucinta, uma visão preliminar das condições de mercado, sugere-se que, caso seja acatado por esse Juízo o entendimento aqui exposto, que este Leiloeiro Oficial seja intimado a proceder com a confecção de um PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), documento que permitirá estabelecer, de maneira técnica e fundamentada, o valor de mercado atualizado do imóvel.

Requer, por fim, que, após a apresentação do referido parecer, que este Leiloeiro Oficial seja intimado para dar prosseguimento a realização de novo leilão, com base em parâmetros de avaliação mais condizentes com a realidade de mercado, favorecendo, assim, a efetiva alienação do bem.

Aproveito o ensejo para agradecer a confiança depositada em meu trabalho, bem como apresentar-lhe votos de elevada admiração e respeito.

Respeitosamente,

Em, 31 de outubro de 2025.

(Assinado digitalmente)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



ANEXO I - ANÚNCIOS

chaves na mão

Imóveis

Veículos

Anuncie

Favoritos

Entrar

Anúncio Fotos & Videos Mapa



Home > Brasil > SP > Bauru > Madureira > Alameda das Hortênsias

Venda

R\$ 150.000

Ver parcelas

IPTU R\$ --

Alameda Das Hortênsias, Madureira, Bauru/SP

Área útil

248m²

Área total

248m²

Terreno / Lote

Terreno à venda, 248 m² por R\$ 150.000,00 - madureira - bauru/sp

Descrição

Última atualização: 29/10/2025 às 23:45h | Ref: TE0189

Terreno no Parque Vista Alegre em Bauru SP, lote de esquina muito bem localizado, em rua tranquila estritamente residencial. Os proprietários estão pedindo um valor bem dentro da realidade de mercado pois como este terreno é fruto de herança eles querem vender e dividir o valor entre os herdeiros.

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Meus dados

Editar informações

David

teste@teste.com.br

(44) 99867-6712

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Anunciante Gold

Svissero Negocios Imobiliários

Desde abril de 2023 no Chaves na Mão

1623 imóveis cadastrados

Avaliações do Google
4.4 ★★★★★ (32)





QUERO COMPRAR QUERO ALUGAR

Anunciar imóveis



Fotos Mapa

Início / Venda / Terreno / Bauru / Vila Formosa

Terreno com 270m² à venda em Vila Formosa em Bauru
Vila Formosa, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

Venda
R\$ 140.000,00

 270 m²

Sobre o imóvel para venda
Terreno - Vila Formosa

Entrar em contato

Enviar mensagem

 Contato por WhatsApp

Prime Imobiliária

  Ver telefone
(14)3245-XXXX

Preço do imóvel
R\$ 700.000

Entrada
20%
(R\$ 140.000)

Taxa de juros
3% /ano

Tempo de financiamento
30 anos

Valor da 1ª parcela
R\$ 2.956 /mês

Última parcela: R\$ 1.559
Valor financiado: R\$ 560.000
Juros mensais: 0.25%

VER IMÓVEIS

As taxas, cálculos e resultados apresentados possuem caráter meramente informativo.

VivaReal

Alugar

Comprar

Criar conta

Entrar

FLUXO

3 fotos

Mapa

Mapa

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Bauru / Vila Formosa

Para comprar

Valores

Características

Localização

Venda

R\$ 220.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Características

401 m²

1 banheiro

Localização

Vila Formosa, Bauru - SP

Vila Formosa

Ver mapa ampliado

Supermercados

Parque Jaraguá

HABITACIONAL MARY DOTA

Bauru

Graal Sem Limites

Taustê - Duque de Cax.

VILA PACIFICO INDUSTRIAL

Lote/Terreno e 1 banheiro à Venda, 401 m² por R\$ 220.000

(Código do anunciante: TE0764 | Código no Viva Real: 2759797422)

Terreno á Venda com 13,75 m de frente e 27 de fundo,

(14) 3224-... Ver telefone

Anúncio criado em 27 de novembro de 2024, atualizado há 2 semanas.

FLUXO

Fluxo Negócios Imobiliários...

Creci: 23920-J-SP

Nenhuma classificação

891 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 220.000 - Vila Formosa, Bauru - SP ou encontrar

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(14) 3224-... Ver telefone

WhatsApp



QUERO COMPRAR

QUERO ALUGAR

Anunciar imóveis



Fotos

Mapa

Início / Venda / Terreno / Bauru / Vila Formosa

Terreno com 152m² à venda em Vila Formosa em Bauru

Vila Formosa, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

Venda

R\$ 106.500,00

152 m²

Sobre o imóvel para venda

TERRENO - 152m² - PRÓXIMO RODOVIÁRIA
EXCELENTE TERRENO PRÓXIMO A RODOVIÁRIA JÁ MURADO DOS 04 LADOS

Entrar em contato

Nome

E-mail

Telefone

Olá, encontrei este imóvel no Portal MaisCasa e gostaria de receber mais

Enviar mensagem

Contato por WhatsApp

Liban Negócios Imobiliários
CRECI: 33006-J

(14) 98 Ver telefone

Preço do imóvel
R\$ 700.000

Entrada
20%
(R\$ 140.000)

Taxa de juros
3% /ano

Tempo de
financiamento
30 anos

Valor da 1ª parcela
R\$ 2.956 /mês

Última parcela: R\$ 1.559
Valor financiado: R\$ 560.000
Juros mensais: 0.25%

VER IMÓVEIS

As taxas, cálculos e resultados apresentados possuem caráter meramente informativo.



Alugar

Comprar

Criar conta

 [Entrar](#)



Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Bauru / **Parque Vista Alegre**

[Para comprar](#)

Valores

Venda

R\$ 130.000

Condominio

Não informado

IPTU ⓘ

Não informado

Características

 171 m²

Localização

Ⓢ Parque Vista Alegre, Bauru - SP



Lote/Terreno à Venda, 171 m² por R\$ 130.000

(Código do anunciante: TE-07505 | Código no Viva Real: 2834860441)

TERRENO COM ÁREA DE 171,52 M², sendo frente com 14,40 m²

(14) 3235-... **Ver telefone**

🕒 Anúncio criado em 9 de setembro de 2025, atualizado há 2 semanas.

 Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
lote/terreno, R\$ 130.000 - Parque
Vista Alegre, Pauru - SP que

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os **Termos de uso**. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa **Política de privacidade**.

Fale com o anunciante

 (14) 3235-... [Ver telefone](#)

 **WhatsApp**

VivaReal

AlugarComprar

Criar contaEntrar

22 fotos

Vídeo

Mapa

Sale listing header: Vendedora / SP / Lotes/Terrenos à venda em Bauru / Parque Vista Alegre

Para comprar

Valores

Venda R\$ 103.000	Condomínio R\$ 1/mês	IPTU R\$ 1
----------------------	-------------------------	---------------

Características

178 m²

Localização

Parque Vista Alegre, Bauru - SP

Parque Vista Alegre
Ver mapa ampliado

Lote/Terreno à Venda, 178 m² por R\$ 103.000
(Código do anunciante: TE0032 | Código no Viva Real: 2842657225)

Oportunidade! Terreno no Vista Alegre com 178,75m² Terreno pronto para construir, próximo a Nuno de Assis. 2 meio lotes. Localizado Vista Alegre, Bauru/SP. Localização: Escolas, Confeitarias, Sorveterias, Restaurantes, Creches, Igrejas, Espetinhos, Hamburgueria, Farmácias, Supermercados (Superbom), Mercadinhos, Salões de Beleza. -

(14) 3208-... Ver telefone

Anúncio criado em 10 de outubro de 2025, atualizado há 6 dias.

SVISSERO NEGOCIOS IMOBIL...

Creci: 32012-J-SP

Nenhuma classificação
1.544 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
lote/terreno, R\$ 103.000 – Parque Vista Alegre, Bauru - SP ou
☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade

Fale com o anunciante

(14) 3208-... Ver telefone

WhatsApp

VivaReal

Alugar

Comprar

Criar conta

Entrar

9 fotos

Vídeo

Mapa

NEWCORE

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Bauru / Parque Vista Alegre / Rua Floresta

DestaquePara comprar

Valores

Venda

R\$ 179.580

Condomínio

R\$ 1/mês

IPTU

R\$ 1

Características

429 m²

Aceita animais

Localização

Rua Floresta, 186 – Parque Vista Alegre, Bauru – SP

22°18'19.2"S 49°04'11.0"W

Ver mapa ampliado

Bosque Elizeu Victor Fornetti

Jardim Godoy

Vila Gimenes

Parque Vista Alegre

Esquina do Frango Bauru

Loteria Vista Alegre

Jardim Araruna

Madureira

Vila Primavera

Vila Bonifácio

Av. Pres. Jânio

R. Floresta

R. Bonificação

Atalhos do teclado

Dados cartográficos ©2025

Termos

Informar erro no mapa

Lote/Terreno à Venda, 429 m² por R\$ 179.580

(Código do anunciante: 369738T | Código no Viva Real: 2846800514)

Lote a venda em Rua Floresta – Parque Vista Alegre – Bauru/SP

Terreno de 429m² localizado no bairro Vista Alegre em Bauru – SP.

Ótima oportunidade para investimento ou moradia em um dos bairros

Mostrar descrição completa

(11) 4580-...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 28 de outubro de 2025, atualizado há 15 horas.

Newcore

4.5/5 (89 classificações)

55.637 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 179.580, Rua Floresta 186 - Parque Vista Alegre

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4580-...[Ver telefone](#)