



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTO	4
10 – SERVIÇOS PÚBLICOS	5
11 – METODOLOGIA EMPREGADA	5
12 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	5
13 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	6
14 – TABELA DAS AMOSTRAS	6
15 – AMOSTRAS ANALISADAS	6
16 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
17 – ENCERRAMENTO	9
18 – AVALIAÇÃO	9
19 – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	10

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

16 de dezembro de 2022.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação da Advogada *Dra. Valéria Alexandre Lima Biz*, inscrita na OAB/SP sob o nº 199.861, com endereço na Rua Roberto Simonsen, nº 60, Vila Pelicano, São Carlos/SP, CEP 13574-022; tendo como interessado o condomínio *Residencial Atalaia*, inscrito no CNPJ sob o nº 35.930.600/0001-33, com endereço na Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, Jardim América (Vila Xavier), cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14811-263.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apartamento nº 102, no térreo do bloco 06 do condomínio Residencial Atalaia, bairro Jardim América (Vila Xavier), Araraquara/SP, CEP 14811-263.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial urbano, sendo um apartamento, com as seguintes dimensões:

Área útil = 39,300m²

Área de garagem descoberta = 12,500m²

Área comum = 35,927m²

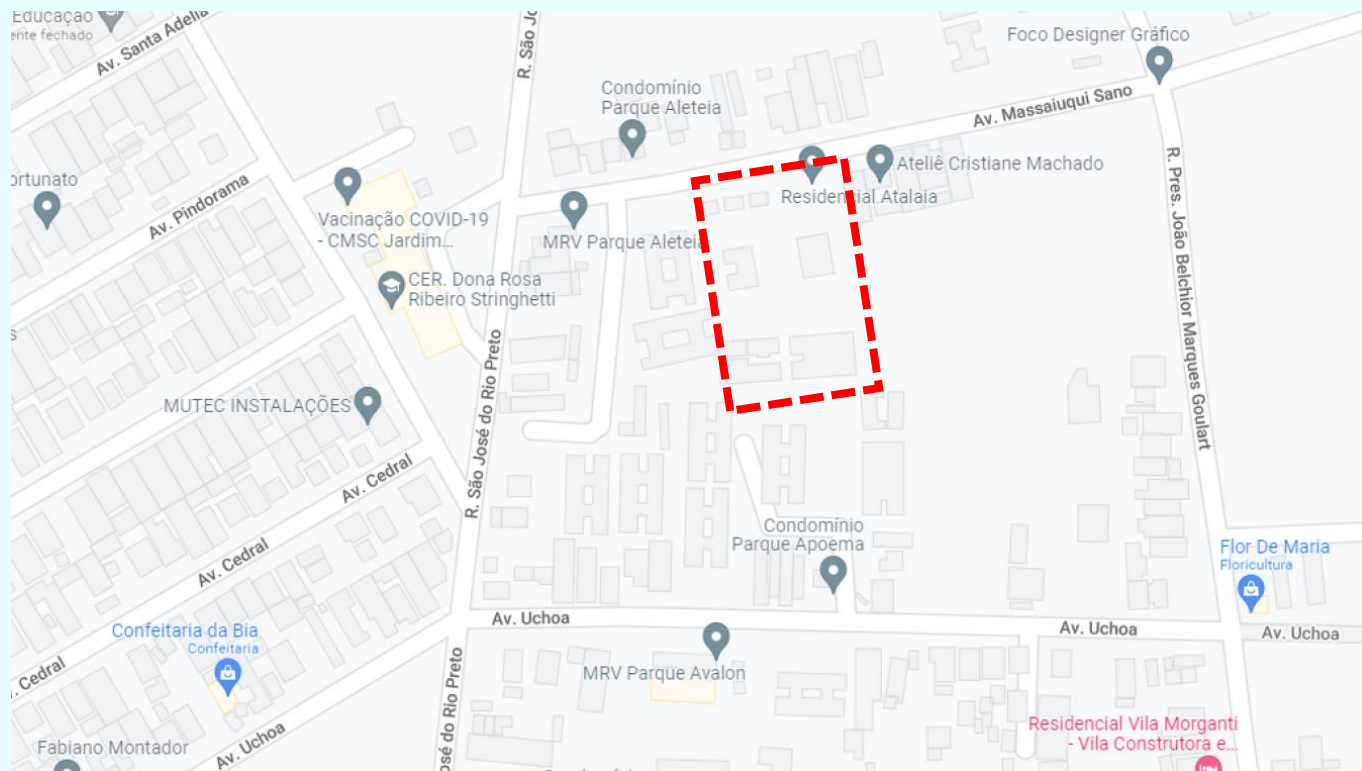
Área total = 87,727m²

Parte ideal no terreno: 0,8896223%

ENTRADA DO CONDOMÍNIO *RESIDENCIAL ATALAIÁ*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

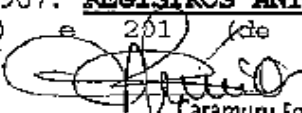
ANTONIO RIOS DOS SANTOS, CPF sob o nº 581.506.765-20; e IRANI DA SILVA CARNEIRO DOS SANTOS, CPF sob o nº 187.128.898-30. Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

9. DOCUMENTO

Certidão de matrícula nº 147.519, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

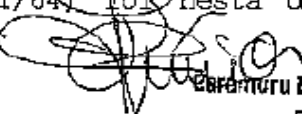
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		MATRÍCULA 147.519
DATA 23 de abril de 2020		FICHA 01

IMÓVEL: Apartamento nº 102, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 06 do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 90, em Araraquara, com uma área real total de 87,727 m², sendo 39,300 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 35,927 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,8896223%. **PROPRIETÁRIA:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte - MG, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, conforme Estatuto Social e Ata de Assembléia Geral Ordinária/Extraordinária, realizada aos 19.04.2018, registrada na JUCEMG aos 09.05.2018 sob nº 6792294, NIRE 31.300.023.907. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.1 (de 06.08.2018); 3 (de 06.09.2018) e 201 (de 23.04.2020) na M.142.986 e Av.200/M.142.986


 Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
 Escrevente Autorizado

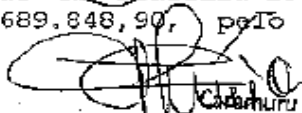
AV.1 - em 23 de abril de 2020

CONVENÇÃO
 A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.606 no livro 3-Auxiliar


 Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
 Escrevente Autorizado

Av.2 - em 23 de abril de 2020

HIPOTECA
 O imóvel encontra-se hipotecado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$10.689.848,90, pelo prazo de 36 meses, conforme R.6/M.142.986.


 Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
 Escrevente Autorizado

Protocolo nº 367232
 AV.3 - em 01 de junho de 2020

LIBERAÇÃO DE HIPOTECA
 Conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 29.04.2020 que dará origem aos Rs.4

CONTINUA NO VERSO

10. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

11. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

12. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está localizado na cidade de Araraquara, município no interior do estado de São Paulo, a aproximadamente 270 km da capital paulista. Araraquara limita-se ao norte com as cidades de Américo Brasiliense, Motuca, Rincão e Santa Lúcia; ao sul com as cidades de Boa Esperança do Sul e Ribeirão Bonito; ao leste com as cidades de Ibaté e São Carlos; ao oeste com as cidades de Gavião Peixoto e Matão. O imóvel avaliando está situado no bairro Jardim América (Vila Xavier), a aproximadamente 4,5 km do centro da cidade. Tem fácil acesso a toda estrutura comunitária, tais como escolas, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição mercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de energia elétrica, água, esgoto, gás e telecomunicações.

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 2.653,06 à R\$ 3.829,79, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 2.986,51 para o imóvel avaliando.

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA-SP / BAIRRO JARDIM AMÉRICA (VILA XAVIER)				
APARTAMENTO COM 39,30m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
Araraquara/SP	Jardim América (Vila Xavier)	R\$ 130.000,00	49,00 m²	R\$ 2.653,06
Araraquara/SP	Jardim América (Vila Xavier)	R\$ 135.000,00	49,00 m²	R\$ 2.755,10
Araraquara/SP	Jardim América (Vila Xavier)	R\$ 159.000,00	57,00 m²	R\$ 2.789,47
Araraquara/SP	Jardim América (Vila Xavier)	R\$ 150.000,00	51,65 m²	R\$ 2.904,16
Araraquara/SP	Jardim América (Vila Xavier)	R\$ 180.000,00	47,00 m²	R\$ 3.829,79

MENU

VivaReal

ANUNCIAR

< >

16 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Santa Adélia

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 130.000

Avenida Santa Adélia, 818 - Jardim America Vila Xavier, Araraquara - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1UEJ5AQ

49m²	2 quartos
1 banheiro	1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

Apartamento para aluguel com 49 metros quadrados com 2 quartos - Direto com Proprietário

O apartamento está localizado no bairro Jardim América (Vila Xavier) tem 49 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro Possui espaço jardinado, espaço gourmet, playground. Fica em um condomínio fechado com ótima localização na cidade de Araraquara

COMPRA

R\$ 130.000

ALUGUEL

R\$ 750/mês

Condomínio	R\$ 275
Preço c/ condomínio	R\$ 1.025
IPTU	R\$ 380

ANUNCIANTE

Daiana Pantano





venda
R\$ 135.000
Apartamento · 49m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Você precisa de um crédito? **Financiamento a partir de R\$878**

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Araraquara > Jardim América (Vila Xavier) > Apartamento Padrão em Araraquara

Publicado há 235 dias

Apartamento Padrão em Araraquara

49 m² Total 49 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Apartamento pronto, com 2 dormitórios; sala; cozinha; banheiro social; lavanderia e 1 vaga de garagem descoberta.

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Borsari Imóveis para o imóvel em Jardim América (Vila Xavier), Araraquara

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Jardim América (Vila Xavier)
Apartamento de 57 m² Jardim América (Vila Xavier) - Araraquara, à venda por R\$ 159.000

Venda	R\$ 159.000	
Condomínio	R\$ 236,89/mês	
IPTU	R\$ 208,82/ano	
2 quartos	1 banheiro	1 vaga
57m²		



Apartamento com armários, à venda no Parque Arthória no Jardim America em Araraquara/SP

Infraestrutura

✓ Ar condicionado

Armários

✓ Banheiro

✓ Cozinha

✓ Quarto

✓ Sala

Piso

✓ Piso cerâmico

Serviços

✓ Em condomínio fechado

Lazer

✓ Churrasqueira

Área

✓ 57m² área construída/útil ✓ 57m² área terreno/total







APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE ALETEIA, ARARAQUARA
COD. 12071

Avenida Massaiuqui Sano - Parque Aleteia, Jardim América - Araraquara/São Paulo







VENDA
R\$ 150.000,00
 IPTU R\$ 30,33
 CONDOMÍNIO R\$ 270,00
 Área total: 51.65m²

VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÃO

Envie uma mensagem



2 dormitórios
1 banheiro
1 vaga
51.65m²
1 sala
1 cozinha
1 lavanderia









Jardim América (Vila Xavier)
Apartamento com 2 dormitórios à venda, 46 m² -
Jardim América (Vila Xavier) - Araraquara/SP

Venda	R\$ 180.000
Condomínio	R\$ 235/mês
IPTU	R\$ 121,34/ano
2 quartos	1 banheiro
	1 vaga
47m ²	

Apartamento localizado no Parque Aleteia. Imóvel com 2 dormitórios, sala, cozinha planejada, banheiro social, e garagem com uma vaga. OBS: As informações de valores do imóvel, bem como do condomínio constam da data de cadastro do imóvel, podendo ter sofrido eventuais alterações até a data da consulta ao anúncio. Entrar em contato com a imobiliária para mais informações.

Serviços

✓ Em condomínio
 fechado

Área

✓47m² área construída/ ✓82m² área terreno/total
 útil

Daniele Imóveis
 (16) 9811-20005
<http://www.danieleimoveis.com.br/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/12/2022 às 17:32, sob o número WARQ22702093191. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002812-52.2021.8.26.0037 e código 52224F8.

16. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de apartamentos para venda no entorno, cujos preços pedidos para venda mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização e os benefícios que o seu condomínio disponibiliza aos condôminos, o que confere um caráter de bom atrativo imobiliário. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um considerável índice de atratividade.

17. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 16 de dezembro de 2022, composto de 12 (doze) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 2.986,51. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apartamento nº 102, no térreo do bloco 06 do condomínio Residencial Atalaia, bairro Jardim América (Vila Xavier), na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14811-263, corresponde a **R\$ 117.370,00 (cento e dezessete mil e trezentos e setenta reais).**///

18. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 102, no térreo do bloco 06 do condomínio Residencial Atalaia, situado na Av. Massaiuqui Sano, 90, Jardim América (Vila Xavier), Araraquara/SP, CEP 14811-263.

VALOR AVALIADO: R\$ 117.370,00 (cento e dezessete mil e trezentos e setenta reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2022


POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

ANEXO**19. CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL****1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS****ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: N.109-B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

23 de abril de 2020

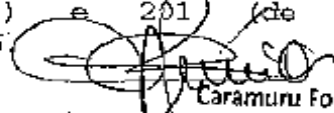
MATRÍCULA

147.519

FICHA

01

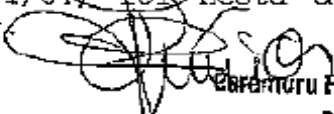
IMÓVEL: Apartamento nº 102, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 06 do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 90, em Araraquara, com uma área real total de 87,727 m², sendo 39,300 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 35,927 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,8896223%. **PROPRIETÁRIA:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte - MG, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, conforme Estatuto Social e Ata de Assembleia Geral Ordinária/Extraordinária, realizada aos 19.04.2018, registrada na JUCEMG aos 09.05.2018 sob nº 6792294, NIRE 31.300.023.907. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.1 (de 06.08.2018); 3 (de 06.09.2018) e 201 (de 23.04.2020) na M.142.986 e Av.200/M.142.986


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 23 de abril de 2020

CONVENÇÃO

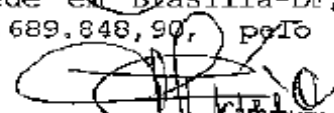
A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.606 no livro 3-Auxiliar


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 23 de abril de 2020

HIPOTECA

O imóvel encontra-se hipotecado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$10.689.848,90, pelo prazo de 36 meses, conforme R.6/M.142.986.


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 367232

AV.3 - em 01 de junho de 2020

LIBERAÇÃO DE HIPOTECA

Conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 29.04.2020 que dará origem aos Rs.4

CONTINUA NA PÁGINA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109.6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

147.519

FICHA

01

VERSO

e 5, o imóvel fica liberado da garantia hipotecária relatada na AV.2.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Escrevente Autorizada

Protocolo nº 367232

R.4 - em 01 de junho de 2020

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - programa minha casa, minha vida - PMCMV - recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), datado de 29.04.2020 (digitalizado em 26.05.2020), MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já identificada, vendeu o imóvel, por R\$138.772,66, para **ANTONIO RIOS DOS SANTOS**, brasileiro, ajudante engatador, RG 234788665-SP, CPF 581.506.765-20, e seu cônjuge **IRANI DA SILVA CARNEIRO DOS SANTOS**, brasileira, do lar, RG 307383921-SP, CPF 187.128.898-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Américo Brasiliense - SP, na Avenida Joaquim Vieira Nunes, 362, Jardim Luiz Ometto. Consta do instrumento: a) valor dos recursos da conta vinculada de FGTS - R\$9.615,43; e b) valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União - R\$17.817,00. Foi digitalizada em 20.03.2020 (protocolo nº 366023), Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela PGFN/RFB em 29.01.2020, válida até 27.07.2020 (código de controle: A829.3A71.143A.6E88).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

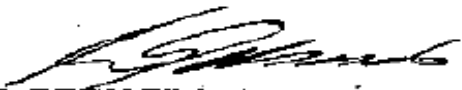
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 367232

R.5 - em 01 de junho de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 29.04.2020 (R.4), Antonio Rios dos Santos e seu cônjuge Irani da Silva Carneiro dos Santos, já qualificados, pelo valor de R\$72.866,85, **alienaram fiduciariamente o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada, em garantia do financiamento desse mesmo valor que deverá ser pago através de 346 prestações mensais e



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.108-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

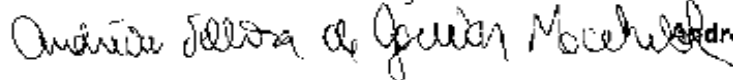
MATRÍCULA

147.519

FICHA

02

sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, com taxa anual de juros de 5,00% (nominal) e 5,1161% (efetiva), correspondendo o valor total do encargo no período de amortização a R\$455,51, vencido o primeiro em 25.05.2020, na forma do título. Origem dos recursos: FGTS/União.



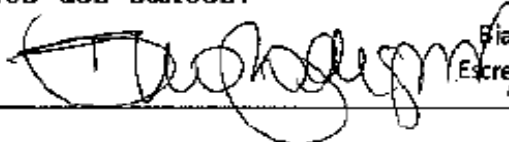
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 398200

Av.6 - em 16 de setembro de 2022

PENHORA

Os direitos de fiduciante dos executados Antônio Rios dos Santos e Irani da Silva Carneiro dos Santos foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10028125220218260037 que Residencial Atalaia, CNPJ nº 35.930.600/0001-33 (exequente) promove contra Irani da Silva Carneiro dos Santos e Antônio Rios dos Santos (executados), conforme certidão on-line expedida em 02.09.2022 pelo Diretor do 6º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 02.09.2022). O valor da dívida é de R\$16.066,51. Consta como depositário Irani da Silva Carneiro dos Santos e Antônio Rios dos Santos.



Bianca Rodrigues
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6).

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

///--- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONCLUÍDO ---///

*AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F**JEAN DE LUCCA TOMAZINI***PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apto. 102, Bl. 06, Residencial Atalaia, Araraquara/SP, CEP 14811-263.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I. I - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pelo subscritor devidamente inscrito no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

I. II - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um apartamento residencial, o qual possui documentação individualizada, devidamente registrado na matrícula 147.519, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP (VIDE DOCUMENTO DO IMÓVEL).

II – SOLICITAÇÃO**II. I - Solicitante:**

Nome: DRA. VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ

Documento de Identificação: OAB/SP nº. 199.861

Endereço: Rua Roberto Simonsen, nº 60 – Vila Pelicano – São Carlos/SP – CEP 13574-022

II. II - Data de referência da pesquisa: 19 de dezembro de 2022.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apto. 102, Bl. 06, Residencial Atalaia, Araraquara/SP, CEP 14811-263.

III - DOCUMENTO DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

► CERTIDÃO DE MATRÍCULA 147.519 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP UNO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 11.100-4 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA 147.519 FICHA 01 23 de abril de 2020 IMÓVEL: Apartamento nº 102, localizado no 1º pavimento cu térreo do Bloco 08 do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 90, em Araraquara, com uma área real total de 87,727 m², sendo 39,300 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberto de divisão não proporcional; e, 35,927 m² de área real de uso comum da divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,88962234. PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte - MG, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, conforme Estatuto Social e Ata de Assembleia Geral Ordinária/Extraordinária, realizada aos 19.04.2018, registrada na JUCEMG aos 09.05.2018 sob nº 6792294, NIRE 31.300.023.907. REGISTROS ANTERIORES: Rs.1 (de 06.06.2018); 3 (de 06.09.2018) e 201 (de 23.04.2020) na M.142.986 e Av.200/M.142.986. AV.1 - em 23 de abril de 2020 CONVENÇÃO A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64), nesta data registrada sob nº 8.606 no livro 3-Auxiliar. AV.2 - em 23 de abril de 2020 HIPOTECA O imóvel encontra-se hipotecado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$10.689.848,99, por 36 meses, conforme R.6/M.142.986. Protocolo nº 367232 AV.3 - em 01 de junho de 2020 LIBERAÇÃO DE HIPOTECA Conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 29.04.2020 que dará origem ao R.4 CONTINUA NA VÍDEO	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP UNO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 11.100-4 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA 147.519 FICHA 01 VERSO e 5, o imóvel fica liberado da garantia hipotecária relatada na AV.2. Protocolo nº 367232 R.4 - em 01 de junho de 2020 COMPRA E VENDA Por instrumento particular de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - programa minha casa, minha vida - MCMV - recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), datado de 29.04.2020 (digitalizado em 26.05.2020), MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já identificada, vendeu o imóvel, por R\$138.772,66, para ANTÔNIO RIOS DOS SANTOS, brasileiro, ajudante engastador, RG 234788665-SP, CPF 561.506.765-20, e seu cônjuge IRANI DA SILVA CARNEIRO DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG 337383921-SP, CPF 187.128.898-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 5.513/77, residentes e domiciliados na cidade de Américo Brasiliense - SP, na Avenida Joaquim Vieira Nunes, 362, Jardim Luiz Gnetto. Consta de instrumento: a) valor dos recursos da conta vinculada de FGTS - R\$9.516,43; e b) valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União - R\$17.817,00. Foi digitalizada em 20.03.2020 (protocolo nº 366023), Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela PGFN/RFB em 29.01.2020, válida até 27.07.2020 (código de controle: A829.3A71.143A.6E881). Protocolo nº 367232 R.5 - em 01 de junho de 2020 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Pelo mesmo instrumento particular de 29.04.2020 (R.4), Antonio Rios dos Santos e seu cônjuge Irani da Silva Carneiro dos Santos, já qualificados, pelo valor de R\$72.866,85, alienaram fiduciariamente o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já identificada, em garantia do financiamento desse mesmo valor que deverá ser pago através de 36 prestações mensais e
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP UNO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 11.100-4 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA 147.519 FICHA 02 sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, com taxa anual de juros de 5,00% (nominal) e 5,1161% (efetiva), correspondendo o valor total do encargo no período de amortização a R\$455,51, vencido o primeiro em 25.05.2020, na forma do título. Origem dos recursos: FGTS/União. Protocolo nº 398200 Av.6 - em 16 de setembro de 2022 FERREIRA Os direitos de fiduciante dos executados Antônio Rios dos Santos e Irani da Silva Carneiro dos Santos foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1003812522019260897 que Residencial Atalaia, CNPJ nº 35.930.605/0001-33 (exequente) promove contra Irani da Silva Carneiro dos Santos e Antônio Rios dos Santos (executados), conforme certidão on-line expedida em 02.09.2022 pelo Diretor do 6º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 02.09.2022). O valor da dívida é de R\$16.066,51. Consta como depositário Irani da Silva Carneiro dos Santos e Antônio Rios dos Santos. CERTIDÃO JOÃO BATISTA GALHARDO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO (CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.100-4) CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha e que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma do documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil. Caramuru Fonseca do Nascimento Junior Escritor Autorizado	EM BRANCO

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apto. 102, Bl. 06, Residencial Atalaia, Araraquara/SP, CEP 14811-263.

IV - LOCAL DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

Situado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, bairro Jardim América (Vila Xavier), cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14811-263.

V - DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel: Apartamento

Unidade: Nº 102

Localização: Térreo

Bloco: 06

Condomínio: RESIDENCIAL ATALAIA

Dimensões: Área privativa = 39,300 m² / Área comum = 35,927 m² / Área garagem = 12,500 m² / Área total = 87,727 m², representando a parte ideal no terreno equivalente a 0,8896223%

Vaga de garagem = 01 descoberta

VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão de construção, ano da construção, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e levantamentos relativos às imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade, região e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis em similaridade, se pôde aferir o preço do metro quadrado variando entre R\$ 2.040,82 até R\$ 3.500,00, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 2.847,33 e o valor da avaliação em R\$ 111.900,00 (cento e onze mil e novecentos reais), devendo-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apto. 102, Bl. 06, Residencial Atalaia, Araraquara/SP, CEP 14811-263.

VII – REFERÊNCIAS DE EXAMES

Apartamento Padrão em Araraquara



Anunciante: **Imobiliária Montoro Imóveis**

Valor	R\$ 100.000
Área total: 52m²	
Área útil: 49m²	
Quartos: 2	
Banheiro: 1	
Vaga: 1	

Imóvel com 02 dormitórios, sala, banheiro social, cozinha/área de serviço.



📍 Avenida Uchôa, Jardim América (Vila Xavier), Araraquara

Jardim América (Vila Xavier)

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 49 m² por R\$ 175.000 - Parque Avalon - Jardim América - Araraquara/SP

Venda		R\$ 175.000
Condomínio		R\$ 290/mês
IPTU		R\$ 127,48/ano
2 quartos	1 banheiro	1 vaga
50m²		



Apartamento à venda no Parque Avalon- Araraquara/SP. - 4º Andar; - 2 Dormitórios sendo um deles com armário planejado, painel para TV, ventilador de teto e ambos no piso laminado; - 1 Banheiro social completo com gabinete, espelho, box blindex e piso cerâmico; - Sala de estar em piso laminado, painel para TV, iluminação em sanca tipo led e sala de jantar integrada, toda em piso laminado; - Cozinha com armários planejados, suporte para fogão embutido, coifa, pia e balcão de apoio em granito São Gabriel e separação com a área de serviço em vidro blindex e piso cerâmico; - 1 Vaga de garagem descoberta; - Condomínio com playground, portão eletrônico e portaria 24 horas. Localização: Próximo ao principal corredor da Av. Francisco Vaz Filho. Observações: *Os valores podem ser alterados a qualquer momento sem aviso prévio. **Valor do IPTU sujeito a alteração de acordo com as leis municipais.

Infraestrutura

- ✓ Aceita pet
- ✓ Interfone
- ✓ Portão eletrônico
- ✓ TV a cabo

Armários

- ✓ Banheiro
- ✓ Cozinha
- ✓ Home Theater
- ✓ Quarto

Piso

- ✓ Piso cerâmico

Serviços

- ✓ Área de serviço
- ✓ Cozinha

Área

- ✓ 50m² área construída/útil
- ✓ 53m² área terreno/total



Liliane Senapeschi
(16)99744-6751 / (16)3397-4130
<http://www.lilianesimoveis.com.br/>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apto. 102, Bl. 06, Residencial Atalaia, Araraquara/SP, CEP 14811-263.


GRUPO INVESTE
 O MELHOR INVESTIMENTO ESTÁ AQUI

Investe Imobiliária e Construtora LTDA.

 (16) 3461.3455 / (16) 3461.3455
 recepcao@grupoinveste.com.br

Rua Carlos Gomes, 2306 - Centro, Araraquara/SP - CEP 14801-340

APARTAMENTO - AVENIDA MASSAIUQUI SANO - PARQUE ALETEIA

Referência: AP00545

ARARAQUARA, SP

JARDIM AMÉRICA (VILA XAVIER)

Venda - R\$ 155.000,00

Detalhes

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 51,65 m² útil
- 57,46 m² terreno
- 57,46 m² total

Valores

- IPTU - R\$ 121,34
- Condomínio - R\$ 225,00

Descrição

Apartamento para Venda

Jardim América (vila Xavier), Araraquara

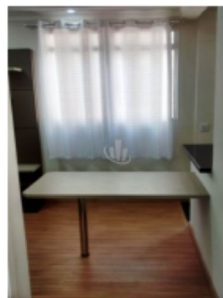
2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga

Moveis planejados, sanca, moldura em gesso e pedras granito São Gabriel.

51,65 m² útil, 57,46 m² total

Mais Detalhes

- | | | | |
|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| • Água | • Área de serviço | • Armário Banheiro | • Armário Cozinha |
| • Armário Dorm. | • | • Churrasqueira | • Armário Sala |
| • Cozinha planejada | • Energia | • Escritório | • Coz. Americana |
| • Hidrômetro Ind. | • Laminado | • Móveis Planejados | • Esgoto |
| • Piso Frio | • Playground | • Portão Eletrôn. | • Pavimentação |

Fotos

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apto. 102, Bl. 06, Residencial Atalaia, Araraquara/SP, CEP 14811-263.

VIII - CONCLUSÃO

► **IMÓVEL AVALIANDO:** Apartamento com área privativa de 39,300 m², localizado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apartamento nº 102, térreo, bloco 06, Residencial Atalaia, município de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14811-263.

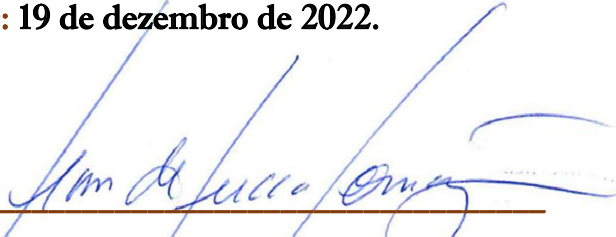
Matrícula nº 147.519 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

IX – PARECER

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 111.900,00 (cento e onze mil e novecentos reais).

► **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 111.900,00 (cento e onze mil e novecentos reais).

► **DATA DA AVALIAÇÃO:** 19 de dezembro de 2022.



JEAN DE LUCCA TOMAZINI
AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F

*****=====*****

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel residencial, apartamento 102, 1º Pavimento ou Térreo, Bloco 06 do Condomínio Residencial Atalaia, localizado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, Jardim América (Vila Xavier), Araraquara, SP, CEP 14811-263.*

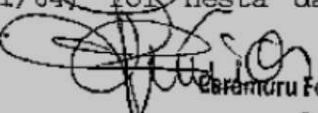
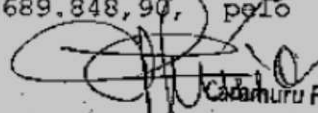
3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATALAIA - CNPJ nº 35.930.600/0001-33.*

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Apartamento com a área privativa de 39,300 m², área comum de 35,927 m², área de estacionamento de 12,500 m², e área total de 87,727 m², correspondendo a 0,8896223% do terreno.*

5 – PROPRIETÁRIOS: *Antônio Rios dos Santos, portador do RG 234788665/SP, e sua esposa Irani da Silva Carneiro dos Santos, portadora do RG 307383921/SP.*

6 – METODOLOGIA EMPREGADA: *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

7 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 147.519, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA 147.519 FICHA 01
DATA: 23 de abril de 2020	
IMÓVEL: Apartamento nº 102, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 06 do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 90, em Araraquara, com uma área real total de 87,727 m², sendo 39,300 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 35,927 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,8896223%. PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte - MG, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, conforme Estatuto Social e Ata de Assembléia Geral Ordinária/Extraordinária, realizada aos 19.04.2018, registrada na JUCEMG aos 09.05.2018 sob nº 6792294, NIRE 31.300.023.907. REGISTROS ANTERIORES: Rs.1 (de 06.08.2018); 3 (de 06.09.2018) e 201 (de 23.04.2020) na M.142.986 e Av.200/M.142.986  Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado	
AV.1 - em 23 de abril de 2020 CONVENÇÃO A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ATALAIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.606 no livro 3-Auxiliar.  Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado	
Av.2 - em 23 de abril de 2020 HIPOTECA O imóvel encontra-se hipotecado à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$10.689.848,90, pelo prazo de 36 meses, conforme R.6/M.142.986.  Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado	
Protocolo nº 367232 AV.3 - em 01 de junho de 2020 LIBERAÇÃO DE HIPOTECA Conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 29.04.2020 que dará origem aos Rs.4	

CONTINUA NO VÉRCO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109.6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

147.519

FICHA

01

VERSO

e 5, o imóvel fica liberado da garantia hipotecária relatada na AV.2.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Escrevente Autorizada

Protocolo nº 367232

R.4 - em 01 de junho de 2020

COMPRA E VENDA

Por instrumento particular de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - programa minha casa, minha vida - PMCMV - recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), datado de 29.04.2020 (digitalizado em 26.05.2020), MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já identificada, vendeu o imóvel, por R\$138.772,66, para **ANTONIO RIOS DOS SANTOS**, brasileiro, ajudante engatador, RG 234788665-SP, CPF 581.506.765-20, e seu cônjuge **IRANI DA SILVA CARNEIRO DOS SANTOS**, brasileira, do lar, RG 307383921-SP, CPF 187.128.898-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Américo Brasiliense - SP, na Avenida Joaquim Vieira Nunes, 362, Jardim Luiz Ometto. Consta do instrumento: a) valor dos recursos da conta vinculada de FGTS - R\$9.616,43; e b) valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União - R\$17.817,00. Foi digitalizada em 20.03.2020 (protocolo nº 366023), Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela PGFN/RFB em 29.01.2020, válida até 27.07.2020 (código de controle: A829.3A71.143A.6E88).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Escrevente Autorizada

Protocolo nº 367232

R.5 - em 01 de junho de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 29.04.2020 (R.4), Antonio Rios dos Santos e seu cônjuge Irani da Silva Carneiro dos Santos, já qualificados, pelo valor de R\$72.866,85, **alienaram fiduciariamente o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já identificada, em garantia do financiamento desse mesmo valor que deverá ser pago através de 346 prestações mensais e

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

147.519

FICHA

02

sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, com taxa anual de juros de 5,00% (nominal) e 5,1161% (efetiva), correspondendo o valor total do encargo no período de amortização a R\$455,51, vencido o primeiro em 25.05.2020, na forma do título. Origem dos recursos: FGTS/União.

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 398200

Av.6 - em 16 de setembro de 2022

PENHORA

Os direitos de fiduciante dos executados Antônio Rios dos Santos e Irani da Silva Carneiro dos Santos foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10028125220218260037 que Residencial Atalaia, CNPJ nº 35.930.600/0001-33 (exequente) promove contra Irani da Silva Carneiro dos Santos e Antônio Rios dos Santos (executados), conforme certidão on-line expedida em 02.09.2022 pelo Diretor do 6º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 02.09.2022). O valor da dívida é de R\$16.066,51. Consta como depositário Irani da Silva Carneiro dos Santos e Antônio Rios dos Santos.

Bianca Rodrigues

Bianca Rodrigues
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA CALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6).

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.

Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior

Escrevente Autorizado

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa. A região está servida de todos os serviços públicos, possuindo favoráveis condições de habitação, ocupada de forma mista, tanto residencial como comercial. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, bem como pelo porte de construção, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento/locação.*

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (Vu) DO IMÓVEL: Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa estabelece:

- A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.
- A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.
- A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴

Borsari Imóveis

Comprar alugar favoritos 0 comparar 0 contato área do cliente Lançamentos

PARA COMPRAR há 4 meses 222 visualizações

Vende-se apartamento com 2 quartos no Residencial Atalaia, Araraquara

Residencial Atalaia, Jardim América (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo
Código: 12831

R\$ 110.000,00

VENDA
R\$ 110.000,00
Condomínio R\$ 250,00
Área total: 87,72m²
Área útil: 55,15m²
Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio

Características

- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 87,72m² totais
- 55,15m² úteis
- 1 quarto
- 1 cozinha

E¹ → VU = R\$ 1.994,56 / m²



Apartamento
Jardim America Vila Xavier /
Araraquara



Enviar para um Email

Residencial

Ref. 4815

venda:
R\$140.000

APARTAMENTO À VENDA NO BAIRRO JARDIM AMÉRICA, 2 DORMS, 1 VAGA, 52 M²

Dados do Imóvel

- 2 Dormitórios
- 1 Vaga
- 1 Sala
- Área de Serviço

• Churrasqueira

AU: 52m²

Condomínio: R\$ 200

Descrição do Imóvel

Apartamento à Venda no bairro Jardim América, 2 dorms, 1 vaga, 52 m² - Área Privativa: 2 dorms, 1 WC social, Área de serviço, Cozinha, Sala de estar - Área de Lazer: Churrasqueira. Valor do Condomínio R\$200,00. / Valor do IPTU R\$23,00. - Data da Atualização: 16/12/2022

Se interessou? Peça mais informações ou agende uma visita!

Nome:

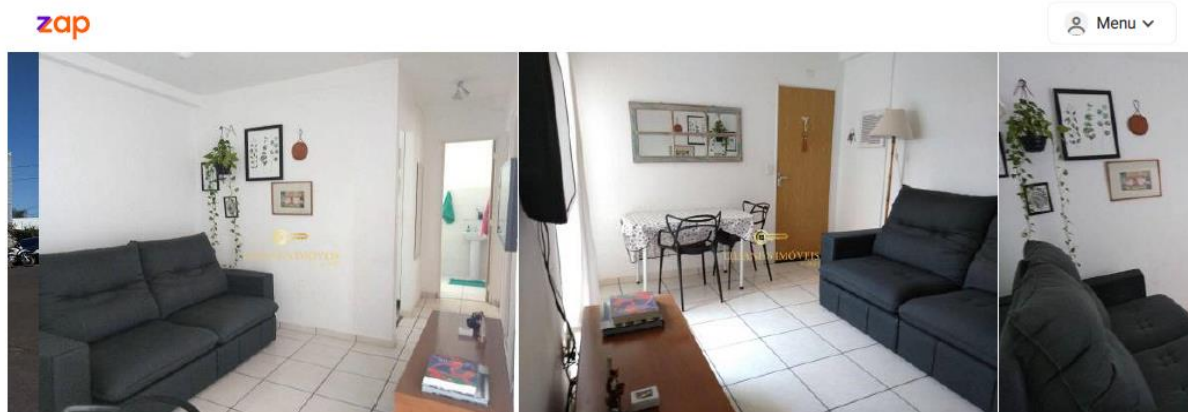
E-mail:

Telefone:

Mensagem: Olá! Gostaria de informações do imóvel ref. 4815 que encontrei no Edson Bellotti Imóveis. Fico no aguardo, obrigado.

Enviar mensagem

$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 2.692,31 / m^2$$



Apartamentos à Venda / Avenida Santa Adélia

Apartamento com 2 Quartos à venda, 49m² - Jardim America Vila...

apartamento para comprar em

Avenida Santa Adélia, 900 - Jardim America Vila Xavier, Araraquara - SP

Venda R\$ 135.000

condomínio R\$ 250

IPTU R\$ 148



49 m²



2 quartos



1 vaga



1 banheiro

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 2.755,10 / m^2$$



Fotos

Aluguel *	R\$ 650,00
Condomínio	R\$ 270,00
IPTU	R\$ 13,30
Total	R\$ 933,30
Venda	R\$ 160.000,00

Envie uma mensagem

Apartamento para venda e locação com 2 quartos no Parque Aleteia, Araraquara

Parque Aleteia, JARDIM AMERICA, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 36881

Dormitórios
2

Banheiros
1

Garagens
1

Área
46,6m² total
46,6m² útil

Descrição do imóvel

Apartamento com 2 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço e 1 Vaga de Garagem.

Imóvel

Aceita financiamento

Mais informações

Observações

Os valores podem ser alterados a qualquer momento sem aviso prévio. Valor do IPTU sujeito a alteração de acordo com as leis municipais.

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 3.433,48 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	1.994,56
E²	2.692,31
E³	2.755,10
E⁴	3.433,48
MÉDIA ARITMÉTICA = 2.718,86	
Vu = R\$ 2.718,86/m² - DEZEMBRO / 2022	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 2.718,86 / m^2$

12 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO: *O mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está situado, e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, locação, permuta, etc.).*

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 1.994,56 e R\$ 3.433,48/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 2.718,86.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 2.718,86 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: Aos 15 de dezembro de 2022, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o imóvel localizado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 90, apartamento 102, 1º Pavimento ou Térreo, Bloco 06 do Condomínio Residencial Atalaia, Jardim América (Vila Xavier), Araraquara, SP, CEP 14811-263, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda (locação/venda), sendo por este parecer avaliado em R\$ 106.851,20 (cento e seis mil e oitocentos e cinquenta e um reais e vinte centavos).

Resultando no valor arredondado de: R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (DEZEMBRO / 2022):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:
R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais).



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA
CRECI 85768F - CNAI 37378
Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário