



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 – PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS	7
16 – AMOSTRAS ANALISADAS	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
18 – ENCERRAMENTO	10
19 – AVALIAÇÃO	10
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	11
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL	13

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

30 de abril de 2024.

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 Aster*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.754.007/0001-83, com sede na Avenida Maria Lucia Cabrera, nº 173, Jardim Quitandinha II, Araraquara/SP, CEP 14801-749.

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 Maria Lucia Cabrera, nº 173, apartamento 402, 3º andar do Bloco 11 do condomínio Residencial Áster, bairro Jardim Quitandinha II, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-749.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 39,300m²

Área comum de divisão proporcional = 37,772m²

Área de estacionamento descoberta = 12,500m²

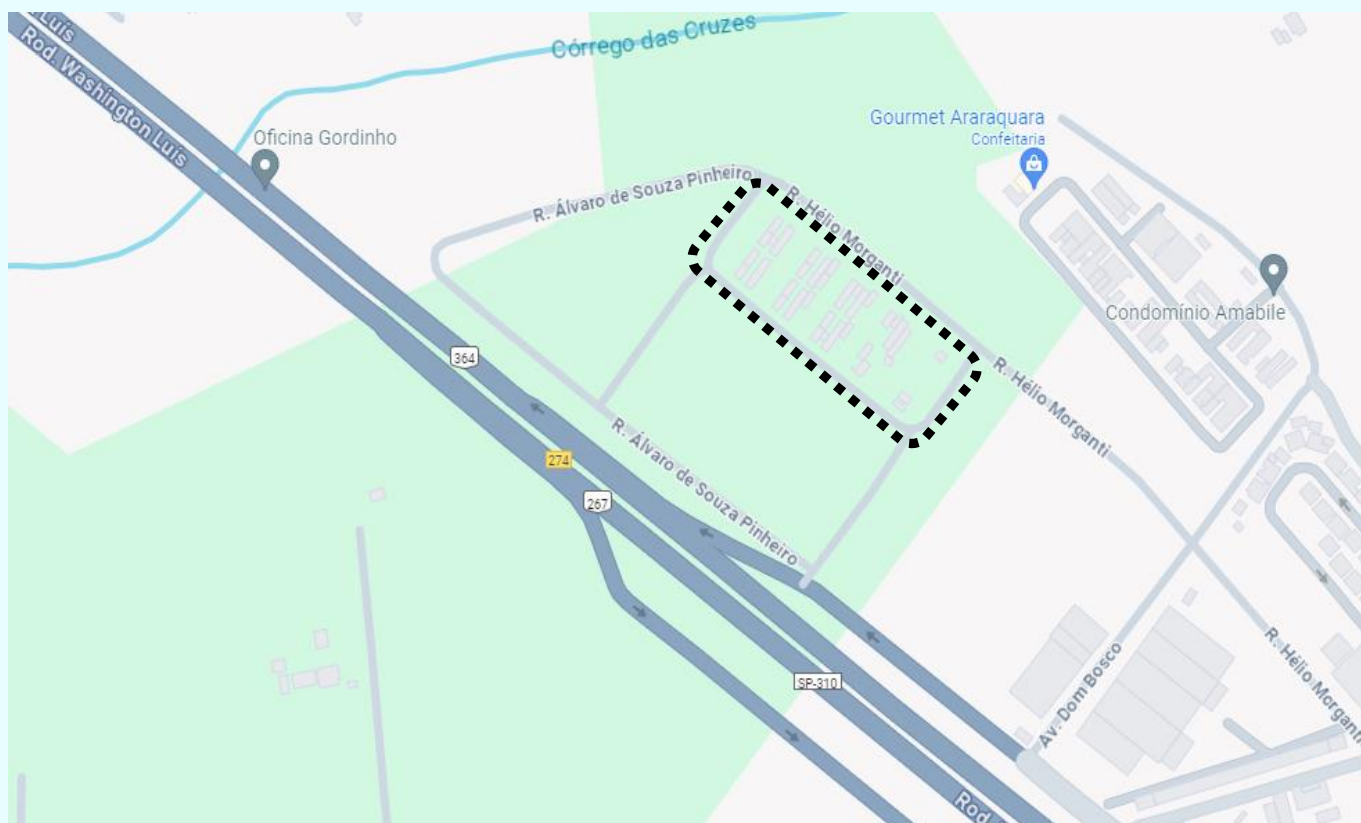
Área total = 89,572m²

Parte ideal no terreno = 0,3896030%

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁSTER



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA, inscrita no CPF/MF nº 388.802.058-11.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 146.791, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Certidão expedida pela Prefeitura de Araraquara, inscrição imobiliária nº 14.103.174.00.

CNM: 111096.2.0146791-78	
MATRÍCULA	
146.791	
FICHA	
01	
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
ARARAQUARA - SP	
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6	DATA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	17 de Janeiro de 2020

IMÓVEL: Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 11 do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER", situado na Avenida "D" número 173, em Araraquara, com uma área real total de 89,572 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 37,772 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum de 0,3896030%. **PROPRIETÁRIA:** PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA, brasileira, divorciada, balconista, CPF 388.802.058-11, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida José Cendon Farto nº 856, Jardim Roberto Selmi Dei. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.1 (de 22.03.2018); 258 (de 01.10.2018) e 538 (de 17.01.2020) na M.141.372 e Av.537/141.372.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 17 de janeiro de 2020

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 e seguintes do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.577 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 17 de janeiro de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$83.549,89, pelo prazo de 360 meses, conforme R.259/M.141.372.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 414620

AV.3 - em 30 de outubro de 2023.

Atendendo requerimento de 06.10.2023, acompanhado da certidão datada 04.09.2023, expedida nos termos do artigo 828 do CPC pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca (encaminhado via online - Protocolo AC002951793/digitalizados

CONTINUA NO VERSO

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

O imóvel avaliando está cadastrado junto a Municipalidade de Araraquara pelo número:

14.103.174.00

Conforme base de dados da Prefeitura de Araraquara, constam as seguintes informações para o imóvel avaliando:

Área do Terreno	56,61 m²
Área Construída	89,57 m²
Valor Venal Terreno	R\$ 11.299,61
Valor Venal Construção	R\$ 114.515,54
Valor Venal Total	R\$ 125.815,15



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS

Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901

www.araraquara.sp.gov.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.103.174.00	EXERCÍCIO 2024	DATA EMISSÃO 30/04/2024	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 330730
PROPRIETÁRIO PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 56,61	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 89,57	TESTADA 0,76	FATOR OBSOLESCÊNCIA 1,00	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 2020	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 11.299,61	VALOR VENAL PRÉDIO 114.515,54	ALÍQUOTA 0,2000	VALOR IMPOSTO 251,63	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 125.815,15	VALOR LIQUIDO A PAGAR 251,63	MATRICULA: 146791 TRANSCRIÇÃO:
ENDEREÇO DE ENTREGA AV JOSE CENDON FARTO Nº 856 ROBERTO SELMI DEI (JD) CEP 14806-361 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV MARIA LUCIA CABRERA Nº 173 BLOCO 11 CONJUNTO RESIDENCIAL ASTER 4 ANDAR APT0 402 LOTE 01 A 38 QUADRA A QUITANDINHA II (JD) ARARAQUARA SP CEP 14801-749					
				ANDAR 4	APARTAMENTO 402

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/05/2024 às 17:21, sob o número WARQ24700710799. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-32.2023.8.26.0037 e código UAqsgz37.

11. 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.

12. 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.

13. 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 Quitandinha II, a aproximadamente 4 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.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

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\$ 3.128,21 à R\$ 4.358,97, concluindo-se pelo valor do m² (metro quadrado) em R\$ 3.528,00 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁSTER, EM ARARAQUARA/SP APARTAMENTO COM 39,30m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Araraquara/SP	Residencial Áster	R\$ 122.000,00	39,00 m ²	R\$ 3.128,21
Araraquara/SP	Residencial Áster	R\$ 129.990,00	39,30 m ²	R\$ 3.307,63
Araraquara/SP	Residencial Áster	R\$ 133.000,00	39,00 m ²	R\$ 3.410,26
Araraquara/SP	Residencial Áster	R\$ 135.000,00	39,30 m ²	R\$ 3.435,11
Araraquara/SP	Residencial Áster	R\$ 170.000,00	39,00 m ²	R\$ 4.358,97

16. AMOSTRAS ANALISADAS



ComprarAlugarLançamentosÁrea do clienteContatoCadastre seu imóvel



Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial Áster, Araraquara

Residencial Áster, Jardim Quitandinha, Araraquara, São Paulo
Cod: 14827

R\$ 122.000,00

Características

2 dormitórios

1 banheiro

1 vaga

39m² total
39m² útil

1 sala

1 cozinha

VENDA

R\$ 122.000,00

Condomínio R\$ 235,00

Área total: 39m²
Área útil: 39m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Área do cliente](#)
[Contato](#)
[Cadastre seu imóvel](#)

Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial Aster, Araraquara

Residencial Aster, Jardim Quitandinha, Araraquara, São Paulo
Cod: 15538

R\$ 129.990,00

VENDA
R\$ 129.990,00
Condomínio R\$ 235,00

Área total: 39.3m²
Área útil: 39.3m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

Características

2 dormitórios
 1 banheiro
 1 vaga (sendo 1 coberta)
 39.3m² total
39.3m² útil

1 sala
 1 área de serviço

[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Área do cliente](#)
[Contato](#)
[Cadastre seu imóvel](#)

Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial Aster, Araraquara

Residencial Aster, Jardim Quitandinha, Araraquara, São Paulo
Cod: 14221

R\$ 133.000,00

VENDA
R\$ 133.000,00
Condomínio R\$ 235,00

Área total: 39m²
Área útil: 39m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

Características

2 dormitórios
 1 banheiro
 1 vaga
 39m² total
39m² útil

1 sala
 1 cozinha
 1 lavanderia

Apartamento residencial para Venda Quitandinha II, Araraquara

AP01075

📍 ASTER - QUITANDINHA II - ARARAQUARA/SP

Venda
R\$ 135.000,00Condomínio
R\$ 235,00IPTU Anual
R\$ 221,23

\$ Simule seu financiamento

🛏 2 dormitórios

🚿 1 banheiro

🚗 1 vaga

📏 39,30 m² total

📏 39,30 m² útil

📏 1,00 m² terreno

📏 39,30 m² construída

🔄 Compartilhe esse imóvel



APARTAMENTO PARA VENDA NO EDIFÍCIO PARQUE ÁSTER EM ARARAQUARA

AP00256

📍 JARDIM QUITANDINHA II - ARARAQUARA/SP

Venda
R\$ 170.000,00

\$ Simule seu financiamento

🛏 2 dormitórios

🚿 1 banheiro

📏 39,00 m² útil

🔄 Compartilhe esse imóvel



17. 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 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 bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 30 de abril de 2024, composto de 13 (treze) 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\$ 3.528,00. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida Maria Lucia Cabrera, nº 173, apartamento 402, 3º andar do Bloco 11 do condomínio Residencial Áster, bairro Jardim Quitandinha II, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-749, corresponde a **R\$ 138.650,00 (cento e trinta e oito mil e seiscentos e cinquenta reais).**///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 402, 3º andar do Bloco 11 do condomínio Residencial Áster, situado na Avenida Maria Lucia Cabrera, nº 173, bairro Jardim Quitandinha II, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-749.

VALOR AVALIADO: R\$ 138.650,00 (cento e trinta e oito mil e seiscentos e cinquenta reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Abril/2024.



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

ANEXOS**20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL**

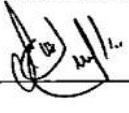
CNM: 111096.2.0146791-70	
MATRÍCULA	
146.791	
FICHA	
01	
 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
DATA 17 de Janeiro de 2020.	

IMÓVEL: Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 11 do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER", situado na Avenida "D" número 173, em Araraquara, com uma área real total de 89,572 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 37,772 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum de 0,3896030%. **PROPRIETÁRIA:** PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA, brasileira, divorciada, balconista, CPF 388.802.058-11, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida José Cendon Farto nº 856, Jardim Roberto Selmi Dei. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.1 (de 22.03.2018); 258 (de 01.10.2018) e 538 (de 17.01.2020) na M.141.372 e Av.537/141.372.


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 17 de janeiro de 2020

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 e seguintes do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.577 no livro 3-Auxiliar.


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 17 de janeiro de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$83.549,89, pelo prazo de 360 meses, conforme R.259/M.141.372.


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 414620
AV.3 - em 30 de outubro de 2023.
Atendendo requerimento de 06.10.2023, acompanhado da certidão datada 04.09.2023, expedida nos termos do artigo 828 do CPC pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca (encaminhado via online - Protocolo AC002951793/digitalizados

CONTINUA NO VERSO

CNM: 111096.2.0146791-70

MATRÍCULA

146.791

FICHA

01

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

em 26.10.2023), procedo esta para consignar a existência de ação (processo digital nº 1011533-22.2023.8.26.0037) distribuída em 29.08.2023 e admitida em Juízo a **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**, em que são partes: **MRV Engenharia e Participações S/A**, CNPJ. 08.343.492/0001-20 (exequente); e **Pamela Oliveira Gomes de Sousa**, CPF. 388.802.058-11 (executada), cujo valor da causa é R\$22.353,66 (Vinte e dois mil, trezentos e cinquenta e três reais e sessenta e seis centavos).

Luciano Leite da Gama
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 419777

Av.4 - em 15 de março de 2024

PENHORA

Os direitos de fiduciante da executada Pamela Oliveira Gomes de Sousa foram penhorados nos autos de **Execução Civil nº 1004419-32.2023.8.26.0037** que **Residencial Áster**, CNPJ nº 35.754.007/0001-83 (exequente) promove contra **Pamela Oliveira Gomes de Sousa**, CPF 388.802.058-11 (executada), conforme certidão on-line expedida em 04.03.2024 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 04.03.2024). O valor da dívida é de R\$6.134,78. Consta como depositário Pamela Oliveira Gomes de Sousa.

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 Junior
Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial.: R\$ *42,22 Certidão expedida às 16:28:17 horas do dia 15/03/2024.
Ao Estado.: R\$ *12,00 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.: R\$ *8,21
Ao Reg.Civil R\$ *2,22 Código de controle de certidão :
Ao Trib.Just R\$ *2,90
Ao FEDMP.... R\$ *2,03
Ao ISSQN.... R\$ *1,27 Selo Digital nº: 1110963C3146791C162817241
Total..... R\$ 70,85
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA - Controle Interno Nº 052/2024



1467911503202

Pag.: 002/002



21. ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

Secretaria Municipal da Fazenda
Coordenadoria Executiva de Administração Tributária
Gerência de Rendas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Fazenda no exercício de suas atribuições, após buscas em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

Inscrição Imobiliária: 14.103.174.00

Proprietário: PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA

Compromissário:

Endereço Imóvel: AV MARIA LUCIA CABRERA Nº 173 BLOCO 11 CONJUNTO RESIDENCIAL ASTER 4 ANDAR APTO 402 LOTE 01 A 38 QUADRA A QUITANDINHA II (JD) ARARAQUARA SP CEP 14801-749

Exercício: 2024

Área do Terreno:	56,61
Valor Venal do Terreno:	11.299,61
Área Construída:	89,57
Valor Venal Construção:	114.515,54
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área	0,00
Valor Venal Total:	125.815,15

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Araraquara, atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

Certidão emitida às 13:32 horas do dia 30/04/2024 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVF66B2413BB27D594CD865BD9D106A2A2**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da fazenda (<http://www.araraquara.sp.gov.br>).

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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, ap. 402, Bloco 11, Residencial Áster, Araraquara/SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita 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.

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um imóvel residencial, apartamento, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula 146.791, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura de Araraquara sob o nº de contribuinte 14.103.174.00.

2 - SOLICITAÇÃO

2.1 - 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

2.2 - Data de referência da pesquisa: 29 de abril de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, ap. 402, Bloco 11, Residencial Áster, Araraquara/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 146.791 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 14.103.174.00 - Prefeitura de Araraquara.

CNH: 111096.2.0146791-70 MATRÍCULA 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.169-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL DATA 17 de Janeiro de 2020 FICHA 01 MATRÍCULA 146.791 IMÓVEL: Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 11 do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER", situado na Avenida "D" número 173, em Araraquara, com uma área real total de 89,572 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 37,772 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum de 0,38960308. PROPRIETÁRIA: PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA, brasileira, divorciada, balconista, CPF 388.802.058-11, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida José Cendon Farto nº 856, Jardim Roberto Selmi Del. REGISTROS ANTERIORES: Rs.1 (de 22.03.2018); 258 (de 01.10.2018) e 538 (de 17.01.2020) na M.141.372 e Av.537/141.372. Antonio Reinaldo Fiscarelli Escritor Autorizado AV.1 - em 17 de janeiro de 2020 CONVENÇÃO A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 e seguintes do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.577 no livro 3-Auxiliar. Antonio Reinaldo Fiscarelli Escritor Autorizado AV.2 - em 17 de janeiro de 2020 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$83.549,89, pelo prazo de 360 meses, conforme R.259/M.141.372. Antonio Reinaldo Fiscarelli Escritor Autorizado Protocolo nº 414620 AV.3 - em 30 de outubro de 2023. Atendendo requerimento de 06.10.2023, acompanhado da certidão datada 04.09.2023, expedida nos termos do artigo 828 do CPC pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca (encaminhado via online - Protocolo AC002951793/digitalizados CONTINUA NO VERSO	CNH: 111096.2.0146791-70 MATRÍCULA 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.169-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL FICHA 01 MATRÍCULA 146.791 VERSO em 26.10.2023), procedo esta para consignar a existência de ação. (processo digital nº 1011533-22.2023.8.26.0037) distribuída em 29.08.2023 e admitida em Juízo a Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda, em que são partes: MRV Engenharia e Participações S/A, CNPJ. 08.343.492/0001-20 (exequente); e Pamela Oliveira Gomes de Sousa, CPF. 388.802.058-11 (executada), cujo valor da causa é R\$22.353,66 (Vinte e dois mil, trezentos e cinquenta e três reais e sessenta e seis centavos). Luciano Leite da Gama Escritor Autorizado Protocolo nº 419777 AV.4 - em 15 de março de 2024 PERICULA Os direitos de fiduciante da executada Pamela Oliveira Gomes de Sousa foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1004419-32.2023.8.26.0037 que Residencial Áster, CNPJ nº 35.754.007/0001-83 (exequente) promove contra Pamela Oliveira Gomes de Sousa, CPF 388.802.058-11 (executada), conforme certidão on-line expedida em 04.03.2024 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 04.03.2024). O valor da dívida é de R\$6.134,78. Consta como depositário Pamela Oliveira Gomes de Sousa. Bianca Rodrigues Escritor Autorizado CERTIDÃO JOÃO BAPTISTA GALHARDO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO (CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.169-8) 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 Junior Escritor Autorizado
---	---

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br						
Ficha do Cadastro Imobiliário						
Nº CADASTRAL 330730		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO 14.103.174.00		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO		
NOME PROPRIETÁRIO PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA						
NOME DO COMPROMISSÁRIO						
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV MARIA LUCIA CABRERA Nº 173 BLOCO 11 CONJUNTO RESIDENCIAL ASTER 4 ANDAR APTO 402 LOTE 01 A 38 QUADRA A QUITANDINHA II (JD)						
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA AV JOSE CENDON FARTO Nº 856 ROBERTO SELMI DEI (JD) CEP 14806-361 ARARAQUARA SP						
ANO 2020	ÁREA TERRENO 56,61	ÁREA CONSTRUÍDA 89,57	VALOR VENAL TERRENO 11.299,61	VALOR VENAL 114.515,54	VALOR VENAL TOTAL 125.815,15	
TESTADAS PRINCIPAL 0,76	MATRÍCULA 146791 -	MATRÍCULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	Código e Zona Não informada		
DATA EMISSÃO 29/04/2024		FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, ap. 402, Bloco 11, Residencial Áster, Araraquara/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, apartamento nº 402, no 3º andar do Bloco 11, condomínio Residencial Áster, bairro Jardim Quitandinha II, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-749, com 39,300 m² de área privativa, 12,500 m² de área de estacionamento descoberta de divisão não proporcional, 37,772 m² de área comum de divisão proporcional, totalizando 89,572 m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,3896030%.

5 - 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 diligências realizadas nas 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 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, se pôde aferir o preço do m² (metro quadrado) variando entre R\$ 3.214,29 até R\$ 3.255,81, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 3.236,64 e o valor da avaliação em R\$ 127.200,00 (cento e vinte e sete mil e duzentos reais).

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, ap. 402, Bloco 11, Residencial Áster, Araraquara/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 39,300 m² de área privativa, situado na Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, apartamento nº 402, no 3º andar do Bloco 11, condomínio Residencial Áster, bairro Jardim Quitandinha II, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-749, objeto da Matrícula nº 146.791 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, Cadastro Municipal nº 14.103.174.00.

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\$ 127.200,00 (cento e vinte e sete mil e duzentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 29 de abril de 2024.

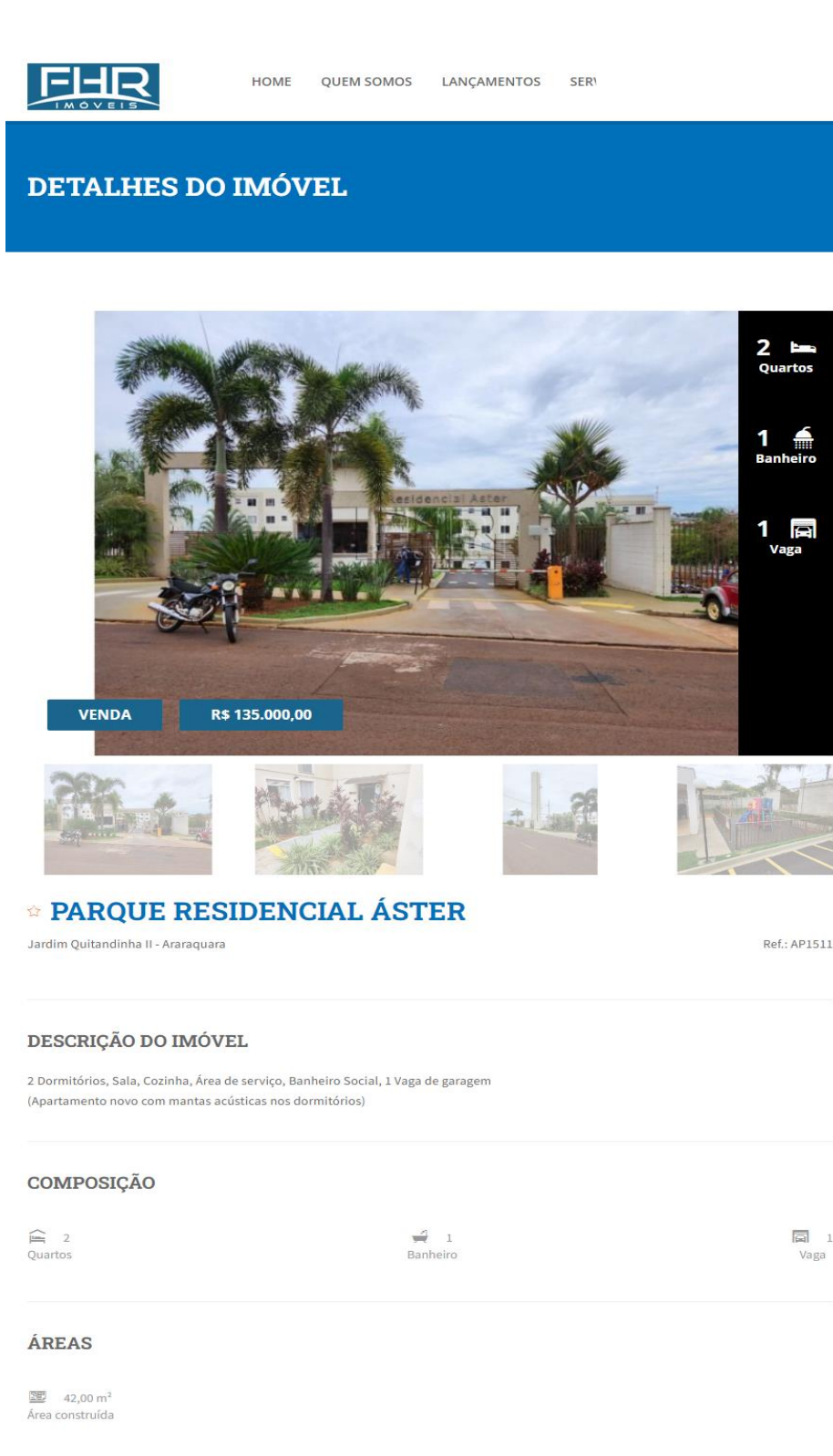


Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F
CNAI 46.733

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, ap. 402, Bloco 11, Residencial Áster, Araraquara/SP

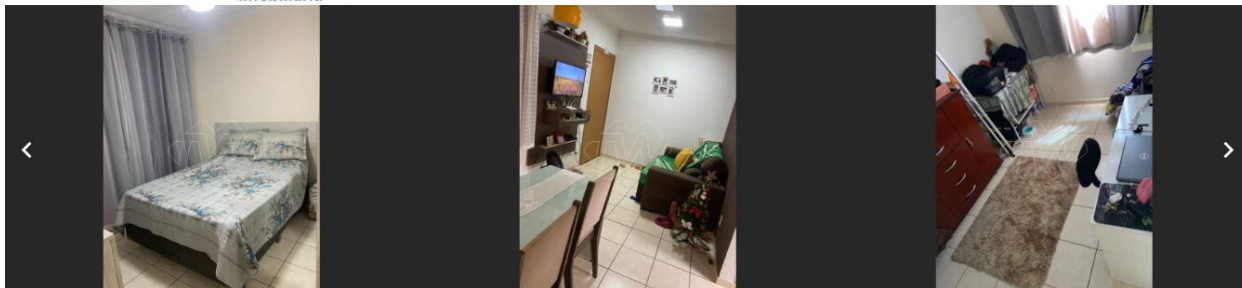
AMOSTRAS



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, ap. 402, Bloco 11, Residencial Áster, Araraquara/SP



[Lançamentos](#)
[Vendas](#)
[Locação](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)


Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Amabile, Araraquara

Parque Amabile, Jardim Quitandinha, Araraquara, São Paulo

Imóvel: 38637

Dormitórios 2	Banheiros 1	Garagens 1	Área 43.2m ² total 43.2m ² útil
------------------	----------------	---------------	---

Descrição do imóvel

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

Imóvel

Aceita financiamento

VENDA

R\$ 140.000,00

IPTU R\$ 25,06

Condomínio R\$ 230,00

Área total: 43.2m²

Área útil: 43.2m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Maria Lucia Cabrera, 173, ap. 402, Bloco 11, Residencial Áster, Araraquara/SP

VENDA ▾LOCAÇÃO ▾INFORMAÇÕES ▾CONTATO

(16) 98106-3888



Apartamento para Venda, Araraquara / SP

Ref: 058, bairro Edifício Amábil, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga de garagem, área útil 43,00 m²

Compartilhar:



R\$ 140.000

Condomínio

R\$ 181,00

2 Dormitórios

1 Banheiro

1 Vaga

Sala

1

Código: 058

Bairro: Edifício Amábil

Área Útil: 43,00 m²

Andar: 3

Em Condomínio: Sim

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento de 2 dormitórios
Banheiro com box
Sala com ventilador de teto
Cozinha com bancada
Lavanderia individualizada com portinha de vidro
Tela mosquiteira nas janelas
Permitido pet, espaço kids, campo de futebol e salão de festa
Portaria 24 horas, com com controle de acesso e portões eletrônicos

Características

✓ Móveis Planejados

Cômodos

✓ Área de Serviço

✓ Cozinha

Proximidades

✓ Bares e Restaurantes

✓ Escola

✓ Farmácia

✓ Supermercado

7/7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO, protocolado em 01/05/2024 às 17:21, sob o número WARQ24700710799. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004419-32.2023.8.26.0037 e código JGjtjfd.

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 nº 402, 3º andar, Bloco 11 do Condomínio Residencial Áster, localizado na Avenida Maria Lucia Cabrera, nº 173, Jardim Quitandinha II, Araraquara, SP, CEP 14801-749.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; RESIDENCIAL ÁSTER, CNPJ 35.754.007/0001-83.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 39,300m², área comum de 37,772m², vaga de garagem com 12,500m², e área total de 89,572m², correspondendo a 0,3896030% do terreno do condomínio.

5 – PROPRIETÁRIA: Pamela Oliveira Gomes de Sousa.

6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 146.791, 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: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 111096.2.0146791-70 MATRÍCULA 146.791
DATA 17 de Janeiro de 2020		FICHA 01

IMÓVEL: Apartamento nº 402, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 11 do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER", situado na Avenida "D" número 173, em Araraquara, com uma área real total de 89,572 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 37,772 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum de 0,3896030%. **PROPRIETÁRIA:** PAMELA OLIVEIRA GOMES DE SOUSA, brasileira, divorciada, balconista, CPF 388.802.058-11, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida José Cendon Farto nº 856, Jardim Roberto Selmi Dei. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.1 (de 22.03.2018); 258 (de 01.10.2018) e 538 (de 17.01.2020) na M.141.372 e Av.537/141.372.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado

AV.1 - em 17 de janeiro de 2020

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "RESIDENCIAL ÁSTER" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 e seguintes do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.577 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado

Av.2 - em 17 de janeiro de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$83.549,89, pelo prazo de 360 meses, conforme R.259/M.141.372.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado

Protocolo nº 414620

AV.3 - em 30 de outubro de 2023.

Atendendo requerimento de 06.10.2023, acompanhado da certidão datada 04.09.2023, expedida nos termos do artigo 828 do CPC pelo Juízo de Direito da 6ª Vara Cível desta Comarca (encaminhado via online - Protocolo AC002951793/digitalizados

CONTINUA NO VERSO

CNM: 111096.2.0146791-70

MATRÍCULA

146.791

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

VERSO

em 26.10.2023), procedo esta para consignar a existência de ação (processo digital nº 1011533-22.2023.8.26.0037) distribuída em 29.08.2023 e admitida em Juízo a **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**, em que são partes: **MRV Engenharia e Participações S/A**, CNPJ. 08.343.492/0001-20 (exequente); e **Pamela Oliveira Gomes de Sousa**, CPF. 388.802.058-11 (executada), cujo valor da causa é R\$22.353,66 (Vinte e dois mil, trezentos e cinquenta e três reais e sessenta e seis centavos).

Luciano Leite da Gama
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 419777
Av.4 - em 15 de março de 2024

PENHORA

Os direitos de fiduciante da executada Pamela Oliveira Gomes de Sousa foram penhorados nos autos de **Execução Civil nº 1004419-32.2023.8.26.0037** que **Residencial Áster**, CNPJ nº 35.754.007/0001-83 (exequente) promove contra **Pamela Oliveira Gomes de Sousa**, CPF. 388.802.058-11 (executada), conforme certidão on-line expedida em 04.03.2024 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 04.03.2024). O valor da dívida é de R\$6.134,78. Consta como depositário Pamela Oliveira Gomes de Sousa.

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 Junior
Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ao Oficial.. R\$ *42,22 Certidão expedida às 16:28:17 horas do dia 15/03/2024.
Ao Estado.. R\$ *12,00 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.. R\$ *8,21
Ao Reg.Civil R\$ *2,22 Código de controle de certidão :
Ao Trib.Just R\$ *2,90
Ao FEDMP.... R\$ *2,03
Ao ISSQN.... R\$ *1,27 Selo Digital nº: 1110963C3146791C162817241
Total..... R\$ 70,85
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA - Controle Interno Nº 052/2024



1467911503202

Pag.: 002/002



7 – 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.*

8 – 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.*

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.*

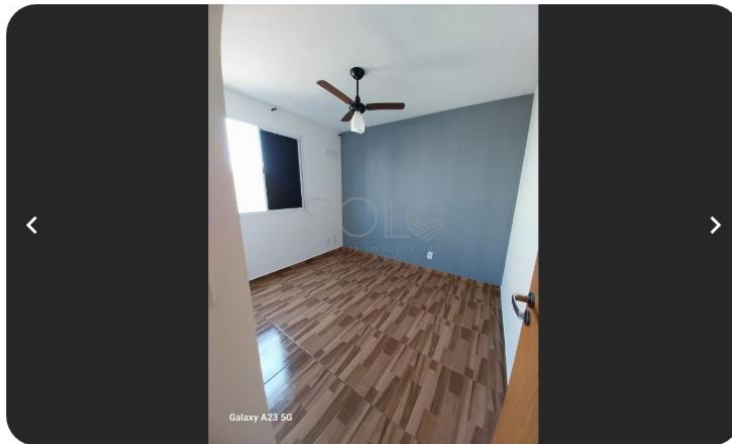
Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

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

ÓTIMO APARTAMENTO NO RESIDENCIAL ÁSTER

- Residencial Áster, JARDIM QUITANDINHA II - Araraquara/São Paulo

COD. 1587



VENDA

R\$ 170.000,00

Área total: 89,57m²
Área útil: 56,61m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fale com o corretor

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 89,57m² total 56,61m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia

Construído em 2020

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 3.003,00 / m^2$



Área do Condomínio Quem somos Casell Facilita Imóveis



Imóvel: 5499 - 2 DORMITÓRIOS, SALA, WC SOCIAL, COZINHA E 1 VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL.

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Amabile, Araraquara

Parque Amabile, JARDIM QUITANDINHA, Araraquara, São Paulo

2 dormitórios 2 banheiros 1 vaga 43,2m² 1 sala 1 cozinha

Venda

R\$ 135.000,00

Envie uma mensagem

Descrição do imóvel

2 DORMITÓRIOS, SALA, WC SOCIAL, COZINHA E 1 VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL.

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 3.125,00 / m^2$

Apartamento à venda, Jardim Quitandinha, ARARAQUARA – SP

Ref.: 2874

R\$ 135.000,00

Condomínio
R\$ 270,00



Cômodos

- 1 Sala(s)
- 2 Quarto(s)
- 1 Cozinha(s)
- 1 Suíte(s)
- 2 Banheiro(s)

Dimensões

- 39,00m² (m²) Área Construída
- 39,00m² (m²) Área Útil

Localização

Av. Maria Lúcia Cabrera 173 Jardim Quitandinha / ARARAQUARA SPAPTO

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 3.461,54 / m^2$$

APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE AMABILE, ARARAQUARA

Avenida Samuel Brasil Bueno - Parque Amabile, Jardim Quitandinha - Araraquara/São Paulo

COD. 14128



Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 160.000,00

IPTU R\$ 21,99
Condomínio R\$ 210,00

Área Útil: 43.2m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 43.2m² 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia



Descrição do imóvel

02 dormitórios, sala, cozinha com armário embutido e cooktop, , banheiro com armário embutido e 01 vaga de garagem.

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 3.703,70 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	3.003,00
E²	3.125,00
E³	3.461,54
E⁴	3.703,70
MÉDIA ARITMÉTICA = 3.323,31 Vu = R\$ 3.323,31/m² - ABRIL / 2024	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: VU = R\$ 3.323,31 / m²

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 semelhantes, 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\$ 3.003,00 e R\$ 3.703,70/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.323,31.

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\$ 3.323,31 / m².

13 – CONCLUSÃO / DATA: Aos 26 de abril de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 402, 3º andar, Bloco 11 do Condomínio Residencial Áster, localizado na Avenida Maria Lucia Cabrera, nº 173, Jardim Quitandinha II, Araraquara, SP, CEP 14801-749, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 130.606,08 (cento e trinta mil e seiscentos e seis reais e oito centavos).

Resultando no valor arredondado de: R\$ 131.000,00 (cento e trinta e um mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (ABRIL / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 131.000,00
(cento e trinta e um mil reais)



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