



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

25 de agosto de 2023.

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 *Vitta Ipê Roxo*, CNPJ nº 36.634.778/0001-08, com sede na Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, nº 112, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-012.

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 Professor Gustavo Fleury Charmillot, nº 112, apartamento 11, Bloco B, Torre 2, do Condomínio Vitta Ipê Roxo, Jardim Residencial Paraíso, cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-012.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 43,060m²

Área comum de divisão proporcional = 22,062m²

Área comum de divisão não proporcional = 21,650m²

Área total = 86,772m²

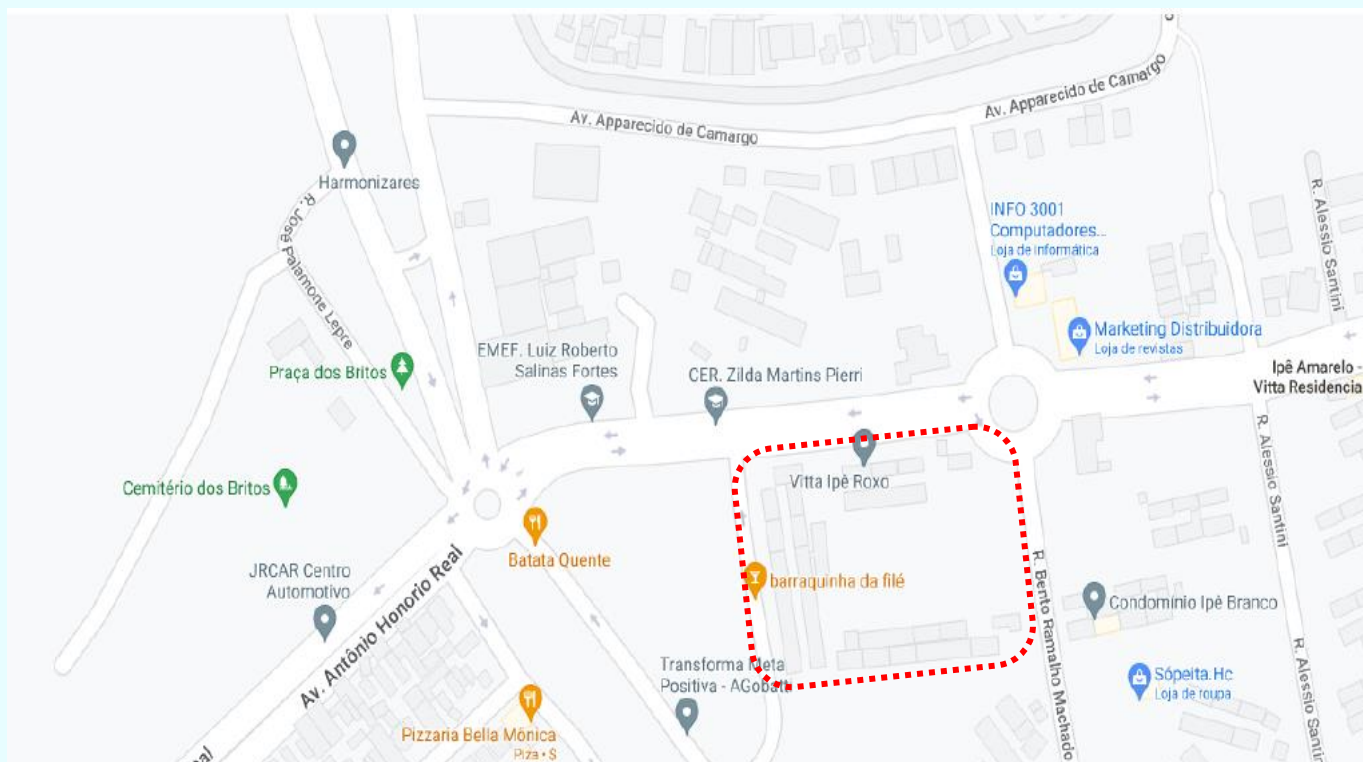
Parte ideal no terreno: 0,4144307%

1 vaga de garagem individual e indeterminada

ENTRADA DO CONDOMÍNIO VITTA IPÊ ROXO



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

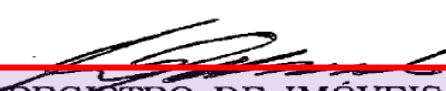
CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA, CPF sob o nº 407.496.158-00.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

9. DOCUMENTOS

Certidão de matrícula nº 147.055, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

Certidão expedida pela Prefeitura de Araraquara, inscrição cadastral nº 16.142.422.00.

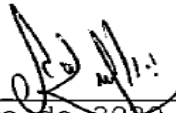
		MATRÍCULA 147.055
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP		FICHA 01
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		DATA 10 de março de 2020

IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no Bloco B da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ ROXO", situado na Avenida Gustavo Fleury Chamillot número 112, em Araraquara, com uma área real total de 86,772 m², sendo 43,060m² de área real privativa; 21,650m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação; 22,062m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,4144307%. **PROPRIETÁRIA:** CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, CPF 407.496.158-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Av. Expedito Guerra nº 75, Jardim Indaiá. **REGISTROS ANTERIORES:** R.1/Ms. 116.408 e 116.409, de 10.06.2.016, transportadas para a M. 138.842 e Rs. 1 (de 21.06.2.017); Rs.8 (de 27.02.2018) e 499 (de 10.03.2020) na M. 138.842 e Av.498/M.138.842

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 10 de março de 2020

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "VITTA IPÊ ROXO" (Artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8592 no livro 3-Auxiliar.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.2 - em 10 de março de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 75.400,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.9/M.138.842.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 405673
Av.3 - em 23 de março de 2023

PENHORA
CONTINUA NO VERSO

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 16.142.422.00

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

Área do Terreno	50,30 m ²
Área Construída	86,77 m ²
Valor Venal Terreno	R\$ 13.436,70
Valor Venal Prédio	R\$ 106.046,97
Valor Venal Total	R\$ 119.483,67

 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 16.142.422.00	EXERCÍCIO 2023	DATA EMISSÃO 25/08/2023	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 331138
PROPRIETÁRIO CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 50,30	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 86,77	TESTADA 0,42	FATOR OBSOLESCÊNCIA 1,00	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 2020	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 13.436,70	VALOR VENAL PRÉDIO 106.046,97	ALÍQUOTA 0,2000	VALOR IMPOSTO 238,97	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 119.483,67	VALOR LIQUIDO A PAGAR 238,97	MATRÍCULA: 147055 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA AV EXPEDITO GUERRA Nº 75 JARDIM INDAIÁ CEP 14806-452 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV PROFESSOR GUSTAVO FLEURY CHARMILLOT Nº 112 VITTA IPE ROXO BLOCO B TORRE 02 2º ANDAR APTO 11 LOTE 01 AO 14º QUADRA K PARAISO (JD) ARARAQUARA SP CEP 14804-012					
				ANDAR 14º	APARTAMENTO 11

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 Residencial Paraíso, 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\$ 1.964,29 à R\$ 2.858,14, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 2.511,15 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA-SP / BAIRRO JARDIM RESIDENCIAL PARAÍSO APARTAMENTO COM 43,06 m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 110.000,00	56,00 m²	R\$ 1.964,29
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 95.000,00	41,00 m²	R\$ 2.317,07
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 120.000,00	45,57 m²	R\$ 2.633,31
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 140.000,00	50,30 m²	R\$ 2.783,30
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 122.900,00	43,00 m²	R\$ 2.858,14

16. AMOSTRAS ANALISADAS

MENU

VivaReal

ANUNCIAR

20 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 56 m² por R\$ 110.000

Condomínio Residencial Paraíso
Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, 381 - Jardim Residencial Paraíso, Araraquara - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. CLPOAJ

56m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

COMPRA

R\$ 110.000

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 181

ANUNCIANTE

Maria Cecilia Marcondelli Feloni

LOGO PROSPONVEL

MENU

VivaReal

ANUNCIAR

9 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R\$ 95.000

Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot - Jardim Residencial Paraiso, Araraquara - SP

VER NO MAPA

COD. 16016

41m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Simular Financiamento

Venda de Apartamentos / Padrão na cidade de Araraquara

02 dormitórios sendo 01 com armário embutido, sala com painel TV e bancada, banheiro social, cozinha com armário embutido, área de serviço, piso frio e laminado e 01 vaga na garagem.

COMPRA

R\$ 95.000

ALUGUEL

R\$ 680/mês

Condomínio

R\$ 100

Preço c/ condomínio

R\$ 780

IPTU

R\$ 40

ANUNCIANTE

IMOBILIARIA SAO PAULO S/S

LTDA - ME

LOCO

INTERPRETE

[f](#)
[@](#)
[t](#)
[v](#)
[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Área do cliente](#)
[Contato](#)
[Cadastre seu imóvel](#)

VENDA

R\$ 120.000,00

IPTU R\$ 13,60
Condomínio R\$ 110,00

Área total: 45.57m²
Área útil: 45.57m²

Apartamento à venda com 2 quartos no Condomínio Residencial Paraíso H, Araraquara

Condominio Residencial Paraíso H, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

Cod: 10784

2 dormitórios
 1 banheiro
 1 vaga
 45.57m² total
45.57m² útil
 1 sala
 1 cozinha

Descrição da unidade

Apartamento com sala piso de madeira, com sanca, espaço para tv. 2 dormitórios piso de madeira, com armários e cabeceira de cama em um dos dormitórios, banheiro reformado com box blindex e armário, cozinha completa com armários e com gabinete de pia. Apartamento bem conservado.

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



VENDA
R\$ 140.000,00
Condomínio R\$ 260,00

Área útil: 50.3m²

Apartamento à venda com 2 quartos no Vitta Ipe Roxo, Araraquara

Vitta Ipe Roxo, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

Cod: 13162

 2 dormitórios

 1 banheiro

 1 vaga

 50.3m²

 1 sala

 1 cozinha

 1 lavanderia

Descrição da unidade

Apartamento térreo com 2 dormitórios (os dois tem piso laminado de madeira), sala 2 ambientes, cozinha, lavanderia e 1 banheiro social. 1 garagem descoberta.

[MENU](#)  [ANUNCIAR](#)



Início / Venda / ... / Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 122.900

Condomínio Vitta Ipe Roxo
Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, 112 - Jardim Residencial Paraíso, Araraquara - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 138494

 43m²

 2 quartos

 1 banheiro

 1 vaga

COMPRA

R\$ 122.900

Condomínio **Não informado**

IPTU **Não informado**

[SOLICITAR VALORES](#)

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 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 bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 25 de agosto de 2023, 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\$ 2.511,15. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, nº 112, apartamento 11, Bloco B, Torre 2, do Condomínio Vitta Ipê Roxo, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-012, corresponde a **R\$ 108.130,00 (cento e oito mil e cento e trinta reais).**///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 11, Bloco B, Torre 2 do Condomínio Vitta Ipê Roxo, situado na Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, nº 112, Jardim Residencial Paraíso, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-012.

VALOR AVALIADO: R\$ 108.130,00 (cento e oito mil e cento e trinta reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: *Agosto/2023.*



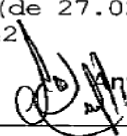
POMPEIA IMÓVEIS LTDA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J

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

 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA 147.055 FICHA 01
---	---

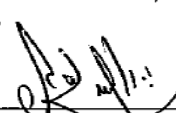
DATA **10 de março de 2020**

IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no Bloco B da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ ROXO", situado na Avenida Gustavo Fleury Chamillot número 112, em Araraquara, com uma área real total de 86,772 m², sendo 43,060m² de área real privativa; 21,650m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação; 22,062m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,4144307%. **PROPRIETÁRIA:** CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, CPF 407.496.158-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Av. Expedito Guerra nº 75, Jardim Indaiá. **REGISTROS ANTERIORES:** R.1/Ms. 116.408 e 116.409, de 10.06.2.016, transportadas para a M. 138.842 e Rs. 1 (de 21.06.2.017); Rs.8 (de 27.02.2018) e 499 (de 10.03.2020) na M. 138.842 e Av.498/M.138.842

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

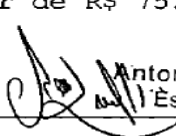
AV.1 - em 10 de março de 2020

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "VITTA IPÊ ROXO" (Artigo 9º - Lei Federal nº. 4.591/64 e Art. 1333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8592 no livro 3-Auxiliar.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

Av.2 - em 10 de março de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 75.400,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.9/M.138.842.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 405673
Av.3 - em 23 de março de 2023

PENHORA
CONTINUA NO VERSO

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

147.055

FICHA

01

VERSO

Os direitos de fiduciante da executada Cibeles Cristina dos Santos Silva foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10141586320228260037 que Vitta Ipê Roxo, CNPJ nº 36.634.778/0001-08 promove contra Cibeles Cristina dos Santos Silva, já qualificada, conforme Certidão on-line expedida em 09.03.2023 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizado em 10.03.2023). O valor da Dívida é de R\$7.159,87. Consta como depositário Cibeles Cristina dos Santos Silva.

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\$ 40,91
Ao Estado.: R\$ 11,63
Ao Sec.Faz.: R\$ 7,96
Ao Reg.Civil R\$ 2,15
Ao Trib.Just R\$ 2,81
Ao FEDMP.... R\$ 1,96
Ao ISSQN.... R\$ 1,23
Total..... R\$ 68,65
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 17:09:25 horas do dia 23/03/2023.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3147055C17092523D

- Controle Interno Nº 057/2023



1470552303202

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: 16.142.422.00

Proprietário: CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA

Compromissário:

Endereço Imóvel: AV PROFESSOR GUSTAVO FLEURY CHARMILOT Nº 112
VITTA IPE ROXO BLOCO B TORRE 02 2º ANDAR APTO 11
LOTE 01 AO 14 QUADRA K PARAISO (JD) ARARAQUARA SP
CEP 14804-012

Exercício:

Área do Terreno:	50,30
Valor Venal do Terreno:	0,00
Área Construída:	86,77
Valor Venal Construção:	0,00
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área	0,00
Valor Venal Total:	0,00

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 12:24 horas do dia 25/08/2023 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVV6F1011F642B941599A08A111EBD82AFD**

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

Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot, 112, ap. 11, Bl. B, T.2, Cond. Vitta Ipê Roxo, Araraquara/SP, CEP 14804-012

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 147.055, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Araraquara sob o nº de contribuinte 16.142.422.00.

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: 25 de agosto de 2023.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot, 112, ap. 11, Bl. B, T.2, Cond. Vitta Ipê Roxo, Araraquara/SP, CEP 14804-012

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 147.055 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 16.142.422.00 - Prefeitura de Araraquara.

MATRÍCULA 147.055 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.188-4 FICHA 01 DATA 10 de março de 2020 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no Bloco B da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ ROXO", situado na Avenida Gustavo Fleury Charmillot número 112, em Araraquara, com uma área real total de 86,772 m², sendo 43,060m² de área real privativa; 21,650m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação; 22,062m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,4144307%. PROPRIETÁRIA: CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, CPF 407.496.158-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Av. Expedito Guerra nº 75, Jardim Indaiá. REGISTROS ANTERIORES: R.1/Ms. 116.408 e 116.409, de 10.06.2.016, transportadas para a M. 138.842 e Rs. 1 (de 21.06.2.017); Rs.8 (de 27.02.2018) e 499 (de 10.03.2020) na M. 138.842 e Av.498/M.138.842. Antonio Reinaldo Fiscarelli Escritor Autorizado AV.1 - em 10 de março de 2020 CONVENÇÃO A convenção do condomínio "VITTA IPÊ ROXO" (Artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8592 no livro 3-Auxiliar. Antonio Reinaldo Fiscarelli Escritor Autorizado AV.2 - em 10 de março de 2020 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à favor da CADA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 75.400,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.9/M.138.842. Antonio Reinaldo Fiscarelli Escritor Autorizado Protocolo nº 405673 Av.3 - em 23 de março de 2023 FENHORA CONTINUA NO VERSO	MATRÍCULA 147.055 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.188-4 FICHA 01 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Os direitos de fiduciante da executada Cibele Cristina dos Santos Silva foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10141586320228260037 que Vitta Ipê Roxo, CNPJ nº 36.634.778/0001-08 promove contra Cibele Cristina dos Santos Silva, já qualificada, conforme Certidão on-line expedida em 09.03.2023 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 10.03.2023). O valor da Dívida é de R\$7.159,87. Consta como depositário Cibele Cristina dos Santos Silva. Cibele Cristina dos Santos Silva Escritor Autorizado CERTIDÃO JOÃO BAPTISTA GALHARDO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO (CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.189-6). 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 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	331138	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	16.142.422.00	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO		
NOME PROPRIETÁRIO CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA						
NOME DO COMPROMISSÁRIO						
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV PROFESSOR GUSTAVO FLEURY CHARMILLOT Nº 112 VITTA IPE ROXO BLOCO B TORRE 02 2º ANDAR APTO 11 LOTE 01 AO 14 QUADRA K PARAISO (JD)						
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA AV EXPEDITO GUERRA Nº 75 JARDIM INDAIÁ CEP 14806-452 ARARAQUARA SP						
ANO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL	
2020	50,30	86,77	13.436,70	106.046,97	119.483,67	
TESTADAS PRINCIPAL	MATRÍCULA	MATRÍCULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	Código e Zona		
0,42	147055 -	0	0	Não informada		
DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO					
25/08/2023						

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot, 112, ap. 11, Bl. B, T.2, Cond. Vitta Ipê Roxo, Araraquara/SP, CEP 14804-012

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, 112, apartamento 11, 2º andar do Bloco B, Torre 2, do Condomínio Vitta Ipê Roxo, bairro Jardim Residencial Paraíso, município de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14804-012, com 43,060 m² de área privativa, 21,650 m² de área comum de divisão não proporcional, 22,062 m² de área comum de divisão proporcional, totalizando 86,772 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,4144307%, tendo uma vaga de estacionamento indeterminada no térreo.

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\$ 2.126,15 até R\$ 2.830,19**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 2.445,42** e o valor da avaliação em **R\$ 105.300,00 (cento e cinco mil e trezentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot, 112, ap. 11, Bl. B, T.2, Cond. Vitta Ipê Roxo, Araraquara/SP, CEP 14804-012

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 43,060 m² de área privativa, situado na Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, 112, apto 11, 2º and, Bloco B, Torre 2, Condomínio Vitta Ipê Roxo, bairro Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, no interior do Estado de São Paulo, CEP 14804-012, objeto da Matrícula nº 147.055 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e Cadastro Municipal nº 16.142.422.00.

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\$ 105.300,00 (cento e cinco mil e trezentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 25 de agosto de 2023.



Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot, 112, ap. 11, Bl. B, T.2, Cond. Vitta Ipê Roxo, Araraquara/SP, CEP 14804-012

AMOSTRAS



[Apartamentos à Venda](#) / [Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 53m² - Jardim Residencial...

apartamento para comprar em

[Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot - Jardim Residencial Paraíso, Araraquara - SP](#)

Venda R\$ 150.000

condomínio R\$ 269

IPTU não informado



53 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Características Apartamento com 2 Quartos à venda - Jardim Residencial Paraíso

IMÓVEL

Condomínio fechado

Piscina

Playground

Portaria 24h

Quadra poliesportiva

Salão de festas

+ 2

Apartamento com móveis planejados na sala, cozinha, banheiro e um dos quartos. Conta com o Vitta Mais que é composto por: trocas das pias da cozinha e banheiro por mármore São Gabriel, torneiras de melhor qualidade, piso laminado de madeira na sala e quartos, ducha higiênica no banheiro e azulejo até o teto na cozinha e lavanderia. Além do kit Vitta Mais o apartamento já conta com espelho e box blindex no banheiro. No quarto com móveis planejados foram colocados interruptores e tomadas ao lado da cama para maior comodidade.

Condomínio, tem portaria 24h, piscina, quadra, Salão de Festas... Não sei se conhece lá, mas é um condomínio bem completo pra faixa de preço.

[Mostrar menos](#)



Favoritar



Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (80)

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot, 112, ap. 11, Bl. B, T.2, Cond. Vitta Ipê Roxo, Araraquara/SP, CEP 14804-012



Apartamento

Apartamento com 2 Quartos Jardim Paraíso araraquara

Venda **R\$ 120.000,00** Venda **R\$ 120.000,00**



- Código: 2846
- Área total: 95,58m²
- Área privativa: 56,44m²
- IPTU: R\$ 16,70
- Cond.: R\$ 320,00
- Jardim Paraíso, Araraquara - SP
- 2 Dormitórios
- 1 Banheiro
- 1 Vaga

Compartilhe:

Descrição Imóvel

Apartamento

Apartamento com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

01 vaga na garagem (Coberta)

HDZ Imóveis - Araraquara
Liga lá: (16) 3305-6060
Whatsapp: (16) 99993-8904

Mais Informações

Características

- Andar do Apto: 2
- Andares: 4

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Av. Prof. Gustavo Fleury Charmillot, 112, ap. 11, Bl. B, T.2, Cond. Vitta Ipê Roxo, Araraquara/SP, CEP 14804-012



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

Referência: AP00996

ARARAQUARA, SP

JARDIM RESIDENCIAL PARAÍSO

Venda - R\$ 130.000,00

Detalhes

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 54,64 m² útil
- 54,64 m² construída
- 101,73 m² terreno
- 54,64 m² total

Valores

- Condomínio - R\$ 322,00

Descrição

Apartamento residencial para Venda Jardim Residencial Paraíso, Araraquara
2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga
54,64 m² construída, 54,64 m² útil, 54,64 m² total, 0,01 m² terreno

Mais Detalhes

- | | | | |
|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| • Água | • Área de serviço | • Armário Banheiro | • Armário Cozinha |
| • Armário Dorm. | • Cozinha | • Cozinha planejada | • Energia |
| • Esgoto | • Gradeado | • Pavimentação | • Piso Frio |
| • Zelador | | | |

Fotos

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

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

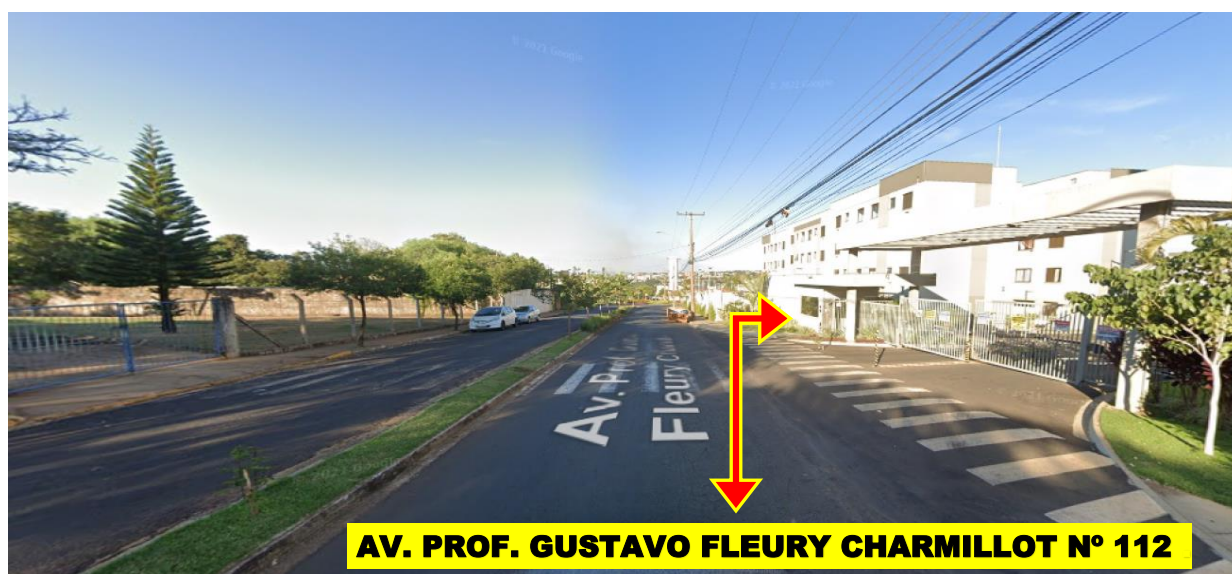
1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento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

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel residencial, apartamento 11, 2º andar do Bloco B, Torre 2 do Condomínio Vitta Ipê Roxo, localizado na Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, 112, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, SP, CEP 14804-012.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP n° 199.861; CONDOMÍNIO VITTA IPÊ ROXO, CNPJ 36.634.778/0001-08.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 43,060m², área comum de 22,062m², área comum (incluindo 1 vaga de garagem) de 21,650m², e área total de 86,772m², correspondendo a 0,4144307% do terreno do condomínio.

5 – PROPRIETÁRIA: Cibele Cristina dos Santos Silva.

6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 147.055, 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		MATRÍCULA 147.055
DATA 10 de março de 2020		FICHA 01

IMÓVEL: Apartamento nº 11, localizado no Bloco B da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ ROXO", situado na Avenida Gustavo Fleury Chamillot número 112, em Araraquara, com uma área real total de 86,772 m², sendo 43,060m² de área real privativa; 21,650m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação; 22,062m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,4144307%. **PROPRIETÁRIA:** CIBELE CRISTINA DOS SANTOS SILVA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, CPF 407.496.158-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Av. Expedito Guerra nº 75, Jardim Indaiá. **REGISTROS ANTERIORES:** R.1/Ms. 116.408 e 116.409, de 10.06.2.016, transportadas para a M. 138.842 e Rs. 1 (de 21.06.2.017); Rs.8 (de 27.02.2018) e 499 (de 10.03.2020) na M. 138.842 e Av.498/M.138.842.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 10 de março de 2020

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "VITTA IPÊ ROXO" (Artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8592 no livro 3-Auxiliar.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 10 de março de 2020

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à favor da **CADIA ECONOMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 75.400,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.9/M.138.842.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 405673
Av.3 - em 23 de março de 2023

PENHORA
CONTINUA NO VERSO

Pag.: 001/002
Certidão na última página

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

147.055

FICHA

01

VERSO

Os direitos de fiduciante da executada Cibele Cristina dos Santos Silva foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10141586320228260037 que Vitta Ipê Roxo, CNPJ nº 36.634.778/0001-08 promove contra Cibele Cristina dos Santos Silva, já qualificada, conforme Certidão on-line expedida em 09.03.2023 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizado em 10.03.2023). O valor da Dívida é de R\$7.159,87. Consta como depositário Cibele Cristina dos Santos Silva.

[Assinatura]
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\$ *40,91 Certidão expedida às 17:09:25 horas do dia 23/03/2023.
Ao Estado.. R\$ *11,63 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Sec.Faz.. R\$ *7,96
Ao Reg.Civil R\$ *2,15 Código de controle de certidão :
Ao Trib.Just R\$ *2,81
Ao FEDMP... R\$ *1,96
Ao ISSQN.... R\$ *1,23 Selo Digital nº: 1110963C3147055C17092523D
Total..... R\$ 68,65
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA - Controle Interno Nº 057/2023



1470552303202

Pag.: 002/002



7 – 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.*

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.*

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



Buscar por endereço, local ou código



Fotos

Venda

R\$ 99.000,00

Envie uma mensagem



Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial Paraíso III, Araraquara

Residencial Paraíso III, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

Imóvel: 4919

Dormitórios
2



Banheiros
1



Garagens
1



Área
145.97m² total
54.64m² útil



Descrição do imóvel

APTO EM CONDOMINIO FECHADO COM 02 DORMS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, LAVANDERIA, 01 VAGA DE GARAGEM. AT = 145,97 m² AU = 54,64 M²

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 1.811,86 / m^2$

contato@montoroimobiliaria.com.br

(16) 3508-6099

(16) 99641-8557



Área do Cliente



Comprar

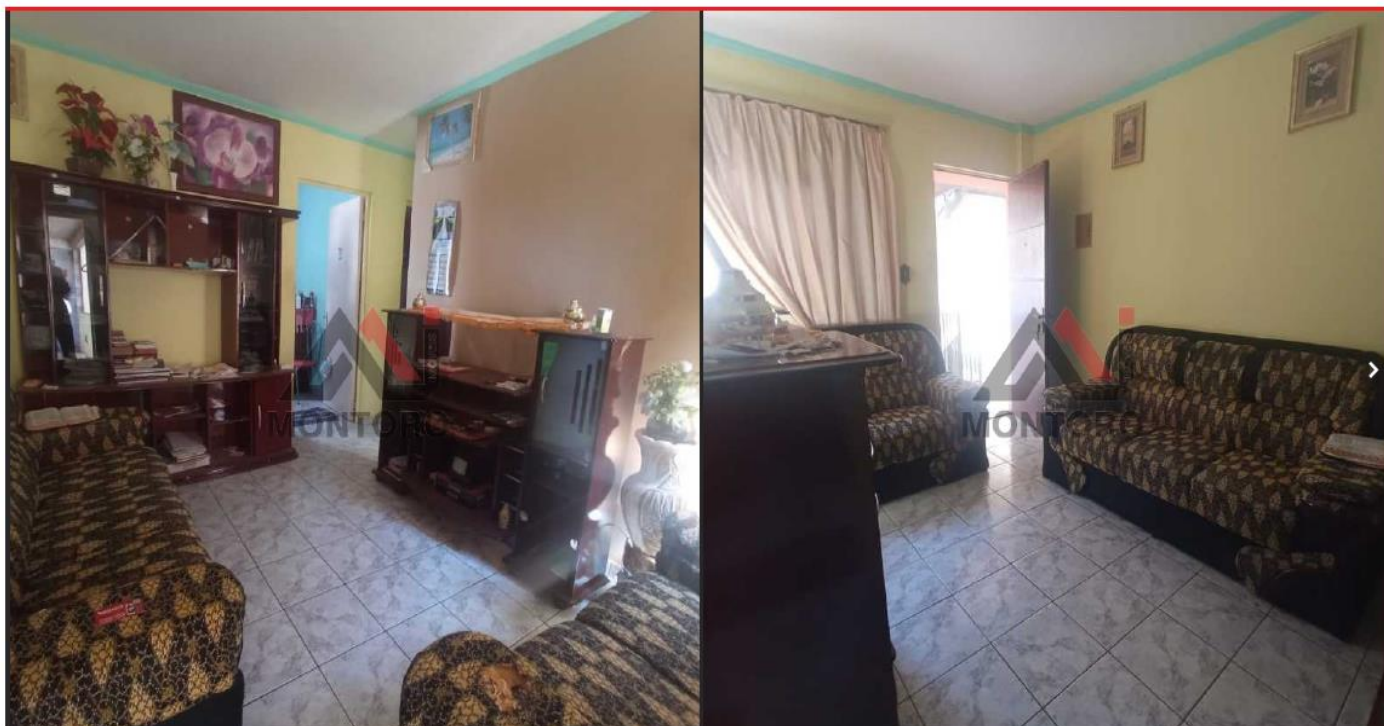
Alugar

Sobre

Lançamentos

Cadastre seu imóvel

Contato



Fotos Mapa Rua

VENDA
R\$ 105.000,00

Área total: 62,95m²
Área útil: 50,93m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



Apartamento à venda com 2 quartos no Jardim Residencial Paraíso, Araraquara

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

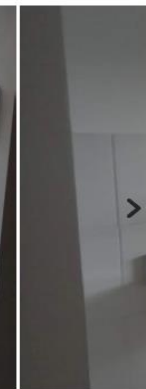
Cod: 579

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 62,95m² total 50,93m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia

Descrição da unidade

Apartamento com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e vaga de garagem

$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 2.061,65 / m^2$$



Código 197850	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2
Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 50.30 M²
A. Total 86.77 M²		

♥ Favoritar ✓ Comparar



Descrição do Imóvel

Excelente Apartamento Residencial Padrão com 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala, cozinha, lavanderia, 01 vaga de garagem e piso frio/cerâmica. Ótima localização em Araraquara, não deixe de visitar e conhecer esse apartamento de perto!

Total para Acessórios
valores sujeitos a alteração.

IPTU ①	23,89
Total / Mês ①	23,89

Venda	145.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ①	CONSULTE-NOS
Total ①	145.000,00

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 2.882,70 / m^2$$



Código 199510	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2
Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 50.30 M²
A. Total 86.77 M²		

♥ Favoritar ✓ Comparar



Descrição do Imóvel

Excelente Apartamento Residencial Padrão para Venda em Araraquara com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia e 01 vaga na garagem. Condomínio completo com área de lazer, churrasqueira, salão de festas, playground, mini mercado etc... Tela em todas as janelas. Não deixe de visitar e conhecer a beleza desse imóvel de perto!

Total para Acessórios
valores sujeitos a alteração.

Condomínio	250,00
IPTU ①	23,89
Total / Mês ①	273,89

Venda	155.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ①	CONSULTE-NOS
Total ①	155.000,00

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 3.081,51 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	1.811,86
E²	2.061,65
E³	2.882,70
E⁴	3.081,51
MÉDIA ARITMÉTICA = 2.459,43	
Vu = R\$ 2.459,43/m² - AGOSTO / 2023	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 2.459,43 / m^2$

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\$ 1.811,86 e R\$ 3.081,51/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 2.459,43.

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: $VU = R\$ 2.459,43 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: Aos 24 de agosto de 2023, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 11, 2º andar do Bloco B, Torre 2 do Condomínio Vitta Ipê Roxo, localizado na Avenida Professor Gustavo Fleury Charmillot, 112, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, SP, CEP 14804-012, 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\$ 105.903,06 (cento e cinco mil e novecentos e três reais e seis centavos).

Resultando no valor arredondado de: R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (AGOSTO / 2023):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 106.000,00

(cento e seis mil reais)



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