



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 – PROPRIETÁRIO 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

12 de setembro 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 *Parque Antilles*, inscrito no CNPJ sob nº 31.098.672/0001-05, com sede na Rua Mahiba Barcha, nº 80, bairro Jardim Universal, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-719.

3. FINALIDADE DO PARECER

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

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel localizado na Rua Mahiba Barcha, nº 80, apartamento nº 403, no 3º andar do Bloco 06, do Condomínio Parque Antilles, bairro Jardim Universal, da cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-719.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 39,300m²

Área de estacionamento descoberta = 12,50m²

Área comum = 68,178m²

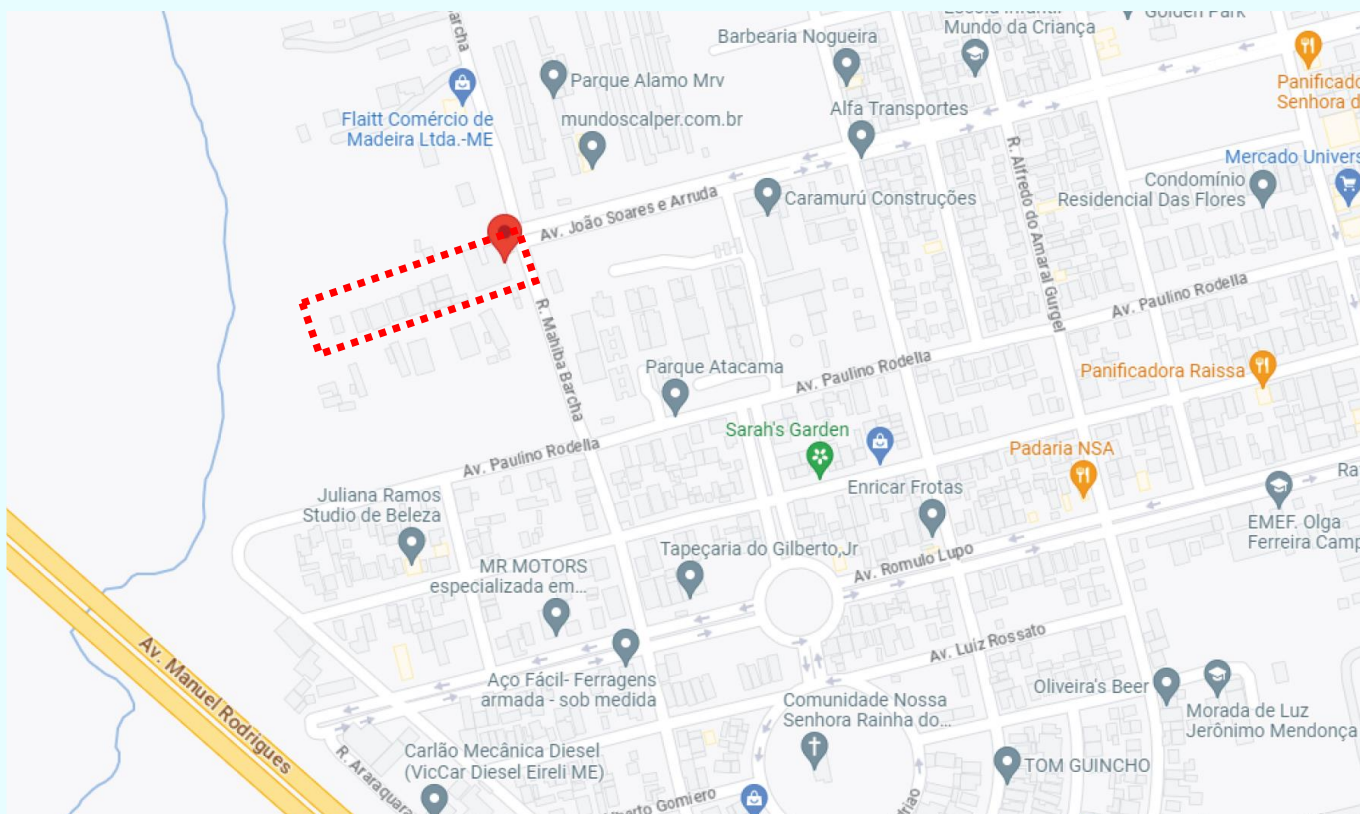
Área total = 119,978m²

Parte ideal no terreno = 0,8911449%

ENTRADA DO CONDOMÍNIO PARQUE ANTILLES



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO


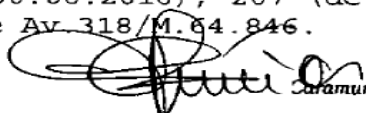
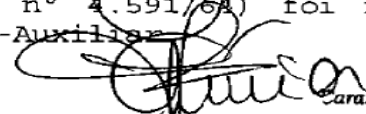
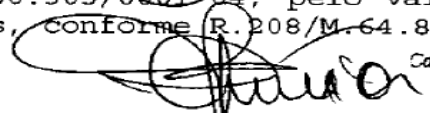
LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO, CPF sob o nº 410.792.578-10.

Obs.: Com Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

9. DOCUMENTOS

Certidão de matrícula nº 143.686, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP;

Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura de Araraquara, inscrição imobiliária nº 20.175.281.00.

 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP		MATRÍCULA 143.686
		FICHA 01
<small>CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6</small> LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		<small>DATA</small> 21 de novembro de 2018
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 06 do condomínio "PARQUE ANTILLES", situado na Rua Mahiba Barcha número 80, em Araraquara, com uma área real total de 119,978 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 68,178 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,8911449%. PROPRIETÁRIO: LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG 482049285-SP, CPF 410.792.578-10, residente e domiciliado na cidade de Rincão - SP, na Alameda dos Estados, 106. REGISTROS ANTERIORES: Rs.6 (de 30.06.2016); 207 (de 20.10.2017) e 319 (de 21.11.2018) na M.64.846 e Av.318/M.64.846.</p> <p> Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado</p>		
<p>AV.1 - em 21 de novembro de 2018</p> <p>CONVENÇÃO A convenção do condomínio "PARQUE ANTILLES" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.439 no livro 3-Auxiliar.</p> <p> Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado</p>		
<p>AV.2 - em 21 de novembro de 2018</p> <p>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$109.099,66, pelo prazo de 360 meses, conforme R.208/M.64.846.</p> <p> Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado</p>		
<p>Protocolo nº 393313 Av. 3 - em 18 de maio de 2022</p> <p>PENHORA Os direitos de fiduciante do executado Luis Henrique Prates Claudino foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1013027-87.2021.8.26.0037 que Parque Antilles, CNPJ. 31.098.672/0001-05,</p> <p style="text-align: right;">CONTINUA NO VERSO</p>		

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 20.175.281.00

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

Área do Terreno	87,51 m ²
Área Construída	119,98 m ²



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: 20.175.281.00

Proprietário: LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO

Compromissário:

Endereço Imóvel: R MAHIBA BARCHA Nº 80 BLOCO 6 - PARQUE ANTILLES 4
ANDAR APTO 403 IRMAOS (CH 4) ARARAQUARA SP CEP
14801-719

Exercício:

Área do Terreno:	87,51
Valor Venal do Terreno:	0,00
Área Construída:	119,98
Valor Venal Construção:	0,00
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área	0,00
Valor Venal Total:	0,00

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 Universal, a menos de 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, 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\$ 3.171,25 à R\$ 4.512,82, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 3.669,22 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA-SP / NO CONDOMÍNIO PARQUE ANTILLES				
APARTAMENTO COM 39,30m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Araraquara/SP	Parque Antilles	R\$ 150.000,00	47,30 m ²	R\$ 3.171,25
Araraquara/SP	Parque Antilles	R\$ 125.000,00	39,30 m ²	R\$ 3.180,66
Araraquara/SP	Parque Antilles	R\$ 160.000,00	47,30 m ²	R\$ 3.382,66
Araraquara/SP	Parque Antilles	R\$ 160.000,00	39,00 m ²	R\$ 4.102,56
Araraquara/SP	Parque Antilles	R\$ 176.000,00	39,00 m ²	R\$ 4.512,82

16. AMOSTRAS ANALISADAS



Código 110971	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2
Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 47,30 M²

A. Total
64,00 M²

Favoritar Comparar

Imobiliária
CARDINALI
A coisa é sua.

Descrição do Imóvel


Excelente Apartamento Condomínio Parque Antilles

Total para Acessórios
valores sujeitos a alteração.


Condomínio	260,00
IPTU	26,66
Total / Mês	286,66



Total para Compra *valores sujeitos a alteração no ato da compra.*

Venda	150.000,00
-------	------------



Buscar por endereço, local ou código



Fotos

Condomínio	R\$ 315,00
Total	R\$ 315,00
Venda	R\$ 125.000,00

Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Antilles, Araraquara

Parque Antilles, JARDIM UNIVERSAL, Araraquara, São Paulo
Imóvel: 37521

Dormitórios

2

Banheiros

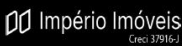
1

Garagens

1

Área

119,97m² total
39,3m² útil



[Início](#) [Quem somos](#) [Anuncie conosco](#) [Comprar](#) [Alugar](#) Contato

Apartamento 2 dormitórios R\$ 160.000,00 Antilles, JD. Universal, Araraquara-SP

Ref.: 257

● 1 Sala(s)


● 1 Cozinha(s)

● 1 Banheiro(s)

● 2 Quarto(s)

● 1 Garagem Descoberta

R\$ 160.000,00



Dimensões

● 64,00m² (m²) Área Total

● 47,30m² (m²) Área Construída

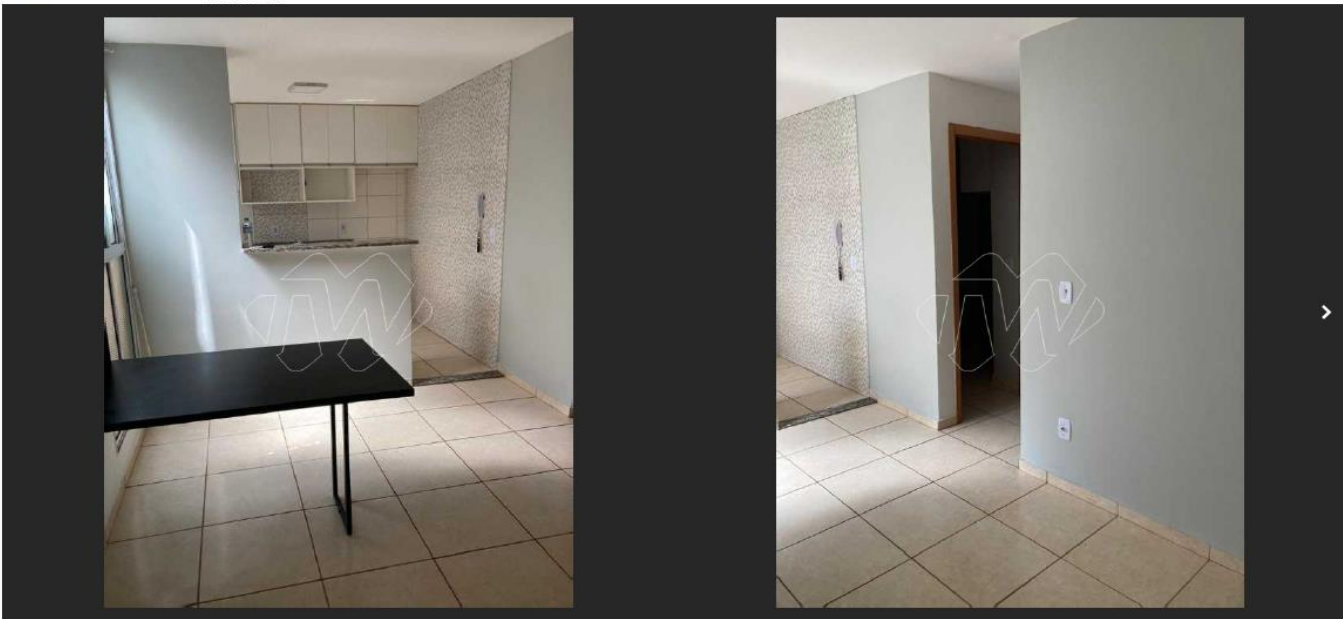
● 47,30m² (m²) Área Útil

● 64,00m² (m²) Área do Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 18:06, sob o número WARQ23701567824. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013027-87.2021.8.26.0037 e código 5E74821.



Buscar por endereço, local ou código



Fotos

Condomínio	R\$ 315,00
IPTU	R\$ 29,19
Total	R\$ 344,19
Venda	R\$ 160.000,00

Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Antilles, Araraquara

Parque Antilles, JARDIM UNIVERSAL, Araraquara, São Paulo
 Imóvel: 37062

Dormitórios 2	Banheiros 1	Garagens 1	Área 39m² total 39m² Util
------------------	----------------	---------------	---------------------------------



Menu



Apartamentos à Venda / Rua Mahiba Barcha

Apartamento com 2 Quartos à venda, 39m² - Jardim Universal

apartamento para comprar em
 Rua Mahiba Barcha, 80 - Jardim Universal, Araraquara - SP

Venda R\$ 176.000
 condomínio R\$ 238
 IPTU não informado

39 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 18:06, sob o número WARQ23701567824. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013027-87.2021.8.26.0037 e código 5E74821.

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 12 de setembro 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\$ 3.669,22. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado do imóvel situado na Rua Mahiba Barcha, nº 80, apartamento nº 403, no 3º andar do Bloco 06, do Condomínio Parque Antilles, bairro Jardim Universal, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-719, **corresponde a R\$ 144.200,00 (cento e quarenta e quatro mil e duzentos reais).**

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 403, 3º andar do Bloco 06 do condomínio Parque Antilles, situado na Rua Mahiba Barcha, nº 80, bairro Jardim Universal, Araraquara/SP, CEP 14801-719.

VALOR AVALIADO: R\$ 144.200,00 (cento e quarenta e quatro mil e duzentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Setembro/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: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

21 de novembro de 2018

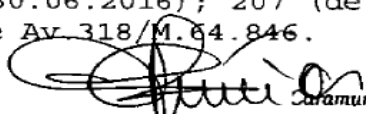
MATRÍCULA

143.686

FICHA

01

IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 06 do condomínio "PARQUE ANTILLES", situado na Rua Mahiba Barcha número 80, em Araraquara, com uma área real total de 119,978 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 68,178 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,8911449%. **PROPRIETÁRIO:** LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG 482049285-SP, CPF 410.792.578-10, residente e domiciliado na cidade de Rincão - SP, na Alameda dos Estados, 106. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.6 (de 30.06.2016); 207 (de 20.10.2017) e 319 (de 21.11.2018) na M.64.846 e Av.318/M.64.846.

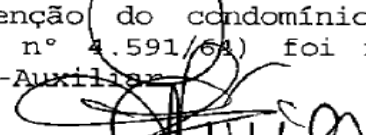


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 21 de novembro de 2018

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "PARQUE ANTILLES" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.439 no livro 3-Auxiliar

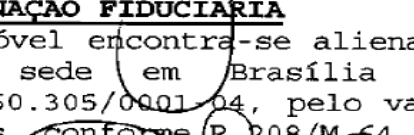


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 21 de novembro de 2018

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$109.099,66, pelo prazo de 360 meses, conforme R.208/M.64.846.



Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 393913

Av. 3 - em 18 de maio de 2022

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Luis Henrique Prates Claudino foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1013027-87.2021.8.26.0037 que Parque Antilles, CNPJ. 31.098.672/0001-05,

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

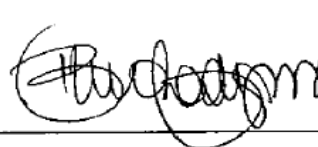
143.686

FICHA

01

VERSO

move contra **Luis Henrique Prates Claudino**, já qualificado, conforme Certidão on-line expedida em 03.05.2022 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 03.05.2022). O valor da dívida é de R\$ 12.083,79. Consta como depositário Luis Henrique Prates Claudino.

 **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***

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: 20.175.281.00

Proprietário: LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO

Compromissário:

Endereço Imóvel: R MAHIBA BARCHA Nº 80 BLOCO 6 - PARQUE ANTILLES 4
ANDAR APTO 403 IRMAOS (CH 4) ARARAQUARA SP CEP
14801-719

Exercício:

Área do Terreno:	87,51
Valor Venal do Terreno:	0,00
Área Construída:	119,98
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 18:11 horas do dia 12/09/2023 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVFA1AFE78D220E2CF4E256B4D1A11A2E**

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

Rua Mahiba Barcha, 80, ap. 403, Bl. 06, Cond. Parque Antilles, 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 143.686, 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 20.175.281.00.

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: 11 de setembro de 2023.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Mahiba Barcha, 80, ap. 403, Bl. 06, Cond. Parque Antilles, Araraquara/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 143.686 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 20.175.281.00 - Prefeitura de Araraquara.

<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> MATRÍCULA 143.686 </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;"> 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> FICHA 01 </div> <div style="font-size: 8px; margin-bottom: 5px;"> CNJ DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL DATA: 21 de novembro de 2018 </div> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 06 do condomínio "PARQUE ANTILLES", situado na Rua Mahiba Barcha número 80, em Araraquara, com uma área real total de 119,978 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 68,178 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,8911449%. </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> PROPRIETÁRIO: LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG 482049285-SP, CPF 410.792.578-10, residente e domiciliado na cidade de Rincão - SP, na Alameda dos Estados, 106. REGISTROS ANTERIORES: Rs.6 (de 30.06.2016); 207 (de 20.10.2017) e 319 (de 21.11.2018) na M.64.846 e Av.318/M.64.846. </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> AV.1 - em 21 de novembro de 2018 CONVENÇÃO A convenção do condomínio "PARQUE ANTILLES" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.439 no livro 3-Antilles. </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> AV.2 - em 21 de novembro de 2018 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$109.099,66, pelo prazo de 360 meses, conforme R.208/M.64.846. </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior Escrevente Autorizado </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Protocolo nº 393313 AV. 3 - em 18 de maio de 2022 FENÓRRA Os direitos de fiduciante do executado Luis Henrique Prates Claudino foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1013027-87.2021.8.26.0037 que Parque Antilles, CNPJ. 31.098.672/0001-05, </p> <p style="text-align: right; font-size: 8px; margin-top: 5px;">CONTINUA NO VERSO</p>	<div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> MATRÍCULA 143.686 </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 5px;"> 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 5px;"> FICHA 01 </div> <div style="font-size: 8px; margin-bottom: 5px;"> CNJ DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL VERSO </div> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> move contra Luis Henrique Prates Claudino, já qualificado, conforme Certidão on-line expedida em 03.05.2022 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 03.05.2022). O valor da dívida é de R\$ 12.083,79. Consta como depositário Luis Henrique Prates Claudino. </p> <p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Bianca Rodrigues Escrevente Autorizada </p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> 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. </div> <p style="text-align: center; font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Caramuru Fonseca do Nascimento Junior Escrevente Autorizado </p>
--	---

<h3 style="margin: 0;">PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA</h3> <p style="margin: 0; font-size: 8px;">SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br</p>						
Ficha do Cadastro Imobiliário						
Nº CADASTRAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO				
322239	20.175.281.00					
NOME PROPRIETÁRIO LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO						
NOME DO COMPROMISSÁRIO						
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL R MAHIBA BARCHA Nº 80 BLOCO 6 - PARQUE ANTILLES 4 ANDAR APTO 403 IRMAOS (CH 4) ARARAQUARA SP CEP 14801-719						
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA R MAHIBA BARCHA Nº 80 IRMAOS (CH 4) CEP 14801-719 ARARAQUARA SP APTO 403 ANDAR 4 BLOCO 6						
ANO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL	
2019	87,51	119,98	12.105,77	146.634,96	158.740,73	
TESTADAS PRINCIPAL	MATRÍCULA	MATRÍCULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	Código e Zona		
0,36	143686			Não informada		
DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO					
09/09/2023						

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Mahiba Barcha, 80, ap. 403, Bl. 06, Cond. Parque Antilles, Araraquara/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Rua Mahiba Barcha, 80, apartamento 403, 3º andar do Bloco 6 do Condomínio Parque Antilles, no bairro Jardim Universal, no município de Araraquara, no interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-719, com 39,300 m² de área privativa, 12,50 m² de área de estacionamento descoberta, 68,178 m² de área comum, totalizando 119,978 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,8911449%.

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\$ 3.333,33 até R\$ 4.615,38**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 3.857,51** e o valor da avaliação em **R\$ 151.600,00 (cento e cinquenta e um mil e seiscentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
Rua Mahiba Barcha, 80, ap. 403, Bl. 06, Cond. Parque Antilles, Araraquara/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 39,300 m² de área privativa, situado na Rua Mahiba Barcha, 80, apto 403, 3º and, Bloco 06, Condomínio Parque Antilles, bairro Jardim Universal, Araraquara, no interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-719, objeto da Matrícula nº 143.686 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e Cadastro Municipal nº 20.175.281.00.

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\$ 151.600,00 (cento e cinquenta e um mil e seiscentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 11 de setembro de 2023.



Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
Rua Mahiba Barcha, 80, ap. 403, Bl. 06, Cond. Parque Antilles, Araraquara/SP

AMOSTRAS

Jardim Universal
Apartamento a venda no Pq. Antiles

Venda R\$ 180.000

2 quartos 1 banheiro



Apartamento em ótima localização, contando com ótima estrutura para o seu lazer e segurança. O imóvel contém dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, além de contar com armários em boa parte de seus cômodos.

Armários

✓ Banheiro ✓ Cozinha

Área

✓ 39m² área terreno/total



Imobiliária Araraquara
(16)31148157 / (16)31148168
<http://www.imobararaquara.com.br/>

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Mahiba Barcha, 80, ap. 403, Bl. 06, Cond. Parque Antilles, Araraquara/SP

Jardim Universal
Apartamento com 2 dormitórios localizado no
Edifício Residencial Parque Antilles

Venda R\$ 160.000

2 quartos 1 banheiro 1 vaga

48m²



Apartamento com 2 dormitórios localizado no Edifício Residencial Parque Antilles. 129,90 m² de área total*, 47,80 m² de área privativa. Possui os seguintes cômodos: - 2 dormitórios; - 1 banheiro; - Sala com 2 ambientes(de TV e de Jantar); - Cozinha; - Área de serviço. Vaga descoberta para 1 carro. *Área total = área privativa + área comum Entre em contato com a Daniele Imóveis: - Daniele: (16) 98112-0005 CRECI: 156917-F - Rodrigo: (16) 98173-7963 CRECI: 213631-F OBS: As informações de valores dos imóveis, bem como de condomínios constam da data de cadastro dos mesmos, podendo ter sofrido eventuais alterações até a data da consulta aos anúncios. Entrar em contato com a imobiliária para mais informações.

Serviços

- ✓ Área de serviço
- ✓ Cozinha
- ✓ Em condomínio fechado

Área

- ✓48m² área construída/ útil
- ✓130m² área terreno/total





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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Mahiba Barcha, 80, ap. 403, Bl. 06, Cond. Parque Antilles, Araraquara/SP

MENU
ANUNCIAR





19 fotos

Início / Venda / ... / Rua Mahiba Barcha

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 145.000

Condomínio Parque Antilles
Rua Mahiba Barcha, 80 - Jardim das Flores, Araraquara - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. P25QAG

40m²

1 banheiro

2 quartos

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(36\)](#)

Simular Financiamento

apartamento 2 dormitórios 1 vaga pronto acabamentos novos à venda - jardim universal, araraquara

- apartamento à venda em araraquara sp
- condomínio residencial parque antilles
- localizado no bairro: jardim universal
- região com excelente infraestrutura:
- (transportes, comércios e escolas)
- próximo à faculdade e universidade
- próximo ao shopping araraquara
- * apartamento pronto para morar*
- 4 apartamentos por andar
- 40 metros privativos
- 119 metros total
- 4 andares
- 2º andar
- 2 dormitórios
- gás encanado
- 1 vaga demarcada
- hall de circulação interno
- área de serviço azulejada
- banheiro social azulejado
- cozinha americana azulejada
- molduras decorativa em geral
- piso laminado nos dormitórios
- balcão de mármore na cozinha
- sala ampla com sanca, 12 leed
- luminárias duplas de trilho em geral
- interfone conectado com a portaria
- 2 lustres classic E 14, 3 leed na sala
- kit acessórios, armários no banheiro
- piso cerâmica, área de serviço e hall
- piso cerâmica, sala, cozinha, banheiro
- tanque, gabinete com pia 1.20 m inox
- tomadas duplas = todos os ambientes
- * áreas comuns do condomínio *
- playground
- churrasqueira

COMPRA

R\$ 145.000

Condomínio R\$ 269

IPTU [SOLICITAR](#)

ANUNCIANTE

JOÃO BATISTA Lote 1

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 43 [VER TELEFONE](#)

Mais 14 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

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 403, Bloco 6, 3º andar, Condomínio Parque Antilles, localizado na Rua Mahiba Barcha, nº 80, Jardim Universal, Araraquara, SP, CEP 14801-719.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA




3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP n° 199.861; PARQUE ANTILLES - CNPJ n° 31.098.672/0001-05.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 39,300 m², área comum de 68,178 m², vaga de garagem com 12,50 m², e área total de 119,978 m², correspondendo a 0,8911449% do terreno do condomínio.

5 – PROPRIETÁRIO: Luis Henrique Prates Claudino.

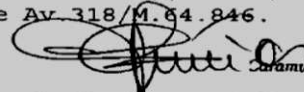
6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 143.686, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.


1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 DATA: 21 de novembro de 2018
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


MATRÍCULA	143.686
FICHA	01

IMÓVEL: Apartamento n° 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 06 do condomínio "PARQUE ANTILLES", situado na Rua Mahiba Barcha número 80, em Araraquara, com uma área real total de 119,978 metros quadrados, sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 68,178 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,8911449%. **PROPRIETÁRIO:** LUIS HENRIQUE PRATES CLAUDINO, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, RG 482049285-SP, CPF 410.792.578-10, residente e domiciliado na cidade de Rincão - SP, na Alameda dos Estados, 106. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.6 (de 30.06.2016); 207 (de 20.10.2017) e 319 (de 21.11.2018) na M.64.846 e Av. 318/M.64.846.


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado


AV.1 - em 21 de novembro de 2018

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "PARQUE ANTILLES" (artigo 9º - Lei Federal n° 4.591/64) foi nesta data registrada sob n° 8.439 no livro 3-Auxiliar


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 21 de novembro de 2018

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob n° 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$109.099,66, pelo prazo de 360 meses, conforme R.208/M.64.846.


Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escrevente Autorizado

Protocolo n° 393313
Av. 3 - em 18 de maio de 2022

PENHORA
Os direitos de fiduciante do executado Luis Henrique Prates Claudino foram penhorados nos autos de Execução Civil n° 1013027-87.2021.8.26.0037 que Parque Antilles, CNPJ. 31.098.672/0001-05,

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

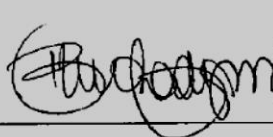
143.686

FICHA

01

VERSO

move contra **Luis Henrique Prates Claudino**, já qualificado, conforme Certidão on-line expedida em 03.05.2022 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 03.05.2022). O valor da dívida é de R\$ 12.083,79. Consta como depositário Luis Henrique Prates Claudino.



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

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 predominantemente residencial. 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

Apartamento à venda - no Jardim Universal



Anunciante: **Eder o seu corretor**

Valor	R\$ 125.000
🏠 Condomínio	314
📏 Área total: 129m ²	
🏠 Área útil: 39m²	
🛏 Quartos: 2	
🚿 Banheiro: 1	
🚗 Vaga: 1	



Cod 4648 Vende Apto no Antilles c/ 02 dormi. piso laminado e ventilador, sala com ventilador, cozinha toda azulejada, wc social, pintura nova, 01 vaga de garagem. . Agende sua visita com Eder o seu corretor

VER DADOS Creci J 34.491

Áreas Comuns Áreas Privativas

Espaço Gourmet

Cozinha americana

📍, Jardim Universal, Araraquara

$$E^1 \rightarrow VU = R\$ 3.205,13 / m^2$$



Código 99256	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2	Banheiro 1
Garagem 1	A. Útil 47.30 M²	A. Total 64.00 M ²	

Total para Compra valores sujeitos a alteração no ato da compra.

Venda	170.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE-NOS
Total	170.000,00



Itens do Imóvel

- ✓ Cozinha : 1
- ✓ Mobiliado
- ✓ Vagas Cobertas : 1
- ✓ Lavanderia : 1
- ✓ Sala : 1

Ítems do Edifício de Apartamento Residencial Parque Antilles

- Lazer
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Fitness
- ✓ Playground

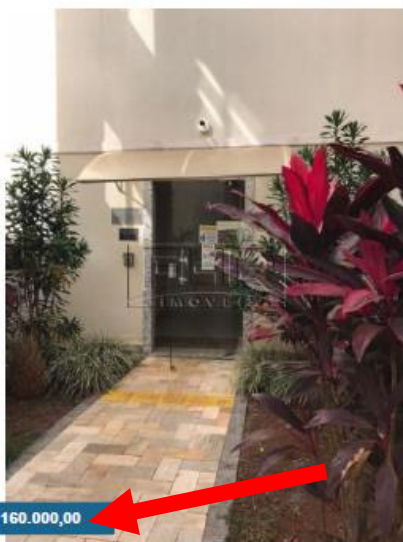
$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 3.594,08 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 18:06, sob o número WARQ23701567824. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013027-87.2021.8.26.0037 e código 5E74823.



Ligue Agora
(16) 3357-3666

DETALHES DO IMÓVEL



VENDA

R\$ 160.000,00

VENDA



PARQUE ANTILLES

Jardim Universal - Araraquara

Ref.: AP1340

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

02 dorm., sala, cozinha, banheiro, quintal, garagem.

Espaço Gourmet, espaço Fitnes e Playground.

COMPOSIÇÃO

2
Quartos

1
Banheiro

1
Vaga

ÁREAS

39,00 m²
Área construída

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 4.102,56 / m^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2023 às 18:06, sob o número WARQ23701567824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013027-87.2021.8.26.0037 e código 5E74823.


APARTAMENTO PARA VENDA NO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARQUE ANTILLES EM ARARAQUARA

APARTAMENTO

Referência: AP00147

ARARAQUARA, SP

JARDIM UNIVERSAL

Venda - R\$ 170.000,00 

Detalhes

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 39 m² útil
- 39 m² construída

Valores

- IPTU - R\$ 31,75
- Condomínio - R\$ 295,90

Descrição

Apartamento para Venda no Edifício Residencial Parque Antilles no bairro Jardim Universal em Araraquara/SP. Possui: 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, 1 vaga de garagem descoberta.

Mais Detalhes

Fotos





$E^4 \rightarrow VU = R\$ 4.358,97 / m^2$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M ²
E ¹	3.205,13
E ²	3.594,08
E ³	4.102,56
E ⁴	4.358,97
MÉDIA ARITMÉTICA = 3.815,19	
Vu = R\$ 3.815,19/m ² - SETEMBRO / 2023	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 3.815,19 / m^2$

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\$ 3.205,13 e R\$ 4.358,97/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.815,19.

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: $VU = R\$ 3.815,19 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 13 de setembro de 2023, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 403, Bloco 6, 3º andar, Condomínio Parque Antilles, localizado na Rua Mahiba Barcha, nº 80, Jardim Universal, Araraquara, SP, CEP 14801-719, 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\$ 149.936,97 (cento e quarenta e nove mil e novecentos e trinta e seis reais e noventa e sete centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (SETEMBRO / 2023):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 150.000,00

(cento e cinquenta mil reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário