



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	15

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

28 de agosto de 2024.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação da Advogada *Dra. Valéria Alexandre Lima Biz*, inscrita na OAB/SP sob o nº 199.861, com endereço na Rua Roberto Simonsen, nº 60, Vila Pelicano, São Carlos/SP, CEP 13574-022; tendo como interessado o *Condomínio Residencial Golden Park*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.080.745/0001-04, com sede na Avenida João Soares e Arruda, nº 1004, Parque Laranjeiras, Araraquara/SP, CEP 14801-525.

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 João Soares e Arruda, nº 1004, apartamento 122 do Bloco 1 do Condomínio Residencial Golden Park, no bairro Parque Laranjeiras, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-525.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 53,13m²

Área comum = 72,775125m²

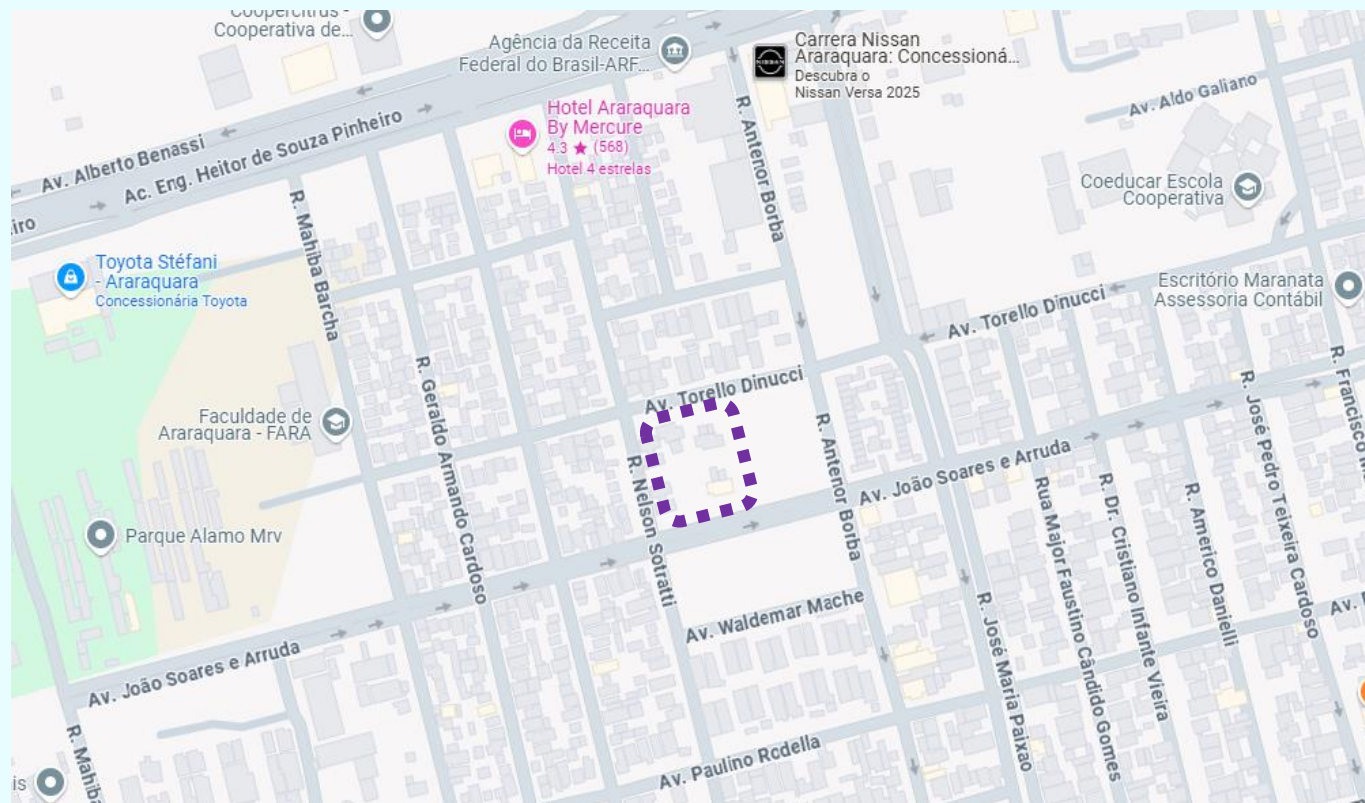
Área total = 125,905125m²

Parte ideal no terreno = 1,25%

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLDEN PARK



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA




8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

BOX 3 VÍDEO PUBLICIDADE E PRODUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 74.222.142/0001-30.


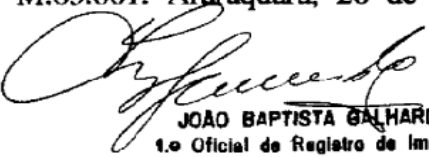
9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 90.476, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Inscrição junto à Prefeitura de Araraquara sob o nº 20.173.012.00.

 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	<table border="1"> <tr> <td> MATRÍCULA 90.476 </td> </tr> <tr> <td> FOLHA 01 </td> </tr> </table>	MATRÍCULA 90.476	FOLHA 01
MATRÍCULA 90.476			
FOLHA 01			

IMÓVEL: Apartamento nº 122, localizado no 2º andar do BLOCO "1" do **RESIDENCIAL GOLDEN PARK**, localizado na Avenida João Soares de Arruda, número 1.004, em Araraquara, com a área privativa de 53,13 metros quadrados, área comum de 72,775125 metros quadrados, onde se inclui uma vaga a que tem direito para guarda de veículo, localizada no estacionamento existente, perfazendo a área de total de 125,905125 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 1,25%.

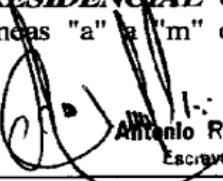
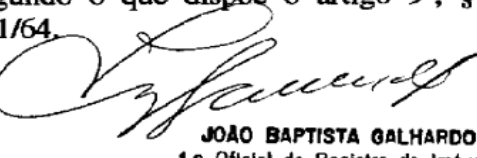
CADASTRO: 20.173.012. **PROPRIETÁRIA:** SOLON CONSTRUTORA LIMITADA, com sede na rua São Bento, número 3.100, em Araraquara, inscrita no CGC/MF sob número 45.679.958/0001-99, com contrato social de constituição registrado na JUCESP sob NIRC nº 35201471166, em 03.04.1.1981. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 12.05.1998), 4 (de 18.11.1998), 6 (de 28.01.1999) e AV.5 - M.83.681. Araraquara, 28 de janeiro de 1999.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli Escrevente Autorizado	 JOÃO BAPTISTA GALHARDO 1.º Oficial de Registro de Imóveis
--	---

AV.1 - em 28 de janeiro de 1999

CONVENÇÃO

Procede-se esta averbação para consignar que nesta data sob número 4.956 do livro 3-Auxiliar foi feito o registro da **CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO "RESIDENCIAL GOLDEN PARK"**, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" e "m" da Lei Federal nº 4.591/64.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli Escrevente Autorizado	 JOÃO BAPTISTA GALHARDO 1.º Oficial de Registro de Imóveis
--	---

R.2 - em 19 de abril de 1999.

VENDA

Por instrumento particular de 09.04.1999, celebrado na forma das Leis ns. 4380/64 e 5049/66, com uma via aqui arquivada, a proprietária Solon Construtora Ltda., já identificada, vendeu o imóvel por R\$ 36.162,76, para JULIO CESAR TEIXEIRA, brasileiro, controlador de tráfego, RG 10.271.647-SP e CIC 020.491.878-23 e sua mulher LILIAN APARECIDA SILVESTRE TEIXEIRA, brasileira, professora, RG 20.028.403-SP e CIC 101.685.388-22, casados no regime da

(CONTINUA NO VERSO)


10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

20.173.012.00

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

Área do Terreno	82,76 m ²
Área Construída	57,81 m ²
Valor Venal Terreno	R\$ 24.778,88
Valor Venal Construção	R\$ 73.942,73
Valor Venal Total	R\$ 98.721,61

 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 20.173.012.00	EXERCÍCIO 2024	DATA EMISSÃO 28/08/2024	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 98504
PROPRIETÁRIO BOX 03 VIDEO PUBLICIDADE E PRODUÇÕES LTDA					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 82,76	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 57,81	TESTADA 0,90	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,96	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 1999	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 24.778,88	VALOR VENAL PRÉDIO 73.942,73	ALÍQUOTA 0,1800	VALOR IMPOSTO 177,70	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 98.721,61	VALOR LIQUIDO A PAGAR 177,70	MATRÍCULA: 90476 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA R ITAPICURU Nº 326 PERDIZES CEP 05006-000 SÃO PAULO SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV JOAO SOARES E ARRUDA Nº 1004 RES. GOLDEN PARK BL. 1 02 ANDAR APTO 122 LARANJEIRAS (PQ DAS) ARARAQUARA, SP CEP 14801-525					
				ANDAR 2	APARTAMENTO 122

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;
- Transporte público;
- 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 Parque Laranjeiras, a menos de 4 km do centro da cidade. Tem fácil acesso a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, 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\$ 2.258,61 à R\$ 2.823,26, concluindo-se pelo valor do m² (metro quadrado) em R\$ 2.540,94 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO RESIDENCIAL GOLDEN PARK, EM ARARAQUARA/SP				
APARTAMENTO COM 53,13m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Araraquara/SP	Residencial Golden Park	R\$ 120.000,00	53,13 m ²	R\$ 2.258,61
Araraquara/SP	Residencial Golden Park	R\$ 130.000,00	53,13 m ²	R\$ 2.446,83
Araraquara/SP	Residencial Golden Park	R\$ 135.000,00	53,13 m ²	R\$ 2.540,94
Araraquara/SP	Residencial Golden Park	R\$ 140.000,00	53,13 m ²	R\$ 2.635,05
Araraquara/SP	Residencial Golden Park	R\$ 150.000,00	53,13 m ²	R\$ 2.823,26

16. AMOSTRAS ANALISADAS




Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente

APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO RESIDENCIAL GOLDEN PARK, ARARAQUARA

COD. 16928

Início > Araraquara > Parque Laranjeiras > Residencial Golden Park > Avenida João Soares e Arruda



Mapa

Compartilhar

VENDA

R\$ 120.000,00


IPTU R\$ 44,42
Condomínio R\$ 376,19

Área total: 53,13 m²
Área útil: 53,13 m²


Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio





Envie uma mensagem

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 53,13 m² total 53,13 m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia



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












PARA COMPRAR 22 dias atrás 381 visualizações


Apartamento à venda com 2 quartos no Golden Park, Araraquara


R\$ 130.000,00


[Início](#) > [Araraquara](#) > [Parque Laranjeiras](#) > [Golden Park](#)
 Cod: 8532








Características


 2 dormitórios


 1 banheiro

 1 vaga

 53.13 m² total
53.13 m² útil

 1 sala

 1 cozinha

 1 lavanderia

VENDA


R\$ 130.000,00

IPTU R\$ 34,05
Condomínio R\$ 383,33


Área total: 53.13 m²
Área útil: 53.13 m²





Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



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












PARA COMPRAR 7 meses atrás 271 visualizações


Apartamento à venda com 2 quartos no Golden Park, Araraquara


R\$ 135.000,00


[Início](#) > [Araraquara](#) > [Parque Laranjeiras](#) > [Golden Park](#)
 Cod: 15300








Características


 2 dormitórios


 1 banheiro

 1 vaga

 53.13 m² total
53.13 m² útil

 1 sala

 1 cozinha

 1 lavanderia

VENDA


R\$ 135.000,00

Condomínio R\$ 660,00




Área total: 53.13 m²
Área útil: 53.13 m²



Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



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








PARA COMPRAR
PARA ALUGAR
🕒 2 anos atrás
👁️ 1734 visualizações


Apartamento para venda e locação com 2 quartos no Golden Park, Araraquara


R\$ 500,00/ mês
R\$ 140.000,00


Início > Araraquara > Parque Laranjeiras > Golden Park
Cod: 9678








Características


 2 dormitórios


 1 banheiro

 1 vaga

 53.13 m² total
53.13 m² útil

 1 sala

 1 cozinha

 1 lavanderia

VENDA

R\$ 140.000,00

ALUGUEL

R\$ 500,00

Condomínio R\$ 408,00


Área total: 53.13 m²
Área útil: 53.13 m²

TOTAL




R\$ 908,00



Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



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








PARA COMPRAR
🕒 1 ano atrás
👁️ 1091 visualizações


Apartamento à venda com 2 quartos no Golden Park, Araraquara


R\$ 150.000,00


Início > Araraquara > Parque Laranjeiras > Golden Park
Cod: 12394








Características


 2 dormitórios

 1 banheiro

 2 vagas

 53.13 m²

 1 sala

 1 cozinha

VENDA

R\$ 150.000,00

IPTU R\$ 14,50
Condomínio R\$ 400,00

Área útil: 53.13 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de apartamentos para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. 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 28 de agosto de 2024, composto de 15 (quinze) 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\$ 2.540,94. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida João Soares e Arruda, nº 1004, apartamento 122 do Bloco 1 do Condomínio Residencial Golden Park, Parque Laranjeiras, Araraquara/SP, CEP 14801-525, corresponde a **R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).**///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 122 do Bloco 1 do Condomínio Residencial Golden Park, situado na Avenida João Soares e Arruda, nº 1004, Parque Laranjeiras, Araraquara/SP, CEP 14801-525.

VALOR AVALIADO: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Agosto/2024.




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

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

CNM: 111096.2.0090476-41


 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 ARARAQUARA - SP
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

90.476

FOLHA

01

IMÓVEL: Apartamento nº 122, localizado no 2º andar do BLOCO "1" do **RESIDENCIAL GOLDEN PARK**, localizado na Avenida João Soares de Arruda, número 1.004, em Araraquara, com a área privativa de 53,13 metros quadrados, área comum de 72,775125 metros quadrados, onde se inclui uma vaga a que tem direito para guarda de veículo, localizada no estacionamento existente, perfazendo a área de total de 125,905125 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 1,25%.
CADASTRO: 20.173.012. **PROPRIETÁRIA:** SOLON CONSTRUTORA LIMITADA, com sede na rua São Bento, número 3.100, em Araraquara, inscrita no CGC/MF sob número 45.679.958/0001-99, com contrato social de constituição registrado na JUCESP sob NIRC nº 35201471166, em 03.04.1.1981. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 12.05.1998), 4 (de 18.11.1998), 5 (de 28.01.1999) e AV.5 - M.83.681. Araraquara, 28 de janeiro de 1999.


 Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado


 JOAO BAPTISTA GALHARDO
 1.º Oficial de Registro de Imóveis

AV.1 - em 28 de janeiro de 1999

CONVENÇÃO

Procede-se esta averbação para consignar que nesta data sob número 4.956 do livro 3-Auxiliar foi feito o registro da **CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO "RESIDENCIAL GOLDEN PARK"**, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" e "m" da Lei Federal nº 4.591/64.


 Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado


 JOAO BAPTISTA GALHARDO
 1.º Oficial de Registro de Imóveis

R.2 - em 19 de abril de 1999.

VENDA

Por instrumento particular de 09.04.1999, celebrado na forma das Leis ns. 4380/64 e 5049/66, com uma via aqui arquivada, a proprietária Solon Construtora Ltda., já identificada, vendeu o imóvel por R\$ 36.162,76, para JULIO CESAR TEIXEIRA, brasileiro, controlador de tráfego, RG 10.271.647-SP e CIC 020.491.878-23 e sua mulher LILIAN APARECIDA SILVESTRE TEIXEIRA, brasileira, professora, RG 20.028.403-SP e CIC 101.685.388-22, casados no regime da

(CONTINUA NO VERSO)

CNM: 111096.2.0090476-41

MATRÍCULA

90.476

FOLHA

01.


VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na rua Serventuário Ernesto Batelli n. 113-Santana. Consta do contrato que o pagamento foi feito da seguinte forma: R\$ 12.182,76 recursos próprios já pagos; R\$ 1.980,00 utilização de saldo da conta vinculada do FGTS e R\$ 22.000,00 mediante financiamento da Caixa Econômica Federal. Fica arquivada cópia da CND/INSS n. 620903, de 13.04.1999 e da Certidão Quitação de Tributos e Contribuições Federais n. E-2.402.736, de 12.02.1999 administrados pela Secretaria da Receita Federal. Nihil.



Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

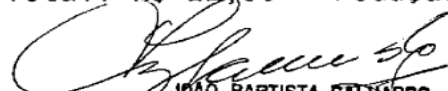

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1.º Oficial de Registro de Imóveis

R.3 - em 19 de abril de 1999.

HIPOTECA

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.2, os compradores Júlio César Teixeira e sua mulher Lilian Aparecida Silvestre Teixeira, já qualificados, deram o imóvel, em primeira e especial hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira, sob a forma de empresa pública unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob n. 00.360.305/0001-04, como garantia da dívida no valor de R\$ 22.000,00, pagável na forma do título e com juros 8,0000% (taxa nominal) e 8,2999% (taxa efetiva) ao ano, por meio de 156 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização-SACRE, correspondendo a primeira a R\$ 304,71, vencível em 09.05.1999 23.01.1999 e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Origem dos Recursos: FGTS. Base de cálculo: R\$ 22.000,00. Oficial: R\$ 14,96. Estado: R\$ 4,09. IPESP: R\$ 2,99. Total: R\$ 22,00 - redução de 50% (Decreto n. 43048/98).


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado


JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1.º Oficial de Registro de Imóveis

Protocolo nº 340286

AV.4 - em 26 de fevereiro de 2018.

CANCELAMENTO

CONTINUA NA FICHA

02

CNM: 111096.2.0090476-41

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

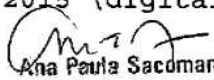
MATRÍCULA

90.476

FICHA

02

A hipoteca (R.3) fica cancelada conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 01.09.2015 (digitalizada em 22.02.2018).



Ana Paula Sacoman Senger
Escritoriente Autorizada

Protocolo nº 362861

R.5 - em 13 de dezembro de 2019

VENDA

Por escritura de 06.12.2019, Lº 728, páginas 195/197 do 1º Tabelião de Notas local (digitalizada em 09.12.2019), JÚLIO CESAR TEIXEIRA e sua esposa LILIAN APARECIDA SILVESTRE TEIXEIRA, já qualificados, venderam o imóvel (CEP. 14.801-525), por R\$80.400,00, para ANTONIO JOSÉ CURY NETO, brasileiro, corretor de imóveis, RG. 23.701.948-6-SP, CPF 159.779.758-80, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei º 6.515/77, com BEATRIZ STRINGHETTI FERREIRA CURY, brasileira, farmacêutica, RG. 23.340.100-3-SP, CPF 199.507.558-24, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Dagmar Fedozzi Catanheu nº 219, Condomínio Quinta dos Oitis.


Caranuru Fonseca do Nascimento Júnior
Escritoriente Autorizado

Protocolo nº 370439

R.6 - em 04 de setembro de 2020

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Conforme Carta de Sentença expedida em 06.03.2020 (digitalizada em 28.08.2020), nos autos de Cumprimento de Sentença - Perdas e Danos (Processo Digital nº 0008187-27.2016.8.26.0037 - nº de controle 1.184/2009 da 4ª Vara Cível de Araraquara), que Box 3 Vídeo Publicidade e Produções Ltda. promove em face de Antonio José Cury Neto, José Henrique Troncon Cury, José Gabriel Troncon Cury e Ana Marta Troncon Cury, o imóvel (CEP 14.801-525) foi transmitido por Antonio José Cury Neto com a anuência de sua esposa Beatriz Stringhetti Ferreira Cury, a título de dação em pagamento, pelo valor de R\$150.000,00, para **BOX 3 VÍDEO PUBLICIDADE E PRODUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 74.222.142/0001-30, estabelecida na cidade de São Paulo - SP, na Rua Padre Eugênio Lopes nº 323, Sala 04,

CONTINUA NO VERSO

CNM: 111096.2.0090476-41

MATRÍCULA

90.476

FICHA

02

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Vila Progredior. O acordo celebrado entre as partes foi homologado por r. sentença de 16.01.2020, transitada em julgado. Foi apresentado comprovante de recolhimento do ITCMD. (valor venal municipal: R\$79.133,84).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
 Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
 Escrevente Autorizada

Protocolo nº 426595
 Av.7 - em 25 de julho de 2024

PENHORA

O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Civil nº 1012846-52.2022.8.26.0037 promovido pelo Condomínio Residencial Golden Park, CNPJ nº 03.080.745/0001-04 contra Box 3 Vídeo Publicidade e Produções Ltda., já identificada, conforme certidão on-line expedida em 22.07.2024 pelo Diretor da 3ª Vara Cível de Araraquara - SP. O valor da dívida é de R\$22.561,27. Consta como depositário Box 3 Vídeo Publicidade e Produções Ltda..

Bianca Rodrigues

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.

BIANCA RODRIGUES
ESCREVENTE AUTORIZADA

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

Ao Oficial.: R\$ 42,22
 Ao Estado.: R\$ 12,00
 Ao Sec.Faz.: R\$ 8,21
 Ao Reg.Civil R\$ 2,22
 Ao Trib.Just R\$ 2,90
 Ao FEDMP.... R\$ 2,03
 Ao ISSQN.... R\$ 1,27
 Total..... R\$ 70,85
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:07:14 horas do dia 29/07/2024.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3090476C14071424Q

- Controle Interno Nº 142/24



090476290724

Pag.: 004/004



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2024 às 17:55, sob o número WARQ24701461245. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012846-52.2022.8.26.0037 e código YKY656Mv.

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: 20.173.012.00

Proprietário: BOX 03 VIDEO PUBLICIDADE E PRODUÇÕES LTDA

Compromissário:

Endereço Imóvel: AV JOAO SOARES E ARRUDA Nº 1004 RES. GOLDEN PARK
BL. 1 02 ANDAR APTO 122 LARANJEIRAS (PQ DAS)
ARARAQUARA SP CEP 14801-525

Exercício: 2024

Área do Terreno:	82,76
Valor Venal do Terreno:	24.778,88
Área Construída:	57,81
Valor Venal Construção:	73.942,73
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área	0,00
Valor Venal Total:	98.721,61

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 10:55 horas do dia 28/08/2024 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVDF0C2B0877F0252EFD049A1BF9C3F081**

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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Cond. Res. Golden Park, 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 90.476, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura de Araraquara sob o nº de contribuinte 20.173.012.00.

2 - SOLICITAÇÃO

2.1 - Solicitante:

Nome: DRA. VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ

Documento de Identificação: OAB/SP nº. 199.861

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

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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Cond. Res. Golden Park, Araraquara/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 90.476 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 20.173.012.00 - Prefeitura de Araraquara.

CNPJ: 111096.2.0090476-41

Antônio Rinaldo Ficarelli

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
90.476

FOLHA
01

IMÓVEL: Apartamento nº 122, localizado no 2º andar do BLOCO "1" do **RESIDENCIAL GOLDEN PARK**, localizado na Avenida João Soares de Arruda, número 1.004, em Araraquara, com a área privativa de 53,13 metros quadrados, área comum de 72,775125 metros quadrados, onde se inclui uma vaga a que tem direito para guarda de veículo, localizada no estacionamento existente, perfazendo a área de total de 125,905125 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 1,25%.

CADASTRO: 20.173.012. **PROPRIETÁRIA:** SOLON CONSTRUTORA LIMITADA, com sede na rua São Bento, número 3.100, em Araraquara, inscrita no CGC/MF sob número 45.679.958/0001-99, com contrato social de constituição registrado na JUCESP sob NIRC nº 35201471166, em 03.04.1.981. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 12.05.1998), 4 (de 18.11.1998), 5 (de 28.01.1999) e AV.5 - M.83.681, Araraquara, 28 de janeiro de 1999.

Antônio Rinaldo Ficarelli
Escritório Autorizado

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

AV.1 - em 28 de janeiro de 1999

CONVENÇÃO
Procede-se esta averbação para consignar que nesta data sob número 4.956 do livro 3-Auxiliar foi feito o registro da **CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO "RESIDENCIAL GOLDEN PARK"**, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alínea "a" "m" da Lei Federal nº 4.591/64.

Antônio Rinaldo Ficarelli
Escritório Autorizado

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

R.2 - em 19 de abril de 1999.

VENDA
Por instrumento particular de 09.04.1999, celebrado na forma das Leis ns. 4380/64 e 5049/66, com uma via aqui arquivada, a proprietária Solon Construtora Ltda., já identificada, vendeu o imóvel por R\$ 36.162,76, para JULIO CESAR TEIXEIRA, brasileiro, controlador de tráfego, RG 10.271.647-SP e CIC 020.491.878-23 e sua mulher LILIAN APARECIDA SILVESTRE TEIXEIRA, brasileira, professora, RG 20.028.403-SP e CIC 101.685.388-22, casados no regime da

(CONTINUA NO VERSO)

CNPJ: 111096.2.0090476-41

Antônio Rinaldo Ficarelli

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
90.476

FOLHA
01

VERSOS

comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na rua Serventário Ernesto Batelli n. 113-Santana. Consta do contrato que o pagamento foi feito da seguinte forma: R\$ 12.182,76 recursos próprios já pagos; R\$ 1.980,00 utilização de saldo da conta vinculada do FGTS e R\$ 22.000,00 mediante financiamento da Caixa Econômica Federal. Fica arquivada cópia da CND/INSS n. 620903, de 13.04.1999 e da Certidão Quitação de Tributos e Contribuições Federais n. E-2.402.736, de 12.02.1999 administrados pela Secretaria da Receita Federal. Nihil.

Antônio Rinaldo Ficarelli
Escritório Autorizado

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

R.3 - em 19 de abril de 1999.

HIPOTECA
Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.2, os compradores Júlio César Teixeira e sua mulher Lilian Aparecida Silvestre Teixeira, já qualificados, deram o imóvel, em primeira e especial hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira, sob a forma de empresa pública unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob n. 00.360.305/0001-04, como garantia da dívida no valor de R\$ 22.000,00, pagável na forma do título e com juros 8,0000% (taxa nominal) e 8,2999% (taxa efetiva) ao ano, por meio de 156 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização-SACRE, correspondendo a primeira a R\$ 304,71, vencível em 09.05.1999 23.01.1999 e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Origem dos Recursos: FGTS. Base de cálculo: R\$ 22.000,00. Oficial: R\$ 14,96. Estado: R\$ 4,00. IPESP: R\$ 2,99. Total: R\$ 22,00 - redução de 50% (Decreto n. 43048/98).

Antônio Rinaldo Ficarelli
Escritório Autorizado

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

Protocolo nº 340286
AV.4 - em 26 de fevereiro de 2018.

CANCELAMENTO

CONTINUA NA FICHA 02



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 98504	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO 20.173.012.00	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO			
NOME PROPRIETÁRIO BOX 03 VIDEO PUBLICIDADE E PRODUÇÕES LTDA					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV JOAO SOARES E ARRUDA Nº 1004 RES. GOLDEN PARK BL 1 02 ANDAR APTO 122 LARANJEIRAS (PQ DAS) ARARAQUARA SP CEP 14801-525					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA R ITAPICURU Nº 326 PERDIZES CEP 05006-000 SÃO PAULO SP					
ANO 1999	ÁREA TERRENO 82,76	ÁREA CONSTRUÍDA 57,81	VALOR VENAL TERRENO 24.778,88	VALOR VENAL 73.942,73	VALOR VENAL TOTAL 98.721,61
TESTADAS PRINCIPAL 0,90	MATRÍCULA 90476 -	MATRÍCULA 2/DATA 0	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA 0	Código e Zona Não informada	
DATA EMISSÃO 29/08/2024	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Cond. Res. Golden Park, Araraquara/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento situado na Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Condomínio Residencial Golden Park, bairro Parque Laranjeiras, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-525, com 53,13 m² de área privativa, 72,775125 m² de área comum (incluindo uma vaga de estacionamento), totalizando 125,905125 m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 1,25%.

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\$ 2.248,75 até R\$ 2.767,69, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 2.537,18 e o valor da avaliação em R\$ 134.800,00 (cento e trinta e quatro mil e oitocentos reais).

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Cond. Res. Golden Park, Araraquara/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 53,13 m² de área privativa, situado na Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Condomínio Residencial Golden Park, bairro Parque Laranjeiras, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-525, objeto da Matrícula nº 90.476 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e Cadastro Municipal nº 20.173.012.00.

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\$ 134.800,00 (cento e trinta e quatro mil e oitocentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 29 de agosto de 2024.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Cond. Res. Golden Park, Araraquara/SP

AMOSTRAS**IMOBILIÁRIA BANDELLI**(16) 3331-8283 / (16) 99242-4085
bandelli@bandelli.com.br**APARTAMENTO PARA VENDA COM 2 DORMITÓRIOS NO EDIFÍCIO GOLDEN PARK****APARTAMENTO****Referência: AP00446****ARARAQUARA, SP****PARQUE LARANJEIRAS****Venda - R\$ 130.000,00****Detalhes**

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 57,81 m² útil

Valores

- IPTU - R\$ 10,62
- Condomínio - R\$ 370,00

Descrição

Apartamento Residencial para Venda no bairro Parque Laranjeiras, Edifício Residencial Golden Park, Araraquara/SP
Possui: 2 dormitórios, sala, banheiro social, 1 vaga de garagem
57,81 m² área útil


Mais Detalhes

- Área de serviço
- Armário Banheiro
- Armário Cozinha
- Copa
- Cozinha
- Lavanderia
- Playground
- Portão Eletrôn.
- Portaria 24h


Fotos



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Cond. Res. Golden Park, Araraquara/SP






[CALCULADORA DE IMÓVEIS](#)
[EMPRESA](#)
[BLOG](#)
[LANÇAMENTOS](#)



APARTAMENTO PADRÃO - PARQUE LARANJEIRAS RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Favoritar
Comparar

Compartilhe:   

Residencial
Finalidade

200030
Referência

2
Dormitórios

1
Banheiro

1
Garagem

57.81 m²
A. Útil

82.76 m²
A. Total

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio	380,00
IPTU	16,98
Total / Mês	396,98

Venda	150.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
Total	150.000,00

Descrição do Imóvel

02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia, garagem
 Apartamento mobiliado com geladeira, fogão, armários, sofá, camas,

Itens do Imóvel

✓ Apto térreo	✓ Área de Serviço : 1	✓ Armários
✓ Cozinha : 1	✓ Interfone	✓ Mobiliado
✓ Playground	✓ Porteiro Eletrônico	✓ Sala : 1

Itens do Edifício de Apartamento Residencial Golden Park

Lazer	
✓ Playground	
Utilitários	
✓ Gás Encanado	✓ Medidor de Água Individual
	✓ Portão Eletrônico

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.004, ap. 122, Bloco 1, Cond. Res. Golden Park, Araraquara/SP

**IMOBILIÁRIA BANDELLI**

(16) 3331-8283 / (16) 99242-4085

bandelli@bandelli.com.br

APARTAMENTO**Referência: AP00363****ARARAQUARA, SP****PARQUE LARANJEIRAS****Venda - R\$ 160.000,00****Detalhes**

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 57,81 m² útil

Valores

- IPTU - R\$ 156,23
- Condomínio - R\$ 285,00

Descrição

Apartamento residencial para Venda
Parque Laranjeiras, Araraquara
2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga
57,81 m² útil

Mais Detalhes**Fotos**

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 122, Bloco 1 do Condomínio Residencial Golden Park, localizado na Avenida João Soares e Arruda, 1004, Parque Laranjeiras, Araraquara, SP, CEP 14801-525.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GOLDEN PARK, CNPJ 03.080.745/0001-04.
- 4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 53,13m², área comum de 72,775125m², e área total de 125,905125m², correspondendo a 1,25% do terreno do condomínio.
- 5 – PROPRIETÁRIA: Box 03 Vídeo Publicidade e Produções Ltda.
- 6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 90.476, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.

CNM: 111096.2.0090476-41

João Baptista Galhardo

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	90.476
FOLHA	01

IMÓVEL: Apartamento nº 122, localizado no 2º andar do BLOCO "1" do **RESIDENCIAL GOLDEN PARK**, localizado na Avenida João Soares de Arruda, número 1.004, em Araraquara, com a área privativa de 53,13 metros quadrados, área comum de 72,775125 metros quadrados, onde se inclui uma vaga a que tem direito para guarda de veículo, localizada no estacionamento existente, perfazendo a área de total de 125,905125 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 1,25%.

CADASTRO: 20.173.012. **PROPRIETÁRIA:** SOLON CONSTRUTORA LIMITADA, com sede na rua São Bento, número 3.100, em Araraquara, inscrita no CGC/MF sob número 45.679.958/0001-99, com contrato social de constituição registrado na JUCESP sob NIRC nº 35201471166, em 03.04.1.1981. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 12.05.1998), 4 (de 18.11.1998), 5 (de 28.01.1999) e AV.5 - M.83.681. Araraquara, 28 de janeiro de 1999.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

João Baptista Galhardo
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1.º Oficial de Registro de Imóveis

AV.1 - em 28 de janeiro de 1999

CONVENÇÃO
Procede-se esta averbação para consignar que nesta data sob número 4.956 do livro 3-Auxiliar foi feito o registro da **CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO "RESIDENCIAL GOLDEN PARK"**, segundo o que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" e "m" da Lei Federal nº 4.591/64.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado

João Baptista Galhardo
JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1.º Oficial de Registro de Imóveis

R.2 - em 19 de abril de 1999.

VENDA
Por instrumento particular de 09.04.1999, celebrado na forma das Leis ns. 4380/64 e 5049/66, com uma via aqui arquivada, a proprietária Solon Construtora Ltda., já identificada, vendeu o imóvel por R\$ 36.162,76, para JULIO CESAR TEIXEIRA, brasileiro, controlador de tráfego, RG 10.271.647-SP e CIC 020.491.878-23 e sua mulher LILIAN APARECIDA SILVESTRE TEIXEIRA, brasileira, professora, RG 20.028.403-SP e CIC 101.685.388-22, casados no regime da

(CONTINUA NO VERSO)

Pag.: 001/004
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2024 às 17:55, sob o número WARQ24701461245. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012846-52.2022.8.26.0037 e código TBLuCJQG.

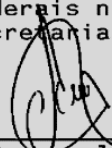
CNM: 111096.2.0090476-41

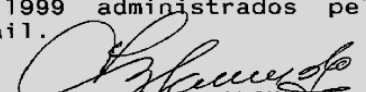
MATRÍCULA
90.476

FOLHA
01.
VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

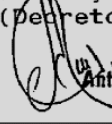
comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, na rua Serventuário Ernesto Batelli n. 113-Santana. Consta do contrato que o pagamento foi feito da seguinte forma: R\$ 12.182,76 recursos próprios já pagos; R\$ 1.980,00 utilização de saldo da conta vinculada do FGTS e R\$ 22.000,00 mediante financiamento da Caixa Econômica Federal. Fica arquivada cópia da CND/INSS n. 620903, de 13.04.1999 e da Certidão Quitação de Tributos e Contribuições Federais n. E-2.402.736, de 12.02.1999 administrados pela Secretaria de Receita Federal. Nihil.


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado


JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

R.3 - em 19 de abril de 1999.
HIPOTECA

Pelo mesmo instrumento particular que deu origem ao R.2, os compradores Júlio César Teixeira e sua mulher Lilian Aparecida Silvestre Teixeira, já qualificados, deram o imóvel, em primeira e especial hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira, sob a forma de empresa pública unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob n. 00.360.305/0001-04, como garantia da dívida no valor de R\$ 22.000,00, pagável na forma do título e com juros 8,0000% (taxa nominal) e 8,2999% (taxa efetiva) ao ano, por meio de 156 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema de Amortização-SACRE, correspondendo a primeira a R\$ 304,71, vencível em 09.05.1999 23.01.1999 e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Origem dos Recursos: FGTS. Base de cálculo: R\$ 22.000,00. Oficial: R\$ 14,96. Estado: R\$ 4,09. IPESP: R\$ 2,99. Total: R\$ 22,00 - redução de 50% (Decreto n. 43048/98).


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escritor Autorizado


JOÃO BAPTISTA GALHARDO
1º Oficial de Registro de Imóveis

Protocolo nº 340286
AV.4 - em 26 de fevereiro de 2018.
CANCELAMENTO

CONTINUA NA FICHA 02

Pag.: 002/004
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2024 às 17:55, sob o número WARQ24701461245. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012846-52.2022.8.26.0037 e código TBLuCJQG.

CNM: 111096.2.0090476-41

MATRÍCULA

90.476

FICHA

02

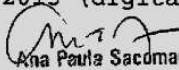
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

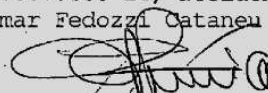
A hipoteca (R.3) fica cancelada conforme autorização dada pela Caixa Econômica Federal no instrumento particular de 01.09.2015 (digitalizada em 22.02.2018).


Ana Paula Sacoman Senger
Escrivente Autorizada

Protocolo nº 362861
R.5 - em 13 de dezembro de 2019

VENDA

Por escritura de 06.12.2019, Lº 728, páginas 195/197 do 1º Tabelião de Notas local (digitalizada em 09.12.2019), JÚLIO CESAR TEIXEIRA e sua esposa LILIAN APARECIDA SILVESTRE TEIXEIRA, já qualificados, venderam o imóvel (CEP. 14.801-525), por R\$80.400,00, para ANTONIO JOSÉ CURY NETO, brasileiro, corretor de imóveis, RG. 23.701.948-6-SP, CPF 159.779.758-80, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei º 6.515/77, com BEATRIZ STRINGHETTI FERREIRA CURY, brasileira, farmacêutica, RG. 23.340.100-3-SP, CPF 199.507.558-24, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Dagmar Fedozzi Cataneu nº 219, Condomínio Quinta dos Oitis.


Carumuri Fonseca do Nascimento Júnior
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 370439
R.6 - em 04 de setembro de 2020

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Conforme Carta de Sentença expedida em 06.03.2020 (digitalizada em 28.08.2020), nos autos de Cumprimento de Sentença - Perdas e Danos (Processo Digital nº 0008187-27.2016.8.26.0037 - nº de controle 1.184/2009 da 4ª Vara Cível de Araraquara), que Box 3 Vídeo Publicidade e Produções Ltda. promove em face de Antonio José Cury Neto, José Henrique Troncon Cury, José Gabriel Troncon Cury e Ana Marta Troncon Cury, o imóvel (CEP 14.801-525) foi transmitido por Antonio José Cury Neto com a anuência de sua esposa Beatriz Stringhetti Ferreira Cury, a título de dação em pagamento, pelo valor de R\$150.000,00, para BOX 3 VÍDEO PUBLICIDADE E PRODUÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 74.222.142/0001-30, estabelecida na cidade de São Paulo - SP, na Rua Padre Eugênio Lopes nº 323, Sala 04,

CONTINUA NO VERSO

Pag.: 003/004

Certidão na última página

CNM: 111096.2.0090476-41

MATRÍCULA

90.476

FICHA

02

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Vila Progredior. O acordo celebrado entre as partes foi homologado por r. sentença de 16.01.2020, transitada em julgado. Foi apresentado comprovante de recolhimento do ITCMD. (valor venal municipal: R\$79.133,84).

Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Andréia Velloso de Aguiar Macchioli
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 426595
Av.7 - em 25 de julho de 2024

PENHORA

O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Civil nº 1012846-52.2022.8.26.0037 promovido pelo Condomínio Residencial Golden Park, CNPJ nº 03.080.745/0001-04 contra Box 3 Video Publicidade e Produções Ltda., já identificada, conforme certidão on-line expedida em 22.07.2024 pelo Diretor da 3ª Vara Cível de Araraquara - SP. O valor da dívida é de R\$22.561,27. Consta como depositário Box 3 Video Publicidade e Produções Ltda..

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.

BIANCA RODRIGUES
ESCREVENTE AUTORIZADA

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

Ao Oficial.: R\$ 42,22
Ao Estado.: R\$ 12,00
Ao Sec.Faz.: R\$ 8,21
Ao Reg.Civil R\$ 2,22
Ao Trib.Just R\$ 2,90
Ao FEDMP.... R\$ 2,03
Ao ISSQN.... R\$ 1,27
Total..... R\$ 70,85
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:07:14 horas do dia 29/07/2024.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3090476C14071424Q

- Controle Interno Nº 142/24



090476290724

Pag.: 004/004



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2024 às 17:55, sob o número WARQ24701461245. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012846-52.2022.8.26.0037 e código TBluCJQQ.

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

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

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (Vu) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.*

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa estabelece:

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

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

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

CASELL Imóveis

Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente

Fotos Mapa Rua

Apartamento para venda e locação com 2 quartos no Golden Park, Araraquara

Início > Araraquara > PARQUE LARANJEIRAS > Golden Park
Cod: 5406

Características do imóvel

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 57.81 m² total / 57.81 m² útil
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia

Descrição do imóvel

2 DORMITÓRIOS SENDO 1 COM GUARDA ROUPA E CAMA DE CASAL, SALA COM RACK E SOFÁ, WC SOCIAL COM GABINETE E BOX, COZINHA COM A/E, GELADEIRA, LAVANDERIA E 1 VAGA DE GARAGEM. VISITA SOMENTE C/ ACOMPANHAMENTO DA IMOBILIÁRIA.

VENDA
R\$ 140.000,00

ALUGUEL
R\$ 700,00

IPTU R\$ 42,47
Condomínio R\$ 358,26

Área total: 57.81 m²
Área útil: 57.81 m²

TOTAL
R\$ 1.100,73

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 2.421,73 / m^2$

MATRI IMÓVEIS

Buscar por endereço, local ou código

Comprar Alugar Área do cliente Sobre a Matri Contato

Fotos

Apartamento para venda e locação com 2 quartos no Golden Park, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Laranjeiras > Golden Park > Avenida João Soares e Arruda
Imóvel: 5343

Dormitórios 2 Banheiros 1 Garagens 1 Área 57.61 m²

VENDA
R\$ 140.000,00

ALUGUEL
R\$ 700,00

IPTU R\$ 13,01
Condomínio R\$ 324,00

Área útil: 57.61 m²

TOTAL
R\$ 1.037,01

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 2.430,13 / m^2$



APARTAMENTO PADRÃO - PARQUE LARANJEIRAS RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Residencial
Finalidade

199876
Referência

2
Dormitórios

1
Banheiro

1
Garagem

57.81 m²
A. Útil

82.76 m²
A. Total

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio ⓘ 376,17

IPTU ⓘ 169,87

Total / Mês ⓘ **546,04**

Venda 150.000,00

(TBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ Consulte-nos

Total ⓘ **150.000,00**

$E^3 \rightarrow VU = R\$ 2.594,71 / m^2$



R\$ 160.000

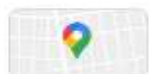
Condominio R\$ 652
IPTU: R\$ 170

57m² Área

2 Quartos

1 Banheiros

Apartamento para venda em Parque Laranjeiras de 57.00m² com 2 Quartos



Avenida João Soares e Arruda, 1004
Parque Laranjeiras, Araraquara

$E^4 \rightarrow VU = R\$ 2.807,02 / m^2$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M ²
E ¹	2.421,73
E ²	2.430,13
E ³	2.594,71
E ⁴	2.807,02
MÉDIA ARITMÉTICA = 2.563,40	
Vu = R\$ 2.563,40/m² - AGOSTO / 2024	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: VU = R\$ 2.563,40 / m²

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

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis 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\$ 2.421,73 e R\$ 2.807,02/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 2.563,40.

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\$ 2.563,40 / m².

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 27 de agosto de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 122, Bloco 1 do Condomínio Residencial Golden Park, localizado na Avenida João Soares e Arruda, 1004, Parque Laranjeiras, Araraquara, SP, CEP 14801-525, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 136.193,44 (cento e trinta e seis mil e cento e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 136.200,00 (cento e trinta e seis mil e duzentos reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (AGOSTO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 136.200,00

(cento e trinta e seis mil e duzentos reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário