



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

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

02 de outubro 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 *Parque Álamo*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.106.951/0001-08, com sede na Avenida João Soares e Arruda, nº 1444, Jardim das Flores, Araraquara/SP, CEP 14801-790.

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 1444, apartamento 404, 3º andar do Bloco 15 do condomínio Parque Álamo, no bairro Jardim das Flores, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-790.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 46,580m²

Área comum = 40,293m²

Área de estacionamento descoberta = 12,500m²

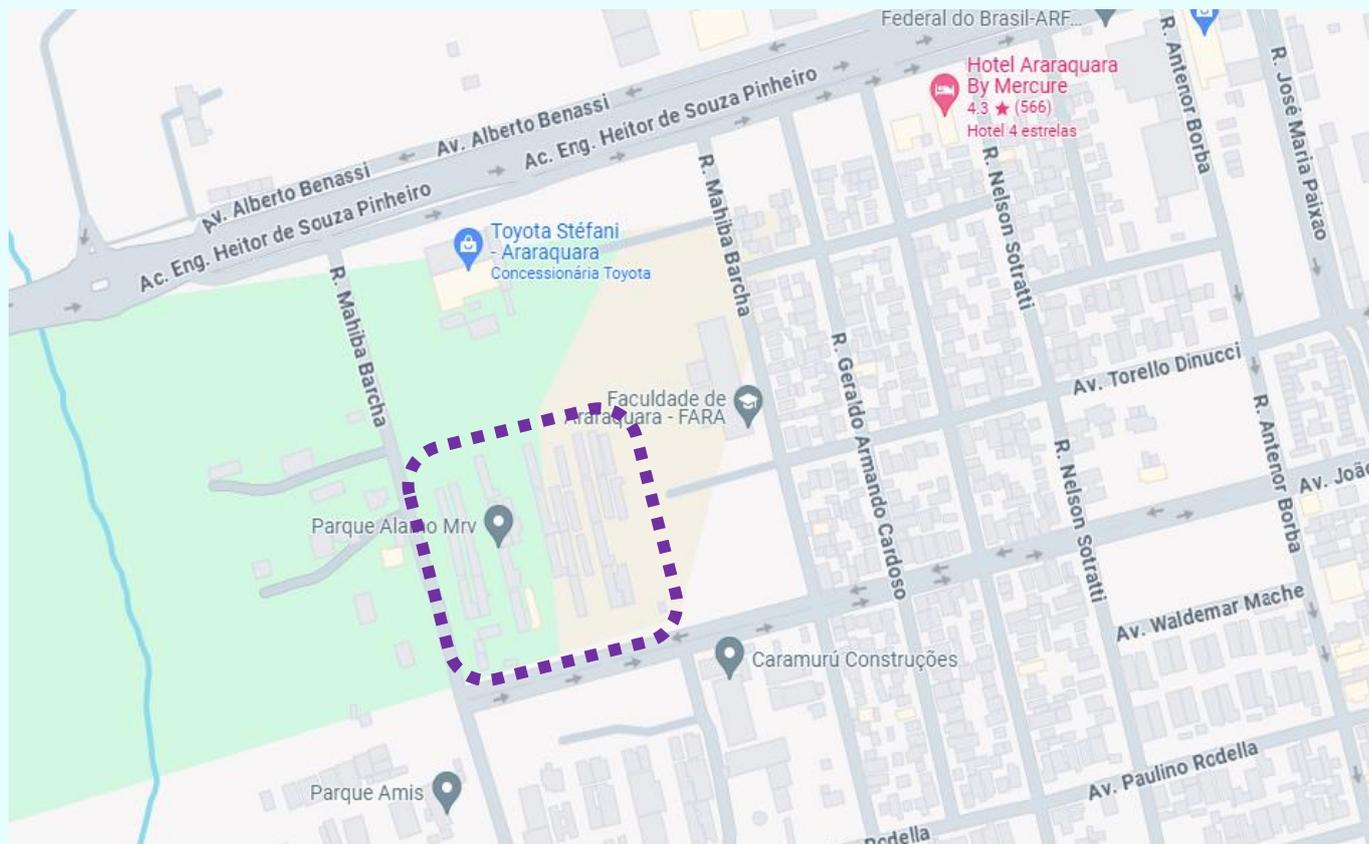
Área total = 99,373m²

Parte ideal no terreno = 0,2078580%

ENTRADA DO CONDOMÍNIO *PARQUE ÁLAMO*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

MARCELO JOSÉ DE SOUZA JUNIOR, inscrito no CPF sob o nº 426.591.668-62.

Obs.: Com Alienação Fiduciária ao Banco do Brasil S/A.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 135.100, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

- Inscrição junto à Prefeitura de Araraquara sob o nº 20.259.240.00.

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		Visualização de Matrícula MATRÍCULA 135.100	
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP		FICHA 01	
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		DATA 06 de junho de 2016	
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 15 do condomínio "PARQUE ÁLAMO", situado na Avenida João Soares e Arruda número 1.444, em Araraquara, com uma área real total de 99,373 m², sendo 46,580 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 40,293 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2078580%. PROPRIETÁRIO: MARCELO JOSE DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, maior, solteiro, atleta profissional e técnico em desportos, RG 419407017-SP, CPF 426.591.668-62, residente e domiciliada em Nova Europa-SP, na rua das Glicínias, 560 - Jardim São Paulo. REGISTROS ANTERIORES: Rs.3 (de 25.11.2013); 830 (de 03.03.2015); 1.347 (de 06.06.2016) na M.122.862 e Avs.5 e 1.346/M.122.862.</p> <p><i>Antonio Reinaldo Fiscarelli</i> Escrevente Autorizado</p>			
<p>AV.1 - em 06 de junho de 2016</p> <p>CONVENÇÃO</p> <p>A convenção do condomínio "PARQUE ÁLAMO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.141, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar.</p> <p><i>Antonio Reinaldo Fiscarelli</i> Escrevente Autorizado</p>			
<p>Av.2 - em 06 de junho de 2016</p> <p>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</p> <p>O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente para o BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Paulista-Araraquara-SP, prefixo 6918-3, CNPJ 00.000.000/6786-51, pelo valor de R\$91.783,88, pelo prazo de 360 meses, conforme R.831/M.122.862.</p> <p><i>Antonio Reinaldo Fiscarelli</i> Escrevente Autorizado</p>			

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

20.259.240.00

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

Área do Terreno	62,26 m ²
Área Construída	51,96 m ²
Valor Venal Terreno	R\$ 20.753,70
Valor Venal Construção	R\$ 66.431,03
Valor Venal Total	R\$ 87.184,73



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: 20.259.240.00

Proprietário: MARCELO JOSE DE SOUZA JUNIOR

Compromissário:

Endereço Imóvel: AV JOAO SOARES E ARRUDA Nº 1444 PARQUE ÁLAMO -
BLOCO 15 4 ANDAR APTO 404 IRMAOS (CH 4)
ARARAQUARA SP CEP 14801-525

Exercício: 2024

Área do Terreno:	62,26
Valor Venal do Terreno:	20.753,70
Área Construída:	51,96
Valor Venal Construção:	66.431,03
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área	0,00
Valor Venal Total:	87.184,73

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 07:06 horas do dia 02/10/2024 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVE8ECDE178C484739CC7397E68C3B6461**

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

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 Jardim das Flores, a aproximadamente 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\$ 2.790,90 à R\$ 3.971,66, concluindo-se pelo valor do m² (metro quadrado) em R\$ 3.434,95 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO PARQUE ÁLAMO, EM ARARAQUARA/SP				
APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 46,58m ² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M ²
Araraquara/SP	Parque Álamo	R\$ 130.000,00	46,58 m ²	R\$ 2.790,90
Araraquara/SP	Parque Álamo	R\$ 150.000,00	46,58 m ²	R\$ 3.220,27
Araraquara/SP	Parque Álamo	R\$ 165.000,00	46,58 m ²	R\$ 3.542,29
Araraquara/SP	Parque Álamo	R\$ 170.000,00	46,58 m ²	R\$ 3.649,64
Araraquara/SP	Parque Álamo	R\$ 185.000,00	46,58 m ²	R\$ 3.971,66

16. AMOSTRAS ANALISADAS

Imobiliária São Paulo
Cred. J14.493

Buscar cidade, bairro ou condomínio

APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE ALAMO, ARARAQUARA
Início > Araraquara > Jardim das Flores > Parque Álamo > Avenida João Soares e Arruda

COD. 14017

Mapa

VENDA
R\$ 130.000,00
IPTU R\$ 34,42
Condomínio R\$ 205,00

Área total: 46,58m²
Área útil: 46,58m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Fotos

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 46,58m² total 46,58m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar
Alugar
Favoritos 0
Comparar 0
Contato
Área do cliente





APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE ALAMO, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim das Flores > Parque Alamo > Avenida João Soares e Arruda

COD. 14117







Mapa



Compartilhar



VENDA

R\$ 150.000,00

IPTU R\$ 39,24
Condomínio R\$ 185,94

Área total: 46.58m²
Área útil: 46.58m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

2 dormitórios
1 banheiro
1 vaga (sendo 1 coberta)
46.58m² total
46.58m² útil
1 sala
1 cozinha
1 lavanderia











Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar
Alugar
Favoritos 0
Comparar 0
Contato
Área do cliente

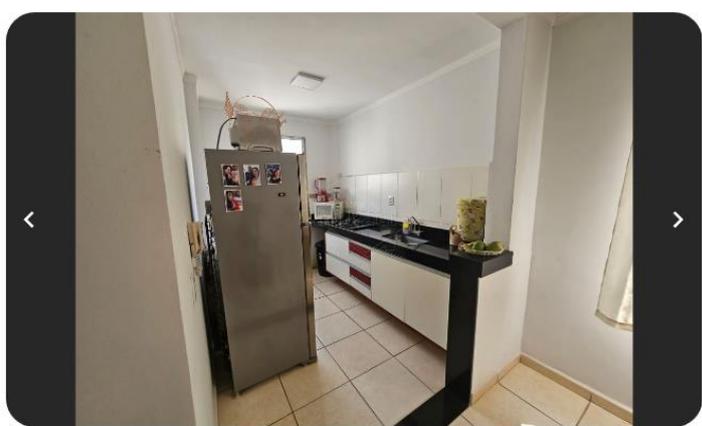




APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE ALAMO, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim das Flores > Parque Alamo > Avenida João Soares e Arruda

COD. 16346







Mapa



Compartilhar



VENDA

R\$ 165.000,00

IPTU R\$ 39,23
Condomínio R\$ 205,00

Área total: 46.58m²
Área útil: 46.58m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

2 dormitórios
1 banheiro
1 vaga (sendo 1 coberta)
46.58m² total
46.58m² útil
1 sala
1 cozinha
1 lavanderia
1 escritório












EXCELENTE OPORTUNIDADE!

Apartamento Padrão - Jardim das Flores Residencial para Venda em Araraquara

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

204648
Referência

2
Dormitórios

1
Banheiro

1
Garagem

46.58 m²
A. Útil

62.26 m²
A. Total

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio ⓘ	226,00
IPTU ⓘ	15,69
Total / Mês ⓘ	241,69

Venda	170.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos ⓘ
Total ⓘ	170.000,00



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar Alugar Favoritos **0** Comparar **0** Contato Área do cliente [Facebook](#) [Instagram](#)

APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE ALAMO, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim das Flores > Parque Alamo > Avenida João Soares e Arruda

COD. 15686



[Mapa](#)

[Compartilhar](#)

[Fotos](#)

VENDA
R\$ 185.000,00
IPTU R\$ 39,23
Condomínio R\$ 205,00

Área total: 46,58m²
Área útil: 46,58m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 46.58m² total 46.58m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia



17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 02 de outubro de 2024, composto de 10 (dez) 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\$ 3.434,95. 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 1444, apartamento 404, 3º andar do Bloco 15 do condomínio Parque Álamo, Jardim das Flores, Araraquara/SP, CEP 14801-790, corresponde a **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)**.///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 404, 3º andar do Bloco 15 do condomínio Parque Álamo, situado na Avenida João Soares e Arruda, nº 1444, no bairro Jardim das Flores, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14801-790.

VALOR AVALIADO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Outubro/2024.



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

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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, Bloco 15, Cond. Parque Álamo, 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 135.100, 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 20.259.240.00.

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: 01 de outubro de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, Bloco 15, Cond. Parque Álamo, Araraquara/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 135.100 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 20.259.240.00 - Prefeitura de Araraquara.



Visualização de Matrícula
135.100

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 DATA: 06 de junho de 2016 FICHA: 01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 15 do condomínio "PARQUE ÁLAMO", situado na Avenida João Soares e Arruda número 1.444, em Araraquara, com uma área real total de 99,373 m², sendo 46,580 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 40,293 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2078580%. **PROPRIETÁRIO:** MARCELO JOSE DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, maior, solteiro, atleta profissional e técnico em desportos, RG 419407017-SP, CPF 426.591.668-62, residente e domiciliada em Nova Europa-SP, na rua das Glicínias, 560 - Jardim São Paulo. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.3 (de 25.11.2013); 830 (de 03.03.2015); 1.347 (de 06.06.2016) na M.122.862 e Avs.50 e 1.346/M.122.862.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 06 de junho de 2016

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "PARQUE ÁLAMO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.141, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.2 - em 06 de junho de 2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente para o BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Paulista-Araraquara-SP, prefixo 6918-3, CNPJ 00.000.000/6786-51, pelo valor de R\$91.783,88, pelo prazo de 360 meses, conforme R.831/M.122.862.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL 20.259.240.00	EXERCÍCIO 2024	DATA EMISSÃO 27/09/2024	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 304553
PROPRIETÁRIO MARCELO JOSE DE SOUZA JUNIOR					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 62,26	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 51,96	TESTADA 0,35	FATOR OBSOLESCÊNCIA 1,00	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD 2016	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 20.753,70	VALOR VENAL PRÉDIO 66.431,03	ALÍQUOTA 0,1800	VALOR IMPOSTO 156,93	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 87.184,73	VALOR LIQUIDO A PAGAR 156,93	MATRÍCULA: 135100 TRANSCRIÇÃO:
ENDEREÇO DE ENTREGA AV JOAO SOARES E ARRUDA Nº 1444 PARQUE ÁLAMO IRMAOS (CH 4) CEP 14801-790 ARARAQUARA SP APTO 404 ANDAR 3º BLOCO 15					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV JOAO SOARES E ARRUDA Nº 1444 PARQUE ÁLAMO - BLOCO 15 4 ANDAR APTO 404 IRMAOS (CH 4) ARARAQUARA SP CEP 14801-525				ANDAR 4	APARTAMENTO 404

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, Bloco 15, Cond. Parque Álamo, Araraquara/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, 3º andar, Bloco 15, condomínio Parque Álamo, bairro Jardim das Flores, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-790, com 46,580 m² de área privativa, 12,500 m² de área de estacionamento descoberta, 40,293 m² de área comum, totalizando 99,373 m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2078580%.

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\$ 2.888,89 até R\$ 3.849,11**, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em **R\$ 3.304,00** e o valor da avaliação em **R\$ 153.900,00 (cento e cinquenta e três mil e novecentos reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, Bloco 15, Cond. Parque Álamo, Araraquara/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 46,580 m² de área privativa, situado na Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, 3º andar, Bloco 15, condomínio Parque Álamo, bairro Jardim das Flores, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14801-790, objeto da Matrícula nº 135.100 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e Cadastro Municipal nº 20.259.240.00.

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\$ 153.900,00 (cento e cinquenta e três mil e novecentos reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 01 de outubro de 2024.

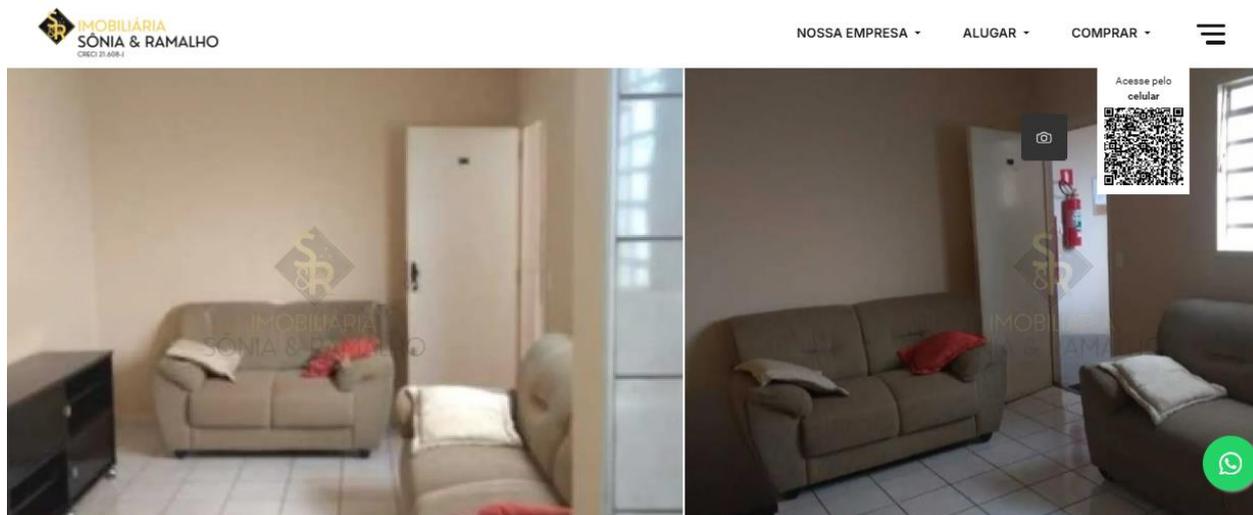


Arlete Tomazine
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI 268.582-F
CNAI 46.733

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, Bloco 15, Cond. Parque Álamo, Araraquara/SP

AMOSTRAS



APARTAMENTOS PADRÃO - JARDIM DAS FLORES RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Favoritar | Comparar

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial Finalidade	26955 Referência	2 Dormitórios	1 Banheiro
1 Garagem	45.00 m² A. Útil		

Total para Acessórios <i>valores sujeitos a alteração.</i>	
Condomínio ⓘ	380,00
Total / Mês ⓘ	380,00
Venda	130.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certiões) ⓘ	Consulte-nos
Total ⓘ	130.000,00

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL PREENCHA O FORMULÁRIO

Quero Comprar

Nome

E-mail

Celular

Telefone

Me interessei pelo imóvel com referência: (26955), gostaria que entrassem em contato comigo o mais rápido possível.
Obrigado.

Descrição do Imóvel

Sônia & Ramalho Imóveis - Sou uma imobiliária diferente, que te empodera para tomar as melhores decisões. ;

Cód.: V26955

Principais informações do imóvel:

- Apartamento térreo
- Araraquara
- 2 dormitórios com armários
- 1 banheiro social com box blindex
- Cozinha
- Sala de estar
- Área de serviço
- 1 vaga de garagem

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, Bloco 15, Cond. Parque Álamo, Araraquara/SP

Araraquara, São Paulo



R\$ 165.000

RE/MAX Com
Representação
ID de MLS.: 690151046-
12

-  Ambientes Totais: **6**
-  Quartos: **2**
-  Banheiros: **1**
-  Vagas de Estacionamento: **1**
-  Nº Andares: **4**

-  Piso: **3º Andar**
-  Total M²: **62,26**
-  Ano Build.: **2016**
-  Área Útil: **51,96**



PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida João Soares e Arruda, 1.444, ap. 404, Bloco 15, Cond. Parque Álamo, Araraquara/SP



Buscar por endereço, local ou código

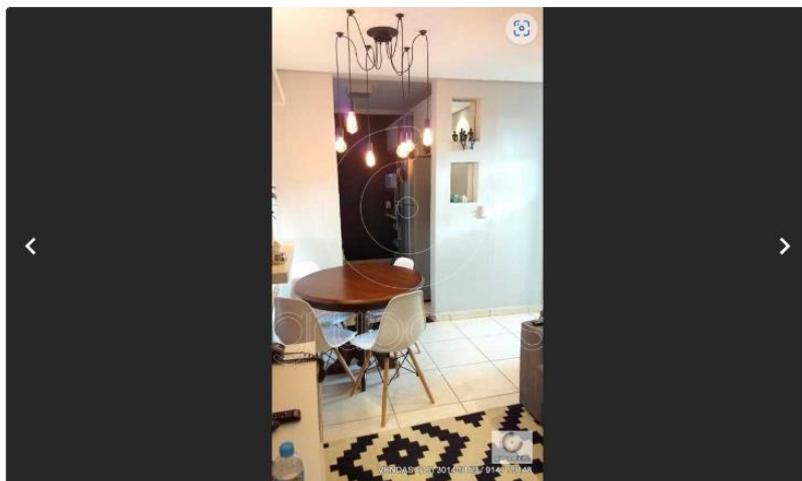
Comprar
Alugar
Contato
Área do cliente

Início > Araraquara > Jardim das Flores > Parque Álamo > Avenida João Soares e Arruda, 1444

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Álamo, Araraquara

Jardim das Flores, Araraquara, São Paulo

COD. 3202



VENDA

R\$ 200.000,00

Condomínio R\$ 190,00

Área total: 62.26m²

Área útil: 51.96m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Fazer proposta](#)

[Envie uma mensagem](#)

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 62.26m² total
51.96m² útil
- 1 sala
- 1 cozinha

Descrição do imóvel

2 dormitórios, sala, cozinha, wc social, área de serviço(externo) e 1 vaga de garagem.
Obs.: Completo de armários planejados.

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 404, 3º andar, Bloco 15, Condomínio Parque Álamo, localizado na Avenida João Soares e Arruda, 1444, Jardim das Flores, Araraquara, SP, CEP 14801-790.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; PARQUE ÁLAMO, CNPJ 24.106.951/0001-08.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 46,580m², área comum de 40,293m², vaga de garagem com 12,500m², e área total de 99,373m², correspondendo a 0,2078580% do terreno do condomínio.

5 – PROPRIETÁRIO: Marcelo José de Souza Junior.

6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 135.100, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0135100-29

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA
135.100

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: **06 de junho de 2016**

FICHA: **01**

IMÓVEL: Apartamento nº 404, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 15 do condomínio "PARQUE ÁLAMO", situado na Avenida João Soares e Arruda número 1.444, em Araraquara, com uma área real total de 99,373 m², sendo 46,580 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 40,293 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2078580%. **PROPRIETÁRIO:** MARCELO JOSE DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, maior, solteiro, atleta profissional e técnico em desportos, RG 419407017-SP, CPF 426.591.668-62, residente e domiciliada em Nova Europa-SP, na rua das Glicínias, 560 - Jardim São Paulo. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.3 (de 25.11.2013); 830 (de 03.03.2015); 1.347 (de 06.06.2016) na M.122.862 e Avs.5 e 1.346/M.122.862.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 06 de junho de 2016

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "PARQUE ÁLAMO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 8.141, no Livro nº 3 - Registro Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.2 - em 06 de junho de 2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente para o BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Paulista-Araraquara-SP, prefixo 6918-3, CNPJ 00.000.000/6786-51, pelo valor de R\$91.783,88, pelo prazo de 360 meses, conforme R.831/M.122.862.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

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



Buscar por endereço, local ou código

Comprar Alugar Área do cliente Sobre a Matri Contato



Fotos

VENDA **R\$ 150.000,00**

Área total: 46,58m²
Área útil: 46,58m²

- Agendar visita
- Fazer proposta
- Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Álamo, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Universal > Parque Álamo > Avenida João Soares e Arruda
Imóvel: 2041

Dormitórios 2 (sendo 0 suíte)	Banheiros 1	Garagens 1 (sendo 0 coberta)	Área 46,58m ² total 46,58m ² útil
-------------------------------------	----------------	------------------------------------	---

Descrição do imóvel
2 dormitórios, sala, cozinha tipo americana, banheiro, área de serviço, 1 vaga de garagem.

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 3.220,27 / m^2$



Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar



Venda / SP / Apartamentos à venda em Araraquara / Jardim das Flores / Avenida João Soares e Arruda

Venda **R\$ 165.000**

Condomínio **RS 205** IPTU **R\$ 150/ano**

- 51 m²
- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 3 andar
- Mobiliado
- Cozinha
- Condomínio fechado
- Lavanderia

Ocultar as características

Endereço
Avenida João Soares e Arruda - Jardim das Flores, Araraquara - SP

Explore a localização do imóvel

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 3.235,29 / m^2$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/10/2024 às 16:50, sob o número WARQ24701665380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000365-23.2023.8.26.0037 e código 8s6k94oO.



Fotos

VENDA
R\$ 175.000,00

Área útil: 51.96m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Agendar visita

Fazer proposta

Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Álamo, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Universal > Parque Álamo > Avenida João Soares e Arruda
Imóvel: 4345

Dormitórios
2

Banheiros
1

Garagens
1
(sendo 1 coberta)

Área
51.96m²

Descrição do imóvel

2 dormitórios com armários, cama de casal, ventiladores;
wc social;
sala com sofá, painel;
cozinha com armários, geladeira, fogão;
lavanderia com armários, máquina de lavar;
1 vaga de garagem coberta;

$E^3 \rightarrow VU = R\$ 3.367,98 / m^2$



Fotos

VENDA
R\$ 189.800,00

Área útil: 52m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Agendar visita

Fazer proposta

Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Álamo, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Universal > Parque Álamo > Avenida João Soares e Arruda
Imóvel: 4515

Dormitórios
2

Banheiros
1

Garagens
1

Área
52m²

Descrição do imóvel

Aluguel: (incluso condomínio e iptu);
2 dormitórios com armários;
wc social;
sala;
cozinha com armários;
lavanderia;
1 vaga de garagem;

$E^4 \rightarrow VU = R\$ 3.650,00 / m^2$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E ¹	3.220,27
E ²	3.235,29
E ³	3.367,98
E ⁴	3.650,00
<p>MÉDIA ARITMÉTICA = 3.368,38</p> <p>Vu = R\$ 3.368,38/m² - OUTUBRO / 2024</p>	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: **VU = R\$ 3.368,38 / m²**

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

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

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 3.220,27 e R\$ 3.650,00/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.368,38.

*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\$ 3.368,38 / m².***

13 – CONCLUSÃO / DATA: Aos 02 de outubro de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 404, 3º andar, Bloco 15, Condomínio Parque Álamo, localizado na Avenida João Soares e Arruda, 1444, Jardim das Flores, Araraquara, SP, CEP 14801-790, 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\$ 156.899,14 (cento e cinquenta e seis mil e oitocentos e noventa e nove reais e quatorze centavos).

Resultando no valor arredondado de: R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (OUTUBRO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 157.000,00
(cento e cinquenta e sete mil reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
 Rua dos Libaneses, 1998, Telefone: (16) 2108-1198 - Carmo
 CEP: 14801-425 - Araraquara - SP
 Telefone: (16) 2108-1199 - E-mail: araraq3cv@tjstj.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1000365-23.2023.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Parque Álamo**
 Executado: **Marcelo Jose de Souza Junior**

Juiz de Direito: **PAULO LUIS APARECIDO TREVISO**

Vistos.

1. Diante do silêncio do executado, homologo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, a média das avaliações anexadas aos autos, e atribuo ao imóvel o valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), em novembro/2024.

2. Defiro a alienação dos direitos penhorados sobre o imóvel avaliado, que se dará por via eletrônica, consoante o disposto no artigo 882 e §§ do CPC, aplicado por analogia, e nos termos do Provimento CSM n.º 1625/2009, do Provimento CSM 2.614/2021 e do Provimento CG n.º 19/2021. Para tanto, os interessados em participar da alienação judicial eletrônica deverão se cadastrar previamente no site a ser indicado pelo leiloeiro nomeado.

Nomeio como leiloeiro o **Sr. Guilherme Eduardo Stutz Toporoski**, cadastrado perante o TJSP.

O primeiro pregão começará no dia útil subsequente ao da divulgação do edital no site da empresa responsável pela alienação judicial eletrônica, escolhida pelo leiloeiro. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três (3) dias subsequentes, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por vinte (20) dias e se encerrará às 14h do vigésimo dia, no qual o lance mínimo aceito deverá ser igual ou superior a 60% do valor da avaliação.

Seja qual for o pregão positivo, assumirá o arrematante a posição contratual do devedor fiduciante caso reste saldo devedor no contrato de financiamento, e não haja oposição fundada do credor fiduciário, o que constará expressamente do edital, a fim de que todos os interessados saibam exatamente o que estão arrematando. Eventual sobra do preço de arrematação, por sua vez, servirá à quitação do crédito exequendo.

O leiloeiro oficial, ou quem suas vezes fazendo estiver, deverá informar ao Juízo o dia do início da divulgação do edital no site da empresa responsável pela alienação judicial eletrônica, facultada a apresentação da informação juntamente com o auto de leilão, seja ele negativo ou positivo.

3. Recolha o credor as custas postais, dando-se ciência ao executado e ao credor fiduciário das datas designadas para a venda judicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
Rua dos Libaneses, 1998, Telefone: (16) 2108-1198 - Carmo
CEP: 14801-425 - Araraquara - SP
Telefone: (16) 2108-1199 - E-mail: araraq3cv@tjsp.jus.br

4. Registro que o Banco do Brasil já apresentou a memória atualizada do débito do financiamento imobiliário (fls. 439).

5. Comunique-se o leiloeiro a respeito desta designação, para as providências que lhe competem, segundo o que dispõe o Provimento CSM n.º 1625/2009.

6. Intimem-se.

Araraquara, 07 de fevereiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**