

**TERMO OPINATIVO**

Sobre um imóvel situado em Araraquara SP, na Avenida Rodrigo Fernando Grillo nº587, apartamento nº134, localizado no 13º andar da torre A4, no condomínio "Residencial Reserva dos Oitis"

Registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araquara Sob Matrícula nº134357 e cadastro municipal 20.164.178

**Características do imóvel:**

Trata-se de um apartamento residencial localizado no 13º andar da torre A4

Area Privativa 62,754m², mais  
11,250m² relativo a uma vaga de  
garagem indeterminada. Cabendo-lhe  
uma área de 28,8350m² perfazendo  
área total de 102,8390m²

**Especificações Técnicas:**

**Parâmetro Opinitivo:**

Considerando os seguintes itens;

1. Localização;
2. Andar;
3. Acessibilidade;
4. Vagas de Garagens;
5. Idade do imóvel;
6. Infraestrutura;
7. Pesquisa de Mercado.

Desta forma opinamos no valor de R\$250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)



Rafaela Tagliavini Bertolini

Rg: 33.308.881-5 CRECI 90064F

Araraquara, 28 de janeiro de 2025



# CARRASCOSSI & FRANÇA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ: 36.688.766/0001-58 CRECI 46.201 J

## TERMO OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Imóvel: O apartamento residencial “H” de nº 134, localizado no 13º andar da Torre “A4” do Condomínio “RESIDENCIAL RESERVA DOS OITIS”, na Avenida Rodrigo Fernando Grillo, nº 587, na cidade de Araraquara/SP.

Registro no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, SP

Matricula: 134.357

Inscrição Municipal: 20.164.178.00

Atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Termo Opinativo de Comercialização imobiliária.

### **Características do imóvel:**

Apartamento residencial, localizado no 13º andar, Torre “A4”

Área Privativa de 62,7540 m², mais 11,2500 m² de área de garagem de uso comum, proporcional a 28,8350 m².

Cabendo-lhe uma área total de 102,8390 m².

### **Especificações Técnicas para Parâmetro Opinativo**

Consideramos os seguintes itens:

- Andar
- Acessibilidade
- Idade do imóvel
- Infraestrutura
- Localização
- Número de vagas de garagem
- Metragem do imóvel
- Pesquisa de mercado imobiliário

Com base em todos os dados mencionados, opinamos o valor de R\$ 255.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)

Araraquara, 28 de janeiro de 2025

Sandrea Petrochi Carrascossi – Creci 239.782 F

Contato: 16 99794-9791 - e-mail: contato@cfimoveis.com.br

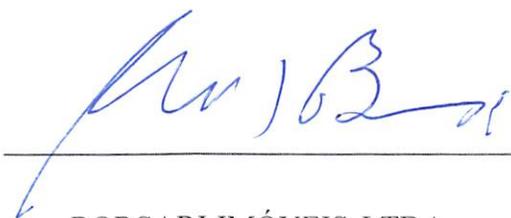
**Av Padre Joao Rodrigues Crepaldi, nº1326, Vila Xavier, Araraquara/SP**

### TERMO OPINATIVO

Tendo em vista os dados fornecidos por pessoa interessada, em nossa opinião para venda de um apartamento residencial situado na Av. Rodrigo Fernando Grillo, nº 587, Jd dos Manacás, condomínio Residencial Reserva do Oitis, apartamento 134, 13º andar, Torre A4, Araraquara/ SP, com área privativa de 62,7540m<sup>2</sup> e mais 11,2500m<sup>2</sup> de área de garagem de uso comum de divisão não proporcional, relativo a uma vaga de garagem indeterminada, cabendo-lhe uma área de uso comum de divisão proporcional de 28,8350m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total 102,8390m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2446%, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis sob nº 134.357 e cadastrado na prefeitura municipal de Araraquara sob nº 20.164.178.00. Não foi possível a visita ao imóvel em questão, avaliação feita por preço médio do empreendimento.

Desta forma, opinamos o valor de **RS 240.000,00** (duzentos e quarenta mil reais) para venda.

Araraquara, 29 de janeiro 2025.



BORSARI IMÓVEIS LTDA.

CRECI: 19201-J

**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, Fone: (16) 2108-1199, Araraquara-SP - E-mail:

araraq3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0007166-69.2023.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Wagner Luís de Carvalho Bernardo e outro**  
 Executado: **Reserva dos Oitis Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**

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

Vistos.

Ante a ausência de impugnação, homologo as avaliações apresentadas pelos credores, que atribuíram aos imóveis objetos das matrículas nº 134.059, nº 134.332 e nº 134.357, todas do 1º CRI local, o valor médio de R\$ 250.000,00 e ao imóvel objeto da matrícula nº 134.325, do 1º CRI, o valor de R\$ R\$ 300.000,00.

Tragam os exequentes planilha atualizada do débito, no prazo de 10 dias.

Sem prejuízo, e no mesmo prazo, comprove o executado que os imóveis pertencem à Chemin Incorporadora, vez que não há registro nas referidas matrículas das transferências das propriedades dos imóveis.

Intime-se.

Araraquara, 27 de fevereiro de 2025.

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