



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 – DOCUMENTO	4
10 – SERVIÇOS PÚBLICOS	5
11 – METODOLOGIA EMPREGADA	5
12 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	5
13 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	6
14 – TABELA DAS AMOSTRAS	6
15 – AMOSTRAS ANALISADAS	6
16 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
17 – ENCERRAMENTO	9
18 – AVALIAÇÃO	9
19 – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	10

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

31 de janeiro de 2023.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação da Advogada *Dra. Valéria Alexandre Lima Biz*, inscrita na OAB/SP sob o nº 199.861, com endereço na Rua Roberto Simonsen, nº 60, Vila Pelicano, São Carlos/SP, CEP 13574-022; tendo como interessado o Condomínio *Vitta Ipê Branco*, CNPJ nº 35.397.187/0001-93, com sede na Rua Bento Ramalho Machado, nº 622, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-018.

3. FINALIDADE DO PARECER

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

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado na Rua Bento Ramalho Machado, nº 622, apartamento 01, térreo do Bloco C, Torre 2, do Condomínio Vitta Ipê Branco, Jardim Residencial Paraíso, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-018.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 46,720m²

Área comum de divisão proporcional = 23,623m²

Área comum de divisão não proporcional = 23,790m²

Área total = 94,133m²

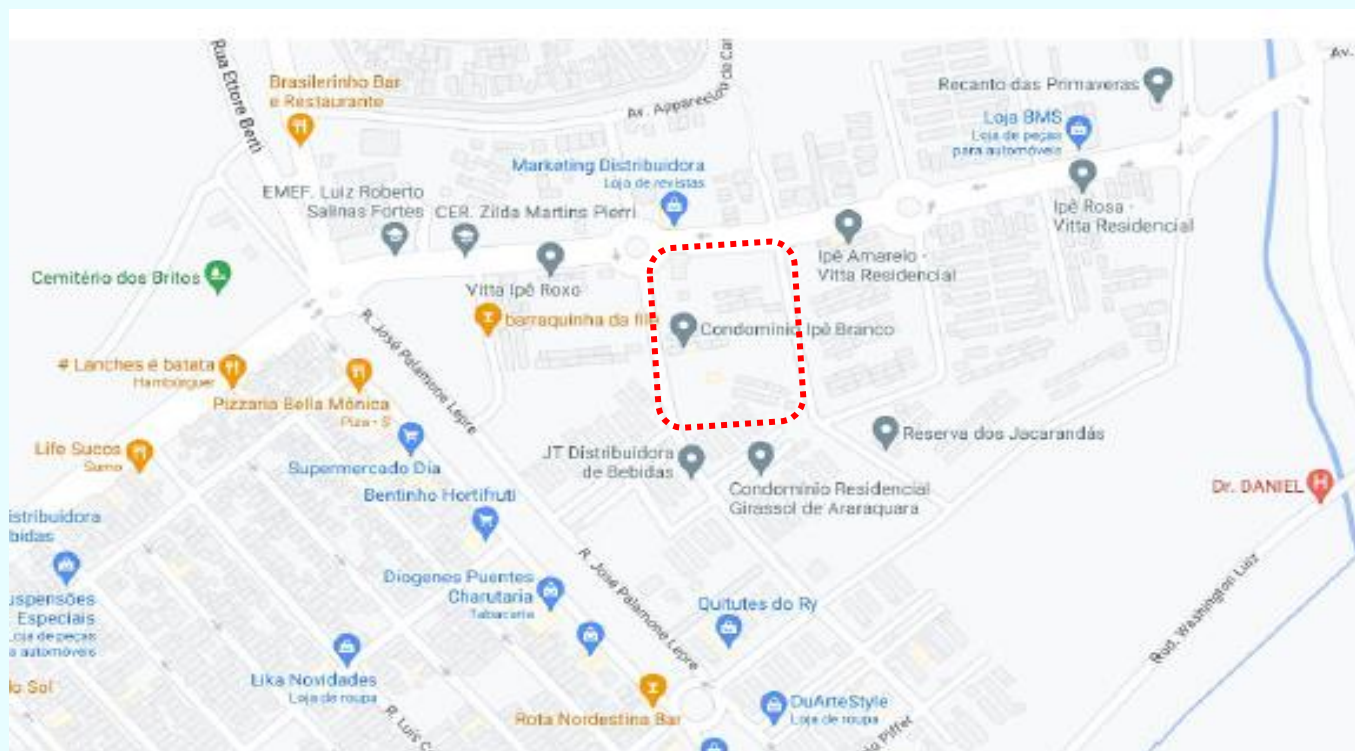
Parte ideal no terreno: 0,6699460%

1 vaga de garagem indeterminada

ENTRADA DO CONDOMÍNIO VITTA IPÊ BRANCO



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

LUCAS SANTOS DE SOUZA, CPF sob o nº 059.529.575-44. Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

9. DOCUMENTO

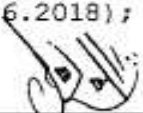
Certidão de matrícula nº 146.024, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP		MATRÍCULA 146.024
INSTITUTO NACIONAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FICHA 01
DATA 04 de Novembro de 2019		

IMÓVEL: Apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo do Bloco C da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 94,133 m², sendo 46,720 m² de área real privativa; 23,623 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; 23,790 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6699460%.

PROPRIETÁRIO: LUCAS SANTOS DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 20.10.1995, auxiliar líder de hortifruti, CPF 059.529.575-44, residente nesta cidade, na Avenida Osvaldo Modesto, 326.

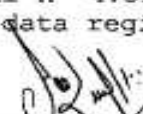
REGISTROS ANTERIORES: Rs.2 (de 29.03.2017); 391 (de 08.06.2018); 484 (de 04.11.2019) na M.134.848 e Av.483/M.134.848.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 04 de Novembro de 2019

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § Único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.553 no livro 3-Auxiliar.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.2 - em 04 de Novembro de 2019

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$114.478,02, pelo prazo de 360 meses, conforme R.392/M.134.848.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 400231

Av.3 - em 27 de outubro de 2022

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Lucas Santos de Souza foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10116022520218260037 em que o Condomínio Vitta Ipê Branco, CNPJ nº 35.397.187/0001-93 promove

CONTINUA NO VERSO

10. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

11. 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.

12. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está localizado na cidade de Araraquara, município no interior do estado de São Paulo, a aproximadamente 270 km da capital paulista. Araraquara limita-se ao norte com as cidades de Américo Brasiliense, Motuca, Rincão e Santa Lúcia; ao sul com as cidades de Boa Esperança do Sul e Ribeirão Bonito; ao leste com as cidades de Ibaté e São Carlos; ao oeste com as cidades de Gavião Peixoto e Matão. O imóvel avaliando está situado no bairro Jardim Residencial Paraíso, a aproximadamente 4 km do centro da cidade. Tem fácil acesso a toda estrutura comunitária, tais como escolas, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição mercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de energia elétrica, água, esgoto, gás e telecomunicações.

13. 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\$ 2.790,70 à R\$ 4.180,21, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 3.467,47 para o imóvel avaliando.

14. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA-SP / BAIRRO JARDIM RESIDENCIAL PARAÍSO				
APARTAMENTO COM 46,72m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	BAIRRO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 120.000,00	43,00 m²	R\$ 2.790,70
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 125.000,00	43,00 m²	R\$ 2.906,98
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 180.000,00	52,00 m²	R\$ 3.461,54
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 192.000,00	48,00 m²	R\$ 4.000,00
Araraquara/SP	Jardim Residencial Paraíso	R\$ 180.000,00	43,06 m²	R\$ 4.180,21

15. AMOSTRAS ANALISADAS





Fotos

Condomínio	R\$ 270,00
IPTU	R\$ 22,51
Total	R\$ 292,51
Venda	R\$ 120.000,00

Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Ipê Branco, Araraquara

Ipê Branco, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, São Paulo

Imóvel: 35797

Dormitórios
2

Banheiros
1

Garagens
1

Área
43m²

zap Menu



[Apartamentos à Venda](#) / [Jardim Residencial Paraíso](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 43m² - Jardim Residencial...

apartamento para comprar em
Jardim Residencial Paraíso, Araraquara - SP

Venda R\$ 125.000
condomínio não informado
IPTU não informado

43 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

JARDIM IMOBILIÁRIA Entrar

Apartamento com 2 quartos, 52 m², à venda por R\$ 180.000- R. Bento Ramalho Machado - Jardim Residencial Paraíso - Araraquara/SP

AP0355-JARK



Fotos **Mapa**

2 Quartos 1 Banheiro

Venda **R\$ 180.000**
R\$ 3.450/m²

Condomínio R\$ 271,67/mês
IPTU R\$ 225,10/ano

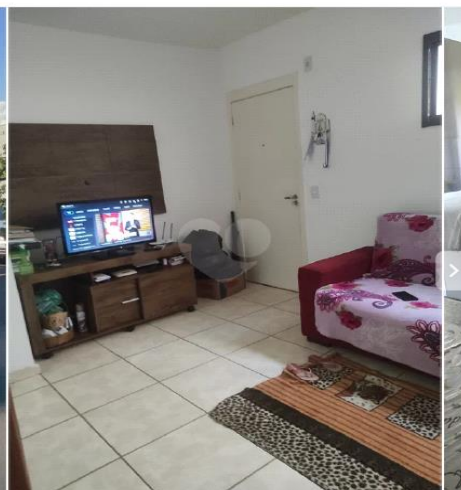
Quero visitar

Quero mais informações

Sobre o imóvel

52 m² Área útil 89 m² Área total 2 Quartos 1 Banheiro Aceita pet

Apartamento disponível para venda no Residencial Ipê Branco, em Araraquara. Possui 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e 01 vaga de garagem.


[Ver 17 fotos](#)
[Ver mapa](#)
[Street view](#)

Apartamento com 2 quartos à venda em Jardim Residencial Paraíso - SP

Rua Bento Ramalho Machado - Jardim Residencial Paraíso - Araraquara/SP

R\$ 192.000

R\$ 4.000 preço do m²

Condomínio R\$ 360 IPTU R\$ 18

[Simular valor financiado](#)

Área
48m²

Dormitórios
2

Banheiros
1

Vagas
1

Sobre o imóvel

Excelente apartamento para venda, dispo de 48,00 m² de área privativa, no Condomínio Ipê Branco, localizada na cidade de Araraquara/SP, contendo: 02 Dormitórios. 1 Banheiro social com gabinete e box de vidro. Sala de estar. Cozinha...


[FOTOS](#)
[MAPA](#)
[RUA](#)

[Início](#) / [Venda](#) / [Jardim Residencial Paraíso](#)
/ Rua Bento Ramalho Machado

Apartamento à venda 2 quartos 1 vaga Jardim Residencial Paraíso Araraquara

Jardim Residencial Paraíso, Araraquara - SP

43,06 m² 0,00 m² 2 quartos 1 banheiros 1 Vagas 0 Suite

IMÓVEL

Cód. imóvel: 24505

VALOR

R\$ 180.000,00

Condomínio

R\$ 271,64

IPTU

R\$ 20,52

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio.



Índice Ribeirão

[\(16\) 3913-0500](#)

[\(16\) 3913-0500](#)

16. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de apartamentos para venda no entorno, cujos preços pedidos para venda mostrou-se harmonia dentro 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 considerável índice de atratividade.

17. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 31 de janeiro de 2023, composto de 11 (onze) 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\$ 3.467,47. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Bento Ramalho Machado, nº 622, apartamento 01, térreo do Bloco C, Torre 2 do Condomínio Vitta Ipê Branco, Jardim Residencial Paraíso, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-018, corresponde a **R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais).**///

18. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 01, no térreo do Bloco C, Torre 2 do Condomínio Vitta Ipê Branco, situado na Rua Bento Ramalho Machado, nº 622, Jardim Residencial Paraíso, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-018.

VALOR AVALIADO: R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: JANEIRO/2023.



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

ANEXO**19. CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL**


1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

DATA

04 de Novembro de 2019

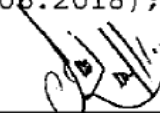
MATRÍCULA

146.024

FICHA

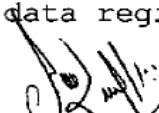
01

IMÓVEL: Apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo do Bloco C da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 94,133 m², sendo 46,720 m² de área real privativa; 23,623 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; 23,790 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6699460%. **PROPRIETÁRIO:** LUCAS SANTOS DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 20.10.1995, auxiliar líder de hortifruti, CPF 059.529.575-44, residente nesta cidade, na Avenida Osvaldo Modesto, 326. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 29.03.2017); 391 (de 08.06.2018); 484 (de 04.11.2019) na M.134.848 e Av.483/M.134.848.


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado
AV.1 - em 04 de Novembro de 2019

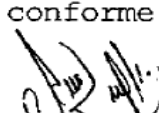
CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.553 no livro 3-Auxiliar.


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado
Av.2 - em 04 de Novembro de 2019

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$114.478,02, pelo prazo de 360 meses, conforme R.392/M.134.848.


Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 400231

Av.3 - em 27 de outubro de 2022

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Lucas Santos de Souza foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10116022520218260037 em que o Condomínio Vitta Ipê Branco, CNPJ nº 35.397.187/0001-93 promove

CONTINUA NO VERSO

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

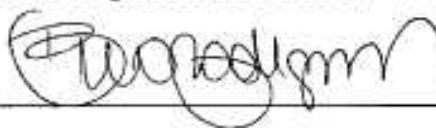
146.024

FICHA

01

VERSO

contra **Lucas Santos de Souza**, CPF 059.529.575-44, conforme Certidão on-line expedida em 24.10.2022 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizado em 24.10.2022). O valor da Dívida é de R\$16.706,73. Consta como depositário Lucas Santos de Souza.



Bianca Rodrigues
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO**JOÃO BAPTISTA GALHARDO****1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO**
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior***Escrevente Autorizado***

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

*AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F**JEAN DE LUCCA TOMAZINI*

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap 01, Térreo, Bloco C, Torre 2, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-018.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I. I - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pelo subscritor devidamente inscrito 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.

I. II - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um apartamento residencial, o qual possui documentação individualizada, devidamente registrado na matrícula 146.024, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP (VIDE DOCUMENTO DO IMÓVEL).

II – SOLICITAÇÃO

II. I - 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

II. II - Data de referência da pesquisa: 01 de fevereiro de 2023.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap 01, Térreo, Bloco C, Torre 2, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-018.

III - DOCUMENTO DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

► CERTIDÃO DE MATRÍCULA 146.024 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		MATRÍCULA 146.024
DATA 04 de Novembro de 2019		FICHA 01
IMÓVEL: Apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo do Bloco C da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 94,133 m², sendo 46,720 m² de área real privativa; 23,623 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; 23,790 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,66994608. PROPRIETÁRIO: LUCAS SANTOS DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 20.10.1995, auxiliar líder de hortifruti, CPF 059.529.575-44, residente nesta cidade, na Avenida Osvaldo Modesto, 326. REGISTROS ANTERIORES: Rs.2 (de 29.03.2017); 391 (de 08.06.2018); 484 (de 04.11.2019) na M.134.848 e Av.483/M.134.848.		
Antonio Reinaldo Fiscarelli Escrevente Autorizado Av.1 - em 04 de Novembro de 2019		
CONVENÇÃO A convenção do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.553 no livro 3-Auxiliar.		
Antonio Reinaldo Fiscarelli Escrevente Autorizado Av.2 - em 04 de Novembro de 2019		
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$114.478,02, pelo prazo de 360 meses, conforme R.392/M.134.848.		
Antonio Reinaldo Fiscarelli Escrevente Autorizado Protocolo nº 400231 Av.3 - em 27 de outubro de 2022		
PENHORA Os direitos de fiduciante do executado Lucas Santos de Souza foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10116022520218260037 em que o Condomínio Vitta Ipê Branco, CNPJ nº 35.397.187/0001-93 promove		
CONTINUA NO VERSO		

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		MATRÍCULA 146.024
DATA 04 de Novembro de 2019		FICHA 01
contra Lucas Santos de Souza, CPF 059.529.575-44, conforme Certidão on-line expedida em 24.10.2022 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizado em 24.10.2022). O valor da Dívida é de R\$16.706,73. Consta como depositário Lucas Santos de Souza.		
Bianca Rodrigues Escrevente Autorizada		
CERTIDÃO JOÃO BAPTISTA GALHARDO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO (CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6). CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.		
Caramuru Fonseca do Nascimento Junior Escrevente Autorizado		

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap 01, Térreo, Bloco C, Torre 2, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-018.

IV - LOCAL DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

Situado na Rua Bento Ramalho Machado, 622, bairro Jardim Residencial Paraíso, cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-018.

V - DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel: Apartamento

Unidade: Nº 01

Localização: Térreo

Bloco: C (Torre 2)

Condomínio: VITTA IPÊ BRANCO

Vaga de garagem = 01

Dimensões: Área privativa = 46,720 m² / Área comum proporcional = 23,623 m² / Área comum não proporcional, incluindo garagem = 23,790 m² / Área total = 94,133 m², representando a parte ideal no terreno equivalente a 0,6699460%

VI - 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 levantamentos relativos às 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, região 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 em similaridade, se pôde aferir o preço do metro quadrado variando entre R\$ 2.951,32 até R\$ 3.641,94, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 3.296,23 e o valor da avaliação em R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), devendo-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap 01, Térreo, Bloco C, Torre 2, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-018.

VII – REFERÊNCIAS DE EXAMES



Quem somos Casell Facilita Imóveis Contato Área do Cliente

(16) 3301-1977

Corretor Online



Fotos

Condomínio	R\$ 258,73
Total	R\$ 258,73
Venda	R\$ 190.000,00

Envie uma mensagem



Imóvel: 5227 - 2 DORMITÓRIOS, SALA, WC SOCIAL, COZINHA, LAVANDERIA E 1 VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL.

Apartamento à venda com 2 quartos no VITTA YPÊ BRANCO, Araraquara

VITTA YPÊ BRANCO, CONDOMINIO JARDIM PARAISO, Araraquara, São Paulo

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 86,71m² total 52,17m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia

Descrição do imóvel

2 DORMITÓRIOS, SALA, WC SOCIAL, COZINHA, LAVANDERIA E 1 VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL.

Imóvel

Mobiliado

Aceita financiamento

Contato

Nome

Departamento
Vendas

E-mail

Telefone

Mensagem

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap 01, Térreo, Bloco C, Torre 2, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-018.



Código 111678	Fazer Pergunta Dúvidas	Dormitórios 2
Banheiro 1	Garagem 1	A. Útil 52.18 M²
A. Total 88.71 M²		

♥ Favoritar ✓ Comparar



Descrição do Imóvel

Apartamento Novo Térreo com 02 Dormitórios, piso em Cerâmica.

Itens do Imóvel

- ✓ Cozinha : 1
- ✓ Sala : 1
- ✓ Lavanderia : 1

Itens do Edifício de Apartamento Edifício Vitta Ipê Branco

Total do Recibo valores
sujeitos a alteração no ato da
locação.

Condomínio	270,00
IPTU / Mês	20,52
Total	290,52

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

Venda	154.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	CONSULTE- NOS
Total	154.000,00



Apartamento Padrão Residencial

Sinopse:

Operação: Venda
Cidade: Araraquara
Dormitórios: 2
Banheiros: 1
Vagas na Garagem: 1
Tipo do Imóvel: Padrão
Bairro: Jardim Residencial Paraíso
Finalidade: Residencial
Condomínio: 258,73 / M²'s - (Sujeito a alterações)
IPTU: 22,50 / Mês - (Sujeito a alterações)
Área Útil: 47,00 M²
Área Total: 47,00 M²

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap 01, Térreo, Bloco C, Torre 2, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara/SP, CEP 14804-018.

VIII - CONCLUSÃO

► **IMÓVEL AVALIANDO:** Apartamento com área privativa de 46,720 m², localizado na Rua Bento Ramalho Machado, 622, apartamento nº 01, térreo, bloco C, Condomínio Vitta Ipê Branco, município de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-018.

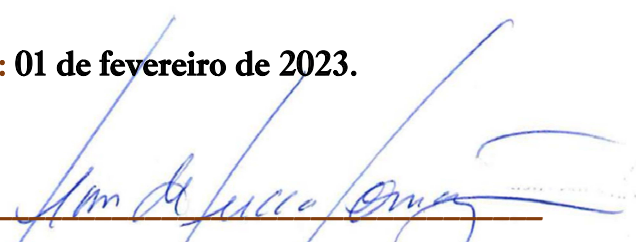
Matrícula nº 146.024 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.

IX – PARECER

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\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais).

► **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais).

► **DATA DA AVALIAÇÃO:** 01 de fevereiro de 2023.



JEAN DE LUCCA TOMAZINI
AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F

*****=====*****

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

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

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

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel residencial, apartamento 01, andar térreo do Bloco C, torre 2 do Condomínio Vitta Ipê Branco, localizado na Rua Bento Ramalho Machado, nº 622, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, SP, CEP 14804-018.*

3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: *VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; CONDOMÍNIO VITTA IPÊ BRANCO, CNPJ 35.397.187/0001-93.*

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Apartamento com a área privativa de 46,720m², área comum de 23,623m², área comum (incluindo 1 vaga de garagem) de 23,790m², e área total de 94,133m², correspondendo a 0,6699460% do terreno do condomínio.*

5 – PROPRIETÁRIO: *Lucas Santos de Souza.*

6 – 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.*

7 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 146.024, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.

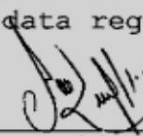
 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA 146.024
	FICHA 01
DATA 04 de Novembro de 2019	

IMÓVEL: Apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo do Bloco C da Torre 2 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 94,133 m², sendo 46,720 m² de área real privativa; 23,623 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; 23,790 m² de área real de uso comum de divisão não proporcional, onde se inclui o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6699460%. **PROPRIETÁRIO:** LUCAS SANTOS DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 20.10.1995, auxiliar líder de hortifruti, CPF 059.529.575-44, residente nesta cidade, na Avenida Osvaldo Modesto, 326. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 29.03.2017); 391 (de 08.06.2018); 484 (de 04.11.2019) na M.134.848 e Av.483/M.134.848.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado
AV.1 - em 04 de Novembro de 2019

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.553 no livro 3-Auxiliar.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado
Av.2 - em 04 de Novembro de 2019

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$114.478,02, pelo prazo de 360 meses, conforme R.392/M.134.848.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 400231
Av.3 - em 27 de outubro de 2022

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Lucas Santos de Souza foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 10116022520218260037 em que o Condomínio Vitta Ipê Branco, CNPJ nº 35.397.187/0001-93 promove

CONTINUA NO VERSO

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

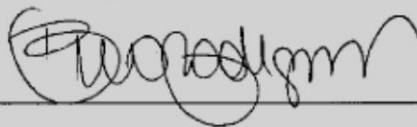
146.024

FICHA

01

VERSO

contra **Lucas Santos de Souza**, CPF 059.529.575-44, conforme Certidão on-line expedida em 24.10.2022 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizado em 24.10.2022). O valor da Dívida é de R\$16.706,73. Consta como depositário Lucas Santos de Souza.



Bianca Rodrigues
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO**JOÃO BAPTISTA GALHARDO**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO
(CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6),

CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19 § 1º da Lei 6.015/73), extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil.

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior
Escrevente Autorizado

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

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_u) 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-mercadológicas 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

IMOBILIÁRIA BANDELLI

(16) 33318283 / (16) 992424085
bandelli@bandelli.com.br

Rua Henrique Lupo, 1105 - Vila Harmonia, Araraquara/SP - CEP 14802-304

APARTAMENTO RESIDENCIAL PARA VENDA E LOCAÇÃO NO VITTA IPÊ BRANCO EM ARARAQUARA

APARTAMENTO

Referência: AP00165

ARARAQUARA, SP

VITTA IPÊ BRANCO

Venda - R\$ 130.000,00

Locação - R\$ 650,00

Detalhes

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 48 m² útil
- 48 m² construída
- 48 m² terreno

Fotos



$$E^1 \rightarrow VU = R\$ 2.708,33 / m^2$$

Borsari Imóveis

Comprar Alugar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos

PARA COMPRAR 1 ano atrás 399 visualizações

Apartamento à venda com 2 quartos no Vitta Ipê Branco, Araraquara

R\$ 180.000,00

Vitta Ipê Branco, Jardim Residencial Paraisópolis, Araraquara, São Paulo
Cid. 12298

Características

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 56,38m² total
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia

VENDA
R\$ 180.000,00
Condomínio R\$ 280,00
Área total: 56,38m²
Área útil: 54,13m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

E² → VU = R\$ 3.192,62 / m²

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga

$E^3 \rightarrow VU = R\$ 3.258,58 / m^2$

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	2.708,33
E²	3.192,62
E³	3.258,58
MÉDIA ARITMÉTICA = 3.053,18 Vu = R\$ 3.053,18/m² - JANEIRO / 2023	

617

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\$ 2.708,33 e R\$ 3.258,58/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.053,18.

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: $VU = R\$ 3.053,18 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 30 de janeiro de 2023, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 01, andar térreo do Bloco C, torre 2 do Condomínio Vitta Ipê Branco, localizado na Rua Bento Ramalho Machado, nº 622, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, SP, CEP 14804-018, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda (locação/venda), sendo por este parecer avaliado em R\$ 142.644,57 (cento e quarenta e dois mil e seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 142.700,00 (cento e quarenta e dois mil e setecentos reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JANEIRO / 2023):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 142.700,00

(cento e quarenta e dois mil e setecentos 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, 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: **1011602-25.2021.8.26.0037**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Vitta Ipê Branco**
Executado: **Lucas Santos de Souza**

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

Vistos.

1. O silêncio do executado faz presumir que ele concorda com as avaliações juntadas às fls. 230/253, as quais indicam que o bem possui o valor médio de mercado de R\$ 152.700,00.

Destarte, homologo a avaliação apresentada pelo credor e o faço para atribuir ao apartamento o valor de R\$ 152.700,00, em janeiro de 2023.

2. Apresente o credor planilha atualizada do débito, bem como informe se pretende a nomeação de um gestor específico para o leilão do apartamento, fazendo a indicação nos autos, no prazo de 10 dias. Ressalto que o leiloeiro deverá estar devidamente cadastrado junto ao Portal de Auxiliares do Tribunal de Justiça de São Paulo.

3. Oportunamente, retornem os autos conclusos, inclusive para apreciação do outro pedido, apresentado nesta data.

4. Intime-se.

Araraquara, 28 de junho de 2023.

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