



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

	PÁGINA
1 – DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER	2
2 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	2
3 – FINALIDADE DO PARECER	2
4 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	2
6 – LOCALIZAÇÃO EM MAPA	3
7 – VISTA AÉREA	3
8 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
9 – DOCUMENTOS	4
10 – CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL	5
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS	6
12 – METODOLOGIA EMPREGADA	6
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO	6
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO	7
15 – TABELA DAS AMOSTRAS	7
16 – AMOSTRAS ANALISADAS	7
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
18 – ENCERRAMENTO	10
19 – AVALIAÇÃO	10
20 – ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL	11
21 – ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL	13

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

04 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 *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 23, 2º andar do Bloco A, Torre 1, 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 = 43,060m²

Área comum de divisão proporcional = 21,863m²

Área comum de divisão não proporcional = 23,790m²

Área total = 88,713m²

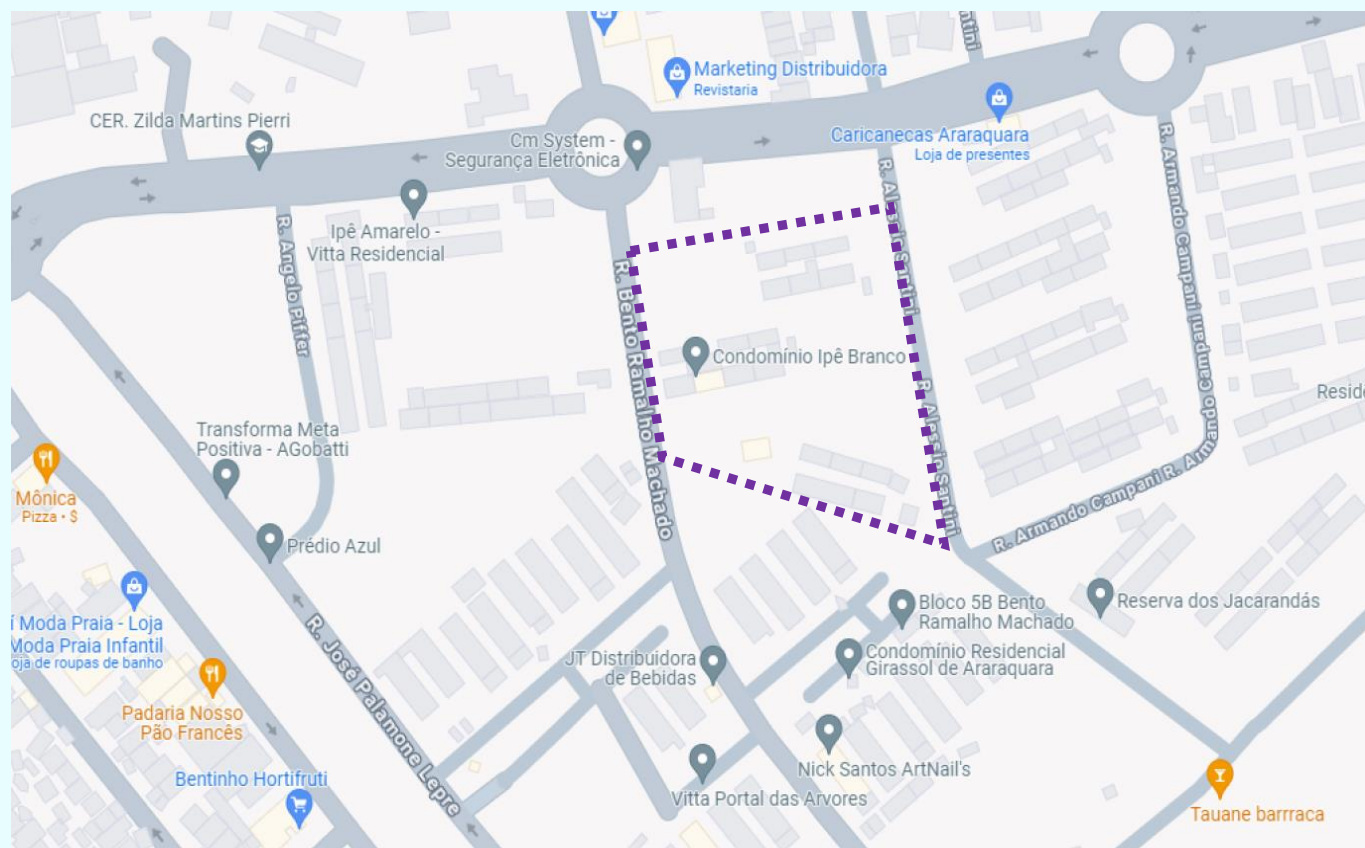
Parte ideal no terreno: 0,6200060%

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

SÉRGIO ALCANTARA, CPF sob o nº 264.234.908-05.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 145.938, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Certidão expedida pela Prefeitura de Araraquara, inscrição imobiliária nº 16.141.191.00.

CNM: 111096.2.0145938-18

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
145.938

FICHA
01

DATA
04 de Novembro de 2019

IMÓVEL: Apartamento nº 23, localizado no 2º Pavimento ou 2º andar do Bloco A da Torre 1 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 88,713 m², sendo 43,060 m² de área real privativa; 21,863 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 individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6200060%. **PROPRIETÁRIO:** SÉRGIO ALCANTARA, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de controle, RG. 323319129-SP, CPF 264.234.908-05, residente e domiciliado na Avenida Roque Simonetti nº 71, Jd. Luiz Ometto, Américo Brasiliense - SP. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 29.03.2017); 151 (de 05.09.2017); 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\$107.200,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.152/M.134.848.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 423158
Av.3 - em 03 de junho de 2024

PENHORA
Os direitos de fiduciante do executado Sergio Alcântara foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1001970-38.2022.8.26.0037 promovida por CONDOMINIO VITTA IPÊ BRANCO, CNPJ nº 35.397.187/0001-1

CONTINUA NO VERSO

Pag.: 001/002
Certidão na última página

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

16.141.191.00

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

Área do Terreno	52,18 m²
Área Construída	88,71 m²
Valor Venal Terreno	R\$ 14.581,50
Valor Venal Construção	R\$ 113.416,03
Valor Venal Total	R\$ 127.997,53



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: 16.141.191.00

Proprietário: SERGIO ALCANTARA

Compromissário:

Endereço Imóvel: R BENTO RAMALHO MACHADO Nº 622 VITTA IPE BRANCO - TORRE 01 - BLOCO A 2º ANDAR APTO 23 PARAISO (JD) ARARAQUARA SP CEP 14804-018

Exercício: 2024

Área do Terreno:	52,18
Valor Venal do Terreno:	14.581,50
Área Construída:	88,71
Valor Venal Construção:	113.416,03
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área	0,00
Valor Venal Total:	127.997,53

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

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

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

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está localizado na cidade de Araraquara, município no interior do estado de São Paulo, a aproximadamente 270 km da capital paulista. Araraquara limita-se ao norte com as cidades de Américo Brasiliense, Motuca, Rincão e Santa Lúcia; ao sul com as cidades de Boa Esperança do Sul e Ribeirão Bonito; ao leste com as cidades de Ibaté e São Carlos; ao oeste com as cidades de Gavião Peixoto e Matão. O imóvel avaliando está situado no bairro Jardim 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.

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\$ 2.790,70 à R\$ 4.180,21, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 3.467,26 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA-SP / BAIRRO JARDIM RESIDENCIAL PARAÍSO				
APARTAMENTO COM 43,06m² 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

16. AMOSTRAS ANALISADAS

Condomínio	R\$ 270,00
IPU	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 Menu

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

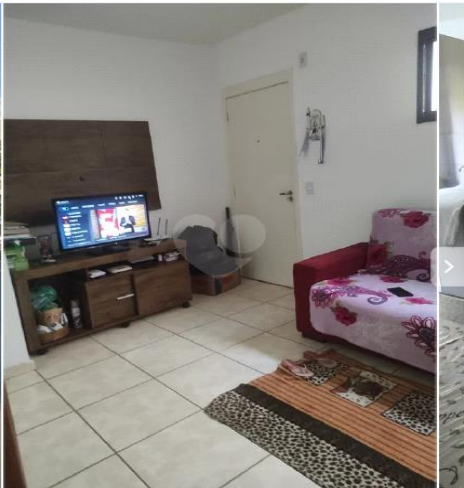
[Quero visitar](#)

[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
----------	---------	-----------	-------------	---------	---------

Índice Ribeiro
(16) 3913-0500
(16) 3913-0500

IMÓVEL **Cód. imóvel: 24505**

VALOR **R\$ 180.000,00**

Condomínio R\$ 271,64
IPTU R\$ 20,52
Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio.

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 04 de outubro de 2024, composto de 13 (treze) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 3.467,26. 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 23, 2º andar do Bloco A, da Torre 1 do Condomínio Vitta Ipê Branco, Jardim Residencial Paraíso, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-018, corresponde a **R\$ 149.300,00 (cento e quarenta e nove mil e trezentos reais).**///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 23, no 2º andar do Bloco A, Torre 1 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\$ 149.300,00 (cento e quarenta e nove mil e trezentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Outubro/2024.


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

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

CNM: 111096.2.0145938-10
MATRÍCULA

145.938

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

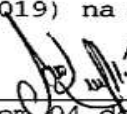
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
01

DATA
04 de Novembro de 2019

IMÓVEL: Apartamento nº 23, localizado no 2º Pavimento ou 2º andar do Bloco A da Torre 1 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 88,713 m², sendo 43,060 m² de área real privativa; 21,863 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 individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6200060%. **PROPRIETÁRIO:** SÉRGIO ALCANTARA, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de controle, RG. 323319129-SP, CPF 264.234.908-05, residente e domiciliado na Avenida Roque Simonetti nº 71, Jd. Luiz Ometto, Américo Brasiliense - SP. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 29.03.2017); 151 (de 05.09.2017); 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

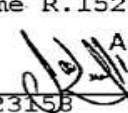
A convenção do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.553 no livro 3-Auxiliar.

 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\$107.200,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.152/M.134.848.

 Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 423158

Av.3 - em 03 de junho de 2024

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Sergio Alcântara foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1001970-38.2022.8.26.0037 promovida por CONDOMINIO VITTA IPÊ BRANCO, CNPJ nº 35.397.187/0001-1

CONTINUA NO VERSO

CNM: 111096.2.0145938-10

MATRÍCULA

145.938

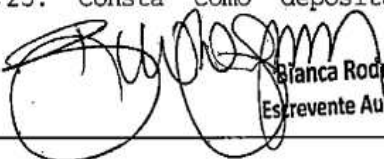
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFICHA
01

VERSO

.93 em face de **Sergio Alcântara**, conforme certidão on-line expedida em 15.05.2024 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara. O valor da dívida é de R\$40.581,25. Consta como depositário Sergio Alcântara.


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

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

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior**Escrevente Autorizado**

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

Secretaria Municipal da Fazenda
Coordenadoria Executiva de Administração Tributária
Gerência de Rendas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Fazenda no exercício de suas atribuições, após buscas em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

Inscrição Imobiliária: 16.141.191.00

Proprietário: SERGIO ALCANTARA

Compromissário:

Endereço Imóvel: R BENTO RAMALHO MACHADO Nº 622 VITTA IPE BRANCO - TORRE 01 - BLOCO A 2º ANDAR APTO 23 PARAISO (JD) ARARAQUARA SP CEP 14804-018

Exercício: 2024

Área do Terreno:	52,18
Valor Venal do Terreno:	14.581,50
Área Construída:	88,71
Valor Venal Construção:	113.416,03
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área	0,00
Valor Venal Total:	127.997,53

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 07:21 horas do dia 04/10/2024 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVV3BE6A4985A885116D0A2D68AF4BCE4C8**

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

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap. 23, Bl. A, T.1, Cond. Vitta Ipê Branco, 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 145.938, 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 16.141.191.00.

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: 04 de outubro de 2024.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap. 23, Bl. A, T.1, Cond. Vitta Ipê Branco, Araraquara/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 145.938 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 16.141.191.00 - Prefeitura de Araraquara.

CRM: 111096.2.0145938-10 MATRÍCULA 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.195-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 145.938 FICHA 01 04 de Novembro de 2019 IMÓVEL: Apartamento nº 23, localizado no 2º Pavimento ou 2º andar do Bloco A da Torre 1 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 88,713 m², sendo 43,060 m² de área real privativa; 21,863 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 individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,62000604. PROPRIETÁRIO: SÉRGIO ALCANTARA, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de controle, RG. 323319129-SP, CPF 264.234.908-05, residente e domiciliado na Avenida Roque Simonetti nº 71, Jd. Luiz Ometto, Américo Brasiliense - SP. REGISTROS ANTERIORES: Rs.2 (de 29.03.2017); 151 (de 05.09.2017); 484 (de 04.11.2019) na M.134.848 e Av.483/M.134.848. Antonio Rainaldo Fiscarelli Escrivente 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 Rainaldo Fiscarelli Escrivente Autorizado Av.2 - em 04 de Novembro de 2019 ALVENAÇÃO 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\$107.200,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.152/M.134.848. Antonio Rainaldo Fiscarelli Escrivente Autorizado Protocolo nº 42313 Av.3 - em 03 de junho de 2024 RESCISÃO Os direitos de fiduciante do executado Sergio Alcantara foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1001970-38.2022.8.26.0037 promovida por CONDOMÍNIO VITTA IPÊ BRANCO, CNPJ nº 35.337.187/0001-00. CONTINUA NO VERSO	CRM: 111096.2.0145938-10 MATRÍCULA 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.195-6 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 145.938 FICHA 01 VERSO 93 em face de Sergio Alcantara, conforme certidão on-line expedida em 15.05.2024 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara. O valor da dívida é de R\$40.581,25. Consta como depositário Sergio Alcantara. Alanca Rodrigues Escrivente Autorizada CERTIDÃO JOÃO BATISTA GALHARDO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO (CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.199-63) 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 Escrivente 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	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO	
16.141.191.00	2024	04/10/2024	REAL	0306	328991	
PROPRIETÁRIO SERGIO ALCANTARA COMPROMISSÁRIO						
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA	
52,18	88,71	0,28	1,00	2020	1,00	
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e	
14.581,50	113.416,03	0,2000	256,00	NÃO		
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 145938	
0,00	0,00	0,00	127.997,53	256,00	TRANSCRIÇÃO:	
ENDEREÇO DE ENTREGA AV ROQUE SIMONETTI Nº 71 JD LUIZ OMETTO CEP 14820-000 AMERICO BRASILIENSE SP						
ENDEREÇO DO IMÓVEL R BENTO RAMALHO MACHADO Nº 622 VITTA IPE BRANCO - TORRE 01 - BLOCO A 2º ANDAR APTO 23 PARAISO (JD) ARARAQUARA SP CEP 14804-018						
				ANDAR	APARTAMENTO	
				2	23	

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap. 23, Bl. A, T.1, Cond. Vitta Ipê Branco, Araraquara/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Rua Bento Ramalho Machado, 622, apartamento nº 23, no 2º andar do Bloco A, Torre 1, Condomínio Vitta Ipê Branco, bairro Jd. Residencial Paraíso, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14804-018, com 43,060 m² de área privativa, 21,863 m² de área comum de divisão proporcional, 23,790 m² de área comum de divisão não proporcional, totalizando 88,713 m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6200060%, tendo uma vaga de estacionamento individual e indeterminada no térreo.

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\$ 2.951,32 até R\$ 3.641,94**, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em **R\$ 3.297,04** e o valor da avaliação em **R\$ 141.970,00 (cento e quarenta e um mil e novecentos e setenta reais).**

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap. 23, Bl. A, T.1, Cond. Vitta Ipê Branco, Araraquara/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 43,060 m² de área privativa, situado na Rua Bento Ramalho Machado, 622, apartamento nº 23, no 2º andar do Bloco A, Torre 1, Condomínio Vitta Ipê Branco, bairro Jd. Residencial Paraíso, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14804-018, objeto da Matrícula nº 145.938 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, Cadastro Municipal nº 16.141.191.00.

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\$ 141.970,00 (cento e quarenta e um mil e novecentos e setenta reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 04 de outubro de 2024.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap. 23, Bl. A, T.1, Cond. Vitta Ipê Branco, Araraquara/SP

AMOSTRAS

[Quem somos](#) [Casell Facilita](#) [Imóveis](#) [Contato](#)

(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, CONDOMÍNIO 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.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap. 23, Bl. A, T.1, Cond. Vitta Ipê Branco, Araraquara/SP



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
- ☒ Lavanderia : 1
- ☒ Sala : 1

Ítems do Edifício de
Apartamento Edifício Vitta Ipê Branco

- Lazer

☒ Churrasqueira

☒ Piscina Adulto

☒ Playground

☒ Salão de Festa

☒ Portaria 24H

☒ Piscina Infantil
- Segurança

☒ Gás Encanado

☒ Portão Eletrônico
- Utilitários

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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bento Ramalho Machado, 622, ap. 23, Bl. A, T.1, Cond. Vitta Ipê Branco, Araraquara/SP



Imóvel Imóvel Imóvel Imóvel Imóvel Imóvel Imóvel Empreendimento Empreendimento

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 / M²s - (Sujeito a alterações)
IPTU: 22,50 / Mês - (Sujeito a alterações)
Área Útil: 47,00 M²
Área Total: 47,00 M²

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 23, 2º andar, Bloco A da Torre 1, no Condomínio Vitta Ipê Branco, localizado na Rua Bento Ramalho Machado, nº 622, Jardim Residencial Paraíso, Araraquara, SP, CEP 14804-018.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



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 43,060m², área comum de 45,653m², e área total de 88,713m², correspondendo a 0,6200060% do terreno do condomínio.

5 – PROPRIETÁRIO: Sergio Alcantara.

6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 145.938, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.

CNM: 111096.2.0145938-10
MATRÍCULA

145.938

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6 DATA **04 de Novembro de 2019**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL FICHA **01**

IMÓVEL: Apartamento nº 23, localizado no 2º Pavimento ou 2º andar do Bloco A da Torre 1 do condomínio "VITTA IPÊ BRANCO", situado na Rua Bento Ramalho Machado número 622, em Araraquara, com uma área real total de 88,713 m², sendo 43,060 m² de área real privativa; 21,863 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 individual e indeterminada localizada no estacionamento existente no térreo e área de circulação, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6200060%. **PROPRIETÁRIO:** SÉRGIO ALCANTARA, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de controle, RG. 323319129-SP, CPF 264.234.908-05, residente e domiciliado na Avenida Roque Simonetti nº 71, Jd. Luiz Ometto, Américo Brasiliense - SP. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 29.03.2017); 151 (de 05.09.2017); 484 (de 04.11.2019) na M.134.848 e Av.483/M.134.848.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente 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
Escrivente 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\$107.200,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.152/M.134.848.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrivente Autorizado

Protocolo nº 423158

Av.3 - em 03 de junho de 2024

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Sergio Alcântara foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1001970-38.2022.8.26.0037 promovida por CONDOMINIO VITTA IPÊ BRANCO, CNPJ nº 35.397.187/0001-93.

CONTINUA NO VERSO

CNM: 111096.2.0145938-10
MATRÍCULA

145.938

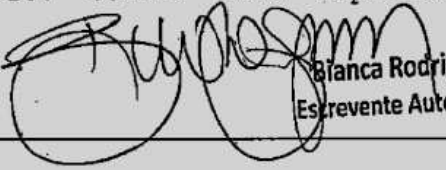
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALFICHA
01

VERSO

.93 em face de **Sergio Alcântara**, conforme certidão on-line expedida em 15.05.2024 pelo Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara. O valor da dívida é de R\$40.581,25. Consta como depositário Sergio Alcântara.


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

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

Caramuru Fonseca do Nascimento Junior
Escrevente Autorizado

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

8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: *O imóvel objeto da avaliação refere-se a um apartamento com boas dimensões e excelente localização para a região em que se situa. A região está servida de todos os serviços públicos, possuindo favoráveis condições de habitação, ocupada de forma 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

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

R\$ 180.000,00

Vitta Ipê Branco, Jardim Residencial Paraisópolis, Araraquara, São Paulo
Cód. 12958

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

$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 3.192,62 / m^2$$

Imóvel: 13165

VITTA Res. Jardim Paraíso, Araraquara, São Paulo.

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

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

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

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 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 03 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 23, 2º andar, Bloco A da Torre 1, no 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, sendo por este parecer avaliado em R\$ 131.469,93 (cento e trinta e um mil e quatrocentos e sessenta e nove reais e noventa e três centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 131.500,00 (cento e trinta e um mil e quinhentos reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (OUTUBRO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 131.500,00
(cento e trinta e um mil e quinhentos 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: **1001970-38.2022.8.26.0037**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Vitta Ipê Branco**
Executado: **Sérgio Alcantara**

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

Vistos.

Ante a ausência de recolhimento dos honorários periciais, declaro precluso o direito do requerido à avaliação do imóvel e homologo os laudos apresentados pelo credor (fls. 469/495) que atribuíram ao imóvel o valor médio de R\$ 141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais), em outubro de 2024.

Diga o exequente sobre o prosseguimento do feito, no prazo de 10 dias. No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo.

Intime-se.

Araraquara, 25 de fevereiro de 2025.

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