



# 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 .....	6
11 – SERVIÇOS PÚBLICOS .....	7
12 – METODOLOGIA EMPREGADA .....	7
13 – ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO .....	7
14 – LEVANTAMENTO COMPARATIVO .....	8
15 – TABELA DAS AMOSTRAS .....	8
16 – AMOSTRAS ANALISADAS .....	8
17 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	11
18 – ENCERRAMENTO .....	11
19 – AVALIAÇÃO .....	11

## 1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

29 de abril de 2025.

## 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 Acanto*, inscrito no CNPJ nº 29.933.923/0001-88, com sede na Avenida Miguel Bucalem, nº 468, Parque Residencial Iguatemi, Araraquara/SP, CEP 14808-264.

## 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 Miguel Bucalem, nº 468, apartamento 403, 3º andar do bloco 6 do Condomínio Parque Acanto, no bairro Parque Residencial Iguatemi, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14808-264.

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 39,300m<sup>2</sup>

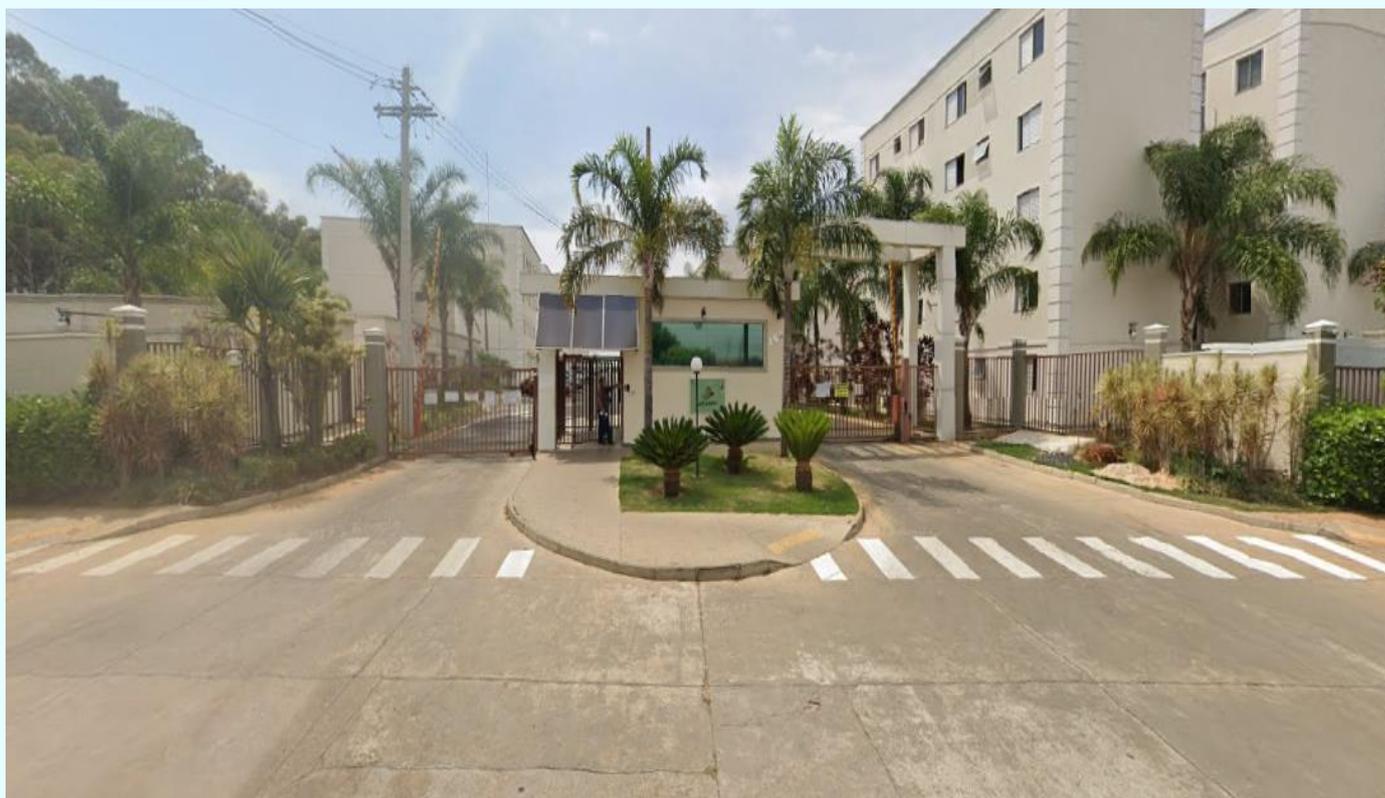
Área de garagem = 12,500m<sup>2</sup>

Área comum = 36,948m<sup>2</sup>

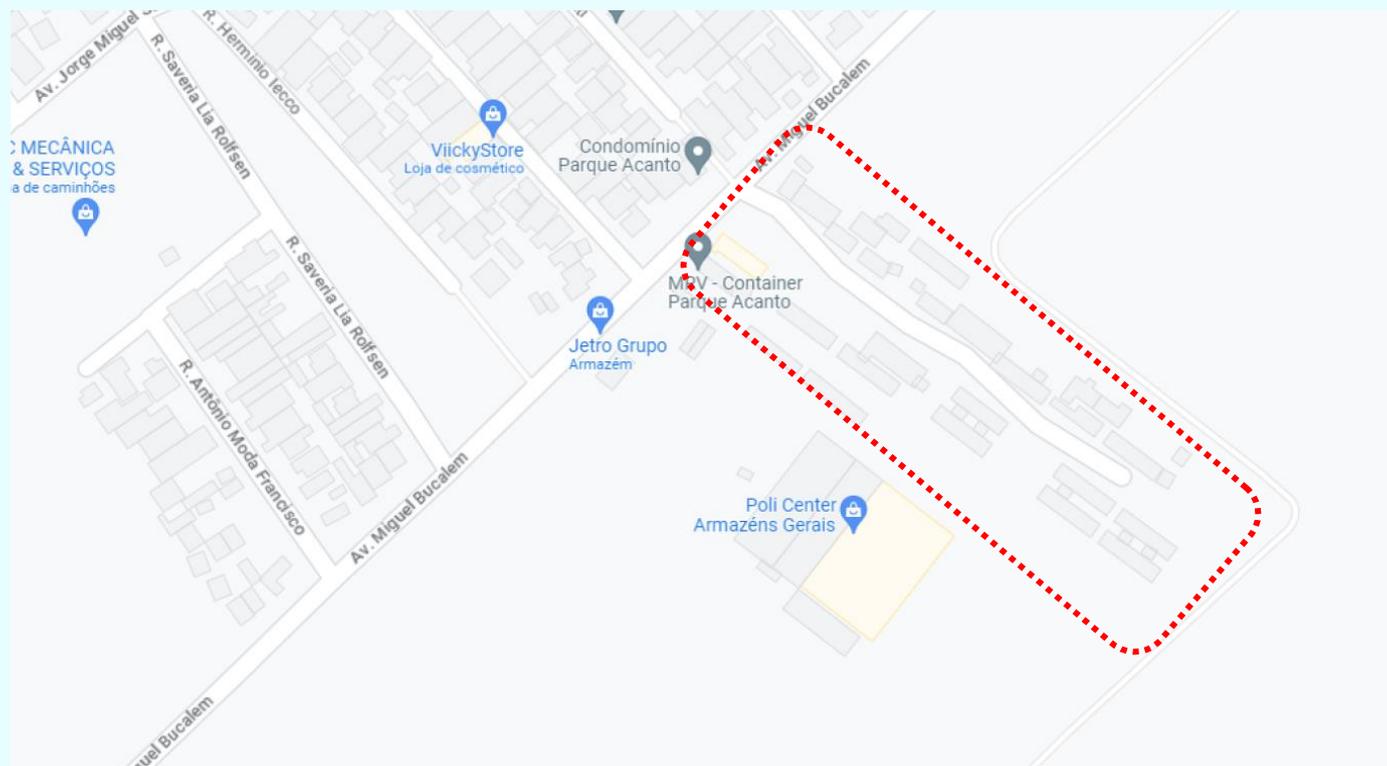
Área total = 88,748m<sup>2</sup>

Parte ideal no terreno = 0,2769580%

### **ENTRADA DO CONDOMÍNIO PARQUE ACANTO**



## 6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



## 7. VISTA AÉREA



## 8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

WILLIAN AUGUSTO DE AQUINO DA SILVA, inscrito no CPF/MF nº 407.829.658-06.

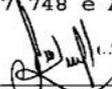
Obs.: Com Alienação Fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

## 9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 142.511, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Inscrição junto à Prefeitura de Araraquara sob o nº 09.423.102.00.

CNM: 111096.2.0142511-09	
	
<b>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>ARARAQUARA - SP</b>	MATRÍCULA <b>142.511</b>
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6	FICHA <b>01</b>
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	DATA <b>12 de julho de 2018</b>

**IMÓVEL:** Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 6 do condomínio "PARQUE ACANTO", situado na Avenida Miguel Bucalem número 468, em Araraquara, com uma área real total de 88,748 m², sendo 39,300 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 36,948 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2769580%. **PROPRIETÁRIO:** WILLIAN AUGUSTO DE AQUINO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG 481247889-SP, CPF 407.829.658-06, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Badia Miguel Saba, 252. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.12 (de 20.01.2016); 234 (de 19.12.2016) e 830 (de 12.07.2018) na M.37.748 e Av.829/M.37.748.

 Antonio Reinado Piscarelli  
Escrevente Autorizado

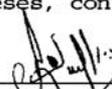
AV.1 em 12 de julho de 2018

**CONVENÇÃO**  
A convenção do condomínio "PARQUE ACANTO" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.392 no livro 3-Auxiliar.

 Antonio Reinado Piscarelli  
Escrevente Autorizado

Av.2 em 12 de julho de 2018

**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\$91.398,93, pelo prazo de 360 meses, conforme R.235/M.37.748.

 Antonio Reinado Piscarelli  
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 431910  
Av. 3 - em 07 de novembro de 2024

**PENHORA**  
Os direitos de fiduciante do executado Willian Augusto de Aquino da Silva foram penhorados nos autos de **Execução Civil nº 1003283-97.2023.8.26.0037** que **Parque Acanto**, CNPJ nº 29.933.923/0001-88,

**CONTINUA NO VERSO**

CNM: 111096.2.0142511-09

MATRÍCULA

142.511

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

VERSO

move contra **Willian Augusto de Aquino da Silva**, já qualificado, conforme Certidão online expedida em 01.11.2024 pelo Coordenador do 2º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 01.11.2024). O valor da dívida é de R\$ 26.467,59. Consta como depositário Willian Augusto de Aquino da Silva.

Bianca Rodrigues  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 431910  
Av.4 - em 07 de novembro de 2024

**PENHORA**

Os direitos de fiduciante do executado Willian Augusto de Aquino da Silva foram penhorados nos autos de **Execução Civil nº 1003283-97.2023.8.26.0037** que **Parque Acanto**, CNPJ nº 29.933.923/0001-88, move contra **Willian Augusto de Aquino da Silva**, já qualificado, conforme Certidão online expedida em 01.11.2024 pelo Coordenador do 2º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 01.11.2024). O valor da dívida é de R\$ 26.467,59. Consta como depositário Willian Augusto de Aquino da Silva.

Bianca Rodrigues  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 431910  
Av.5 - em 07 de novembro de 2024

Nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, procedo está para tornar sem efeito a averbação nº 4 (quatro) por ter sido lançada em duplicidade.

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

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

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

Certidão expedida às 17:08:28 horas do dia 08/11/2024.  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3142511C170828240

- Controle Interno Nº 215/2024



1425110811202

Pag.: 002/002



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO, protocolado em 05/05/2025 às 17:51, sob o número WARQ25700706431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003283-97.2023.8.26.0037 e código J2Sradh.

## 10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.423.102.00**

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

Área do Terreno	55,14 m <sup>2</sup>
Área Construída	88,59 m <sup>2</sup>
Valor Venal do Imóvel	R\$ 120.614,06



### 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:** 09.423.102.00

**Proprietário:** WILLIAN AUGUSTO DE AQUINO DA SILVA

**Compromissário:**

**Endereço Imóvel:** AV MIGUEL BUCALEN Nº 468 EDIFÍCIO PARQUE ACANTO - BLOCO 6 4º PAV ANDAR APTO 403 IGUATEMI (PQ RESIDENCIAL) ARARAQUARA SP CEP 14808-264

**Exercício:** 2025

<b>Área do Terreno:</b>	<b>55,14</b>
<b>Valor Venal do Terreno:</b>	<b>2.549,12</b>
<b>Área Construída:</b>	<b>88,59</b>
<b>Valor Venal Construção:</b>	<b>118.064,94</b>
<b>Área Excedente:</b>	<b>0,00</b>
<b>Valor Venal Área</b>	<b>0,00</b>
<b>Valor Venal Total:</b>	<b>120.614,06</b>

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 14:48 horas do dia 29/04/2025 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVV00509A332978173727DE34E2A79F24AB**

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;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

## 12. METODOLOGIA EMPREGADA

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

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

## 13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está localizado na cidade de Araraquara, município no interior do estado de São Paulo, a aproximadamente 270 km da capital paulista. Araraquara limita-se ao norte com as cidades de Américo Brasiliense, Motuca, Rincão e Santa Lúcia; ao sul com as cidades de Boa Esperança do Sul e Ribeirão Bonito; ao leste com as cidades de Ibaté e São Carlos; ao oeste com as cidades de Gavião Peixoto e Matão. O imóvel avaliando está situado no bairro Parque Residencial Iguatemi, a aproximadamente 8 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\$ 3.053,44 à R\$ 4.325,70, concluindo-se pelo **valor do m<sup>2</sup>** (metro quadrado) em R\$ 3.695,93 para o imóvel avaliando.

#### 15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO PARQUE ACANTO, EM ARARAQUARA/SP				
APARTAMENTO COM 39,30m <sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M <sup>2</sup>
Araraquara/SP	Parque Acanto	R\$ 120.000,00	39,30 m <sup>2</sup>	R\$ 3.053,44
Araraquara/SP	Parque Acanto	R\$ 129.990,00	39,30 m <sup>2</sup>	R\$ 3.307,63
Araraquara/SP	Parque Acanto	R\$ 140.000,00	39,30 m <sup>2</sup>	R\$ 3.562,34
Araraquara/SP	Parque Acanto	R\$ 165.000,00	39,00 m <sup>2</sup>	R\$ 4.230,77
Araraquara/SP	Parque Acanto	R\$ 170.000,00	39,30 m <sup>2</sup>	R\$ 4.325,70

#### 16. AMOSTRAS ANALISADAS

(16) 3301-5955 contato@moradacenter.com.br



[Comprar](#) [Alugar](#) [Área do cliente](#)





Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial Parque Acanto, Araraquara

Parque Residencial Iguatemi - Araraquara - São Paulo

Venda R\$ 120.000,00

Envie uma mensagem

  
2 dormitórios

  
1 banheiro

  
1 vaga  
(sendo 1 coberta)

  
88.74 m<sup>2</sup> total  
39.3 m<sup>2</sup> útil

  
1 sala

  
1 cozinha

  
1 lavanderia

### Descrição do imóvel

Apartamento no Condomínio Parque Acanto, no Pq. Res. Iguatemi em Araraquara com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, 1 vaga coberta.



[Oportunidades](#)
[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Área do cliente](#)
[Contato](#)








### Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Acanto, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Residencial Iguatemi > Parque Acanto  
Cod: 15518






#### Características


2 dormitórios


1 banheiro


1 vaga (sendo 1 coberta)


39.3 m<sup>2</sup> total  
39.3 m<sup>2</sup> útil


1 sala


1 lavanderia

VENDA

R\$ 129.990,00

Condomínio R\$ 240,00

Área total: 39.3 m<sup>2</sup>  
Área útil: 39.3 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem






Buscar cidade, bairro ou condomínio

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

Favorites
0





### APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE ACANTO, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Parque Residencial Iguatemi > Parque Acanto > Avenida Miguel Bucalem

COD. 14423





Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 140.000,00

IPTU R\$ 45,51  
Condomínio R\$ 215,73

Área total: 39.3 m<sup>2</sup>  
Área útil: 39.3 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem


2 dormitórios


1 banheiro


1 vaga


39.3 m<sup>2</sup> total  
39.3 m<sup>2</sup> útil


1 sala


1 cozinha


1 lavanderia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO, protocolado em 05/05/2025 às 17:51, sob o número WARQ25700706431. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003283-97.2023.8.26.0037 e código J2Sradh1.



[Oportunidades](#)
[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Lançamentos](#)
[Área do cliente](#)
[Contato](#)





### Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Acanto, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Residencial Iguatemi > Parque Acanto  
Cod: 12540






#### Características

 2 dormitórios

 1 banheiro

 1 vaga

 55,14 m² total  
39 m² útil

 1 cozinha

VENDA

R\$ 165.000,00

Condomínio R\$ 215,00

Área total: 55.14 m²  
Área útil: 39 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem






[Lançamentos](#)
[Vendas](#)
[Locação](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)







VENDA

R\$ 170.000,00

IPTU R\$ 19,91  
Condomínio R\$ 250,00

Área total: 55,14 m²  
Área útil: 39,3 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem




### Apartamento à venda com 2 quartos no PARQUE ACANTO, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Residencial Iguatemi > PARQUE ACANTO  
Imóvel: 37556

Dormitórios

2

Banheiros

1

Garagens

1

Área

55.14 m² total  
39.3 m² útil

☰ Descrição do imóvel

Apartamento com 2 Dormitórios, Sala, Cozinha, Banheiro, Área de Serviço e 1 Vaga de Garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO, protocolado em 05/05/2025 às 17:51, sob o número WARQ25700706431. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003283-97.2023.8.26.0037 e código J2Sradh1.

## 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. Segundo a pesquisa realizada, verificou-se considerável número de ofertas de apartamento para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

## 18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 29 de abril de 2025, 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 m<sup>2</sup> (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 3.695,93. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida Miguel Bucalem, nº 468, apartamento 403, 3º andar do bloco 6 do Condomínio Residencial Parque Acanto, no bairro Parque Residencial Iguatemi, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14808-264, corresponde a **R\$ 145.250,00 (cento e quarenta e cinco mil e duzentos e cinquenta reais).**///

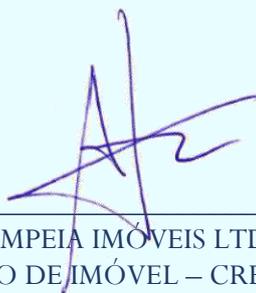
## 19. AVALIAÇÃO

### IMÓVEL AVALIADO:

*Apartamento nº 403, localizado no 3º andar do bloco 6 do Condomínio Parque Acanto, situado na Avenida Miguel Bucalem, nº 468, Parque Residencial Iguatemi, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14808-264.*

**VALOR AVALIADO: R\$ 145.250,00 (cento e quarenta e cinco mil e duzentos e cinquenta reais).**

**MÊS/ANO REFERÊNCIA: Abril/2025.**



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

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

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Avenida Miguel Bucalem, 468, ap. 403, Bl. 6, Cond. Parque Acanto, 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 142.511, 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 09.423.102.00.

**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:** 30 de abril de 2025.

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Miguel Bucalem, 468, ap. 403, Bl. 6, Cond. Parque Acanto, Araraquara/SP

### 3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 142.511 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 09.423.102.00 - Prefeitura de Araraquara.

CNPJ: 111096.2.0142511-09  
MATRÍCULA  
**142.511**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ARARAQUARA - SP  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 11.1096  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL DATA **12 de julho de 2018** FICHA **01**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 6 do condomínio "PARQUE ACANTO", situado na Avenida Miguel Bucalem número 468, em Araraquara, com uma área real total de 88,748 m², sendo 39,300 m² de área rea. privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 36,948 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2769580%. **PROPRIETÁRIO:** WILLIAN AUGUSTO DE AQUINO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG 481247889-SP, CPF 407.829.658-06, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Sadiá Miguel Saba, 252. **REGISTROS ANTERIORES:** R\$ 12 (de 20.01.2016); 234 (de 19.12.2016) e 830 (de 12.07.2018) na M.37.748 e Av. 829/M.37.748.

*Antonio Rennado Piscarelli*  
Escritor Autorizado

AV.1 em 12 de julho de 2018

**CONVENÇÃO**  
A convenção do condomínio "PARQUE ACANTO" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.392 no livro 3-Auxiliar.

*Antonio Rennado Piscarelli*  
Escritor Autorizado

AV.2 em 12 de julho de 2018

**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\$91.398,93, pelo prazo de 360 meses, conforme R.235/M.37.748.

*Antonio Rennado Piscarelli*  
Escritor Autorizado

Protocolo nº 431910  
Av. 3 - em 07 de novembro de 2024

**PENHORA**  
Os direitos de fiduciante do executado Willian Augusto de Aquino da Silva foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1003283-97.2023.8.26.0037 que Parque Acanto, CNPJ nº 29.933.923/0001-88,

CONTINUA NO VERSO

CNPJ: 111096.2.0142511-09  
MATRÍCULA  
**142.511**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
ARARAQUARA - SP  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 11.1096  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL FICHA **01** VERSO

move contra Willian Augusto de Aquino da Silva, já qualificado, conforme Certidão online expedida em 01.11.2024 pelo Coordenador do 2º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 01.11.2024). O valor da dívida é de R\$ 26.467,59. Consta como depositário Willian Augusto de Aquino da Silva.

*Bianca Rodrigues*  
Escritor Autorizada

Protocolo nº 431910  
Av.4 - em 07 de novembro de 2024

**PENHORA**  
Os direitos de fiduciante do executado Willian Augusto de Aquino da Silva foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1003283-97.2023.8.26.0037 que Parque Acanto, CNPJ nº 29.933.923/0001-88, move contra Willian Augusto de Aquino da Silva, já qualificado, conforme Certidão online expedida em 01.11.2024 pelo Coordenador do 2º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 01.11.2024). O valor da dívida é de R\$ 26.467,59. Consta como depositário Willian Augusto de Aquino da Silva.

*Bianca Rodrigues*  
Escritor Autorizada

Protocolo nº 431910  
Av.5 - em 07 de novembro de 2024

Nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, procedo está para tornar sem efeito a averbação nº 4 (quatro) por ter sido lançada em duplicidade.

*Bianca Rodrigues*  
Escritor Autorizada

**CERTIDÃO**  
JOÃO BAPTISTA GALHARDO  
(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*  
Escritor Autorizado

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

At. Oficial: R\$ 42,22	Certidão expedida em 17:02:28 horas do dia 08/11/2024.
At. Estado: R\$ 12,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NOCODJP, XIV, 12, "C").
At. Sec. Fls.: R\$ 9,11	Código de controle de certidão:
At. Reg. Cível: R\$ 2,22	
At. Trib. Usua.: R\$ 2,90	
At. FEPM: R\$ 2,03	
At. INSP: R\$ 2,90	
Total: R\$ 70,85	Selo Digital nº: 11596303342511017082820
SELOS E CONTRA-SINTESES	RECOLHIDOS POR VERBA - Controle Interno Nº 215/2024

Pag.: 002/002  
Certidão na última página

### 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](http://www.araraquara.sp.gov.br)

---

### Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL <b>318370</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO <b>09.423.102.00</b>	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO			
NOME PROPRIETÁRIO <b>WILLIAN AUGUSTO DE AQUINO DA SILVA</b>					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL <b>AV MIGUEL BUCALEM Nº 468 EDIFÍCIO PARQUE ACANTO - BLOCO 6 4º PAV ANDAR APTO 403 IGUATEMI (PQ RESIDENCIAL) ARARAQUARA SP CEP 14800-</b>					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA <b>AV MIGUEL BUCALEM Nº 468 PARQUE ACANTO IGUATEMI (PQ RESIDENCIAL) CEP 14800-264 ARARAQUARA SP APTO 403 ANDAR 4º PAV BLOCO 06</b>					
ANO <b>2018</b>	ÁREA TERRENO <b>55,14</b>	ÁREA CONSTRUÍDA <b>88,59</b>	VALOR VENAL TERRENO <b>2.549,12</b>	VALOR VENAL <b>118.064,94</b>	VALOR VENAL TOTAL <b>120.614,06</b>
TESTADAS PRINCIPAL <b>0,22</b>	MATRÍCULA <b>142511 -</b>	MATRÍCULA 2/DATA <b>0</b>	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA <b>0</b>	Código e Zona <b>Não informada</b>	
DATA EMISSÃO <b>30/04/2025</b>	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR SPINELLI NETO, protocolado em 05/05/2025 às 17:51, sob o número WARQ25700706431. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003283-97.2023.8.26.0037 e código i2S0TDue.

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Miguel Bucalem, 468, ap. 403, Bl. 6, Cond. Parque Acanto, Araraquara/SP

### 4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Avenida Miguel Bucalem, 468, apartamento 403, 3º andar, Bloco 6 do Condomínio Parque Acanto, bairro Parque Residencial Iguatemi, no município de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14808-264, com 39,300 m<sup>2</sup> de área privativa, 12,500 m<sup>2</sup> de área de estacionamento descoberta, 36,948 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 88,748 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,2769580%.

### 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 **m<sup>2</sup> (metro quadrado) variando entre R\$ 3.307,89 até R\$ 3.897,44**, concluindo-se pelo **valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado em R\$ 3.658,00** e o valor da avaliação em **R\$ 143.760,00 (cento e quarenta e três mil e setecentos e sessenta reais)**.

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Avenida Miguel Bucalem, 468, ap. 403, Bl. 6, Cond. Parque Acanto, Araraquara/SP

**6 - CONCLUSÃO**

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 39,300 m<sup>2</sup> de área privativa, situado na Avenida Miguel Bucalem, 468, apartamento 403, 3º andar, Bloco 6, Condomínio Parque Acanto, bairro Parque Residencial Iguatemi, no município de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14808-264, objeto da Matrícula nº 142.511 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e Cadastro Municipal nº 09.423.102.00.

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\$ 143.760,00 (cento e quarenta e três mil e setecentos e sessenta reais).**

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 30 de abril de 2025.



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

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Miguel Bucalem, 468, ap. 403, Bl. 6, Cond. Parque Acanto, Araraquara/SP

## AMOSTRAS



Oportunidades

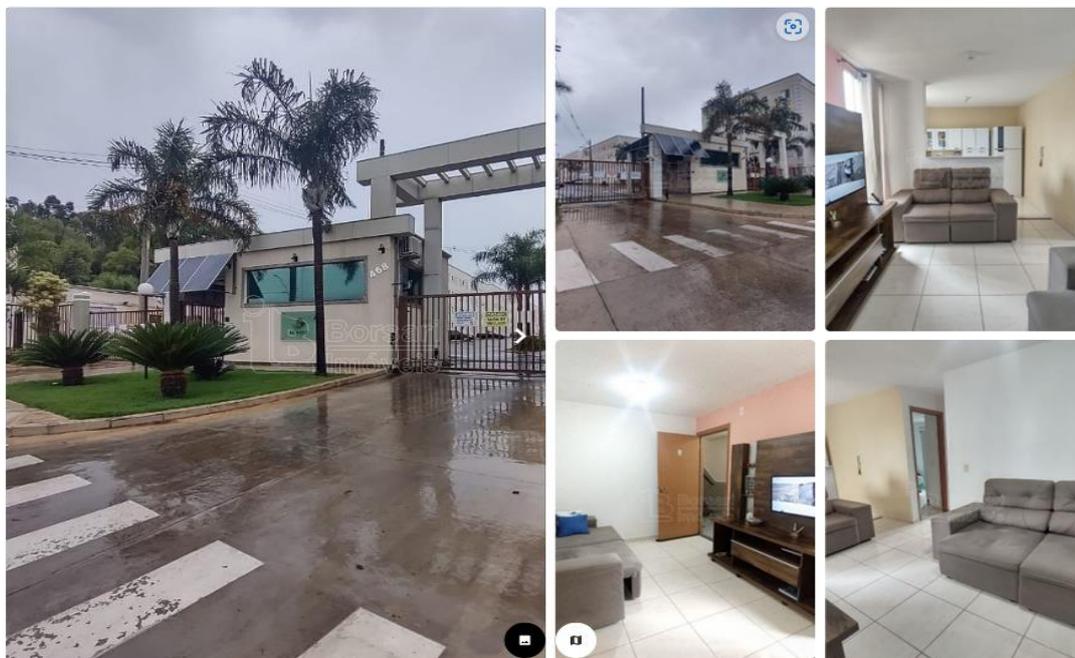
Comprar

Alugar

Lançamentos

Área do cliente

Contato



VENDA  
**R\$ 130.000,00**

Área total: 88.74 m<sup>2</sup>  
Área útil: 39.3 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

PARA COMPRAR 2 anos atrás

### Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Acanto, Araraquara

Início > Araraquara > Parque Residencial Iguatemi > Parque Acanto  
Cod: 13867



#### Características



2 dormitórios



1 banheiro



88.74 m<sup>2</sup> total  
39.3 m<sup>2</sup> útil



1 sala



1 cozinha

#### Descrição do imóvel

Apartamento térreo: primeira torre a frente da portaria. Possui dois dormitórios, banheiro, sala e cozinha.  
Acabamento padrão.

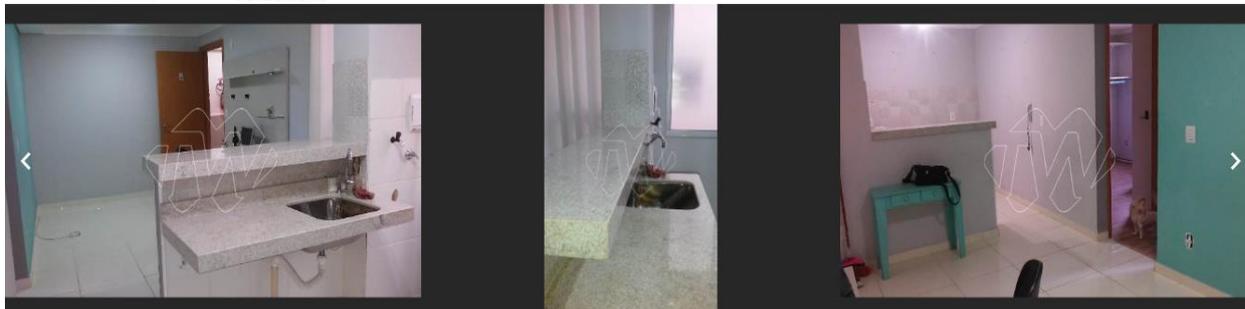
## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Miguel Bucalem, 468, ap. 403, Bl. 6, Cond. Parque Acanto, Araraquara/SP



Buscar por endereço, local ou código

[Lançamentos](#)
[Vendas](#)
[Locação](#)
[Contato](#)
[Área do cliente](#)



VENDA

**R\$ 150.000,00**

Área útil: 39.8 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

### Apartamento à venda com 2 quartos no PARQUE IGUATEMI, Araraquara

Início > Araraquara > PARQUE IGUATEMI

Imóvel: 7666

<p>Dormitórios 2</p>	<p>Banheiros 1</p>	<p>Garagens 1</p>	<p>Área 39.8 m<sup>2</sup></p>
--------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------------------

#### Descrição do imóvel

APARTAMENTO COM 2 DORMITORIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, AREA DE SERVICIO, 1 VAGA DE GARAGEM - AC.39,80M<sup>2</sup>

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Miguel Bucalem, 468, ap. 403, Bl. 6, Cond. Parque Acanto, Araraquara/SP



Buscar cidade, bairro ou condomínio

Comprar

Alugar

Lançamentos

Contato

### APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO PARQUE ACANTO, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Parque Residencial Iguatemi > Parque Acanto > Avenida Miguel Bucalem



VENDA

**R\$ 152.000,00**

Condomínio R\$ 215,73

Área total: 39 m<sup>2</sup>

Área útil: 39 m<sup>2</sup>

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

2 dormitórios

1 banheiro

1 vaga

39 m<sup>2</sup> total

39 m<sup>2</sup> útil

1 sala

1 cozinha

1 lavanderia



### Descrição do imóvel

02 dormitórios, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, piso frio e 01 vaga de garagem.

**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 403, Bloco 6, Condomínio Parque Acanto, localizado na Avenida Miguel Bucalem, 468, Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, SP, CEP 14808-264.*

**VISTA LOCALIZAÇÃO**



**VISTA DA VIA**



**3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP n° 199.861; CONDOMÍNIO PARQUE ACANTO, CNPJ 29.933.923/0001-88.

**4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento com a área privativa de 39,300m<sup>2</sup>, área comum de 36,948m<sup>2</sup>, vaga de garagem de 12,500m<sup>2</sup>, área total de 88,748m<sup>2</sup>, correspondendo a 0,2769580% do terreno do condomínio.

**5 – PROPRIETÁRIO:** Willian Augusto de Aquino da Silva.

**6 – DOCUMENTAÇÃO:** Certidão de matrícula expedida sob o número 142.511, 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		CNM: 111096.2.0142511-09 MATRÍCULA <b>142.511</b>
DATA <b>12 de julho de 2018</b>		FICHA <b>01</b>

**IMÓVEL:** Apartamento n° 403, localizado no 4° pavimento ou 3° andar do Bloco 6 do condomínio "PARQUE ACANTO", situado na Avenida Miguel Bucalem número 468, em Araraquara, com uma área real total de 88,748 m<sup>2</sup>, sendo 39,300 m<sup>2</sup> de área real privativa coberta; 12,500 m<sup>2</sup> de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 36,948 m<sup>2</sup> de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2769580%. **PROPRIETÁRIO:** WILLIAN AUGUSTO DE AQUINO DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG 481247889-SP, CPF 407.829.658-06, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Badia Miguel Saba, 252. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.12 (de 20.01.2016); 234 (de 19.12.2016) e 830 (de 12.07.2018) na M.37.748 e Av.829/M.37.748.

 Antonio Renaldo Fiscarelli  
Escrevente Autorizado

AV.1 em 12 de julho de 2018

**CONVENÇÃO**  
A convenção do condomínio "PARQUE ACANTO" (Art. 9° da Lei Federal n° 4.591/64 e Art. 1.333 do CC) foi nesta data registrada sob n° 8.392 no livro 3-Auxiliar.

 Antonio Renaldo Fiscarelli  
Escrevente Autorizado

Av.2 em 12 de julho de 2018

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**  
O imóvel encontra-se alienado a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob n° 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$91.398,93, pelo prazo de 360 meses, conforme R.235/M.37.748.

 Antonio Renaldo Fiscarelli  
Escrevente Autorizado

Protocolo n° 431910  
Av. 3 - em 07 de novembro de 2024

**PENHORA**  
Os direitos de fiduciante do executado Willian Augusto de Aquino da Silva foram penhorados nos autos de Execução Civil n° 1003283-97.2023.8.26.0037 que Parque Acanto, CNPJ n° 29.933.923/0001-88,

**CONTINUA NO VERSO**

Pag.: 001/002  
Certidão na última página

CNM: 111096.2.0142511-09

MATRÍCULA

142.511

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**ARARAQUARA - SP**

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FICHA

01

VERSO

move contra **Willian Augusto de Aquino da Silva**, já qualificado, conforme Certidão online expedida em 01.11.2024 pelo Coordenador do 2º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 01.11.2024). O valor da dívida é de R\$ 26.467,59. Consta como depositário Willian Augusto de Aquino da Silva.

**Bianca Rodrigues**  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 431910  
Av.4 - em 07 de novembro de 2024

**PENHORA**

Os direitos de fiduciante do executado **Willian Augusto de Aquino da Silva** foram penhorados nos autos de **Execução Civil nº 1003283-97.2023.8.26.0037** que **Parque Acanto**, CNPJ nº 29.933.923/0001-88, move contra **Willian Augusto de Aquino da Silva**, já qualificado, conforme Certidão online expedida em 01.11.2024 pelo Coordenador do 2º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 01.11.2024). O valor da dívida é de R\$ 26.467,59. Consta como depositário Willian Augusto de Aquino da Silva.

**Bianca Rodrigues**  
Escrevente Autorizada

Protocolo nº 431910  
Av.5 - em 07 de novembro de 2024

Nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, procedo está para tornar sem efeito a averbação nº 4 (quatro) por ter sido lançada em duplicidade.

**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

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

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

Certidão expedida às 17:08:28 horas do dia 08/11/2024.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3142511C170828240

- Controle Interno Nº 215/2024



1425110811202



Pag.: 002/002

**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, e está servido de todos os serviços públicos, sendo a região com 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 (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-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.*

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E<sup>1</sup> – E<sup>2</sup> – E<sup>3</sup> – E<sup>4</sup>

**CARDINAL** imobiliária

CALCULADORA DE IMÓVEIS - EMPRESA - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO - IMÓVEIS

Residencial  
Finalidade

108160  
Referência

2  
Dormitórios

1  
Banheiro

1  
Garagem

40.00 m<sup>2</sup>  
A. Útil

APARTAMENTO PADRÃO - PARQUE RESIDENCIAL IGUATEMI  
RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio ⓘ	200,00
Total / Mês ⓘ	200,00
Venda	131.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos ⓘ
Total ⓘ	131.000,00

**E<sup>1</sup> → VU = R\$ 3.275,00 / m<sup>2</sup>**

**CARDINAL** imobiliária

CALCULADORA DE IMÓVEIS - EMPRESA - BLOG - LANÇAMENTOS - CONTATO - IMÓVEIS

Residencial  
Finalidade

209385  
Referência

2  
Dormitórios

1  
Banheiro

1  
Garagem

40.00 m<sup>2</sup>  
A. Útil

40.00 m<sup>2</sup>  
A. Total

APARTAMENTO COM BOA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO ESCOLA E CRECHE.  
Apartamento Padrão - Parque Residencial Iguatemi Residencial para Venda em Araraquara

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio ⓘ	224,12
IPTU ⓘ	16,69
Total / Mês ⓘ	240,81
Venda	135.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos ⓘ
Total ⓘ	135.000,00

**E<sup>2</sup> → VU = R\$ 3.375,00 / m<sup>2</sup>**



**GRUPO INVESTE**  
O MELHOR INVESTIMENTO ESTÁ AQUI

Investe Imobiliária LTDA.

(16) 3461-3455 / (16) 3461-3455  
rececao@grupoinveste.com.br

**Apartamento residencial para Venda Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga.**

Parque Residencial Iguatemi - Araraquara/SP

**Venda**  
R\$ 133.000,00



**Descrição do imóvel**

Apartamento residencial para Venda Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, 2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga.  
39,30 m² construída, **39,30 m² útil**, 55,14 m² total, 55,14 m² terreno

Se você está em busca do seu novo lar, encontrou o lugar perfeito! Apresentamos um charmoso apartamento.

Localizado em um condomínio tranquilo e seguro, este apartamento conta com uma excelente infraestrutura, incluindo área de lazer com playground, salão de festas e espaço gourmet. Além disso, a sua localização privilegiada oferece fácil acesso a comércios, escolas, hospitais e transportes públicos.

**Venda** R\$ 133.000,00

Condomínio R\$ 250,00  
IPTU Mensal R\$ 35,00

**Gostou do imóvel?**

Fale com o corretor

Fale conosco

Agendar Visita

Compartilhe

**$E^3 \rightarrow VU = R\$ 3.384,22 / m^2$**

**CARDINAL Imobiliária**

APARTAMENTO PADRÃO - PARQUE RESIDENCIAL IGUATEMI RESIDENCIAL PARA VENDA EM ARARAQUARA

Residencial Finalidade

Referência: 110843

Dormitórios: 2

Banheiro: 1

Garagem: 1

A. Útil: **39.30 m²**

A. Total: 88.74 m²

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Condomínio	200,00
IPTU	16,69
<b>Total / Mês</b>	<b>216,69</b>

Venda: 150.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões): Consulte-nos

**Total**: 150.000,00

**$E^4 \rightarrow VU = R\$ 3.816,79 / m^2$**

**11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:**

<b>EXEMPLAR Nº</b>	<b>PREÇO UNITÁRIO M<sup>2</sup></b>
<b>E<sup>1</sup></b>	<b>3.275,00</b>
<b>E<sup>2</sup></b>	<b>3.375,00</b>
<b>E<sup>3</sup></b>	<b>3.384,22</b>
<b>E<sup>4</sup></b>	<b>3.816,79</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA = 3.462,75</b>	
<b>Vu = R\$ 3.462,75/m<sup>2</sup> - ABRIL / 2025</b>	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: **VU = R\$ 3.462,75 / m<sup>2</sup>**

**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\$ 3.275,00 e R\$ 3.816,79/m<sup>2</sup>, representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.462,75.*

*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\$ 3.462,75 / m<sup>2</sup>**.*

**13 – CONCLUSÃO / DATA:** Aos 28 de abril de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 403, Bloco 6, Condomínio Parque Acanto, localizado na Avenida Miguel Bucalem, 468, Parque Residencial Iguatemi, Araraquara, SP, CEP 14808-264, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 136.086,08 (cento e trinta e seis mil e oitenta e seis reais e oito centavos).

**Resultando no valor arredondado de: R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais).**

#### **14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO ( ABRIL / 2025 ):**

#### **ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:**

**R\$ 136.000,00**  
**( cento e trinta e seis 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  
2ª VARA CÍVEL  
RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1003283-97.2023.8.26.0037**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Parque Acanto**  
Executado: **Willian Augusto de Aquino da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE**

Vistos.

A parte exequente trouxe aos autos três avaliações, concluindo que o valor médio do imóvel cujos direitos foram penhorados é de R\$143.670,00 (págs. 411/437). Como não houve manifestação das partes (pág. 443), acolhe-se o valor apresentado.

A parte exequente deverá se manifestar, no prazo de trinta dias, indicando o necessário ao prosseguimento.

Caso pretender diligências que dependam de recolhimento prévio de custas, deverá comprovar que as providenciou, no mesmo prazo, bem como anexar cálculo atualizado, pena de respectivo indeferimento.

No silêncio do(a) exequente, aguarde-se provocação em arquivo, independentemente de nova conclusão.

Int.

Araraquara, 10 de junho de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006