

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378

CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS – PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

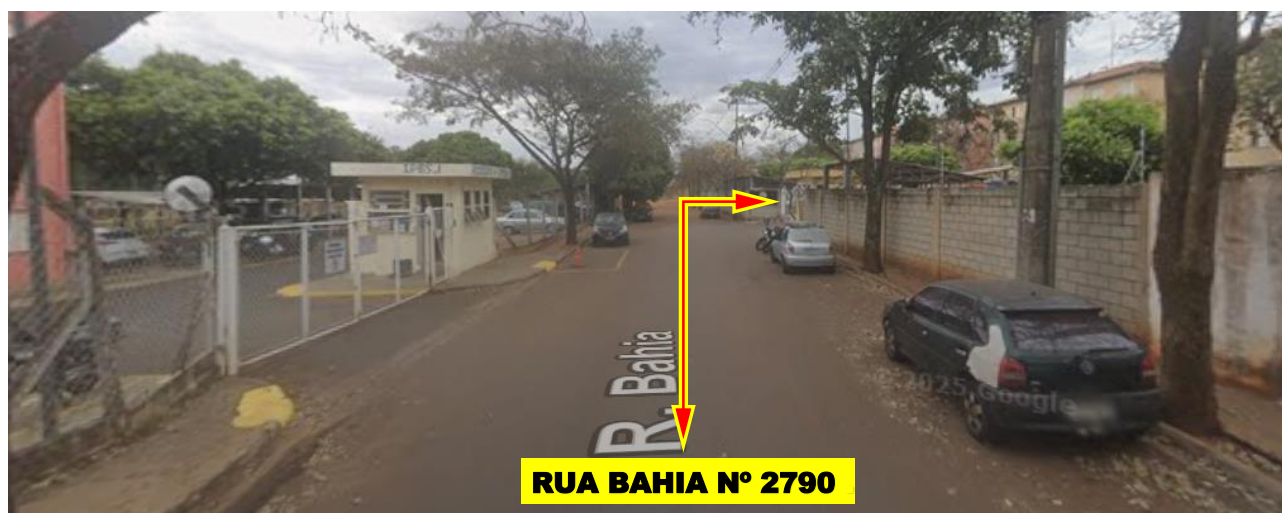
1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento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

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel residencial, apartamento nº 11, térreo, bloco F, Condomínio Residencial dos Ipês II, localizado na Rua Bahia, 2790, Vila Xavier, Araraquara, SP, CEP 14810-247.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS IPÊS II, CNPJ 09.415.487/0001-48.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 46,33m², área comum de 42,5361m², e área total de 88,8661m², correspondendo a 0,520833% do terreno do condomínio, com 1 (uma) vaga de garagem.

5 – PROPRIETÁRIA: Cristiane do Amaral Pires.

6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 106.198, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.

CNM: 111096.2.0106198-17
 MATRÍCULA **106.198**

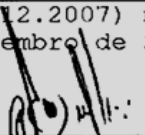

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA **01**

IMÓVEL: Apartamento número 11, localizado no pavimento térreo do BLOCO "F" do "RESIDENCIAL DOS IPÊS "II", situado na Rua Bahia número 2.790, em Araraquara, com área privativa construída de 46,33 m²; área comum construída de 5,3793 m², perfazendo uma área total construída de 51,7093 m²; mais a área comum não construída de 37,1568 m², onde se inclui uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta existente no térreo, para guarda de um carro do tipo passeio, totalizando 88,8661 m² de área construída e não construída, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,520833%.

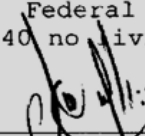
PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

REGISTROS ANTERIORES: Rs. 2 (de 03.08.2006) e 6 (de 20.12.2007) na M.103.911 e Av. 05/M.103.911. Araraquara, 20 de dezembro de 2007.

 **Antonio Reinaldo Fiscarelli**
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 206608
Av.1 - em 20 de dezembro de 2007.

A convenção do condomínio RESIDENCIAL DOS IPÊS "II" (Artigo 9º Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 6.740 no livro 3-Auxiliar.

 **Antonio Reinaldo Fiscarelli**
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 206608
Av.2 - em 20 de dezembro de 2007.

RESTRIÇÕES

Conforme consta do instrumento particular de 28.07.2006, registrado sob número dois (2) e no mesmo dia averbado sob número 3 (três) na M.103.911, o imóvel aqui matriculado, de acordo com o artigo 2º, § 3º da Lei número 10.188 de 12.02.2001, ficou mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal - CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: **I)** não integram o ativo da Caixa Econômica Federal-CEF; **II)** não respondem direta ou

CONTINUA NO VERSO

CNM: 111096.2.0106198-17

MATRÍCULA

106.198

FOLHA

01

VERSO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal-CEF; **III)** não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **IV)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; **V)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal por mais privilegiados que possam ser; e, **VI)** não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel e fica destacado ainda, que o presente imóvel constitui patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 319652
AV.3 - em 18 de julho de 2016

CANCELAMENTO

A AV.2 fica cancelada conforme autorização contida no instrumento particular de 24.06.2016 que dará origem ao R.4.

Antonio Venturillo Junior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 319652
R.4 - em 18 de julho de 2016

VENDA

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial e parcelamento de dívida com alienação fiduciária em garantia - PAR, datado de 24.06.2016 (microf. 13.07.2016), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já identificada, vendeu o imóvel (CEP 14810-170), por R\$48.405,14, para CRISTIANE DO AMARAL PIRES, brasileira, separada judicialmente, frentista, RG 28.657.826-8-SP, CPF 183.331.238-48, residente e domiciliada nesta cidade, a Rua Bahia, 2790, BL F AP 11, Vila Xavier. Foi apresentado documento relativo a não incidência de ITBI. Consta do instrumento incentivo concedido pelo FAR - Resolução CFLG 224/13 no valor de R\$607,62.

Antonio Venturillo Junior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 319652
R.5 - em 18 de julho de 2016

CONTINUA NA FICHA 02

Pag.: 002/003

Certidão na última página

CNM: 111096.2.0106198-17

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

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

MATRÍCULA

106.198

FICHA

02

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 24.06.2016 que deu origem ao R.4, Cristiane do Amaral Pires, separada judicialmente, já qualificada, pelo valor de R\$21.547,93, alienou fiduciariamente o imóvel ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede em Brasília - DF, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, em garantia do financiamento desse mesmo valor que deverá ser pago através de 79 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC, correspondendo o valor total do encargo inicial a R\$286,42, vencível o primeiro em 24.07.2016, na forma do título. Origem dos recursos: FAR.

Antonio Ventrilho Junior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 437525
Av.6 - em 20 de março de 2025

PENHORA

Os direitos de fiduciante da executada Cristiane do Amaral Pires foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1003768-97.2023.8.26.0037 que Residencial dos Ipês II, CNPJ nº 09.415.487/0001-48 move contra Cristiane do Amaral Pires, já qualificada, conforme Certidão online expedida em 11.03.2025 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 11.03.2025). O valor da dívida é de R\$23.566,37. Consta como depositário Cristiane do Amaral Pires.

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\$ 44,20
Ao Estado.. R\$ 12,56
Ao Sec.Faz.. R\$ 8,60
Ao Reg.Civil R\$ 2,33
Ao Trib.Just R\$ 3,03
Ao FEDMP... R\$ 2,12
Ao ISSQN... R\$ 1,33
Total..... R\$ 74,17
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:45:58 horas do dia 25/03/2025.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3106198C09455825V



106198250325

- Controle Interno Nº 057/2025

Pag.: 003/003



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

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

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (Vu) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.*

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa estabelece:

- *A abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.*
- *A caracterização e delimitação da região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.*
- *A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.*

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS COLETADOS: E¹ – E² – E³ – E⁴



Buscar cidade, bairro ou condomínio



APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO RESIDENCIAL DOS IPES II, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Vila Xavier > Residencial Dos Ipes II > Rua Bahia

COD. 16421



VENDA
R\$ 120.000,00

IPTU R\$ 39,93
Condomínio R\$ 220,00

Área total: 46,33 m²
Área útil: 46,33 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga (sendo 1 coberta) 46,33 m² total 46,33 m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia

$$E^1 \rightarrow VU = R\$ 2.590,11 / m^2$$



Buscar cidade, bairro ou condomínio



APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS NO RESIDENCIAL DOS IPES II, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Vila Xavier > Residencial Dos Ipes II > Rua Bahia

COD. 14348



VENDA
R\$ 130.000,00

IPTU R\$ 39,93
Condomínio R\$ 300,00

Área total: 46,33 m²
Área útil: 46,33 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

2 dormitórios 1 banheiro 1 vaga 46,33 m² total 46,33 m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia

$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 2.805,96 / m^2$$



Buscar por endereço, local ou código

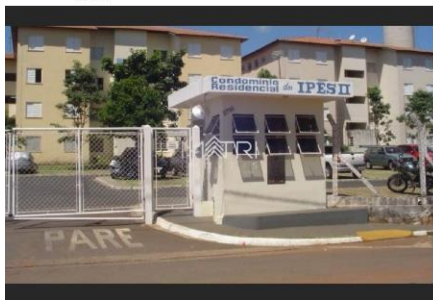
Comprar

Alugar

Área do cliente

Sobre a Matri

Contato



Fotos

VENDA

R\$ 140.000,00

Condomínio R\$ 220,00

Área útil: 46 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Agendar visita

Fazer proposta

Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial dos Ipês II, Araraquara

Início > Araraquara > Vila Xavier > Residencial dos Ipês II > Rua Bahia

Imóvel: 4503

Dormitórios
2

Banheiros
1

Garagens
1

Área
46 m²

Descrição do imóvel

2 dormitórios com armários;
wc social;
sala;
cozinha com armários;
lavanderia;
1 vaga de garagem;

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 3.043,48 / m^2$$



Buscar por endereço, local ou código

Comprar

Alugar

Contato

Área do cliente

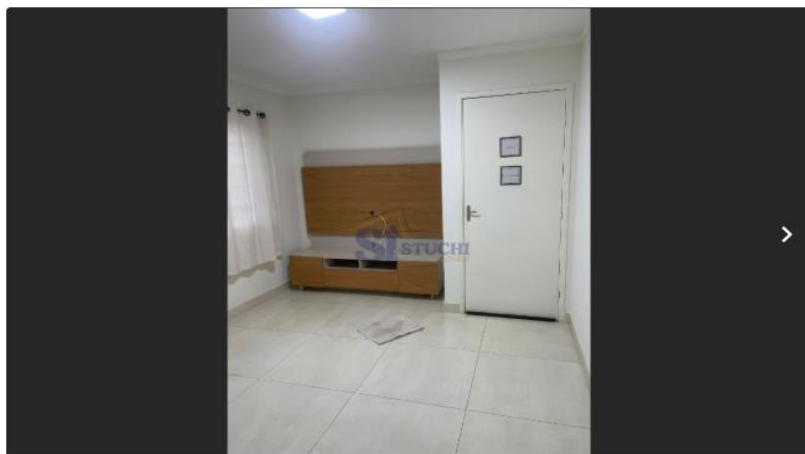


Início > Araraquara > Vila Santa Maria (Vila Xavier) > Residencial dos Ipês 2 > Rua Bahia, 2790

Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial dos Ipês 2, Araraquara

Vila Santa Maria (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo

COD. 4694



VENDA

R\$ 160.000,00

IPU R\$ 38,31

Condomínio R\$ 300,00

Área total: 51 m²

Área útil: 45 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Fazer proposta

Envie uma mensagem

2 dormitórios

1 banheiro

1 vaga
(sendo 1 coberta)

51 m² total
45 m² útil

1 sala

1 cozinha

1 lavanderia

Construído em 2008

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 3.555,56 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	2.590,11
E²	2.805,96
E³	3.043,48
E⁴	3.555,56
MÉDIA ARITMÉTICA = 2.998,78	
Vu = R\$ 2.998,78/m² - DEZEMBRO / 2025	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 2.998,78 / m^2$

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

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 2.590,11 e R\$ 3.555,56/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 2.998,78.

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: $VU = R\$ 2.998,78 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 02 de dezembro de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 11, térreo, bloco F, Condomínio Residencial dos Ipês II, localizado na Rua Bahia, 2790, Vila Xavier, Araraquara, SP, CEP 14810-247, 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\$ 138.933,48 (cento e trinta e oito mil e novecentos e trinta e três reais e quarenta e oito centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (DEZEMBRO / 2025):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 140.000,00
(cento e quarenta mil reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bahia, 2.790, ap. 11, Bloco F, Cond. Residencial dos Ipês II, 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 106.198, 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 05.106.123.00.

2 - SOLICITAÇÃO**2.1 - Solicitante:**

Nome: DRA. VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ

Documento de Identificação: OAB/SP nº. 199.861

Endereço: Rua Roberto Simonsen, nº 60, Vila Pelicano, São Carlos/SP, CEP 13574-022

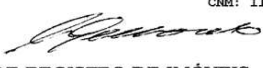
2.2 - Data de referência da pesquisa: 01 de dezembro de 2025.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bahia, 2.790, ap. 11, Bloco F, Cond. Residencial dos Ipês II, Araraquara/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 106.198 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 05.106.123.00 - Prefeitura de Araraquara.

 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM: 111096.2.0106198-17 MATRÍCULA 106.198 FOLHA 01
IMÓVEL: Apartamento número 11, localizado no pavimento térreo do BLOCO "F" do "RESIDENCIAL DOS IPÊS "II", situado na Rua Bahia número 2.790, em Araraquara, com área privativa construída de 46,33 m²; área comum construída de 5,3793 m², perfazendo uma área total construída de 51,7093 m²; mais a área comum não construída de 37,1568 m², onde se inclui uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta existente no térreo, para guarda de um carro do tipo passeio, totalizando 88,8661 m² de área construída e não construída, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,520833%. PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. REGISTROS ANTERIORES: Rs. 2 (de 03.08.2006) e 6 (de 20.12.2007) na M.103.911 e Av. 05/M.103.911. Araraquara, 20 de dezembro de 2007. Antonio Reinaldo Fiscarelli <i>Escriturante Autorizado</i> Protocolo nº 206608 Av.1 - em 20 de dezembro de 2007. A convenção do condomínio RESIDENCIAL DOS IPÊS "II" (Artigo 9º Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 6.740 no livro 3-Auxiliar. Antonio Reinaldo Fiscarelli <i>Escriturante Autorizado</i> Protocolo nº 206608 Av.2 - em 20 de dezembro de 2007. RESTRICÇÕES Conforme consta do instrumento particular de 28.07.2006, registrado sob número dois (2) e no mesmo dia averbado sob número 3 (três) na M.103.911, o imóvel aqui matriculado, de acordo com o artigo 2º, § 3º da Lei número 10.188 de 12.02.2001, ficou mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal - CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: I) não integram o ativo da Caixa Econômica Federal-CEF; II) não respondem direta ou		

 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 05.106.123.00	EXERCÍCIO 2025	DATA EMISSÃO 01/12/2025	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 111800
PROPRIETÁRIO CRISTIANE DO AMARAL PIRES COMPROSSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 51,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 51,70	TESTADA PRINCIPAL 0,68	FATOR OBSOLESCÊNCIA 0,98	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA 2008	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 21.222,90	VALOR VENAL PRÉDIO 67.523,18	ALÍQUOTA 0,1800	VALOR IMPOSTO 159,74	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 895 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL 88.746,08	VALOR LIQUIDO A PAGAR 159,74	MATRÍCULA: 0 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA R BAHIA Nº 2790 RES. DOS IPÊS II - BLOCO F VL XAVIER CEP 14810-170 ARARAQUARA SP APTO 11 ANDAR TER					
ENDEREÇO DO IMÓVEL R BAHIA Nº 2790 RES. DOS IPÊS II - BLOCO F TER ANDAR APTO 11 XAVIER (VL) ARARAQUARA SP CEP 14810-060				ANDAR TER	APARTAMENTO 11

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bahia, 2.790, ap. 11, Bloco F, Cond. Residencial dos Ipês II, Araraquara/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Rua Bahia, 2.790, apartamento 11, Térreo, Bloco F, Condomínio Residencial dos Ipês II, bairro Vila Xavier, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14810-247, com 46,33 m² de área privativa, 42,5361 m² de área comum (construída de 5,3793 m² e não construída de 37,1568 m²), totalizando 88,8661 m², equivalente a fração ideal de 0,520833% no terreno do condomínio, com uma vaga na garagem coletiva do condomínio.

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\$ 2.374,27 até R\$ 3.453,49, concluindo-se pelo valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 2.949,50 e o valor da avaliação em R\$ 136.650,00 (cento e trinta e seis mil e seiscentos e cinquenta reais).

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bahia, 2.790, ap. 11, Bloco F, Cond. Residencial dos Ipês II, Araraquara/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 46,33 m² de área privativa, situado na Rua Bahia, 2.790, apartamento 11, Térreo, Bloco F, Condomínio Residencial dos Ipês II, bairro Vila Xavier, na Cidade de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14810-247, objeto da Matrícula nº 106.198 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e Cadastro Municipal nº 05.106.123.00.

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\$ 136.650,00 (cento e trinta e seis mil e seiscentos e cinquenta reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 01 de dezembro de 2025.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bahia, 2.790, ap. 11, Bloco F, Cond. Residencial dos Ipês II, Araraquara/SP

AMOSTRAS


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


VENDA
R\$ 110.000,00

ALUGUEL
R\$ 650,00

IPTU R\$ 39,94
Condomínio R\$ 310,00

Área total: 46.33 m²
Área útil: 46.33 m²

TOTAL
R\$ 999,94

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

♥️

Apartamento para venda e locação com 2 quartos no Residencial Dos Ipês II, Araraquara

Início > Araraquara > Vila Xavier > Residencial Dos Ipês II
Cod: 5995



Características

2 dormitórios

1 banheiro

1 vaga

46.33 m² total
46.33 m² útil

1 sala

1 cozinha

Descrição do imóvel

Apartamento conservadíssimo, contendo 2 dormitórios; sala; cozinha azulejada até o teto, pia com gabinete; área de serviço; todo em piso frio e com vista livre para a cidade.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Bahia, 2.790, ap. 11, Bloco F, Cond. Residencial dos Ipês II, Araraquara/SP



Oportunidades

Comprar

Alugar

Lançamentos

Área do cliente

Contato



VENDA

R\$ 140.000,00

Condomínio R\$ 220,00

Área total: 46.33 m²

Área útil: 46.33 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

**Apartamento de 2 dormitórios na Vila Xavier, Araraquara**

Início > Araraquara > Vila Xavier > Residencial Dos Ipês II

Cod: 5716

**Características**

2 dormitórios



1 banheiro



1 vaga

46.33 m² total
46.33 m² útil

1 sala



1 cozinha

Descrição do imóvel

Encontre seu novo lar neste lindo apartamento de 2 dormitórios na Vila Xavier, Araraquara. Com cozinha, sala, banheiro e garagem, é o imóvel perfeito para você e sua família. Agende uma visita hoje mesmo!

Rua Bahia, 2.790, ap. 11, Bloco F, Cond. Residencial dos Ipês II, Araraquara/SP

7/7



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 – PROPRIETÁRIA 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	14

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

03 de dezembro 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 *Residencial dos Ipês II*, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.415.487/0001-48, com sede na Rua Bahia, nº 2790, Vila Xavier, Araraquara/SP, CEP 14810-247.

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 Bahia, nº 2790, apartamento 11, térreo do bloco F do condomínio Residencial dos Ipês II, no bairro Vila Xavier, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14810-247.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 46,33m²

Área comum = 42,5361m²

Área total = 88,8661m²

Parte ideal no terreno = 0,520833%

Vaga de garagem = 01

ENTRADA DO CONDOMÍNIO *RESIDENCIAL DOS IPÊS II*



8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

CRISTIANE DO AMARAL PIRES, portadora do RG nº 28.657.826-8 e inscrita no CPF nº 183.331.238-48.

Obs.: Com Alienação Fiduciária ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 106.198, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Inscrição junto à Prefeitura de Araraquara sob o nº 05.106.123.00.

CNM: 111096.2.0106198-17

MATRÍCULA
106.198

FOLHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento número 11, localizado no pavimento térreo do BLOCO "F" do "RESIDENCIAL DOS IPÊS "II", situado na Rua Bahia número 2.790, em Araraquara, com área privativa construída de 46,33 m²; área comum construída de 5,3793 m², perfazendo uma área total construída de 51,7093 m²; mais a área comum não construída de 37,1568 m², onde se inclui uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta existente no térreo, para guarda de um carro do tipo passeio, totalizando 88,8661 m² de área construída e não construída, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,520833%.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

REGISTROS ANTERIORES: Rs. 2 (de 03.08.2006) e 6 (de 20.12.2007) na M.103.911 e Av. 05/M.103.911. Araraquara, 20 de dezembro de 2007.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 206608
Av.1 - em 20 de dezembro de 2007.
A convenção do condomínio RESIDENCIAL DOS IPÊS "II" (Artigo 9º Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 6.740 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 206608
Av.2 - em 20 de dezembro de 2007.

RESTRIÇÕES
Conforme consta do instrumento particular de 28.07.2006, registrado sob número dois (2) e no mesmo dia averbado sob número 3 (três) na M.103.911, o imóvel aqui matriculado, de acordo com o artigo 2º, § 3º da Lei número 10.188 de 12.02.2001, ficou mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal - CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: **I)** não integram o ativo da Caixa Econômica Federal-CEF; **II)** não respondem direta ou

CONTINUA NO VERSO

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

05.106.123.00

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

Área do Terreno	51,00 m ²
Área Construída	51,70 m ²
Valor Venal Terreno	R\$ 21.222,90
Valor Venal Construção	R\$ 67.523,18
Valor Venal Total	R\$ 88.746,08



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: 05.106.123.00

Proprietário: CRISTIANE DO AMARAL PIRES

Compromissário:

Endereço Imóvel: R BAHIA Nº 2790 RES. DOS IPÊS II - BLOCO F TER ANDAR APTO 11 XAVIER (VL) ARARAQUARA SP CEP 14810-060

Exercício: 2025

Área do Terreno:	51,00
Valor Venal do Terreno:	21.222,90
Área Construída:	51,70
Valor Venal Construção:	67.523,18
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área Excedente:	0,00
Valor Venal Total:	88.746,08

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

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

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

12. METODOLOGIA EMPREGADA

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

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

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da avaliação está localizado na cidade de Araraquara, município no interior do estado de São Paulo, a aproximadamente 270 km da capital paulista. Araraquara limita-se ao norte com as cidades de Américo Brasiliense, Motuca, Rincão e Santa Lúcia; ao sul com as cidades de Boa Esperança do Sul e Ribeirão Bonito; ao leste com as cidades de Ibaté e São Carlos; ao oeste com as cidades de Gavião Peixoto e Matão. O imóvel avaliando está situado no bairro Vila Xavier, a aproximadamente 3,5 km do centro da cidade. Tem fácil acesso a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição mercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de energia elétrica, água, esgoto, gás e telecomunicações.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 2.482,19 à R\$ 3.669,33, concluindo-se pelo valor do m² (metro quadrado) em R\$ 2.926,83 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS IPÊS, EM ARARAQUARA/SP APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 46,33m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
Araraquara/SP	Residencial dos Ipês	R\$ 115.000,00	46,33 m²	R\$ 2.482,19
Araraquara/SP	Residencial dos Ipês	R\$ 127.000,00	46,33 m²	R\$ 2.741,20
Araraquara/SP	Residencial dos Ipês	R\$ 130.000,00	46,33 m²	R\$ 2.805,96
Araraquara/SP	Residencial dos Ipês	R\$ 136.000,00	46,33 m²	R\$ 2.935,46
Araraquara/SP	Residencial dos Ipês	R\$ 170.000,00	46,33 m²	R\$ 3.669,33

16. AMOSTRAS ANALISADAS



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





VENDA
R\$ 115.000,00

Área total: 46.33 m²
Área útil: 46.33 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial Dos Ipês II, Araraquara

Início > Araraquara > VILA XAVIER > Residencial Dos Ipês II
Imóvel: 7259

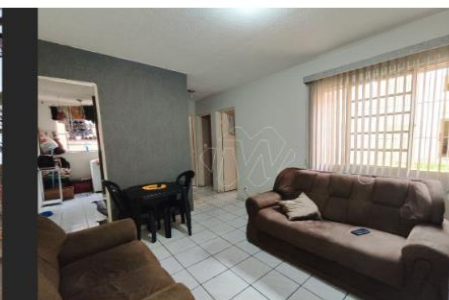
Dormitórios
2

Banheiros
1

Garagens
1

Área
46.33 m² total
46.33 m² útil

Descrição do imóvel
APARTAMENTO COM 2 DORMITÓRIOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO, ÁREA DE SERVIÇO, 1 VAGA DE GARAGEM - AU.46,33M²

**VENDA**
R\$ 127.000,00IPTU R\$ 15,80
Condomínio R\$ 424,12Área total: 46.33 m²
Área útil: 46.33 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



Apartamento à venda com 2 quartos no Residencial Dos Ipês I, Araraquara

Início > Araraquara > VILA XAVIER > Residencial Dos Ipês I
Imóvel: 39303Dormitórios
2Banheiros
1Garagens
1Área
46.33 m² total
46.33 m² útil

Descrição do imóvel

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

Imóvel

Condições de pagamento
Aceita financiamento**VENDA**
R\$ 130.000,00

ALUGUEL

R\$ 800,00Sem desconto de pontualidade R\$ 880,00
IPTU R\$ 12,77
Condomínio R\$ 230,00Área total: 46.33 m²
Área útil: 46.33 m²

TOTAL

R\$ 1.042,77

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



Apartamento para venda e locação com 2 quartos no Residencial Dos Ipês II, Araraquara

Início > Araraquara > VILA XAVIER > Residencial Dos Ipês II
Imóvel: 39114Dormitórios
2Banheiros
1Garagens
1Área
46.33 m² total
46.33 m² útil

Descrição do imóvel

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

Mais informações

Observações

Os valores podem ser alterados a qualquer momento sem aviso prévio. Valor do IPTU sujeito a alteração de acordo com as leis municipais.



HOME LANÇAMENTOS ÁREA RESTRITA FAVORITOS COMPARAR SOBRE CONTATO ANUNCIE SEU IMÓVEL



<

>

Venda

R\$ 136.000,00

COMPARAR

FAVORITO

Código: 3547
Área privativa: 46,33 m²
IPTU: R\$ 164,71
Cond.: R\$ 303,00
Residencial dos Ipês 1,
Araraquara - SP
2 Dormitórios
1 Banheiro
1 Vaga

Descrição Imóvel

APARTAMENTO

Apartamento com 2 dormitórios(1 com armários), sala com rack, banheiro com armários e box blindex, cozinha modulada, lavanderia, 1 vaga de garagem coberta.

HDZ Imóveis - Araraquara
Liga lá: (16) 3305-6060
Whatsapp: (16) 99993-8904



HOME LANÇAMENTOS ÁREA RESTRITA FAVORITOS COMPARAR SOBRE CONTATO ANUNCIE SEU IMÓVEL



<

>

Venda

R\$ 170.000,00

COMPARAR

FAVORITO

Código: 2347
Área total: 46,33 m²
Área privativa: 46,33 m²
Cond.: R\$ 262,00
Vila Cidade Industrial (Vila Xavier),
Araraquara - SP
2 Dormitórios
1 Banheiro
1 Vaga

Descrição Imóvel

APARTAMENTO

2 dormitórios, banheiro social, sala , cozinha. 1 vaga de garagem coberta.

Sol da manhã.

HDZ Imóveis - Araraquara
Liga lá: (16) 3305-6060
Whatsapp : (16) 99993-8904

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 03 de dezembro de 2025, composto de 14 (quatorze) 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\$ 2.926,83. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Bahia, nº 2790, apartamento nº 11, térreo do bloco F do condomínio Residencial dos Ipês II, Vila Xavier, Araraquara/SP, CEP 14810-247, corresponde a **R\$ 135.600,00 (cento e trinta e cinco mil e seiscentos reais).**///

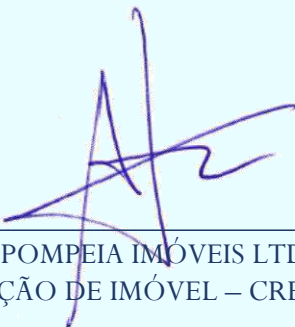
19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 11, térreo do bloco F do condomínio Residencial dos Ipês II, situado na Rua Bahia, nº 2790, Vila Xavier, Araraquara/SP, CEP 14810-247.

VALOR AVALIADO: R\$ 135.600,00 (cento e trinta e cinco mil e seiscentos reais).

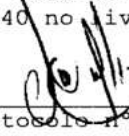
MÊS/ANO REFERÊNCIA: Dezembro/2025.



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

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAQUARA - SP LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	CNM: 111096.2.0106198-17 MATRÍCULA 106.198 FOLHA 01
IMÓVEL: Apartamento número 11, localizado no pavimento térreo do BLOCO "F" do "RESIDENCIAL DOS IPÊS "II", situado na Rua Bahia número 2.790, em Araraquara, com área privativa construída de 46,33 m²; área comum construída de 5,3793 m², perfazendo uma área total construída de 51,7093 m²; mais a área comum não construída de 37,1568 m², onde se inclui uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta existente no térreo, para guarda de um carro do tipo passeio, totalizando 88,8661 m² de área construída e não construída, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,520833%. PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04. REGISTROS ANTERIORES: Rs. 2 (de 03.08.2006) e 6 (de 20.12.2007) na M.103.911 e Av. 05/M.103.911. Araraquara, 20 de dezembro de 2007.  Antonio Reinaldo Fiscarelli <i>Escrevente Autorizado</i> Protocolo nº 206608 Av.1 - em 20 de dezembro de 2007. A convenção do condomínio RESIDENCIAL DOS IPÊS "II" (Artigo 9º Lei Federal nº 4.591/64) foi nesta data registrada sob nº 6.740 no livro 3-Auxiliar.  Antonio Reinaldo Fiscarelli <i>Escrevente Autorizado</i> Protocolo nº 206608 Av.2 - em 20 de dezembro de 2007. RESTRIÇÕES Conforme consta do instrumento particular de 28.07.2006, registrado sob número dois (2) e no mesmo dia averbado sob número 3 (três) na M.103.911, o imóvel aqui matriculado, de acordo com o artigo 2º, § 3º da Lei número 10.188 de 12.02.2001, ficou mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal - CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: I) não integram o ativo da Caixa Econômica Federal-CEF; II) não respondem direta ou	
CONTINUA NO VERSO	
Pag.: 001/003 Certidão na última página	

CNM: 111096.2.0106198-17

MATRÍCULA

106.198

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**ARARAQUARA - SP****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHA

01

VERSO

indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal-CEF; **III**) não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **IV**) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; **V**) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal por mais privilegiados que possam ser; e, **VI**) não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o imóvel e fica destacado ainda, que o presente imóvel constitui patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

Antonio Reinaldo Fiscarelli

Escrevente Autorizado

Protocolo nº 319652

AV.3 - em 18 de julho de 2016

CANCELAMENTO

A AV.2 fica cancelada conforme autorização contida no instrumento particular de 24.06.2016 que dará origem ao R.4.

Antonio Ventrilho Junior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 319652

R.4 - em 18 de julho de 2016

VENDA

Por instrumento particular de venda e compra de imóvel residencial e parcelamento de dívida com alienação fiduciária em garantia - PAR, datado de 24.06.2016 (microf. 13.07.2016), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já identificada, vendeu o imóvel (CEP 14810-170), por R\$48.405,14, para CRISTIANE DO AMARAL PIRES, brasileira, separada judicialmente, frentista, RG 28.657.826-8-SP, CPF 183.331.238-48, residente e domiciliada nesta cidade, a Rua Bahia, 2790, BL F AP 11 Vila Xavier. Foi apresentado documento relativo a não incidência de ITBI. Consta do instrumento incentivo concedido pelo FAR - Resolução CFLG 224/13 no valor de R\$607,62.

Antonio Ventrilho Junior
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 319652

R.5 - em 18 de julho de 2016

CONTINUA NA FICHA 02

CNM: 111096.2.0106198-17

MATRÍCULA

106.198

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo instrumento particular de 24.06.2016 que deu origem ao R.4, Cristiane do Amaral Pires, separada judicialmente, já qualificada, pelo valor de R\$21.547,93, alienou fiduciariamente o imóvel ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, com sede em Brasília - DF, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, em garantia do financiamento desse mesmo valor que deverá ser pago através de 79 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo SAC, correspondendo o valor total do encargo inicial a R\$286,42, vencível o primeiro em 24.07.2016, na forma do título. Origem dos recursos, FAR.

Antonio Venturillo Junior
Escritor Autorizado

Protocolo nº 437525

Av.6 - em 20 de março de 2025

PENHORA

Os direitos de fiduciante da executada Cristiane do Amaral Pires foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1003768-97.2023.8.26.0037 que Residencial dos Ipês II, CNPJ nº 09.415.487/0001-48 move contra Cristiane do Amaral Pires, já qualificada, conforme Certidão online expedida em 11.03.2025 pelo Coordenador do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 11.03.2025). O valor da dívida é de R\$23.566,37. Consta como depositário Cristiane do Amaral Pires.

Bianca Rodrigues
Escritor 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

Escritor Autorizado

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

Ao Oficial.: R\$ 44,20
Ao Estado.: R\$ 12,56
Ao Sec.Faz.: R\$ 8,60
Ao Reg.Civil R\$ 2,33
Ao Trib.Just R\$ 3,03
Ao FEDMP.... R\$ 2,12
Ao ISSQN.... R\$ 1,33
Total..... R\$ 74,17
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:45:58 horas do dia 25/03/2025.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3106198C09455825V



106198250325

- Controle Interno Nº 057/2025

Pag.: 003/003



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: 05.106.123.00

Proprietário: CRISTIANE DO AMARAL PIRES

Compromissário:

Endereço Imóvel: R BAHIA Nº 2790 RES. DOS IPÊS II - BLOCO F TER ANDAR APTO 11 XAVIER (VL) ARARAQUARA SP CEP 14810-060

Exercício: 2025

Área do Terreno:	51,00
Valor Venal do Terreno:	21.222,90
Área Construída:	51,70
Valor Venal Construção:	67.523,18
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área Excedente:	0,00
Valor Venal Total:	88.746,08

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 14:08 horas do dia 03/12/2025 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVVDE4A00D538F2FC195055072ECBEAD59A**

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

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