



# 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     |

## 1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

08 de julho 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 Arpoador*, inscrito no CNPJ nº 27.038.711/0001-01, com sede na Rua Maria Marcelina de Campos, nº 500, Parque Atlanta, Araraquara/SP, CEP 14804-332.

## 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 Maria Marcelina de Campos, nº 500, apartamento 102, térreo do bloco 13 do condomínio Parque Arpoador, no bairro Parque Atlanta, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-332.

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 45,540m<sup>2</sup>

Área de garagem = 12,50m<sup>2</sup>

Área comum = 36,136m<sup>2</sup>

Área total = 94,176m<sup>2</sup>

Parte ideal no terreno = 0,3452882%

### ENTRADA DO CONDOMÍNIO *PARQUE ARPOADOR*



Map showing the location of Condomínio Parque Arpoador (marked with a red pin) and surrounding streets and landmarks. The map includes labels for:

- Condomínio Parque Arpoador (red pin)
- Condomínio Parque Arcos da Lapa
- LUMAO-MAQUINA DE COSTURA
- S H Clean Higienização
- Av. Walter Pradella
- Av. Jefferson Caparelli
- Av. Segundo Zachi Mazatop
- R. Arnaldo de Oliveira
- Condomínio Place Morada do Sol
- Condomínio Place Morada do Sol
- Condomínio Parque Atlântis
- Av. Gov. Orestes Quercia
- Loja de vitaminas e suplementos
- Residencial Aurora
- Av. Jayme Onofre dos S
- Lar Caminho e Paz

## 8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA, CPF nº 360.996.898-26.

Obs.: Com Alienação Fiduciária ao Banco do Brasil S/A.

Compromissário comprador: Bruno Frigieri Neto.

## 9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 137.498, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Certidão de Valor Venal expedida pela Prefeitura de Araraquara, inscrição imobiliária sob nº 20.234.195.00.

CNM: 111096.2.0137498-13

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11109-8 DATA: 28 de Novembro de 2016

**MATRÍCULA**  
**137.498**

**01**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 102, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 13, do condomínio "PARQUE ARPOADOR", situado na Avenida 01 - LADO PAR número 500, em Araraquara, com área real total de 94,176 m², sendo 45,540 m² de área real privativa coberta; 12,50 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 36,136 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,3452882%. **PROPRIETÁRIA:** ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, recepcionista, RG 452910225-SP, CPF 360.996.898-26, residente e domiciliado nesta cidade, na rua José Pedro Teixeira Cardoso, 454-Parque das Laranjeiras. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 17.09.2014); 325 (de 11.03.2015); 846 (de 28.11.2016) na M.128.909 e Av.845/M.128.909.

*Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior*  
Escrivente Autorizado

AV.1 - em 28 de novembro de 2016

**CONVENÇÃO**

A convenção do condomínio "PARQUE ARPOADOR" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.202, no livro 3-Auxiliar.

*Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior*  
Escrivente Autorizado

Av.2 - em 28 de novembro de 2016

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente para o BANCO DO BRASIL S/A, instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n, em Brasília-DF, CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Shopping Lupo-SP, prefixo 4522-5, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/5562-03, pelo valor de R\$87.936,99, pelo prazo de 360 meses, conforme R.326/M.128.909.

*Caramuru Fonseca do Nascimento Júnior*  
Escrivente Autorizado

Documento assinado digitalmente

saec

## 10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 20.234.195.00**

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

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Área do Terreno       | 57,10 m <sup>2</sup> |
| Área Construída       | 52,64 m <sup>2</sup> |
| Valor Venal do Imóvel | R\$ 96.588,42        |



### 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:** 20.234.195.00

**Proprietário:** ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA

**Compromissário:**

**Endereço Imóvel:** R MARIA MARCELINA DE CAMPOS Nº 500 PARQUE ARPOADOR -  
BLOCO 13 1º PAV. ANDAR APTO 102 ATLANTA (LOT)  
ARARAQUARA SP CEP 14804-332

**Exercício:** 2025

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Área do Terreno:</b>            | <b>57,10</b>     |
| <b>Valor Venal do Terreno:</b>     | <b>26.434,47</b> |
| <b>Área Construída:</b>            | <b>52,64</b>     |
| <b>Valor Venal Construção:</b>     | <b>70.153,95</b> |
| <b>Área Excedente:</b>             | <b>0,00</b>      |
| <b>Valor Venal Área Excedente:</b> | <b>0,00</b>      |
| <b>Valor Venal Total:</b>          | <b>96.588,42</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 10:18 horas do dia 08/07/2025 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVV312C2DF89D2B5AA170AC05626369CADB**

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 Atlanta, a aproximadamente 5 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, shoppings 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\$ 3.293,81 à R\$ 3.732,98, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 3.428,20 para o imóvel avaliando.

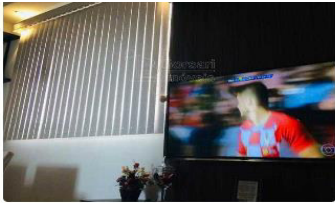
#### 15. TABELA DAS AMOSTRAS

| PARÂMETRO DA PESQUISA                                               |                |                |           |              |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
| IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO BAIRRO PARQUE ATLANTA, ARARAQUARA/SP |                |                |           |              |
| APARTAMENTO RESIDENCIAL COM 45,54m² DE ÁREA ÚTIL                    |                |                |           |              |
| IMÓVEIS ANALISADOS                                                  |                |                |           |              |
| CIDADE/ESTADO                                                       | BAIRRO         | VALOR DE VENDA | ÁREA ÚTIL | VALOR DO M²  |
| Araraquara/SP                                                       | Parque Atlanta | R\$ 150.000,00 | 45,54 m²  | R\$ 3.293,81 |
| Araraquara/SP                                                       | Parque Atlanta | R\$ 150.000,00 | 45,00 m²  | R\$ 3.333,33 |
| Araraquara/SP                                                       | Parque Atlanta | R\$ 152.000,00 | 45,00 m²  | R\$ 3.377,78 |
| Araraquara/SP                                                       | Parque Atlanta | R\$ 155.000,00 | 45,54 m²  | R\$ 3.403,60 |
| Araraquara/SP                                                       | Parque Atlanta | R\$ 170.000,00 | 45,54 m²  | R\$ 3.732,98 |

#### 16. AMOSTRAS ANALISADAS



Meiores Ofertas
Comprar
Alugar
Lançamentos
Área do cliente
Contato




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

Parque Arpoador, Parque Atlanta, Araraquara, São Paulo  
Cod: 12427

**R\$ 150.000,00**

**VENDA**  
**R\$ 150.000,00**  
IPTU R\$ 41,70  
Condomínio R\$ 202,00

Área total: 45.54m²  
Área útil: 45.54m²

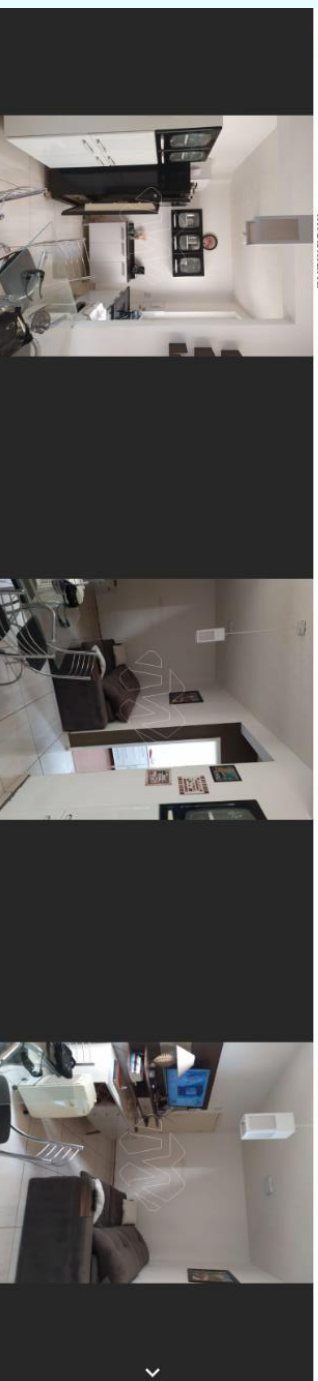
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

**Envie uma mensagem**

**Características**

2 dormitórios
 1 banheiro
 1 vaga
 45.54m² total  
45.54m² útil

1 sala
 1 cozinha



## Apartamento à venda com 2 quartos no Parque

### Arcos Da Lapa, Araraquara

Início > Araraquara > PARQUE ATLANTA > Parque Arcos Da Lapa  
Imóvel: 39046

**VENDA**  
**R\$ 150.000,00**  
IPTU R\$ 25,59  
Condomínio R\$ 250,00  
Área total: 61,61 m²  
Área útil: 45 m²  
Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio  
**Envie uma mensagem**

|              |                |               |                                      |
|--------------|----------------|---------------|--------------------------------------|
| Quartos<br>2 | Banheiros<br>1 | Garagens<br>1 | Área<br>61,61 m² total<br>45 m² útil |
|--------------|----------------|---------------|--------------------------------------|

#### Descrição do imóvel

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

**BORSARI**  
Imóveis

Melhores Oportunidades

Comprar

Alugar

Lançamentos

Área do cliente

Contato



## Apartamento de 2 dormitórios com churrasqueira e mini quadra no Parque Atlanta

Início > Araraquara > Parque Atlanta > Parque Arpoador  
Cód: 12663



### Características

- 2 quartos
- 1 banheiro
- 1 vaga (serviço e coberto)
- 52,64 m² total  
45 m² útil
- 1 sala
- 1 cozinha
- 1 lavanderia

**VENDA**  
**R\$ 152.000,00**  
IPTU R\$ 43,46  
Condomínio R\$ 277,25

Área total: 52,64 m²  
Área útil: 45 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

**Envie uma mensagem**





CRED: 2446-J

Imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Langamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



VENDA

R\$ 155.000,00

IPTU R\$ 13,90

Condomínio R\$ 190,00

Área total: 94,17 m²

Área útil: 45,54 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Área

94,17 m² total

45,54 m² útil

Descrição do imóvel

02 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIO EMBUTIDO SENDO 01 COM AR CONDICIONADO - -SALA - COZINHA COM ARMÁRIO EMBUTIDO CONJUGADA COM ÁREA DE SERVIÇOS - BANHEIRO SOCIAL - 01 VAGA PARA CARRO - FAVOR CONFIRMAR VALOR DE CONDOMÍNIO



CRED: 2446-J

Imobiliária

Buscar por endereço, local ou código

Langamentos

Vendas

Locação

Contato

Área do cliente



VENDA

R\$ 170.000,00

Condomínio R\$ 235,00

Área total: 45,54 m²

Área útil: 45,54 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Área

45,54 m² total

45,54 m² útil

Descrição do imóvel

02 DORMITÓRIOS - SALA - COZINHA CONJUGADA COM ÁREA DE SERVIÇO - BANHEIRO SOCIAL - 01 VAGA DE GARAGEM - FAVOR CONFIRMAR VALOR DE CONDOMÍNIO

## 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 08 de julho de 2025, composto de 10 (dez) 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\$ 3.428,20. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua Maria Marcelina de Campos, nº 500, apartamento 102, térreo do bloco 13 do condomínio Parque Arpoador, no bairro Parque Atlanta, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14804-332, corresponde a **R\$ 156.120,00 (cento e cinquenta e seis mil e cento e vinte reais).**///

## 19. AVALIAÇÃO

### IMÓVEL AVALIADO:

*Apartamento nº 102, térreo do bloco 13 do condomínio Parque Arpoador, situado na Rua Maria Marcelina de Campos, nº 500, Parque Atlanta, Araraquara/SP, CEP 14804-332.*

**VALOR AVALIADO: R\$ 156.120,00 (cento e cinquenta e seis mil e cento e vinte reais).**

**MÊS/ANO REFERÊNCIA: Julho/2025.**

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

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

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Maria Marcelina de Campos, 500, ap. 102, Bl. 13, Cond. Parque Arpoador, 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 137.498, 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 20.234.195.00.

**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:** 10 de julho de 2025.

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 137.498 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Ficha do Cadastro Imobiliário nº 20.234.195.00 - Prefeitura de Araraquara.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNPJ: 111096.2-0137498-13

MATRÍCULA

137.498

FILIAL

01

DATA

28 de Novembro de 2016

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento n° 102, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 13, do condomínio "PARQUE ARPOADOR", situado na Avenida 01 - LADO PAR número 500, em Araraquara, com área real total de 94,176 m², sendo 45,540 m² de área real privativa coberta; 12,50 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 36,136 m² de área real de uso comum de divistso proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,3452882%. PROPRIETÁRIA: ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, recepcionista, RG 452910225-SP, CPF 360.996.898-26, residente e domiciliada nesta cidade, na rua José Pedro Telxreira Cardoso, 454-Parque das Laranjeiras, REGISTROS ANTERIORES: Ra.2 (de 17.09.2014); 325 (de 11.03.2015) 846 (de 28.11.2016) na M.128.909 e Av.846/M.128.909.

AV.1 - em 28 de novembro de 2016  
CONVENÇÃO  
A convenção do condomínio "PARQUE ARPOADOR" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 133, § único da Lei 10.406/2002) foi revista e registrada sob nº 8.302, no livro 3-Auxiliar.

AV.1 - em 28 de novembro de 2016  
ALVENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente para o BANCO DO BRASIL S/A, instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco 0, Lote s/n, em Brasília-DF, CNPJ/RG sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Shopping Iguçu-SP, prefixo 4522-5, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.000.000/5562-03, pelo valor de R\$87.336,59, pelo prazo de 360 meses, conforme R.326/M.128.909.

**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

**Ficha do Cadastro Imobiliário**

|                                                                                                                                                                              |                            |                                      |               |                    |       |                     |           |                     |               |                   |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------|--------------------|-------|---------------------|-----------|---------------------|---------------|-------------------|-----------|
| Nº CADASTRAL                                                                                                                                                                 | 306950                     | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO                | 20.234.195.00 | ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO |       |                     |           |                     |               |                   |           |
| NOME PROPRIETÁRIO                                                                                                                                                            | ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA |                                      |               |                    |       |                     |           |                     |               |                   |           |
| NOME DO COMPROMISSÁRIO                                                                                                                                                       |                            |                                      |               |                    |       |                     |           |                     |               |                   |           |
| <b>ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL</b><br>R MARIA MARCELINA DE CAMPOS Nº 500 PARQUE ARPOADOR - BLOCO 13 1º PAV. ANDAR APTO 102 ATLANTA (LOT) ARARAQUARA SP CEP 14804-332         |                            |                                      |               |                    |       |                     |           |                     |               |                   |           |
| <b>ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA</b><br>R MARIA MARCELINA DE CAMPOS Nº 500 APTO. 102 - 1º PAV. - BLOCO 13 - PARQUE ARPOADOR ATLANTA (LOT) CEP 14800-180 ARARAQUARA SP |                            |                                      |               |                    |       |                     |           |                     |               |                   |           |
| ANO CONSTRUÇÃO                                                                                                                                                               | 2016                       | ÁREA TERRENO                         | 57,10         | ÁREA CONSTRUÍDA    | 52,64 | VALOR VENAL TERRENO | 26.434,47 | VALOR VENAL PREDIAL | 70.133,95     | VALOR VENAL TOTAL | 96.568,42 |
| TESTADAS PRINCIPAL                                                                                                                                                           | 0.41                       | MATRÍCULA 1.DATA                     | 137498        | MATRÍCULA 2.DATA   |       | Nº TRANSCRIÇÃO.DATA |           | Código e Zona       | Não informada |                   |           |
| DATA EMISSÃO                                                                                                                                                                 | 10/07/2025                 | FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO |               |                    |       |                     |           |                     |               |                   |           |

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Maria Marcelina de Campos, 500, ap. 102, Bl. 13, Cond. Parque Arpoador, Araraquara/SP

**4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Um apartamento residencial situado na Rua Maria Marcelina de Campos, 500, apartamento 102, Térreo, Bloco 13 do Condomínio Parque Arpoador, bairro Parque Atlanta, no município de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14804-332, com 45,540 m<sup>2</sup> de área privativa, 12,50 m<sup>2</sup> de área de estacionamento, 36,136 m<sup>2</sup> de área comum, totalizando 94,176 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,3452882%.

**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\$ 3.108,89 até R\$ 4.444,44**, concluindo-se pelo **valor do m<sup>2</sup> do imóvel avaliado em R\$ 3.643,00** e o valor da avaliação em **R\$ 165.900,00 (cento e sessenta e cinco mil e novecentos reais)**.

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Maria Marcelina de Campos, 500, ap. 102, Bl. 13, Cond. Parque Arpoador, Araraquara/SP

**6 - CONCLUSÃO**

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 45,540 m<sup>2</sup> de área privativa, situado na Rua Maria Marcelina de Campos, 500, apartamento 102, Térreo, Bloco 13 do Condomínio Parque Arpoador, bairro Parque Atlanta, no município de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14804-332, objeto da Matrícula nº 137.498 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, e Cadastro Municipal nº 20.234.195.00.

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\$ 165.900,00 (cento e sessenta e cinco mil e novecentos reais).**

**DATA DA AVALIAÇÃO:** 10 de julho de 2025.



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

 Favoritar

 Comparar

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua Maria Marcelina de Campos, 500, ap. 102, Bl. 13, Cond. Parque Arpoador, Araraquara/SP

CARDINALI

imobiliária

CRECI 174293

APARTAMENTO COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO,  
PRÓXIMO DO SHOPPING JARAQUÁ E UNIP

Apartamento Padrão - Parque Atlanta Residencial para Venda em Araraquara

Salvar

Comparar

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

|              |        |
|--------------|--------|
| Condomínio ⓘ | 277,25 |
| IPTU ⓘ       | 17,38  |

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Venda                                    | 152.000,00   |
| (ITB, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ | Consulte-nos |

Residencial

Finalidade

Referência

208524

Dormitórios

2

Banheiro

1

Garagem

1

45,00 m²

A. Útil

Descrição do Imóvel

Você está em busca de um novo lar ou um investimento seguro? Apresentamos uma excelente oportunidade no bairro Parque Atlanta, em Araraquara/SP! Apartamento com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia e garagem. Condomínio com portaria 24 horas, playground e salão de festas. Ótima localização próxima de faculdades e shopping Jaraguá. Não perca a oportunidade de conhecer esse apartamento que pode ser o seu novo lar ou um excelente investimento! Aguardamos seu contato!

Buscar por endereço, local ou código

Comprar

Alugar

Área do cliente

Sobre

Fotos

VENDA

R\$ 200.000,00

Condomínio R\$ 248,48

Área útil: 45 m²

Apartamento à venda com 2 quartos no Arcos da Lapa, Araraquara

Início > Araraquara > Condomínio Arco da Lapa > Arcos da Lapa > Rua Maria Marcelina de Campos  
Imóvel: 4279

Quartos  
2

Banheiros  
1

Área  
45 m²

Descrição do imóvel

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

Imóvel

Ar-condicionado

Box nos banheiros

Mobílias

Armários na Cozinha

Guarda-Roupa

Mobília

Armários no Quarto

Armários nos Banheiros

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 102, Térreo, Bloco 13, Condomínio Parque Arpoador, localizado na Rua Maria Marcelina de Campos, 500, Parque Atlanta, Araraquara, SP, CEP 14804-332.*

**VISTA LOCALIZAÇÃO**



**VISTA DA VIA**



**RUA MARIA MARCELINA DE CAMPOS Nº 500**

**3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; PARQUE ARPOADOR, CNPJ Nº 27.038.711/0001-01.

**4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento com a área privativa de 45,540m², área comum de 36,136m², vaga de garagem com 12,50m², e área total de 94,176m², correspondendo a 0,3452882% do terreno do condomínio.

**5 – DOCUMENTAÇÃO:** Certidão de matrícula expedida sob o número 137.498, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VZMDX-229V4-RPANG-DY6DK>

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARARAQUARA - SP  
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11 109-6  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 111096.2.0137498-13  
MATRÍCULA  
137.498  
FICHA  
01  
DATA  
28 de Novembro de 2016

**IMÓVEL:** Apartamento nº 102, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 13, do condomínio "PARQUE ARPOADOR", situado na Avenida 01 - LADO PAR número 500, em Araraquara, com área real total de 94,176 m², sendo 45,540 m² de área real privativa coberta; 12,50 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 36,136 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,3452882%. **PROPRIETÁRIA:** ADRIANA RODRIGUES DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, recepcionista, RG 452910225-SP, CPF 360.996.898-26, residente e domiciliado nesta cidade, na rua José Pedro Teixeira Cardoso, 454-Parque das Laranjeiras. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 17.09.2014); 325 (de 11.03.2015); 846 (de 28.11.2016) na M.128.909 e Av.845/M.128.909.

**AV.1 - em 28 de novembro de 2016**  
**CONVENÇÃO**  
A convenção do condomínio "PARQUE ARPOADOR" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e artigo 1333, § único da Lei 10.406/2002) foi nesta data registrada sob nº 8.202, no livro 3-Auxiliar.

**AV.2 - em 28 de novembro de 2016**  
**ALIEAÇÃO FIDUCIÁRIA**  
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente para o BANCO DO BRASIL S/A, instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/n, em Brasília-DF, CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Shopping Lupo-SP, prefixo 4522-5, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/5562-03, pelo valor de R\$87.936,99, pelo prazo de 360 meses, conforme R.326/M.128.909.

Documento assinado digitalmente

**6 – 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.*

**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 – 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.*

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



**VENDA**  
**R\$ 120.000,00**  
IPTU R\$ 15,94

**Área total: 94,76 m²**  
**Área útil: 45,54 m²**

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

**Envie uma mensagem**

**E¹ → VU = R\$ 2.635,05 / m²**



**VENDA**  
**R\$ 160.000,00**  
Condomínio R\$ 210,00

**Área total: 45 m²**  
**Área útil: 45 m²**

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

**Envie uma mensagem**

**E² → VU = R\$ 3.555,56 / m²**

Alugar
Comprar
Lançamentos
Descobrir
Anunciar
Ajuda

Criar conta

Entrar

3.3/5 (2 classificações)
299 Imóveis cadastrados

Venda / SP / Apartamentos à venda em Araraquara / Parque Atlanta / Rua Maria Marcelina de Campos

Venda  
**R\$ 162.000**  
 Condomínio R\$ 350 IPTU R\$ 225

45 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Portaria 24h

Portão eletrônico

Todas as características

Endereço  
 Rua Maria Marcelina de Campos, 601 - Parque Atlanta, Araraquara - SP

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 3.600,00 / m^2$$



VENDA  
**R\$ 180.000,00**

IPTU R\$ 31,00

Área total: 45 m²

Área útil: 45 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Agendar visita

Fazer proposta

Envie uma mensagem

Apartamento à venda com 2 quartos no Arcos da Lapa, Araraquara

Início > Araraquara > Condomínio Arco da Lapa > Arcos da Lapa > Rua Maria Marcelina de Campos  
 Imóvel: 5897

Quartos  
 2

Banheiros  
 1

Garagens  
 1

Área  
 45 m² total  
 45 m² útil

Descrição do imóvel

2 Dormitórios;

Banheiro;

Sala;

Copa;

Cozinha;

$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 4.000,00 / m^2$$

## 10 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

| EXEMPLAR Nº                         | PREÇO UNITÁRIO M² |
|-------------------------------------|-------------------|
| E¹                                  | 2.635,05          |
| E²                                  | 3.555,56          |
| E³                                  | 3.600,00          |
| E⁴                                  | 4.000,00          |
| MÉDIA ARITMÉTICA = 3.447,65         |                   |
| Vu = R\$ 3.447,65/m² - JULHO / 2025 |                   |

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de:  $VU = R\$ 3.447,65 / m^2$

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

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

*Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 2.635,05 e R\$ 4.000,00/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.447,65.*

*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:  $VU = R\$ 3.447,65 / m^2$ .*

**12 – CONCLUSÃO / DATA:** *Aos 07 de julho de 2025, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 102, Térreo, Bloco 13, Condomínio Parque Arpoador, localizado na Rua Maria Marcelina de Campos, 500, Parque Atlanta, Araraquara, SP, CEP 14804-332, 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\$ 157.005,98 (cento e cinquenta e sete mil e cinco reais e noventa e oito centavos).*

**Resultando no valor arredondado de: R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais).**

### **13 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO ( JULHO / 2025 ):**

**ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:**

**R\$ 157.000,00**  
**( cento e cinquenta e sete 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****3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, 1998, Telefone: (16) 2108-1198, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16) 2108-1199, Araraquara-SP - E-mail:

araraq3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1002866-47.2023.8.26.0037**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Parque Arpoador**  
Executado: **Espólio de Bruno Frigieri Neto**

Juíza de Direito: Dra. **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Ante a inércia do devedor em efetuar o recolhimento dos honorários periciais, declaro a preclusão do seu direito à produção da perícia imobiliária, revogo a decisão que nomeou o perito, homologo as avaliações apresentadas pelo exequente (fls. 826/849) e atribuo ao imóvel o valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), em julho de 2025.

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

Intime-se.

Araraquara, 17 de julho de 2026.

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