



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

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

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

02 de junho de 2026.

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 Aleteia*, CNPJ nº 27.829.628/0001-50, com sede na Avenida Massaiuqui Sano, nº 45, Jardim América, Araraquara/SP, CEP 14811-263.

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 Massaiuqui Sano, nº 45, apartamento 403, 3º andar do bloco 4 do condomínio Parque Aleteia, no bairro Jardim América, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14811-263.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 46,600m²

Área de estacionamento = 12,500m²

Área comum = 35,371m²

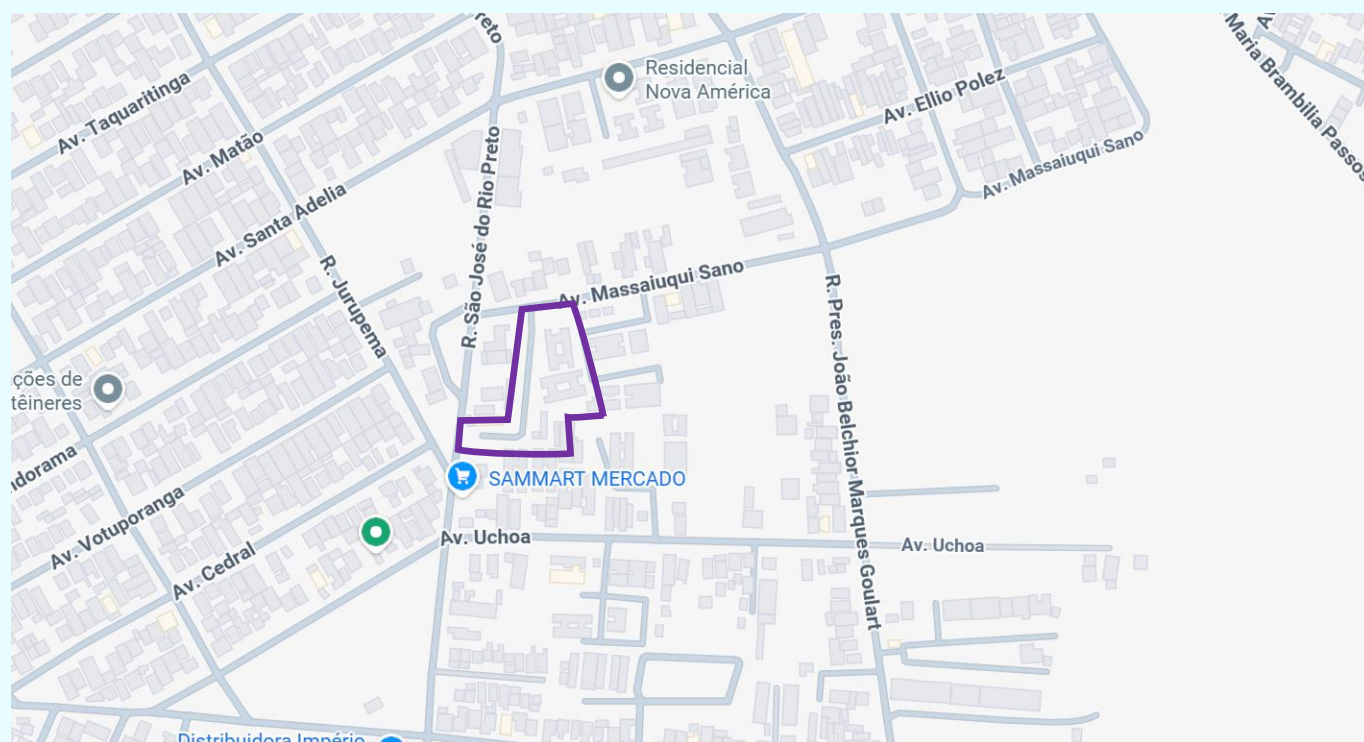
Área total = 94,471m²

Parte ideal no terreno = 0,779159%

ENTRADA DO CONDOMÍNIO *PARQUE ALETEIA*



6. LOCALIZAÇÃO EM MAPA



7. VISTA AÉREA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

JULIO CESAR FUSCO, CPF nº 264.471.338-24.

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

9. DOCUMENTOS

- Matrícula nº 139.100, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Inscrição junto à Prefeitura de Araraquara sob cadastro nº 06.285.276.00.


 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0139108-37

MATRÍCULA nº 139.100

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-0

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 23 de Março de 2017

FICHA: 01

IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 04, do condomínio "PARQUE ALETEIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 45, em Araraquara, com uma área real total de 94,471 m², sendo 46,600 m² de área real privativa coberta, 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 35,371 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,779159%. **PROPRIETÁRIO:** JULIO CESAR FUSCO, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador informal, CPF 264.471.338-24, residente nesta cidade, na Rua Angelo Smirne nº 63, parque Cecap. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 30.04.2012), 123 (de 01.06.2015) e 373 (de 23.03.2017) na M.118.910 e Av.372/M.118.910.


 Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado

AV.1 - em 23 de março de 2017

CONVENÇÃO

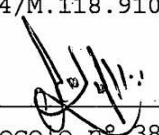
A convenção do condomínio "PARQUE ALETEIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.251 no livro 3-Auxiliar.


 Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado

Av.2 - em 23 de março de 2017

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília - DF, por sua Agência Vila Xavier - SP, prefixo 3121-6, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/4183-15, pelo valor de R\$91.918,88, pelo prazo de 382 meses, conforme R.124/M.118.910.


 Antonio Reinaldo Fiscarelli
 Escrevente Autorizado

Protocolo nº 385693

Av.3 - em 01 de novembro de 2021

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Julio Cesar Fusco foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1000381-79.2020.8.26.0037 que Parque Aleteia, CNPJ nº 27.829.628/0001-50 (exequente) promove contra Julio Cesar Fusco, já qualificado (executado), conforme certidão on-line expedida em 15.10.2021 pelo

CONTINUA NO VERSO

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

06.285.276.00

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

Área do Terreno	57,46 m ²
Área Construída	51,65 m ²
Valor Venal Terreno	R\$ 19.803,53
Valor Venal Construção	R\$ 72.393,32
Valor Venal Total	R\$ 92.196,85

**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 310209		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO 06.285.276.00		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
NOME PROPRIETÁRIO JULIO CESAR FUSCO					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV MASSAIUQUI SANO Nº 45 PARQUE ALETEIA - BLOCO 04 4º ANDAR APTO 403 AMERICA (CH JD) ARARAQUARA SP CEP 14811-263					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA AV MASSAIUQUI SANO Nº 45 PARQUE ALETEIA AMERICA (CH JD) CEP 14811-263 ARARAQUARA SP APTO 403 ANDAR 4º BLOCO 04					
ANO CONSTRUÇÃO 2017	ÁREA TERRENO 57,46	ÁREA CONSTRUIDA 51,65	VALOR VENAL TERRENO 19.803,53	VALOR VENAL PREDIAL 72.393,32	VALOR VENAL TOTAL 92.196,85
TESTADAS PRINCIPAL 0,27	MATRICULA 1/DATA 139100 -	MATRICULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA	Código e Zona Não informada	
DATA EMISSÃO 02/06/2026	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				

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 Jardim América, a aproximadamente 4,5 km do centro da cidade. Tem fácil acesso ao transporte coletivo e a toda estrutura comunitária, tais como escolas, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição mercados, padarias, 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\$ 2.904,16 à R\$ 3.500,00, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 3.165,24 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO PARQUE ALETEIA, EM ARARAQUARA/SP				
APARTAMENTO COM 46,60 m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
Araraquara/SP	Parque Aleteia	R\$ 150.000,00	51,65 m²	R\$ 2.904,16
Araraquara/SP	Parque Aleteia	R\$ 170.220,00	57,46 m²	R\$ 2.962,41
Araraquara/SP	Parque Aleteia	R\$ 157.000,00	51,85 m²	R\$ 3.027,97
Araraquara/SP	Parque Aleteia	R\$ 160.000,00	46,60 m²	R\$ 3.433,48
Araraquara/SP	Parque Aleteia	R\$ 140.000,00	40,00 m²	R\$ 3.500,00

16. AMOSTRAS ANALISADAS



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

APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS EM PARQUE ALETEIA, ARARAQUARA

[Início](#) >
 [Araraquara](#) >
 [Jardim América](#) >
 [Parque Aleteia](#) >
 [Avenida Massaiuqui Sano](#)

COD. 12071





Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 150.000,00

IPTU R\$ 34,79
Condomínio R\$ 270,00

Área total: 51.65 m²
Área útil: 51.65 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

2 quartos 1 banheiro 1 vaga 51.65 m² total
51.65 m² útil 1 sala 1 cozinha 1 lavanderia











[Grupo Plano](#)
[Cadastre seu imóvel](#)
[Sobre](#)
[Contato](#)
[Blog](#)
[Área do cliente](#)





Apartamento à venda com 2 quartos no Jardim América (Vila Xavier), Araraquara

Início > Araraquara > Jardim América (Vila Xavier)

Cod: 15223

Características

 2 quartos	 1 banheiro	 1 vaga	 57,46 m² total 57,46 m² útil
 1 sala	 1 cozinha	 1 lavanderia	 Construído em 2017

VENDA

R\$ 170.220,00

Condomínio R\$ 235,00

Área total: 57,46 m²
Área útil: 57,46 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

[Fale com o corretor](#)



[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Área do cliente](#)
[Sobre a Matri](#)
[Contato](#)





VENDA

R\$ 157.000,00

IPTU R\$ 15,13

Área total: 51,85 m²
Área útil: 51,85 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Agendar visita](#)

[Fazer proposta](#)

[Envie uma mensagem](#)

Apartamento à venda no Jardim América – 2 dormitórios com lazer e vaga - Araraquara

Início > Araraquara > Jardim América > Parque Aletela > Avenida Massaluqui Sano

Imóvel: 5496

Quartos 2	Banheiros 1	Garagens 1	Área 51,85 m² total 51,85 m² útil
--------------	----------------	---------------	---

Descrição do imóvel

Localizado no Jardim América, em Araraquara, este apartamento é ideal para famílias de classe média que buscam praticidade, segurança e um bom custo-benefício em um bairro residencial bem estruturado.



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

APARTAMENTO À VENDA COM 2 QUARTOS EM PARQUE ALETEIA, ARARAQUARA
COD. 16867

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim América](#) > [Parque Aleteia](#) > [Avenida Massauqui Sano](#)





Mapa



Compartilhar

VENDA

R\$ 160.000,00

IPTU R\$ 41,48
Condomínio R\$ 304,73

Área total: 46.6 m²
Área útil: 46.6 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Envie uma mensagem](#)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

46.6 m² total
46.6 m² útil

1 sala

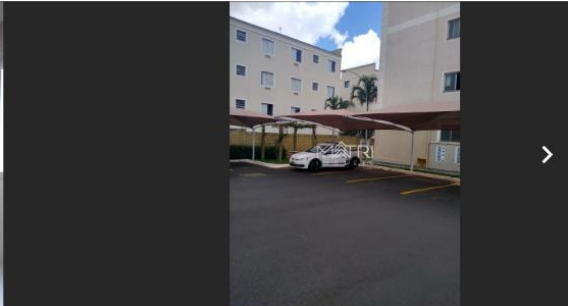
1 cozinha

1 lavanderia



[Comprar](#)
[Alugar](#)
[Área do cliente](#)
[Sobre a Matri](#)
[Contato](#)





VENDA

R\$ 140.000,00

Área útil: 40 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

[Agendar visita](#)

[Fazer proposta](#)

[Envie uma mensagem](#)

Apartamento à venda com 2 quartos no Parque Aleteia, Araraquara

[Início](#) > [Araraquara](#) > [Jardim América](#) > [Parque Aleteia](#) > [Avenida Massauqui Sano](#)

Imóvel: 4901

Quartos
2

Banheiros
1

Garagens
1

Área
40 m²

Descrição do imóvel

2 quartos;
Wc social com box;
Sala com painel;
Cozinha com armários;
1 vaga para garagem

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 02 de junho de 2026, composto de 13 (treze) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 3.165,24. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados na avaliação, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 45, apartamento 403, 3º andar do bloco 4 do condomínio Parque Aleteia, no bairro Jardim América, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14811-263, corresponde a **R\$ 147.500,00 (cento e quarenta e sete mil e quinhentos reais).**///

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 403, 3º andar do bloco 4 do condomínio Parque Aleteia, situado na Avenida Massaiuqui Sano, nº 45, bairro Jardim América, na cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14811-263.

VALOR AVALIADO: R\$ 147.500,00 (cento e quarenta e sete mil e quinhentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Junho/2026.


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

ANEXOS**20. ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL**

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0139100-57

MATRÍCULA fls. 690

139.100

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA 23 de Março de 2017

FICHA 01

IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 04, do condomínio "PARQUE ALETEIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 45, em Araraquara, com uma área real total de 94,471 m², sendo 46,600 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 35,371 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,779159%. **PROPRIETÁRIO:** JULIO CESAR FUSCO, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador informal, CPF 264.471.338-24, residente nesta cidade, na Rua Angelo Smirne nº 63, parque Cecap. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 30.04.2012), 123 (de 01.06.2015) e 373 (de 23.03.2017) na M.118.910 e Av.372/M.118.910.

AV.1 - em 23 de março de 2017

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "PARQUE ALETEIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.251 no livro 3-Auxiliar.

AV.2 - em 23 de março de 2017

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília - DF, por sua Agência Vila Xavier - SP, prefixo 3121-6, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/4183-15, pelo valor de R\$91.918,88, pelo prazo de 382 meses, conforme R.124/M.118.910.

Protocolo nº 385693

Av.3 - em 01 de novembro de 2021

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Julio Cesar Fusco foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1000381-79.2020.8.26.0037 que Parque Aleteia, CNPJ nº 27.829.628/0001-50 (exequente) promove contra Julio Cesar Fusco, já qualificado (executado), conforme certidão on-line expedida em 15.10.2021 pelo

CONTINUA NO VERSO



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0139100-57

MATRÍCULA

fls. 691

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

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**139.100**

FICHA

01

VERSO

Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 15.10.2021). O valor da dívida é de R\$2.566,80. Consta como depositário Julio Cesar Fusco.


Bianca Rodrigues
Escrevente Autorizada

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26**

Visualização disponível em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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: 06.285.276.00

Proprietário: JULIO CESAR FUSCO

Compromissário:

Endereço Imóvel: AV MASSAIUQUI SANO Nº 45 PARQUE ALETEIA - BLOCO 04 4º
ANDAR APTO 403 AMERICA (CH JD) ARARAQUARA SP CEP
14811-263

Exercício: 2026

Área do Terreno:	57,46
Valor Venal do Terreno:	19.803,53
Área Construída:	51,65
Valor Venal Construção:	72.393,32
Área Excedente:	0,00
Valor Venal Área Excedente:	0,00
Valor Venal Total:	92.196,85

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 15:27 horas do dia 02/06/2026 (hora e data de Brasília) Código de controle da certidão: **CVV352298ABC0CB5D50D4C309478920CF46**

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 ---///

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, 45, ap. 403, Bloco 04, Cond. Parque Aleteia, 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 139.100, 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 06.285.276.00.

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 junho de 2026.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, 45, ap. 403, Bloco 04, Cond. Parque Aleteia, Araraquara/SP

3 - DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão de Matrícula 139.100 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP.
- Espelho do IPTU 2026 - Cadastro Imobiliário nº 06.285.276.00 - Prefeitura de Araraquara.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.159-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 23 de Março de 2017

IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 04, do condomínio "PARQUE ALETEIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 45, em Araraquara, com uma área real total de 94,471 m², sendo 46,600 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 35,371 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,779159%. **PROPRIETÁRIO:** JULIO CESAR FUSCO, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador informal, CPF 264.341.338-74, residente nesta cidade, na Rua Angelo Smirne nº 43, parque Cecap, REGISTROS ANTERIORES: Rs.2 (de 30.04.2012), Rs.3 (de 01.06.2015) e 373 (de 23.03.2017) na M.118.910 e Av.372, n.18, n.10.

CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "PARQUE ALETEIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.251 no livro 3 Auxiliar.

ALIANÇA FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília - DF, por sua Agência Vila Xavier - SP, prefixo 3121-6, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/4183-15, pelo valor de R\$91.918,88, pelo prazo de 382 meses, conforme R.124/M.118.910.

PERHORA
Os direitos de fiduciante do executado Julio Cesar Fusco foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1000381-79.2020.8.26.0037 que Parque Aleteia, CNPJ nº 27.829.628/0001-50 (exequente) promove contra Julio Cesar Fusco, já qualificado (executado), conforme certidão on-line expedida em 15.10.2021 pelo

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.159-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 15.10.2021). O valor da dívida é de R\$2.566,80. Consta como depositário Julio Cesar Fusco.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL 06.285.276.00	EXERCÍCIO 2026	DATA EMISSÃO 29/05/2026	MOEDA REAL	COD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 310209
PROPRIETÁRIO JULIO CESAR FUSCO					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO 57,46	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 51,65	TESTADA PRINCIPAL 0,27	FATOR OBSOLESCÊNCIA 1,00	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA 2017	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 19.803,53	VALOR VENAL PRÉDIO 72.393,32	ALÍQUOTA 0,1800	VALOR IMPOSTO 165,95	DESCONTO/MORADIA NÃO	L.C. 884 / 889 e 895 %
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL 92.196,85	VALOR LÍQUIDO A PAGAR 165,95	MATRÍCULA: 139100 TRANSCRIÇÃO:
ENDEREÇO DE ENTREGA AV MASSAIUQUI SANO Nº 45 PARQUE ALETEIA AMERICA (CH JD) CEP 14811-263 ARARAQUARA SP APTO 403 ANDAR 4º BLOCO 04					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV MASSAIUQUI SANO Nº 45 PARQUE ALETEIA - BLOCO 04 4º ANDAR APTO 403 AMERICA (CH JD) ARARAQUARA SP CEP 14811-263					
				ANDAR	APARTAMENTO
				403	403

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, 45, ap. 403, Bloco 04, Cond. Parque Aleteia, Araraquara/SP

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial situado na Avenida Massaiuqui Sano, 45, apartamento 403, 4º pavimento ou 3º andar, Bloco 04, Condomínio Parque Aleteia, Jardim América, no município de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14811-263, com 46,600 m² de área privativa, 12,500 m² de área de estacionamento descoberta de divisão não proporcional, 35,371 m² de área comum de divisão proporcional, totalizando 94,471 m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,779159%.

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\$ 2.613,75 até R\$ 3.626,47**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 3.106,21** e o valor da avaliação em **R\$ 144.750,00 (cento e quarenta e quatro mil e setecentos e cinquenta reais)**.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, 45, ap. 403, Bloco 04, Cond. Parque Aleteia, Araraquara/SP

6 - CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Residencial, apartamento com 46,600 m² de área privativa, situado na Avenida Massaiuqui Sano, 45, apartamento 403, 4º pavimento ou 3º andar, Bloco 04, Condomínio Parque Aleteia, Jardim América, no município de Araraquara, interior do Estado de São Paulo, CEP 14811-263, objeto da Matrícula nº 139.100 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, Cadastro Municipal nº 06.285.276.00.

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\$ 144.750,00 (cento e quarenta e quatro mil e setecentos e cinquenta reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 01 de junho de 2026.



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

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, 45, ap. 403, Bloco 04, Cond. Parque Aleteia, Araraquara/SP

AMOSTRAS



Buscar cidade, bairro ou condomínio



APARTAMENTO PADRÃO DE 2 DORMITÓRIOS NO JARDIM AMÉRICA, ARARAQUARA

Início > Araraquara > Jardim América (Vila Xavier) > [Condomínio Parque Aleteia](#)

COD. 6934

VENDA

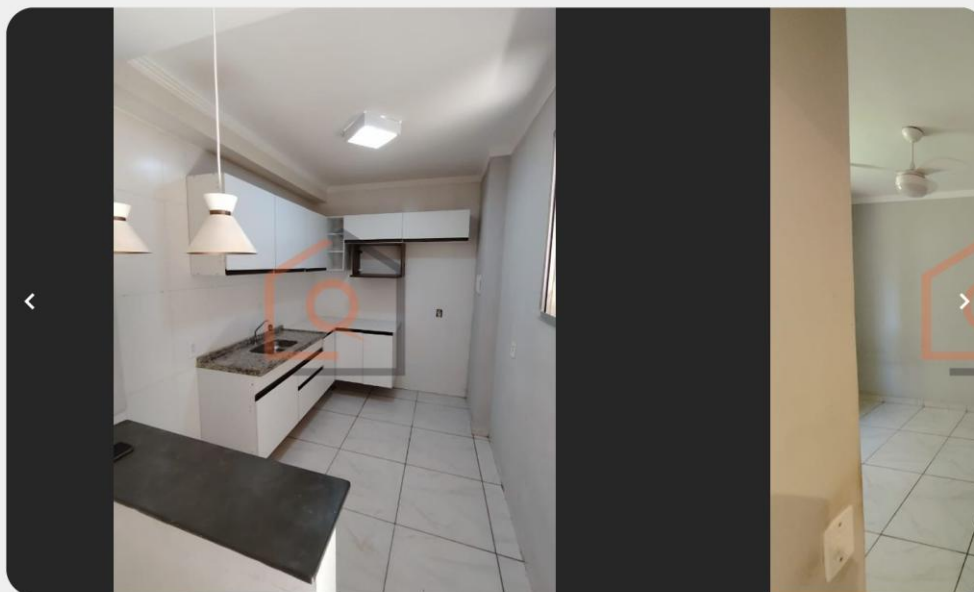
R\$ 135.000,00

IPTU anual R\$ 165,95
Condomínio R\$ 320,00

Área total: 51.65 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



Fotos

2 quartos 1 banheiro 1 vaga (sendo 1 coberta) 51.65 m² 1 sala 1 cozinha 0 elevador (0 de serviço) Construído em 2017

Descrição do imóvel

Encante-se com este bellissimo apartamento padrão de 2 dormitórios no charmoso bairro Jardim América, em Araraquara. Com uma cozinha prática, sala aconchegante e uma garagem coberta, este imóvel é ideal para quem busca conforto e praticidade. Não perca essa oportunidade!

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, 45, ap. 403, Bloco 04, Cond. Parque Aleteia, Araraquara/SP



 Comprar
  Alugar
  Contato
  Área do cliente
 

Início > Araraquara > Jardim América (Vila Xavier) > PARQUE ALETÉIA > Avenida Massaiuqui Sano

Apartamento à venda com 2 quartos no PARQUE ALETÉIA, Araraquara

Jardim América (Vila Xavier), Araraquara, São Paulo

COD. 4767

VENDA

R\$ 159.000,00

IPTU R\$ 133,09
Condomínio R\$ 324,00

Área total: 57.46 m²
Área útil: 51.65 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Fazer proposta

Envie uma mensagem

 2 quartos
  1 banheiro
  1 vaga
  57.46 m² total
51.65 m² útil
  1 sala
  1 cozinha
  Construído em 2017

Descrição do imóvel

Este apartamento está situado em uma localização privilegiada no Jardim América, perto do mercado Palomax e com fácil acesso à Avenida Vaz Filho, oferecendo comodidade e praticidade no dia a dia. O imóvel conta com 2 dormitórios, sendo um deles com papel de parede e o outro com ventilador de teto, e uma cozinha integrada à sala, proporcionando um ambiente moderno e aconchegante. O banheiro social, com box novo, atende às necessidades do lar e ainda conta com móveis planejados de excelente acabamento, que se estendem à cozinha e banheiro, agregando funcionalidade e sofisticação. A sala, com sanca de gesso e iluminação em LED, possui ventilador de teto e é ainda mais confortável com cortina black-out e persianas. No 4º e último andar, o apartamento não possui vizinhos acima, proporcionando mais privacidade e tranquilidade. Uma excelente oportunidade para quem busca conforto, boa localização e praticidade no dia a dia.

Características do imóvel

Imóvel

Condições de pagamento

Aceita financiamento

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avenida Massaiuqui Sano, 45, ap. 403, Bloco 04, Cond. Parque Aleteia, Araraquara/SP



Buscar por endereço, local ou código



Fotos

VENDA

R\$ 200.000,00

IPTU R\$ 26,00
Condomínio R\$ 320,00

Área total: 55.15 m²
Área útil: 55.15 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Envie uma mensagem



Apartamento à venda com 2 quartos no Atalaia, Araraquara

Início > Araraquara > Jardim Santa Clara > Atalaia

Imóvel: 39179

Quartos 2	Banheiros 1	Garagens 1	Área 55.15 m ² total 55.15 m ² útil
--------------	----------------	---------------	---

Descrição do imóvel

Apartamento já com algumas tomadas 220V, planejado na sala, cozinha (pia granito), banheiro, balcão e quartos. Luminárias em todos os cômodos, varões e cortinas na sala e quartos, janelas dos quartos já com insulfilme. Condomínio já incluso gás, 1 vaga garagem coberta, bicicletário, playground, espaço gourmet, mercado. Piso laminado quartos e sala.

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 403, Bloco 4, Condomínio Parque Aleteia, localizado na Avenida Massaiuqui Sano, 45, Jardim América, Araraquara, SP, CEP 14811-263.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO: VALÉRIA ALEXANDRE LIMA BIZ, advogada, OAB/SP nº 199.861; PARQUE ALETEIA, CNPJ 27.829.628/0001-50.

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com a área privativa de 46,600 m², área comum de 35,371 m², área de estacionamento de 12,500 m², e área total de 94,471 m², correspondendo a 0,779159% do terreno.

5 – PROPRIETÁRIO: Júlio Cesar Fusco.

6 – DOCUMENTAÇÃO: Certidão de matrícula expedida sob o número 139.100, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de ARARAQUARA / SP.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0139100-57

MATRÍCULA fls. 690

139.100

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA 23 de Março de 2017

FICHA 01

IMÓVEL: Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do Bloco 04, do condomínio "PARQUE ALETEIA", situado na Avenida Massaiuqui Sano número 45, em Araraquara, com uma área real total de 94,471 m², sendo 46,600 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 35,371 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,779159%. **PROPRIETÁRIO:** JULIO CESAR FUSCO, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador informal, CPF 264.471.338-24, residente nesta cidade, na Rua Angelo Smirne nº 63, Parque Cecap. **REGISTROS ANTERIORES:** Rs.2 (de 30.04.2012), 123 (de 01.06.2015) e 373 (de 23.03.2017) na M.118.910 e Av.372/M.118.910.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 23 de março de 2017

CONVENÇÃO

A convenção do condomínio "PARQUE ALETEIA" (Art. 9º da Lei Federal nº 4.591/64 e Art. 1.333 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.251 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.2 - em 23 de março de 2017

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente à favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília - DF, por sua Agência Vila Xavier - SP, prefixo 3121-6, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/4183-15, pelo valor de R\$91.918,88, pelo prazo de 382 meses, conforme R.124/M.118.910.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Protocolo nº 385693

Av.3 - em 01 de novembro de 2021

PENHORA

Os direitos de fiduciante do executado Julio Cesar Fusco foram penhorados nos autos de Execução Civil nº 1000381-79.2020.8.26.0037 que Parque Aleteia, CNPJ nº 27.829.628/0001-50 (exequente) promove contra Julio Cesar Fusco, já qualificado (executado), conforme certidão on-line expedida em 15.10.2021



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0139100-57

MATRÍCULA

fls. 691

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

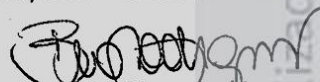
139.100

FICHA

01

VERSO

Diretor do 3º Ofício Cível de Araraquara (digitalizada em 15.10.2021). O valor da dívida é de R\$2.566,80. Consta como depositário Julio Cesar Fusco.


Bianca Rodrigues
Escrevente Autorizada

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,26**

Visualização disponível em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



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

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

9 – OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (V_u) DO IMÓVEL: *Para a obtenção do valor unitário básico de metro quadrado de área útil do imóvel, será adotado o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata, através da comparação direta com dados de elementos assemelhados. A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a compilação de dados amostrais.*

O planejamento da pesquisa estabelece:

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

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-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

Busque por código de imóvel

Área do Locatário

Área do Proprietário

Imóveis curtos

Contato

Anuncie seu imóvel

Entrar

+17 Fotos

APARTAMENTO à venda 2 Quartos, 1 Vaga, 57.46 M², JARDIM AMÉRICA (VILA XAVIER), ARARAQUARA – SP

Edifício Parque Aleteia

AVENIDA MASSAIQUI SANO, 45 - JARDIM AMÉRICA (VILA XAVIER) - ARARAQUARA/SP

Código de origem: 72741135

2 quartos

1 banheiro

51.65 m² útil

1 vaga

Sala

Porcelanato

Venda R\$ 130.000,00

Condomínio R\$ 260,00

IPTU anual R\$ 144,71

Solicitar contato

Quero visitar

$E^1 \rightarrow VU = R\$ 2.516,94 / m^2$

+17 Fotos

Residencial Atalaia

Condomínio: R\$ 337,00 | IPTU/Mês: R\$ 30,07

1 Banheiro(s)

2 Dormitório(s)

47,81 M² Área Construída

47,81 M² Área Total

47,81 M² Área de Terreno

2 Sala(s)

1 Total de Vagas

Venda R\$ 150.000,00

Código do Imóvel - FIAPV1056

Araraquara/SP

Jardim América (Vila Xavier)

Transação - Venda

Apartamento

$E^2 \rightarrow VU = R\$ 3.137,42 / m^2$

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 3.194,58 / m^2$$
$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 4.000,00 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	2.516,94
E²	3.137,42
E³	3.194,58
E⁴	4.000,00
MÉDIA ARITMÉTICA = 3.212,23	
Vu = R\$ 3.212,23/m² - JUNHO / 2026	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 3.212,23 / m^2$

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

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

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 2.516,94 e R\$ 4.000,00/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.212,23.

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: $VU = R\$ 3.212,23 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 01 de junho de 2026, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento 403, Bloco 4, Condomínio Parque Aleteia, localizado na Avenida Massaiuqui Sano, 45, Jardim América, Araraquara, SP, CEP 14811-263, 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\$ 149.689,92 (cento e quarenta e nove mil e seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e dois centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JUNHO / 2026):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 150.000,00
(cento e cinquenta mil reais).



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

CRECI 85768F - CNAI 37378

Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário