
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

Processo Digital nº: 0003942-75.2022.8.26.0032

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Construção / Penhora / Avaliação /
Indisponibilidade de Bens

Exequente: Residencial Ilhas do Pacífico

Executado: Ilhas do Pacífico Empreendimento SPE Ltda.

Silvio Eduardo Mathias Duarte, CRECI nº 75.519, Perito nomeado nos autos em referência, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões por meio do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, elaborado com base no método comparativo direto de dados de mercado, considerando as características dos imóveis avaliados, bem como a realidade do mercado imobiliário local.

O presente trabalho tem por finalidade a determinação do valor de mercado das unidades avaliadas, para fins de atendimento à determinação judicial constante nos autos.

Outrossim, coloco-me à inteira disposição de Vossa Excelência, bem como das partes envolvidas, para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

Araçatuba, 31 de março de 2026.



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Digital nº: 0003942-75.2022.8.26.0032

Imóveis: Apartamentos nº 167 e nº 177, Torre B, Residencial Ilhas do Pacífico, localizado na Rua Almirante Barroso, nº 199, Vila Mendonça, Araçatuba/SP.

Matrículas (C.R.I): 116.864 e 116.868

Área privativa: **74,36 m²**

Área comum: **65,048 m²**

Área total: **139,408 m²**

Idade aproximada do empreendimento: **08 anos (Habite-se: 2018)**

O valor determinado para 100% de cada unidade, de acordo com o mercado imobiliário local e considerando seu estado atual, para venda à vista, é de:

VALOR: R\$ 338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais),
por unidade.

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 31 de março de 2026.



Silvio E. M. Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóveis Avaliados: Apartamentos nº 167 e nº 177

Empreendimento: Residencial Ilhas do Pacífico

Endereço: Rua Almirante Barroso, nº 199

Torre: B

Bairro: Vila Mendonça

Cidade: Araçatuba/SP

DADOS DAS UNIDADES AVALIADAS

Apartamento nº 167

Matrícula: 116.864

Cadastro Municipal: 1-11-00-13-0013-0294-02-67

Código IPTU: 108379

Área Privativa: 74,36 m²

Área Comum: 65,048 m²

Área Total: 139,408 m²

Apartamento nº 177

Matrícula: 116.868

Cadastro Municipal: 1-11-00-13-0013-0294-02-63

Código IPTU: 108375

Área Privativa: 74,36 m²

Área Comum: 65,048 m²

Área Total: 139,408 m²

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Habite-se: Ano de 2018

SUMÁRIO

1. Identificação dos Imóveis Avaliandos
 2. Objetivo
 3. Metodologia
 4. Caracterização dos Imóveis
 5. Fontes de Pesquisa
 6. Levantamento de Dados de Mercado
 7. Tratamento dos Dados
 8. Padronização por Área
 9. Ajuste por Estado do Imóvel
 10. Determinação do Valor
 11. Considerações Finais
 12. Encerramento
 13. Anexos
-

1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Trata-se da avaliação de duas unidades autônomas situadas no Residencial Ilhas do Pacífico, devidamente identificadas na capa deste laudo, com características construtivas idênticas e inseridas no mesmo empreendimento.

2. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado das unidades avaliandas, considerando sua condição atual e o comportamento do mercado imobiliário no próprio condomínio.

3. METODOLOGIA

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, com levantamento de imóveis no mesmo empreendimento.

Para maior precisão e confiabilidade, foram consideradas exclusivamente amostras homogêneas, com as seguintes características:

- 2 dormitórios (sendo 1 suíte)
- 2 vagas de garagem
- Localização no mesmo condomínio

Tal critério elimina a necessidade de ajustes por variáveis relevantes, como tipologia e número de vagas.

4. FONTES DE PESQUISA

Os dados foram obtidos junto a imobiliárias atuantes na cidade de Araçatuba/SP:

- Acertto Imóveis – Tel.: (18) 3608-8676
- Imobiliária Canaã – Tel.: (18) 3636-4000
- Correta Imóveis – Tel.: (18) 3608-1111

5. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Foram identificadas as seguintes unidades disponíveis no empreendimento:

Item	Empresa	Tipologia	Vagas	Valor (R\$)	Endereço - link
AP2418	Acertto	2 dorms	2	430.000	https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-87-m/AP2418-AER?from=sale
AP2405	Acertto	2 dorms	2	430.000	https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-74-m/AP2405-AER?from=sale
AP1614	Acertto	2 dorms	2	450.000	https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-74-m/AP1614-AER?from=sale
AP1774	Acertto	2 dorms	2	465.000	https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-74-m/AP1774-AER?from=sale
AP1615	Acertto	2 dorms	2	450.000	https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-74-m/AP1615-AER?from=sale
AP2281	Acertto	2 dorms	2	450.000	https://www.acerttoimoveis.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-84-m/AP2281-AER?from=sale
AP1642	Canaã	2 dorms	2	465.000	https://www.imobiliariacanaa.com.br/imovel/apartamento-aracatuba-2-quartos-75-m/AP1642-CAQL?from=sale
AP1942	Correta	2 dorms	2	450.000	https://corretaimoveis.com/imovel/apartamento-vila-mendonca-aracatuba-sp-2-quartos-74.36m2-1942

6. TRATAMENTO DOS DADOS

Considerando a homogeneidade das amostras, procedeu-se ao cálculo da média aritmética simples.

Fórmula utilizada:

$$V_m = (\sum V_i) \div n$$

Onde:

V_m = valor médio

V_i = valores individuais

n = número de amostras

Cálculo:

$$V_m = (430.000 + 430.000 + 450.000 + 465.000 + 450.000 + 450.000 + 465.000 + 450.000) \div 8$$

$$V_m = 3.590.000 \div 8$$

$$V_m = 448.875$$

Valor adotado (arredondamento técnico):

R\$ 450.000,00

Obs. Valor médio apurado para apartamentos prontos para uso.

7. PADRONIZAÇÃO POR ÁREA (IPTU)

Para evitar divergências entre áreas informadas nos anúncios, adotou-se a área constante no cadastro municipal.

Área: 139,40 m²

Fórmula:

$$V_u = V_m \div A$$

Onde:

V_u = valor unitário

V_m = valor médio

A = área

Cálculo:

$$V_u = 450.000 \div 139,40$$

$$V_u = 3.228 \text{ R\$/m}^2$$

8. AJUSTE POR ESTADO DO IMÓVEL

As unidades a serem avaliadas encontram-se sem acabamentos e sem condições de uso imediato, demandando investimentos para sua finalização.

Foi adotado fator redutor de 25%, considerando:

- ausência de armários planejados
- ausência de climatização
- ausência de iluminação
- necessidade de acabamentos e ajustes

Fórmula: $V_a = V_m \times (1 - d)$

Onde:

V_a = valor ajustado

V_m = valor médio

d = depreciação

Cálculo:

$$V_a = 450.000 \times (1 - 0,25)$$

$$V_a = 450.000 \times 0,75$$

$$V_a = 337.500$$

9. VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

Adotando arredondamento técnico:

R\$ 338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais) por unidade

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

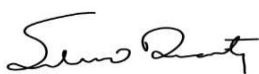
O valor obtido reflete o comportamento do mercado imobiliário no empreendimento, considerando unidades similares em condição de uso e a situação atual das unidades avaliadas.

A utilização de amostras homogêneas garantiu maior precisão, reduzindo a necessidade de ajustes e assegurando coerência técnica ao resultado.

11. ENCERRAMENTO

O presente parecer foi elaborado com base em dados reais de mercado, critérios técnicos e análise profissional, refletindo o valor justo dos imóveis na data desta avaliação.

Araçatuba/SP, 31 de março de 2026.



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial

ANEXO I – IMAGENS DO CONDOMÍNIO ILHAS DO PACÍFICO E ÁREAS COMUNS

O presente anexo reúne registros fotográficos do empreendimento Residencial Ilhas do Pacífico, contemplando suas áreas comuns, fachada, acessos e demais elementos externos.

As imagens têm por objetivo demonstrar o padrão construtivo do condomínio, seu estado de conservação e infraestrutura disponível, servindo como complemento visual às informações descritas no corpo do laudo.

(Sequência de imagens 01 a 27)



01-



02-



03-



04-



05-

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**



06-



07-



08-



09-



10-



11-



12-



13-



14-



15-



16-



17-



18-



19-



20-



21-



22-



23-



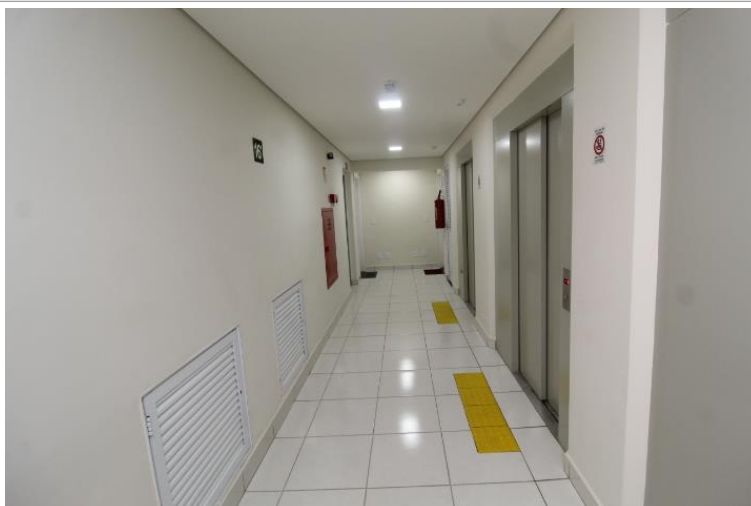
24-



25-



26-



27-

ANEXO II – IMAGENS DA DOCUMENTAÇÃO E DO IMÓVEL AVALIANDO Nº167 – TORRE B

Neste anexo constam os registros fotográficos referentes à unidade nº 167, incluindo imagens internas do imóvel, bem como documentação correlata utilizada na presente avaliação.

As imagens evidenciam o estado atual da unidade, especialmente quanto à ausência de acabamentos e necessidade de intervenções para sua plena utilização.

(Sequência de imagens 28 a 45)

fls. 50



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP: 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: sara.sp@gmail.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 441745

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **116.864**

FICHA **01**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

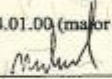
CODIGO NACIONAL DE SERVIDADES (CNS) 12.041-7

IMÓVEL: Apartamento nº 167, Torre "B" - Residencial Fiji, localizado no 19º pavimento ou 16º andar tipo, do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL ILHAS DO PACÍFICO", situado na Rua Almirante Barroso nº 199, esquina com a Rua Humaitá e Rua Aquidaban, nesta cidade, município e comarca de Aracatuba, Estado de São Paulo, com a área privativa de 74,36m², acrescidas de 65,048m² nas coisas e partes de uso comum, totalizando 139,408m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,53568% ou 15,86475m², cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas cobertas de garagem para estacionamento de veículos de tamanho médio, localizadas no 1º pavimento ou subsolo, ou no 2º pavimento ou pavimento semi-enterrado, ou 3º pavimento ou pavimento térreo. O terreno onde está assentado o edifício encerra a área de 2.961,61m².

PROPRIETÁRIO: ILHAS DO PACÍFICO EMPREENDIMENTO SPE LTDA., com sede na Rua Mem de Sá nº 1050, sala 01, Jardim Nova Iorque, nesta cidade, CNPJ nº 17.750.901/0001-01.

REGISTROS ANTERIORES: R-01 feito 07 de agosto de 2013; R-02 (incorporação) feito em 07 de agosto de 2013; Av-41 (retificação da incorporação) feita em 24 de julho de 2017 e R-80 (instituição de condomínio) feito em 05 de setembro de 2018, todos na matrícula nº 93.757, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 1.11.00.13.0013.0294.01.00 (maior área).

Aracatuba, 05 de setembro de 2018. O Oficial,  (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 05 de setembro de 2018.

TRANSPORTE-PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO/HIPOTECA

a) Conforme o R-04 da Matrícula nº 93.757, feito em 13 de maio de 2014, neste Registro, o terreno onde se assenta o empreendimento imobiliário denominado "Residencial Ilhas do Pacífico", o qual vincula o imóvel desta matrícula, foi dado em hipoteca para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305.0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$33.925.142,70; e, b) Conforme a Av-20/Matrícula nº 93.757, feita em 18 de dezembro de 2014, neste Registro, verifica-se que foi constituído o patrimônio de afetação sobre o terreno onde se assenta o empreendimento imobiliário denominado "Residencial Ilhas do Pacífico", bem como as acessões e os demais bens e direitos vinculados ao referido empreendimento, os quais manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, respondendo apenas pelas dívidas e obrigações da incorporação e não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio da incorporadora, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16/12/1964; e, (Protocolo nº 311.035 de 24/08/2018): AVERBADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira Bruno, Escrevente. Eu,  (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

→

Av-02 em 12 de agosto de 2019.

continua no verso

Página 1 de 3

 Prefeitura Municipal de Araçatuba RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179		Exercício 2026	
Cod. Imóvel: 108375		Gua: 4990246	
IPTU			
Inscrição	1110013001302940263	Cod. Imóvel	108375
Proprietário	ILHAS DO PACIFICO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA	Eventos	Imposto Predial e Terr. Urbano 958,12 TX Remoção de Lixo Residencial 348,50
Compromissário		Total Lançado	1.306,62
Local do Imóvel	RUA: ALMIRANTE BARROSO, 199. Compl.: 16 0167-RESIDENCIAL FIJI, VILA MENDONÇA, CEP: 16015-085.		
Loteamento	Matrícula: 93757		
Entrega	RUA: ALMIRANTE BARROSO, 199. Compl.: 16 0167-RESIDENCIAL FIJI. Apto.: 167.		
Bairro	VILA MENDONÇA, CEP: 16015-085 - ARAÇATUBA - SP.		
Área do Terreno	2.961,61 m2	Valor M² Terreno	216,1300
Testada Principal	60,53	Valor M² Construção	503,73
Área de Construção	139,40 m2	Alíquota	1,30%
Fração Ideal	0,005439	Padrão Construção	PADRAO IV
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	0,000000
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 04
		Valores Venais	
		Terreno	3.481,46
		Predio	70.219,96
		Valor Venal do Imóvel	73.701,42
		Data de Lançamento	01/01/2026

29-



Prefeitura Municipal de Araçatuba
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código: 108375
Cadastro Imobiliário: 1-11-00-13-0013-0294-02-63
Proprietário: ILHAS DO PACIFICO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
Compromissário:
Local do Imóvel: RUA ALMIRANTE BARROSO, 199
Bairro: VILA MENDONÇA
Bloco/Apartamento: TORRE "B"/167
Complemento: 16 0167-RESIDENCIAL FIJI
Loteamento:
Quadra:
Lote:
Endereço de Entrega: ALMIRANTE BARROSO 199
Bairro de Entrega: VILA MENDONÇA
Área do Terreno: 2.961,61
Área Edificada: 139,40
Exercício de cálculo: 2026

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		/ /	2018	139,40	0,005439

FATOR CONSERVAÇÃO: 1,00 (UM INTEIRO)
PREDIO
1-11-00-13-0013-0294-02-63: 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÊSIMOS)
ÁREA CONSTRUIDA: 139,40 (CENTO E TRINTA E NOVE INTEIROS E QUARENTA CENTÊSIMOS)
M2 TERRENO: R\$ 216,13 (DUZENTOS E DEZESSEIS REAIS E TREZE CENTAVOS)
M2 CONSTRUÇÃO: R\$ 503,73 (QUINHENTOS E TRÊS REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS)
Valor Venal Territorial: R\$ 3.481,46 (TRÊS MIL QUATROCENTOS E OITENTA E UM REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS)
Valor Venal Predial: R\$ 70.219,96 (SETENTA MIL DUZENTOS E DEZENOVE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel: R\$ 73.701,42 (SETENTA E TRÊS MIL SETECENTOS E UM REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS)

Autenticação Eletrônica
Emitido em: 31/03/2026 às 08:43:48
Código de Verificação: 4016-9918-7626
Validade: 30/04/2026

30-

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

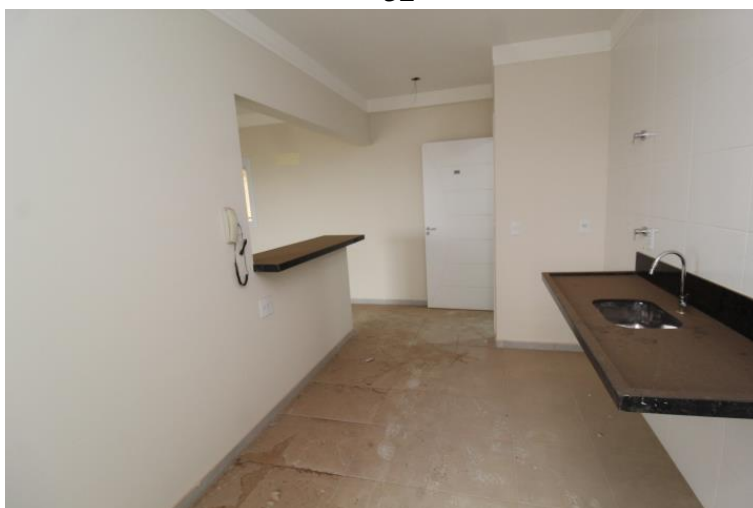
Telefone / WhatsApp: (18) 3624-2879



31-



32-



33-



34-



35-



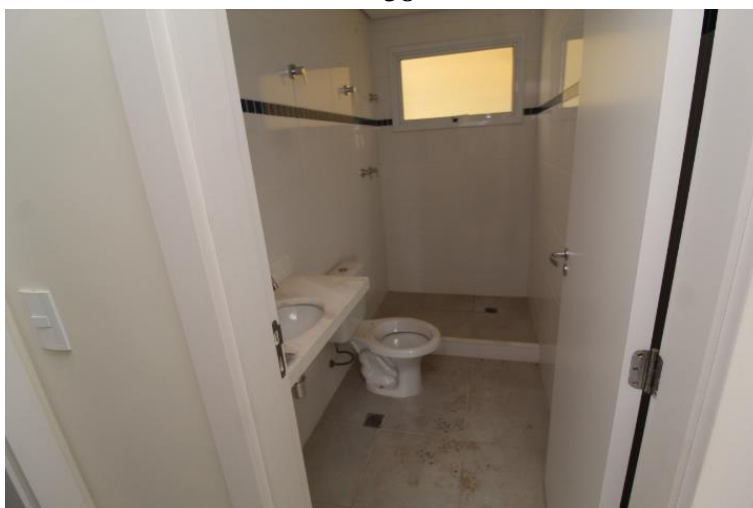
36-



37-



38-



39-



40-



41-



42-

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

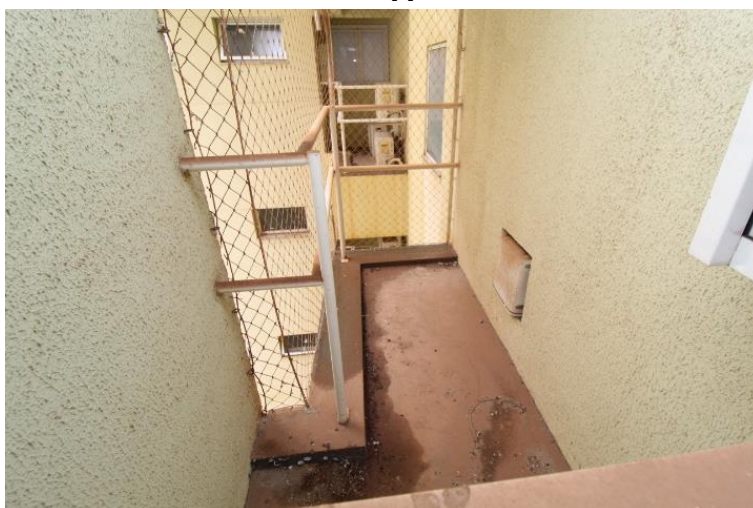
Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**



43-



44-



45-

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**

ANEXO III – IMAGEM DA DOCUMENTAÇÃO E DO IMÓVEL AVALIANDO Nº 177 – TORRE B

O presente anexo contempla os registros fotográficos da unidade nº 177, bem como documentação pertinente à sua identificação.

As imagens confirmam as condições descritas no laudo, demonstrando tratar-se de unidade em estado original de entrega da construtora, sem acabamentos complementares.

(Sequência de imagens 46 a 66)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP: 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: creci.sp@gmail.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 422939

fls. 41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **FICHA**

116.868 **01**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDOR (CNS): 12.061-7

IMÓVEL: Apartamento nº 177, Torre "B" - Residencial Fiji, localizado no 2º pavimento ou 17º andar tipo, do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL ILHAS DO PACÍFICO", situado na Rua Almirante Barroso nº 199, esquina com a Rua Humaitá e Rua Aquidaban, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com a área privativa de 74,36m², acrescidas de 65,048m² nas coisas e partes de uso comum, totalizando 139,408m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,53568% ou 15,86475m², cabendo-lhe o direito de uso de duas (02) vagas cobertas de garagem para estacionamento de veículos de tamanho médio, localizadas no 1º pavimento ou subsolo, ou no 2º pavimento ou pavimento semi-enterrado, ou 3º pavimento ou pavimento térreo. O terreno onde está assentado o edifício encerra a área de 2.961,61m².

PROPRIETÁRIO: ILHAS DO PACÍFICO EMPREENDIMENTO SPE LTDA., com sede na Rua Mem de Sá nº 1050, sala 01, Jardim Nova Torque, nesta cidade, CNPJ nº 17.750.901/0001-01.

REGISTROS ANTERIORES: R-01 feito 07 de agosto de 2013; R-02 (incorporação) feito em 07 de agosto de 2013; Av-41 (retificação da incorporação) feita em 24 de julho de 2017 e R-80 (instituição de condomínio) feito em 05 de setembro de 2018, todos na matrícula nº 93.757, neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 1.11.00.13.0013.0294.01.00 (maior área).

Araçatuba, 05 de setembro de 2018. O Oficial, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 05 de setembro de 2018.
TRANSPORTE-PATRIMÔNIO DE AFETÇÃO/HIPOTECA
a) Conforme o R-04 da Matrícula nº 93.757, feito em 13 de maio de 2014, neste Registro, o terreno onde se assenta o empreendimento imobiliário denominado "Residencial Ilhas do Pacífico", o qual vincula o imóvel desta matrícula, foi dado em hipoteca para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305.0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$33.925.142,70; e, b) Conforme a Av-20/Matrícula nº 93.757, feita em 18 de dezembro de 2014, neste Registro, verifica-se que foi constituído o patrimônio de afetção sobre o terreno onde se assenta o empreendimento imobiliário denominado "Residencial Ilhas do Pacífico", bem como as acessões e os demais bens e direitos vinculados ao referido empreendimento, os quais manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, respondendo apenas pelas dívidas e obrigações da incorporação e não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio da incorporadora, nos termos dos artigos 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16/12/1964; e, (Protocolo nº 311.035 de 24/08/2018) LAVERBADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira Bruno, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-02 em 12 de agosto de 2019.

continua no verso

Página 1 de 3

do documento original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/03/2026 às 16:31, sob o número WARC26700530741. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003942-75.2022.8.26.0032 e código PBss283r.

 Prefeitura Municipal de Araçatuba RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179		Exercício 2026	
Cod. Imóvel: 108379		Guia: 4990250	
DADOS DO IMÓVEL Inscrição: 11.100.130.0294-0267 Proprietário: ILHAS DO PACÍFICO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA Compromissário: RUA: ALMIRANTE BARROSO, 199, Compl.: 17 0177-RESIDENCIAL FIJI, VILA MENDONÇA, CEP: 16015-085. Local do Imóvel: Matrícula: 93757 Loteamento: RUA: ALMIRANTE BARROSO, 199, Compl.: 17 0177-RESIDENCIAL FIJI, Apto.: 177. Entrega: VILA MENDONÇA, CEP: 16015-085 - ARAÇATUBA - SP. Bairro:		Cód. Imóvel: 108379	Valores Venais Terreno: 3.481,46 Prédio: 70.219,96 Valor Venal do Imóvel: 73.701,42 Data de Lançamento: 01/01/2026
Área do Terreno: 2.961,61 m ² Testada Principal: 60,53 Área de Construção: 139,40 m ² Fração Ideal: 0,005439 Tipo de Construção: Residencial Tipo de Imposto: Predial		Valor M ² Terreno: 216,1300 Valor M ² Construção: 503,73 Alíquota: 1,30% Padrão Construção: PADRAO IV Depreciação: 0,000000 Zona: ZONA 04	Valores Venais Terreno: 3.481,46 Prédio: 70.219,96 Valor Venal do Imóvel: 73.701,42 Data de Lançamento: 01/01/2026
Eventos Imposto Predial e Terr. Urbano: 958,12 TX Remoção de Lixo Residencial: 348,50 Total Lançado: 1.306,62			

47-



Prefeitura Municipal de Araçatuba
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código: 108379
Cadastro Imobiliário: 1-11-00-13-0013-0294-02-67
Proprietário: ILHAS DO PACÍFICO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
Compromissário: RUA ALMIRANTE BARROSO, 199
Local do Imóvel: VILA MENDONÇA
Bairro: TORRE "B"/177
Bloco/Apartamento: 17 0177-RESIDENCIAL FIJI
Complemento: Loteamento
Lote: Quadra
Endereço de Entrega: ALMIRANTE BARROSO 199
Bairro de Entrega: VILA MENDONÇA
Área do Terreno: 2.961,61
Área Edificada: 139,40
Exercício de cálculo: 2026

ÁREAS EDIFICADAS					
Edificação	Nº do Habite se	Data do Habite se	Ano	Área Construída	Fração Ideal
1		/ /	2016	139,40	0,005439

FATOR CONSERVAÇÃO: 1,00 (UM INTEIRO)
PRÉDIO: 1-11-00-13-0013-0294-02-67: 1,30 (UM INTEIRO E TRINTA CENTÊSIMOS)
ÁREA CONSTRUIDA: 139,40 (CENTO E TRINTA E NOVE INTEIROS E QUARENTA CENTÊSIMOS)
M2 TERRENO: R\$ 216,13 (DUZENTOS E DEZESSEIS REAIS E TREZE CENTAVOS)
M2 CONSTRUÇÃO: R\$ 503,73 (QUINHENTOS E TRÊS REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS)
Valor Venal Territorial: R\$ 3.481,46 (TRÊS MIL QUATROCENTOS E OITENTA E UM REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS)
Valor Venal Predial: R\$ 70.219,96 (SETENTA MIL DUZENTOS E DEZENOVE REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel: R\$ 73.701,43 (SETENTA E TRÊS MIL SETECENTOS E UM REAIS E QUARENTA E TRÊS CENTAVOS)

Autenticação Eletrônica
Emitido em: 31/03/2026 às 08:42:29
Código de Verificação: 2244-2172-1193
Validade: 30/04/2026

48-

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: (18) 3624-2879



49-



50-



51-

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**



52-



53-



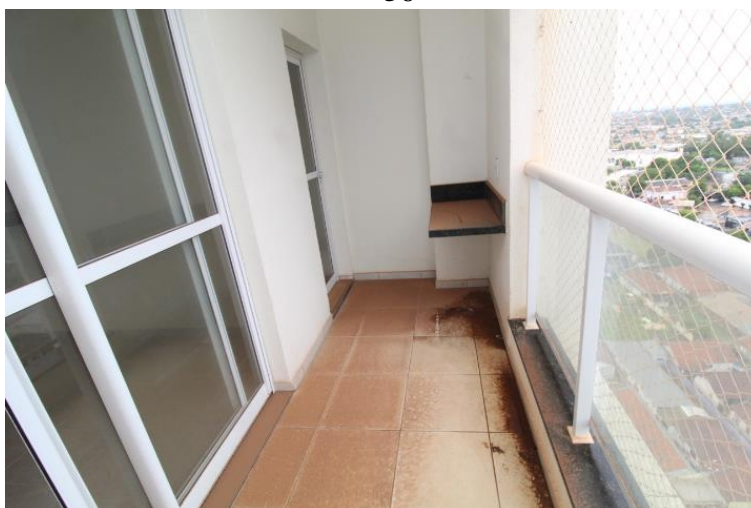
54-



55-



56-



57-

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**



58-



59-



60-



61-



62-



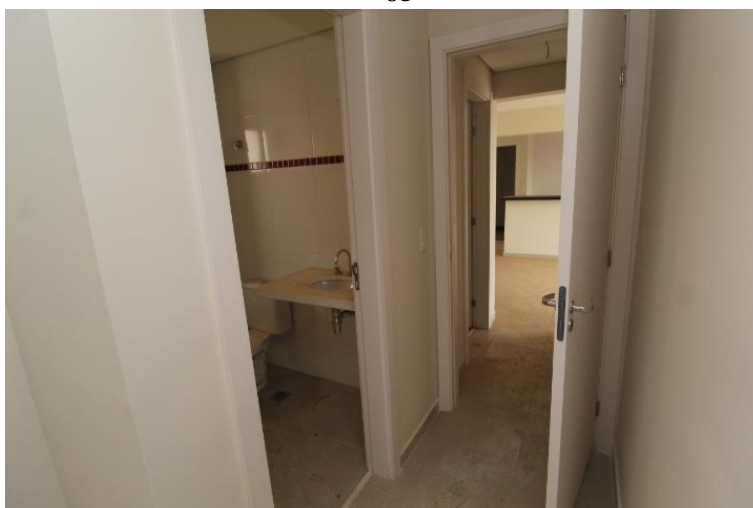
63-



64-



65-



66-

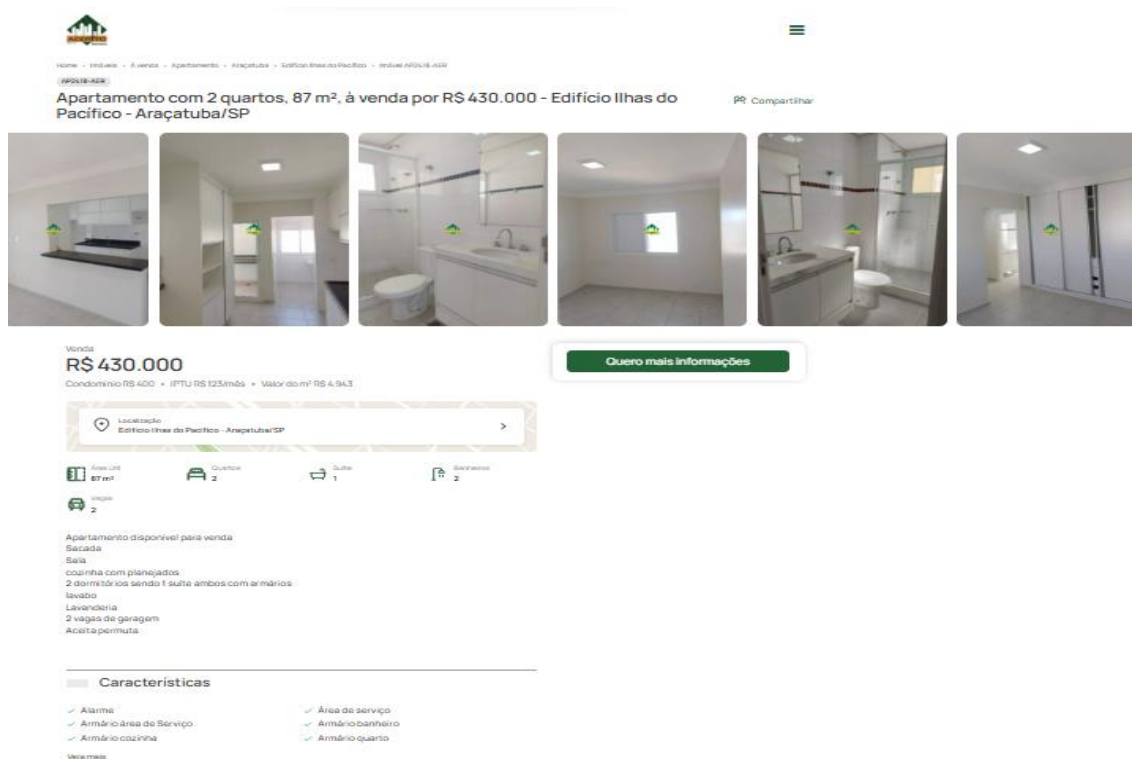
Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**

ANEXO IV – IMAGEM DOS ANUNCIOS DOS IMOVEIS REFERENCIAIS

REF: 2418



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Araçatuba > Edifício Ilhas do Pacífico > Imóvel AP2418-AR

AP2418-AR

Apartamento com 2 quartos, 87 m², à venda por R\$ 430.000 - Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

Compartilhar

Venda
R\$ 430.000
Condomínio R\$ 400 • IPTU R\$ 123/mês • Valor do m² R\$ 4.943

Localização
Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

Área útil: 87 m²
Quartos: 2
Suíte: 1
Banheiros: 2
Vagas: 2

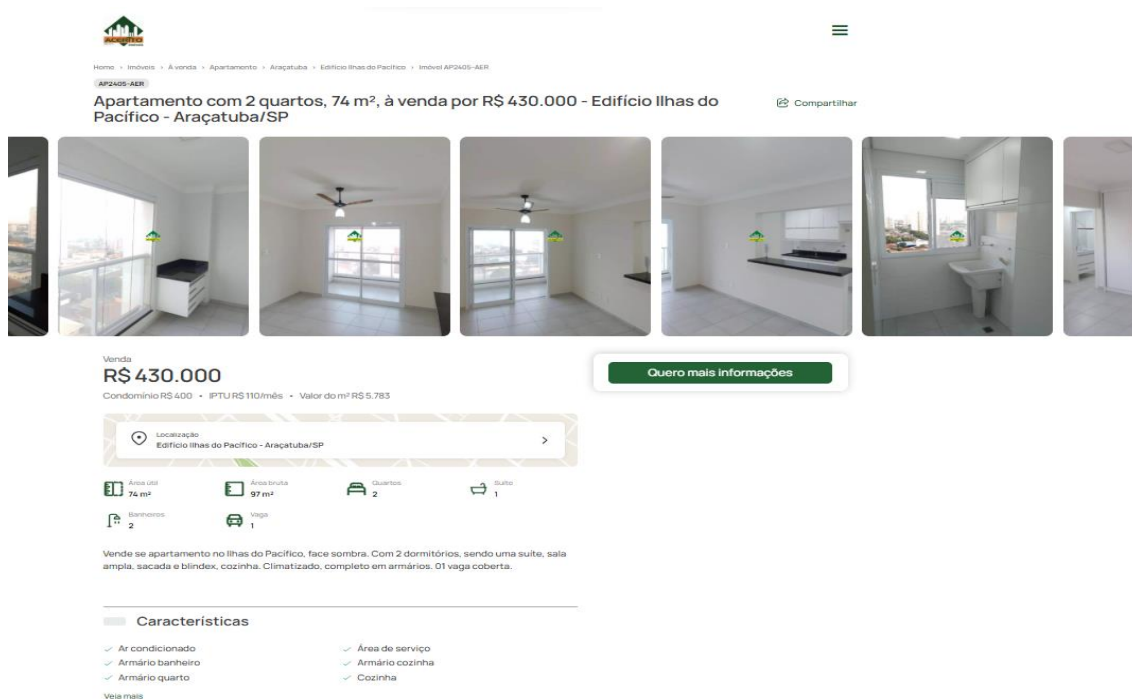
Apartamento disponível para venda
Sacada
Sala
cozinha com planejados
2 dormitórios sendo 1 suíte ambos com armários
lavabo
Lavanderia
2 vagas de garagem
Aceita permuta.

Características

- ✓ Alarma
- ✓ Armário área de Serviço
- ✓ Armário cozinha
- ✓ Área de serviço
- ✓ Armário banheiro
- ✓ Armário quarto

Veja mais

REF: AP2405



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Araçatuba > Edifício Ilhas do Pacífico > Imóvel AP2405-AR

AP2405-AR

Apartamento com 2 quartos, 74 m², à venda por R\$ 430.000 - Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

Compartilhar

Venda
R\$ 430.000
Condomínio R\$ 400 • IPTU R\$ 110/mês • Valor do m² R\$ 5.783

Localização
Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

Área útil: 74 m²
Área bruta: 97 m²
Quartos: 2
Suíte: 1
Banheiros: 2
Vagas: 1

Vende-se apartamento no Ilhas do Pacífico, face sombra. Com 2 dormitórios, sendo uma suíte, sala ampla, sacada e blindex, cozinha. Climatizado, completo em armários. 01 vaga coberta.

Características

- ✓ Ar condicionado
- ✓ Armário banheiro
- ✓ Armário quarto
- ✓ Área de serviço
- ✓ Armário cozinha
- ✓ Cozinha

Veja mais

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**

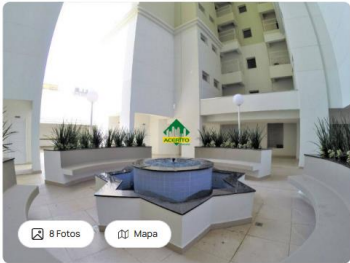
REF: AP1614




[Home](#) • [Imóveis](#) • [À venda](#) • [Apartamento](#) • [Araçatuba](#) • [Edifício Ilhas do Pacífico](#) • Imóvel AP1614-AER

AP1614-AER
Apartamento com 2 quartos, 74 m², à venda por R\$ 450.000 - Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP
 Compartilhar






Venda

R\$ 450.000

Condomínio R\$ 300 • IPTU R\$ 70/mês • Valor do m² R\$ 6.052

[Quero mais informações](#)

Localização
Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

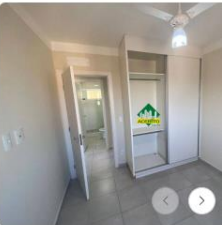
REF: AP1774




[Home](#) • [Imóveis](#) • [À venda](#) • [Apartamento](#) • [Araçatuba](#) • [Edifício Ilhas do Pacífico](#) • Imóvel AP1774-AER

AP1774-AER
Apartamento com 2 quartos, 74 m², aluguel por R\$ 3.300/mês ou à venda por R\$ 465.000 - Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP
 Compartilhar



Aluguel

R\$ 3.300/mês

Condomínio R\$ 0,01 • IPTU R\$ 0,01/mês • Valor do m² R\$ 6.253

Pacote de locação R\$ 3.300,02/mês

Venda

R\$ 465.000

[Alugar](#) [Comprar](#)

[Quero mais informações](#)

Localização
Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

Área útil
74 m²

Banheiros
2

Área bruta
74 m²

Vagas
2

Quartos
2

Suíte
1

Acab. pet
Sim

Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, sacada, armários planejados e ar condicionado, 2 vagas na garagem.

Características

- ✓ Ar condicionado
- ✓ Armário área de Serviço
- ✓ Armário cozinha
- ✓ Área de serviço
- ✓ Armário banheiro
- ✓ Armário quarto

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**

REF: AP1615




[Home](#) > [Imóveis](#) > [À venda](#) > [Apartamento](#) > [Araçatuba](#) > [Edifício Ilhas do Pacífico](#) > Imóvel AP1615-AER

AP1615-AER

Apartamento com 2 quartos, 74 m², à venda por R\$ 450.000 - Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP
[Compartilhar](#)






Venda

R\$ 450.000

Condomínio R\$ 300 • IPTU R\$ 70/mês • Valor do m² R\$ 6.052

[Quero mais informações](#)

REF: AP2281




[Home](#) > [Imóveis](#) > [À venda](#) > [Apartamento](#) > [Araçatuba](#) > [Edifício Ilhas do Pacífico](#) > Imóvel AP2281-AER

AP2281-AER

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 84 m² por R\$ 450.000,00 - Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP
[Compartilhar](#)







Venda

R\$ 450.000

Condomínio R\$ 350 • Valor do m² R\$ 5.357

[Quero mais informações](#)

Localização

Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

Isa

CRECI: 235913

Área útil: 84 m²

Quartos: 2

Suíte: 1

Banheiros: 2

Vagas: 2

Acab. port: Sim

Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, sacada fechada com blindex, armários planejados e ar condicionado, 2 vagas na garagem.

Características

- ✓ Ar condicionado
- ✓ Armário cozinha
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Armário banheiro
- ✓ Armário quarto
- ✓ Cozinha

Ver mais

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: **(18) 3624-2879**

REF: AP1642



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Araçatuba > Edifício Ilhas do Pacífico > Imóvel AP1642-CAGL

AP1642-CAGL

Apartamento com 2 dormitórios, 75 m² - venda por R\$ 465.000,00 ou aluguel por R\$ 3.000,00/mês - Edifício Ilhas do Pacífico - Araçatuba/SP

[Compartilhar](#)



Aluguel **R\$ 2.550/mês**

Venda **R\$ 465.000**

Condomínio R\$ 360 • IPTU R\$ 90/mês • Valor do m² R\$ 6.200

Pacote de locação R\$ 3.000/mês

Área útil 75 m²

Área bruta 75 m²

Quartos 2

Banheiros 2

Vagas 2

Acorda pot Sim

Suíte 1

[Agendar visita](#)

[Quero mais informações](#)

Apartamento com 2 dormitórios (1 SUÍTE) Banheiro Social e W.c Empregada, Cozinha Planejada, Sala, 2 vagas de garagem para alugar, 75 m² por R\$ 3.000/mês - Centro - Araçatuba/SP

Características

- ✓ Ar condicionado
- ✓ Armário banheiro
- ✓ Armário quarto
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Elevador
- ✓ Piso cerâmico
- ✓ Armário área de Serviço
- ✓ Armário cozinha
- ✓ Banheiro de empregada
- ✓ Cozinha
- ✓ Piscina
- ✓ Sacada

REF: AP1942

0.035 - 1 (18) 3607-1111 correta@corretaimoveis.com

correta Desde 1986

Home Sobre nós Buscar imóvel Anunciar imóvel Contato Área do cliente (18) 3607-1111

Dados do imóvel

Home > Dados do imóvel



Um apartamento diferenciado, seguindo os mais altos padrões de qualidade.

96,86 m² área útil
C/ 2 vagas de garagem

2 Dormitórios (1 Suíte)

85,61 m² área útil
C/ 1 vaga de garagem



ILHAS DO PACÍFICO

A combinação perfeita entre inovação e a qualidade de vida da sua família.

Piscina com Degradante 24 horas

Sala de Jantar de Condição

Instalações modernas de água, energia e gás

APARTAMENTO VENDA CÓD: 1942

Apartamento no Residencial Ilhas do Pacífico em Araçatuba/SP

Vila Mendonça, Araçatuba - SP

Descrição

Apartamento à Venda em Araçatuba-SP, Vila Mendonça, Condomínio Residencial Ilhas do Pacífico, com 74,36m² área útil, possui 2 quartos sendo 1 suíte, sala 2 ambientes, varanda gourmet, 2 vagas de garagem.

AGENDAR **WHATSAPP**

Valor venda

R\$ 450.000,00

Condomínio R\$ 380,00

Resp. Tec. Silvio Duarte – CRECI 75.519

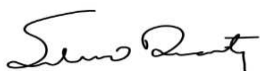
Rua Tabajaras, 612 – Centro – Araçatuba/SP • E-mail: saraimoveisata@gmail.com

Telefone / WhatsApp: (18) 3624-2879

Os anexos apresentados integram o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, constituindo parte complementar e indissociável do mesmo.

As informações, registros e documentos aqui reunidos têm por finalidade garantir total transparência, rastreabilidade e comprovação dos dados utilizados na elaboração deste trabalho técnico.

Araçatuba/SP, 31 de março de 2026.



Silvio Eduardo Mathias Duarte
CRECI 75.519 – Perito Judicial