

1006046-67.2019.8.26.0019

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula 131.440 CRI de Americana/SP
Apartamento 404 - Bloco 29
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ALABAMA
Rua Francisco Boldrini n° 100
Jardim Recanto - CEP 13.467-275
Americana / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
Vip Leilões Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo
1006046-67.2019.8.26.0019 - 03° VC Fórum Americana/SP

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

1006046-67.2019.8.26.0019

CONCLUSÕES RESUMIDAS**VALOR DE VENDA**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 131.440 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana / SP referente à:

MATRÍCULA Nº	131.440	Data	19 de junho de 2015	FLS	01
Oficial					
IMÓVEL Apartamento nº 404, localizado no 3º pavimento do Bloco "29", integrante do "Condomínio Residencial Parque Alabama" (em construção), na Via Projetada 2, nº 100, situado no "Jardim Recanto", em Americana, com as seguintes áreas: privativa principal de 45,95m², comum de divisão não proporcional de 12,00m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta livre sob nº 236, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 16,7600m², total de 74,7100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00129327181 do terreno descrito na matrícula nº 112.144, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 04, a incorporação imobiliária do referido condomínio.					

Valor Total de Venda
R\$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais)
Ref. Dezembro de 2024

1006046-67.2019.8.26.0019

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.4.1. Dimensões e disposições:	9
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	9
2.4.3. Infraestrutura da região:	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	18
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	18
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	19
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	21
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:	21
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:	21
4.5. CONCLUSÃO FINAL:	22
5. ENCERRAMENTO	23
ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 131.440 - 1º CRI Americana/SP	24
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel	30
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	31

1006046-67.2019.8.26.0019

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 131.440 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana / SP referente à:

MATRÍCULA Nº	131.440	Data	19 de junho de 2015	FLS	01
		Oficial	<i>[Assinatura]</i>		
IMÓVEL Apartamento nº 404, localizado no 3º pavimento do Bloco "29", integrante do "Condomínio Residencial Parque Alabama" (em construção), na Via Projetada 2, nº 100, situado no "Jardim Recanto", em Americana, com as seguintes áreas: privativa principal de 45,95m², comum de divisão não proporcional de 12,00m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta livre sob nº 236, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 16,7600m², total de 74,7100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00129327181 do terreno descrito na matrícula nº 112.144, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 04, a incorporação imobiliária do referido condomínio.					

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- A localização do Condomínio Residencial Parque Alabama no município de Americana/SP.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio condomínio.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

1006046-67.2019.8.26.0019

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 16/12/2024, às 11:00, este perito esteve presente no Condomínio Residencial Alabama, apartamento 404 do bloco 29 para realizar a vistoria técnica “in loco”, contudo não foi atendido pelo morador.

Diante da impossibilidade de vistoriar internamente a unidade, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, da impossibilidade da vistoria, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- no caso de apartamentos, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades no mesmo edifício e informações da respectiva administração”.*

Durante a vistoria não estavam presentes os representantes das partes, bem como não indicaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos a este perito.

1006046-67.2019.8.26.0019

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 404, bloco 29, do Condomínio Residencial Jardim Alabama, localiza-se na Rua Francisco Boldrini, n°100, no bairro Jardim Recanto, do município de Americana /SP, CEP 13.467-275.

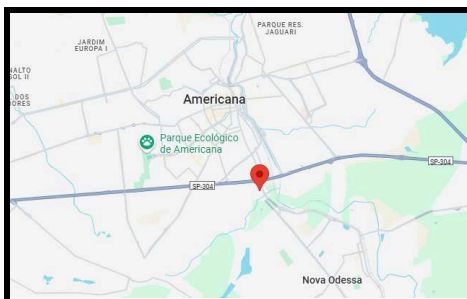


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Jardim Alabama - Americana/SP



Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Jardim Alabama - Americana/SP



Planta MRV - Condomínio Residencial Jardim Alabama - Americana/SP

1006046-67.2019.8.26.0019

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme informação repassada pela administração do condomínio, a unidade 404 é habitada, há muitos anos, pelo Sr. Marcelo Silva Rossi CPF 327.168.368-92.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

O imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 131.440 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

MATRÍCULA Nº	131.440	Data	19 de junho de 2015	FLS	01
		Oficial	<i>[Assinatura]</i>		
IMÓVEL Apartamento nº 404, localizado no 3º pavimento do Bloco "29", integrante do "Condomínio Residencial Parque Alabama" (em construção), na Via Projetada 2, nº 100, situado no "Jardim Recanto", em Americana, com as seguintes áreas: privativa principal de 45,95m², comum de divisão não proporcional de 12,00m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta livre sob nº 236, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 16,7600m², total de 74,7100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00129327181 do terreno descrito na matrícula nº 112.144, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 04, a incorporação imobiliária do referido condomínio.					

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Americana para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob n ° 24.0780.0130.0464**

1006046-67.2019.8.26.0019



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA

Secretaria Municipal de Fazenda

Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2024

Requerente: Ismael de Lima - CPF: 268.296.098-79

SPE - 15/12/2024 17:15 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000253076	UISS-ZJQG	15/12/2024	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte *****	Identificação 24.0780.0130.0464
Endereço RUA FRANCISCO BOLDRINI 100, BLOCO 29 Andar 3º PAV Apto 404 Quadra:GLR1A Lote:REM 1 JARDIM RECANTO - Americana/SP - CEP: 13457-275	Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal
Endereço de Correspondência *****	

INFORMAÇÕES GERAIS

Tipologia: 02 - predial	Uso: 01 - residencial
Instituição: 01 - particular	Área Ocupada: 0,000
Testada: 412,78000000	Cobrar Lixo: Sim
Categoria do Imóvel: 02 - media	Conservação do Imóvel: 01 - normal
Justificativa da Isenção:	
Valor Venal Territorial: 10.010,41	Valor Venal Predial: 44.193,76

CÁLCULO DO IMPOSTO - EXERCÍCIO = 2024 (Dados do imóvel atuais)

Área do Terreno (m²) 59,62129000	Valor do m² do Terreno (R\$) 167,90	Base Cálculo Imp. Territorial (R\$) / Desc. Venal 10.010,41 / 0%
Área Construída (m²) 50,43510000	Valor do m² de Construção (R\$) 876,25	Base de Cálculo Imp. Predial (R\$) / Desc. Predial 44.193,76 / 0%
Alíquota Territorial 0,00%	Alíquota Predial 0,65%	Alíquota Progressiva 0,00%
Área Remanescente Inexistente	Imposto Territorial (R\$) 0,00	Imposto Predial (R\$) 352,33
Imposto Progressivo (R\$) 0,00	Isenção Territorial/Progressivo/Predial 0,00% 0,00% 0,00%	Desconto Adimplente 0%
Valor do Imposto (R\$) 352,33	Valor das Taxas (R\$) 196,72	Isenção das Taxas 0,00%
Valor Cobrança 524,03 → 549,05	Aumento do Imposto 4,75% R\$ 15,98	Aumento das Taxas 4,82% R\$ 9,04
Número de Parcelas/Valor (R\$) 12 / 45,75		

ÚLTIMOS LANÇAMENTOS - 24.0780.0130.0464					
Rubricas/Exercícios	2024	2023	2022	2021	2020
Valor Venal Predial	44.193,76	42.189,97	35.158,31	32.267,37	31.703,00
Valor Venal Territorial	10.010,41	9.556,70	8.688,01	7.973,75	7.834,24
Valor Imposto	352,33	336,35	285,00	261,57	256,99
Valor Taxas	196,72	187,68	176,28	159,28	153,28
Isenção	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

O imóvel avaliado com área privativa de 45,95m² e 74,71 m² de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga determinada de garagem. Possui água, energia elétrica e gás encanado individualizado.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Residencial Jardim Alabama foi entregue em 2017 pela Construtora MRV, sendo composto por 48 (quarenta e oito) blocos, sendo 16 (dezesseis) unidades por bloco, totalizando 768 unidades.

A área comum do condomínio é composta por salão de festas, espaço fitness, gazebo, espaço gourmet, praça de leitura, lounge, playground, solarium e espaço zen.

Possui portaria 24hs, cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns.

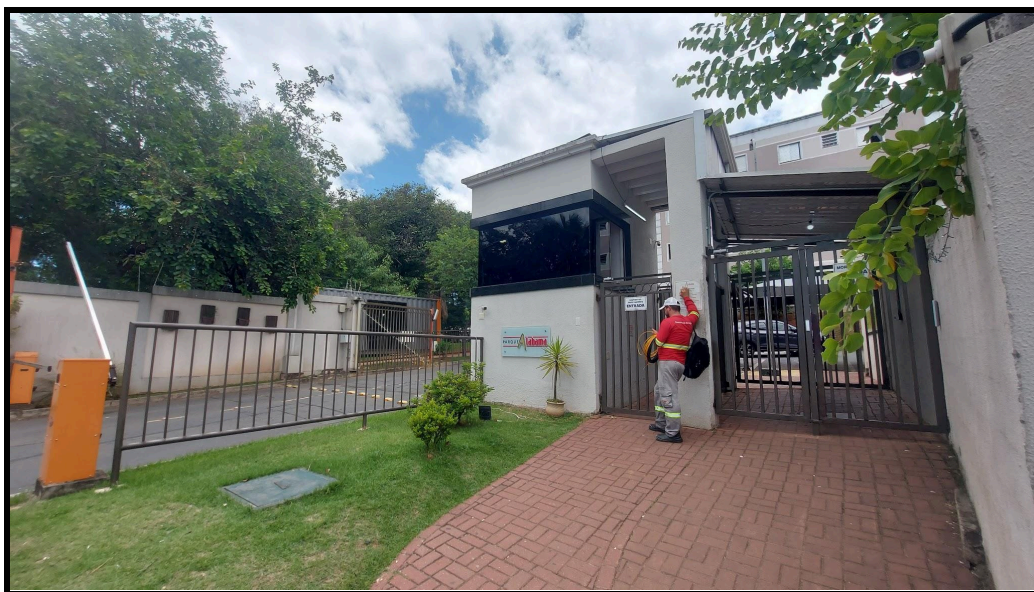
2.4.3. Infraestrutura da região:

A região possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública.

1006046-67.2019.8.26.0019

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **16/12/2024**.



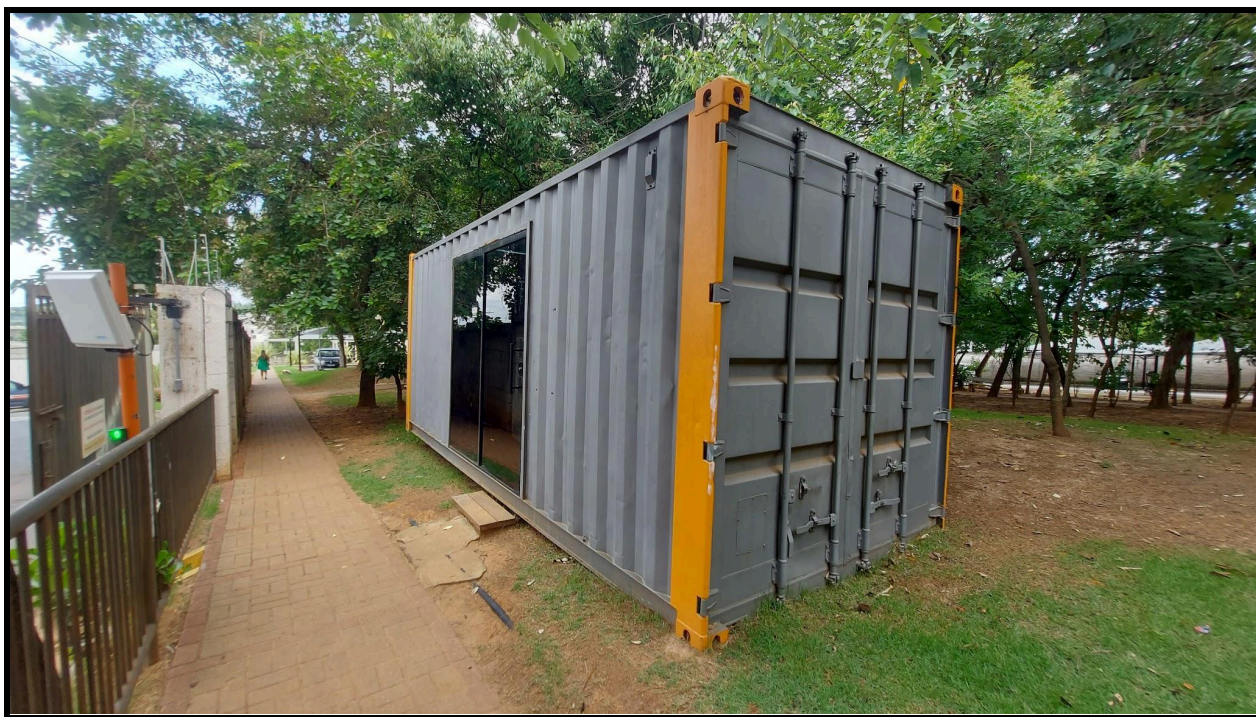
1006046-67.2019.8.26.0019



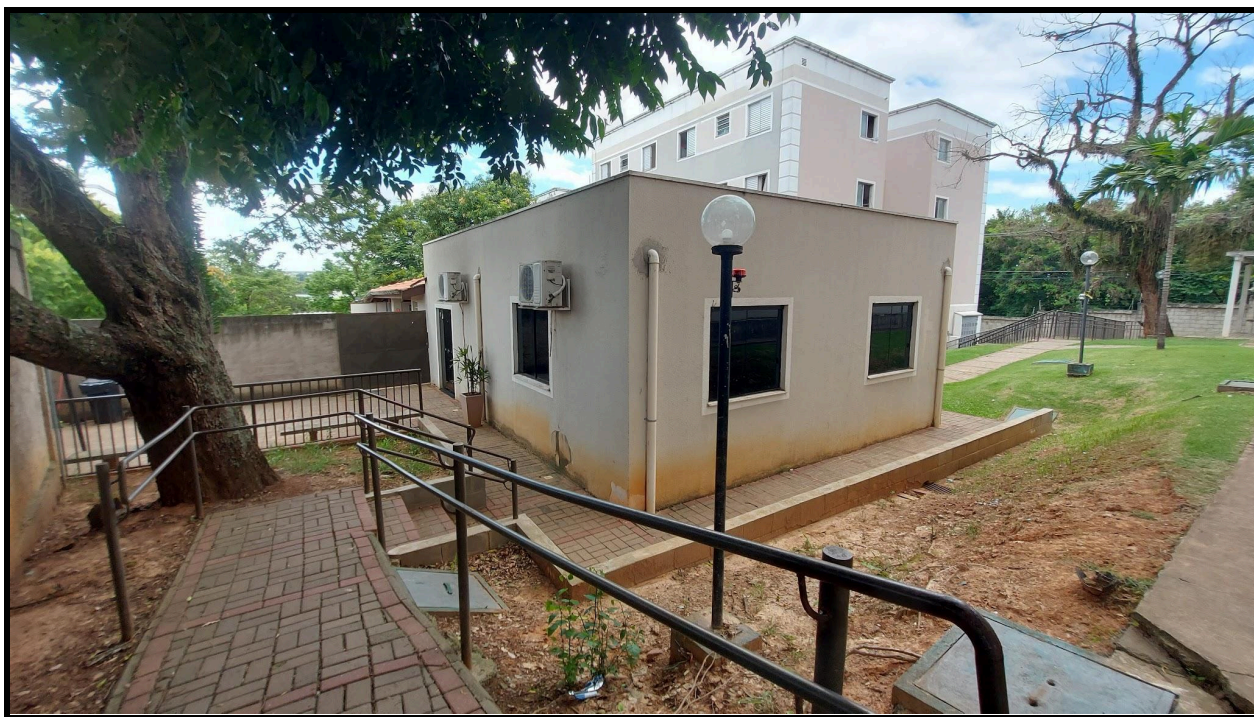
1006046-67.2019.8.26.0019



1006046-67.2019.8.26.0019



1006046-67.2019.8.26.0019



1006046-67.2019.8.26.0019



1006046-67.2019.8.26.0019



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de apartamentos similares e que estão localizados e sendo ofertados no próprio condomínio.

As unidades do Condomínio Residencial Parque Alabama são caracterizadas como **apartamentos residenciais padronizados**, todos com a mesma área útil de 45,95m², dois dormitórios, banheiro, sala e cozinha com área de serviço e direito a uma vaga de garagem fixa.

4.1. Considerações iniciais

Para concluirmos o valor do metro quadrado, procedeu-se à pesquisa de apartamentos similares localizados tanto no Condomínio Residencial Jardim Alabama como também nos condomínios vizinhos, no bairro Jardim Recanto.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

1006046-67.2019.8.26.0019

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no Condomínio Residencial Parque Alabama que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Apto 404 Bloco 29 - Condomínio Residencial Alabama

Rua Francisco Boldrini, 100 - Americana/SP

Área Útil: 45,95 m²

Vaga Garagem: 01 vaga

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta ;

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m ²)	Vlr Unitário(R\$/m ²)	F1	Vlr Homog
1	R\$170,000.00	45.95	3699.67	0.90	3329.71
2	R\$180,000.00	45.95	3917.30	0.90	3525.57
3	R\$185,000.00	45.95	4026.12	0.90	3623.50

1006046-67.2019.8.26.0019

4	R\$199,000.00	45.95	4330.79	0.90	3897.71
5	R\$200,000.00	45.95	4352.56	0.90	3917.30
6	R\$190,000.00	45.95	4134.93	0.90	3721.44

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3329.71
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	3917.30
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	22015.23
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	146.90
Amplitude total (R\$/m²)	587.60
Média aritmética (R\$/m²)	3669.21
Mediana (R\$/m²)	3672.47
Desvio médio (R\$/m²)	176.28
Desvio padrão (R\$/m²)	225.60
Variância (R\$/m²) ^ 2	50895.08
Coeficiente de Variação	6.00

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

1006046-67.2019.8.26.0019

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N] / (N-1) \}$

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N] / (N-1)$

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

1006046-67.2019.8.26.0019

N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	----	16	2,16
2	----	17	2,18
3	----	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,10

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,50

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

Logo: **TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

1006046-67.2019.8.26.0019

4.5. CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área útil apartamento (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 3.669,21

Área útil do apartamento (m²) = 45,95

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 3.669,21 x 45,95 = 168.600,00

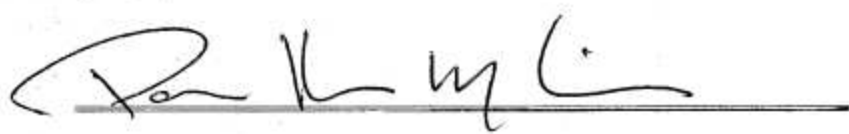
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 170.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais)
Ref. Dezembro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 33 (trinta e tres) páginas, 16 (dezesseis) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 26 de Dezembro de 2024



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

1006046-67.2019.8.26.0019

ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 131.440 - 1º CRI Americana/SP

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3d4a51b6-d71-4431-9795-00c1526961ec

fls. 275

Protocolo: 419.003 - MAT : 131440 - Pág.: 1 de 3

MATRÍCULA Nº 131.440

Data: 19 de junho de 2015 FLS 01

Oficial: *[Assinatura]*

IMÓVEL
Apartamento nº 404, localizado no 3º pavimento do Bloco "29", integrante do "Condomínio Residencial Parque Alabama" (em construção), na Via Projetada 2, nº 100, situado no "Jardim Recanto", em Americana, com as seguintes áreas: privativa principal de 45,95m², comum de divisão não proporcional de 12,00m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta livre sob nº 236, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 16,7600m², total de 74,7100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00129327181 do terreno descrito na matrícula nº 112.144, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 04, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL
24.0780.0130.000 da Prefeitura Municipal de Americana-SP.

PROPRIETÁRIO
PARQUE ALABAMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA., com sede na Estrada Americana-Nova Odessa, nº 2.300, Jardim Recanto, inscrita no CNPJ/MF nº 12.427.862/0001-84, com seu contrato social celebrado em 20/01/2010, registrado na JUCESP sob nº 35224349448.

REGISTRO ANTERIOR
Registro nº 04 da Matrícula nº 112.144 desta Serventia, datado de 19/04/2011.

A escrevente autorizada, *[Assinatura]* (Vanderléa Vicente da Cruz Astolfo).

O Escrevente Substituto, *[Assinatura]* (Mario Cesar Bueno).

R. 01 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 293.969 de 08/06/2015)

Americana, 19 de junho de 2015.

Pelo Instrumento Particular de 30/03/2015, na forma das Leis nº 4.380/64 e 11.977/09, PARQUE ALABAMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, com sede na Rod Luiz de Queiroz, s/n Km 6.001, Gleba R1B, Parque Novo Mundo, nesta cidade, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$9.042,56, a ISMAEL DE LIMA**, brasileiro, trabalhador informal, divorciado, RG/SSP/SP nº 282650982, CPF/MF nº 268.296.098-79, residente e domiciliado na Rua França, nº 260, Vila Ferrarezi, em Santa Bárbara D'Oeste-SP. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$144.430,00, integralizado da seguinte forma: Recursos próprios do comprador: R\$14.390,53; Recursos da conta vinculada do FGTS do comprador: R\$3.012,91; Recursos concedidos pelo FGTS na forma do desconto: R\$19.452,00; e, Financiamento concedido pelo BB: R\$107.574,56. Foram apresentados o comprovante de pagamento do I.T.B.I. no valor de R\$200,75; e, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº 5CBC.28DC.52D9.9191, emitida em 08/04/2015, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

A escrevente autorizada, *[Assinatura]* (Vanderléa Vicente da Cruz Astolfo).

R. 02 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(Prenotação nº 293.969 de 08/06/2015)

Americana, 19 de junho de 2015.

Pelo Instrumento Particular de 30/03/2015, na forma da Lei nº 9.514/97, **Ismael de Lima**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **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 A, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência PCA. XV- Americana-SP, prefixo 6624-9, inscrita no

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/01/2025 às 11:51, sob o número WAMR25700003139. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006046-67.2019.8.26.0019 e código VLP9/qyb.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006046-67.2019.8.26.0019 e código VLP9/qyb.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Código CNS: 11990-9
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO
M.112.144/AP.404/BI.29
MATRÍCULA Nº 131.440
Oficial Delegado
[Assinatura]

1006046-67.2019.8.26.0019

fls. 276

Protocolo: 419.003 - MAT : 131440 - Pág.: 2 de 3

MATRÍCULA Nº **131.440** FLS. 01 VERSO

CNPJ/MF sob nº.00.000.000/6288-08, para a garantia da importância de **R\$107.574,56**, a ser paga em 370 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 15/02/2016, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições.

A escrevente autorizada, Vanderléa Vicente da Cruz Astolfo (Vanderléa Vicente da Cruz Astolfo).

AV. 03
(Prenotação nº 320.626 de 30/08/2017)

Americana, 12 de setembro de 2017.

AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para constar que em virtude de haver sido averbada a construção do **Condomínio Residencial Parque Alabama**, e, Instituído e Especificado o referido Condomínio (AV.768 e R.769 da matrícula anterior nº 112.144), esta ficha passa a constituir a **matrícula nº 131.440**, referindo-se à unidade autônoma identificada como **apartamento nº 404, do Bloco 29**, localizado no **3º pavimento**, já concluído.

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

AV. 04 / 131.440
(Prenotação nº 320.626 de 30/08/2017)

Americana, 12 de setembro de 2017.

AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº."24.0780.0130.0464", conforme requerimento datado de 19/07/2017 e certidão de valor venal 2017.

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

R.05 / 131.440 / ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA
(Prenotação nº 320.626 de 30/08/2017)

Americana, 12 de setembro de 2017.

Pelo requerimento datado de 19/07/2017, da Instituição e Especificação de Condomínio, a unidade autônoma identificada como **apartamento nº 404, do Bloco 29**, localizado no **3º pavimento**, desta matrícula, **foi atribuída a ISMAEL DE LIMA**; já qualificado, pelo valor de R\$135.387,44.

O escrevente autorizado, Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AMERICANA
REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Carla Mendes
Oficial Registradora

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLEI MORENO BARRONUEVO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 11:44, sob o número WAMR23700861087. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006046-67.2019.8.26.0019 e código VLpqlayb.

1006046-67.2019.8.26.0019

fls. 277

Protocolo: 419.003 - MAT : 131440 - Pág.: 3 de 3

MATRÍCULA Nº

Data _____

FLS _____

Oficial _____

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 131440, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula acham-se noticiados.

ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA SUA EXPEDIÇÃO.

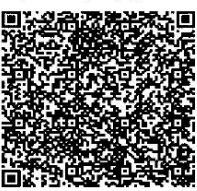
Para imóvel situado na comarca de Nova Odessa, a contemplar informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 07 de junho de 2023, às 11:01 hs.

Assinado Digitalmente

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



1199093C3QX004077069AC23T

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 419.003						
Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	
R\$: 40,91	R\$: 11,63	R\$: 7,96	R\$: 2,15	R\$: 2,81	R\$: 2,05	
					Min. Pub.	Total
					R\$: 1,96	R\$: 69,47

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

Código CNS: 11990-9

Charles Roberto Benini

Oficial Delegado

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3d4a51b6-cf71-443f-9795-00c1526961ec

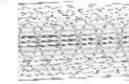
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLEIMORENO BARBIONQUEVO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 11:44, sob o número WAMR23700861087. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006046-67.2019.8.26.0019 e código VLp9lqyb.

1006046-67.2019.8.26.0019

fls. 280



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Americana
 FORO DE AMERICANA
 3ª VARA CÍVEL
 Avenida Brasil Sul, n.º 2669, . - Parque Residencial Nardini
 CEP: 13468-390 - Americana - SP
 Telefone: (19)3309-2555 - E-mail: americana3cv@tjsp.jus.br



DESPACHO/TERMO DE PENHORA

Processo nº: **1006046-67.2019.8.26.0019**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Residencial Parque Alabama**
 Executado: **Ismael de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARCIO ROBERTO ALEXANDRE

Vistos.

1 - Diante da manifestação de fl. 274 e à vista da matrícula juntada a fls. 275/277, defiro a penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o apartamento nº 404, 3º pavimento, bloco 29, do Condomínio Residencial Parque Alabama, objeto da matrícula nº 131.440, do CRI de Americana-SP., pertencente ao executado Ismael de Lima, nos termos do artigo 845, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, o qual fica, por meio desta decisão, nomeado depositário fiel do aludido bem, tudo para garantia do débito que importe em R\$. 20.652,66 (fls. 279).

2. Intimem-se os executados, por carta unipaginada, da penhora efetivada e da nomeação para o encargo de depositário.

3. Cientifique o credor fiduciário Banco do Brasil, da penhora efetuada.

4- Deverá o exequente comprovar o recolhimento das custas de postagem para o cumprimento do item "2" e "3".

5- Para averbação da penhora junto ao Arisp, informe o exequente os dados necessários para o encaminhamento do boleto das custas (e-mail, nome do procurador, oab, telefone para contato). Após, expeça-se a certidão a que alude o artigo 844 do CPC.

Visando celeridade processual este despacho servirá de termo de penhora e mandado de intimação.

Int.

Americana, 31 de agosto de 2023.

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

Processo nº 1006046-67.2019.8.26.0019 - p. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ROBERTO ALEXANDRE, liberado nos autos em 31/08/2023 às 21:42. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006046-67.2019.8.26.0019 e código LWYcwEoL.

1006046-67.2019.8.26.0019

fls. 318



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

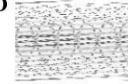
COMARCA de Americana

FORO DE AMERICANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669 - Americana-SP - CEP 13468-390

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



DECISÃO

Processo Digital n.º: **1006046-67.2019.8.26.0019**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Residencial Parque Alabama**
Executado **Ismael de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARCIO ROBERTO ALEXANDRE

Vistos.

1 - Para avaliação do bem imóvel penhorado por termo às pg. 280 e alienação em leilão judicial eletrônico, nomeio a empresa HASTAVIP.

A empresa gestora ficará responsável pelos custos, sendo que o da avaliação será abatido do produto de eventual arrematação/adjudicação, devendo ainda se encarregar da divulgação da alienação, observando-se as disposições e preceitos legais, nos termos do Provimento CSM, nº 1625/2009.

Atente-se a leiloeira acima nomeada que, em caso da constatação de benfeitorias realizadas no bem constrito, antes da designação de datas para leilão, deverá a penhora ser retificada, eis que nada consta na respectiva matrícula.

2 - O edital a ser publicado deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos arts.886 e 887, do Código de Processo Civil, conforme determinado no artigo 882 e do Provimento acima mencionado.

Nos atos de divulgação da hasta pública, deverão constar as datas do primeiro e segundo pregão, com prévia comunicação a este juízo.

3 - No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão não serão admitidos lances não inferiores a 70% do valor da última avaliação atualizada, dando-se a alienação pelo maior lance oferecido.

Desde logo, **fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação**, a ser paga pelo arrematante, diretamente à empresa gestora. O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito do lance oferecido, sob as penas da lei.

4 - O auto de arrematação será assinado mediante comprovação do pagamento total do valor da arrematação, cumprindo à empresa gestora comunicar ao juízo eventual descumprimento, inclusive acerca dos outros lances anteriores para que sejam apreciados, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do CPC/2015.

5 - Caso ocorra a remição do bem ou da execução após a publicação do edital de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ROBERTO ALEXANDRE, liberado nos autos em 15/08/2024 às 19:40. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006046-67.2019.8.26.0019 e código XoMpvzWp.

1006046-67.2019.8.26.0019

fls. 319



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Americana

FORO DE AMERICANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669 - Americana-SP - CEP 13468-390

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

leilão, será devido à empresa gestora do leilão eletrônico somente o reembolso das despesas comprovadas, a serem custeadas pelos executados.

6 - Os interessados em participar do leilão eletrônico, deverão cadastrar-se gratuitamente e previamente no portal fornecendo todas as informações solicitadas, observando-se ainda as regras do CSM 1625/2009.

7 - Os executados e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil deverão ser cientificados do dia, hora e local da alienação judicial, na pessoa de seus procuradores, ou pessoalmente, por mandado ou carta com AR e mãos próprias, caso não tenham constituído advogado, cabendo à exequente requerer e providenciar o necessário.

Registre-se que, se os executados forem revéis e não tiverem advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

8 - Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

9 - Nos termos do art. 843 do CPC/2015, em caso de penhora de bem indivisível, em que tenha sido penhorado somente parte do bem, **a alienação se dará em sua totalidade**, sendo que o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. No termos do § 1º, fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. E, conforme o § 2º, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Int.

Americana, 14 de agosto de 2024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO ROBERTO ALEXANDRE, liberado nos autos em 15/08/2024 às 19:40.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006046-67.2019.8.26.0019 e código XaMpvzWp.

1006046-67.2019.8.26.0019

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria de Planejamento
Unidade de Cadastro Técnico Municipal
Certidão de Valor Venal 2024
Requerente: Ismael de Lima - CPF: 268.296.098-79

SPE - 15/12/2024 17:20 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000427741	4YNJ-VG8Y	15/12/2024	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte ISMAEL DE LIMA	Identificação 24.0780.0130.0464
Endereço RUA FRANCISCO BOLDRINI 100, BLOCO 29 Andar 3º PAV Apto 404 Quadra:GLR1A Lote:REM 1 JARDIM RECANTO - Americana/SP - CEP: 13467-275	
Endereço de Correspondência RUA FRANCISCO BOLDRINI 100, BLOCO 29 Andar 3º PAV Apto 404 JARDIM RECANTO - Americana/SP - CEP: 13467-275	
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	

VALOR VENAL DO IMÓVEL

Valor Venal Terreno: R\$ 10.010,41	Area Terreno: 59,62129000 m²	Valor m² Terreno: R\$ 167,90
Desconto Valor Venal Terreno: 0%		
Valor Venal Construção: R\$ 44.193,76	Area Construída: 50,43510000 m²	Valor m² Construção: R\$ 876,25
Valor Venal Total: R\$ 54.204,17		

CERTIFICADO

Certifico para os devidos fins que o imóvel acima identificado recebeu o referido Valor Venal Total no exercício de 2024

Americana, domingo, 15 de dezembro de 2024

1006046-67.2019.8.26.0019

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01



Araujo Junior Imóveis - 19 - 99595-4762

COD: AP 010011

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-no-parque-alabama-3002283219.html>

- Elemento comparativo 02



RXS Imóveis - 019 9965 2175

COD: AP00178

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-alabama-jardim-recanto-americana-2979653194.html>

1006046-67.2019.8.26.0019

- Elemento comparativo 03

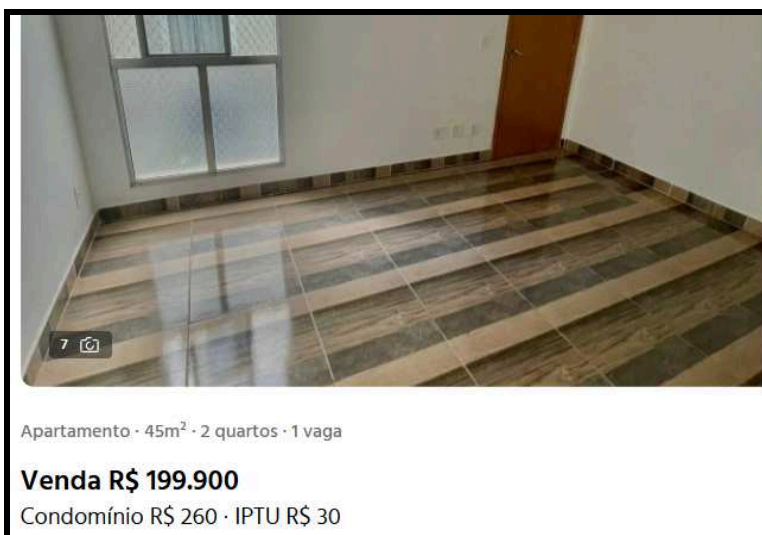


Araujo Junior Imóveis - 19 99595-4762

COD: AP 01487

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-apto-a-venda-no-residencial-parque-alabama-em-3002283422.html>

- Elemento comparativo 04



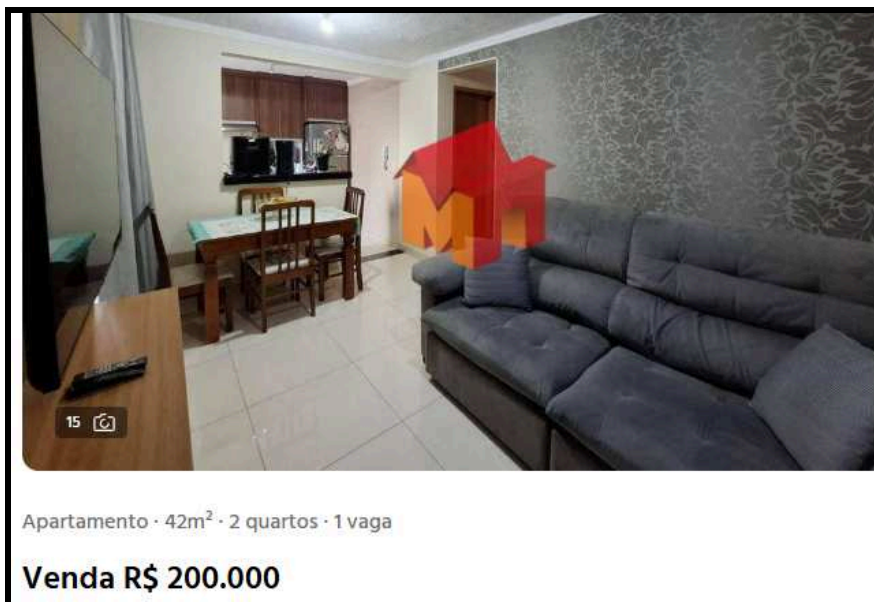
Mzulian Corretor de Imóveis 19 998398277

COD:AP00310

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-americana-sp-jardim-bertoni:-2-3004547615.html?labs=3.it emOfflineFallback,20241226090124,3efb5219-6d33-4ea8-b414-acc24e17805&userid=0&itemid=3002283422&labs_source=REC OMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

1006046-67.2019.8.26.0019

- **Elemento comparativo 05**

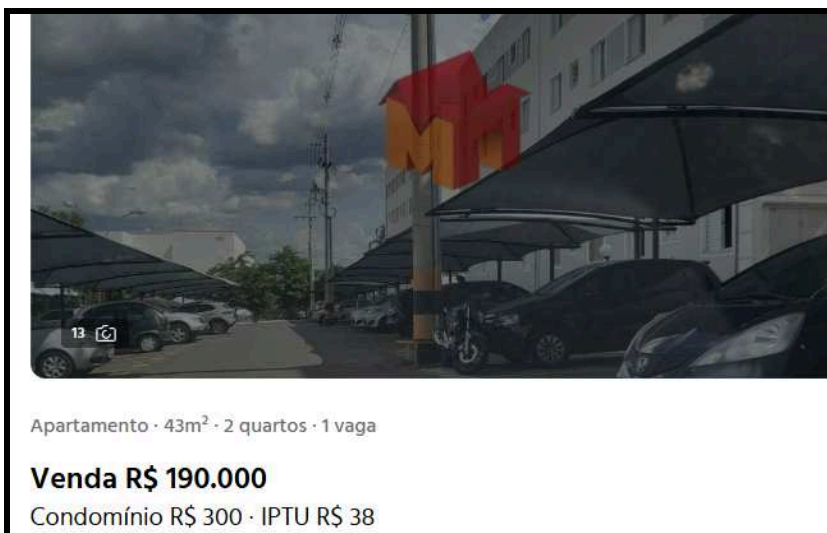


Imob Marcos Ferreira 019 3645 3320

COD: AP0607

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-42-m-por-r\\$-3002046279.html?labs=3,AnnoyAPI_itemitem_RC= UC=.20241226091415.57384fc0-294b-49a3-9c51-3c56a73278d6&userid=0&itemid=3004547615&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-42-m-por-r$-3002046279.html?labs=3,AnnoyAPI_itemitem_RC= UC=.20241226091415.57384fc0-294b-49a3-9c51-3c56a73278d6&userid=0&itemid=3004547615&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2)

- **Elemento comparativo 06**



Imob Marcos Ferreira 019 3645 3320

COD: AP 00559

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-43-m-por-r\\$-3000546416.html?labs=3,AnnoyAPI_itemitem_RC= UC=.20241226091807.159b7fb2-659a-49fb-b3a1-a1437d8e9943&userid=0&itemid=3002046279&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-43-m-por-r$-3000546416.html?labs=3,AnnoyAPI_itemitem_RC= UC=.20241226091807.159b7fb2-659a-49fb-b3a1-a1437d8e9943&userid=0&itemid=3002046279&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 170.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/12/2024 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

365 dias

1,045043

Percentual correspondente

365 dias

4,504258 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 177.657,24

Sub Total

(=)

R\$ 177.657,24

Valor total

(=)

R\$ 177.657,24[Retornar](#) [Imprimir](#)