

1009481-44.2022.8.26.0019

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula imobiliária: 131.233 CRI de Americana
Apartamento 101 - Bloco 17
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
1009481-44.2022.8.26.0019 - 03° VC Foro de Americana/SP

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

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248

CONCLUSÕES RESUMIDAS**VALOR DE VENDA**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 131.233 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana / SP referente à:

VUGU-Y7P3J-DDGE6 112.144/AP. 101/BI.17 MATRÍCULA Nº 131.233	MATRÍCULA Nº 131.233	Data 11 de junho de 2015 FLS 01
	Oficial <i>[Assinatura]</i>	
IMÓVEL Apartamento nº 101, localizado no pavimento térreo do Bloco "17", 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 91, 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.		

Protocolado em 13/04/2023 às 13:44, sob o nº 2.8.26.0019 e código eHsixa7B.

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

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 e características da região:	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	20
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	20
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	21
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	23
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:	23
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:	23
4.5. CONCLUSÃO FINAL:	24
5. ENCERRAMENTO	25
ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 131.233 - 1º CRI Americana/SP	26
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel	29
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	30

1000211-85.2022.8.26.0248

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 131.233 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana / SP referente à:

MATRÍCULA Nº 131.233	MATRÍCULA Nº	131.233	Data 11 de junho de 2015	FLS 01
	Oficial <i>[Assinatura]</i>			
IMÓVEL Apartamento nº 101, localizado no pavimento térreo do Bloco "17", 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 91, 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) A localização do Condomínio Residencial Parque Alabama no município de Americana/SP.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio condomínio.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) 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.

1000211-85.2022.8.26.0248

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 11:30, este perito esteve presente no Condomínio Residencial Alabama, apartamento 101 do bloco 17 para realizar a vistoria técnica “in loco”, contudo pelo constatado o apartamento está vago, sem moradores.

Conforme informação do condomínio, após o falecimento da proprietária Adriane Aparecida Rodrigues, o imóvel ficou desabitado.

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”.*

Não estavam presentes os representantes das partes, bem como não indicaram assistente técnico, tampouco formularam quesitos a este perito.

1000211-85.2022.8.26.0248

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 101, bloco 17, 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

1000211-85.2022.8.26.0248

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, e conforme informação da administração do condomínio, após o falecimento da proprietária o imóvel ficou desabitado.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

O imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 131.233 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:

VUGKUY7P3J-DDGE6 112.144/AP.101/BI.17 MATRÍCULA Nº 131.233	MATRÍCULA Nº	131.233	Data	11 de junho de 2015	FLS	01
	IMÓVEL Apartamento nº 101, localizado no pavimento térreo do Bloco "17", 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 91, 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 ° 24.0780.0130.0257

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria Municipal de Fazenda Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2024 Requerente: adriane rodrigues - CPF: 215.035.358-00				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000253627	2PQS-P3QW	26/12/2024	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 24.0780.0130.0257	
Endereço RUA FRANCISCO BOLDRINI 100, BLOCO 17 Andar PAV TERREO Apto 101 Quadra:GLR1A Lote:REM 1 JARDIM RECANITO - Americana/SP - CEP: 13467-275			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 da 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 - 24.0780.0130.0257					
Rubricas/Exercícios	2024	2023	2022	2021	2020
Valor Venal Predial	44.193,76	42.189,97	35.158,31	32.287,37	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	281,57	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%

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

8 de 32

1000211-85.2022.8.26.0248

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

O imóvel avaliado possui 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 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 (dezesesseis) 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 e características 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.

1000211-85.2022.8.26.0248

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**.



1000211-85.2022.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

11 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

12 de 32

1000211-85.2022.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

14 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

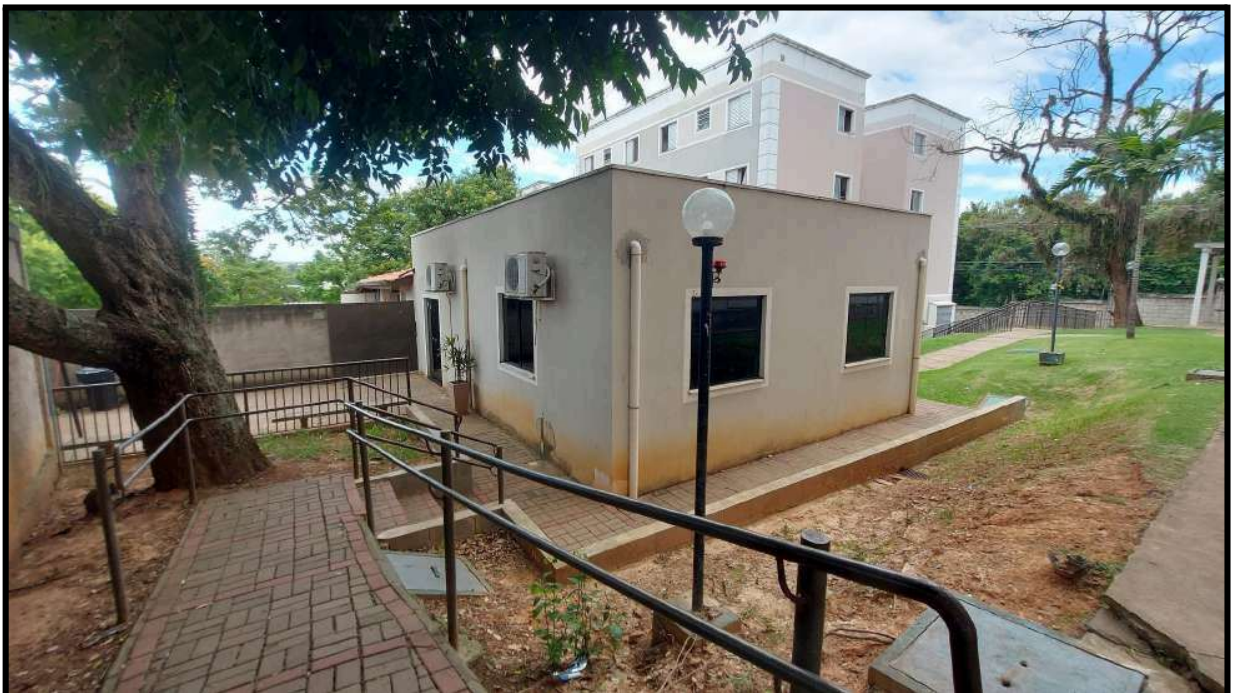
CONTROLE: 4109/24

15 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

16 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

17 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

18 de 32

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.

1000211-85.2022.8.26.0248

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 (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	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

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

20 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248

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\$)	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:

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

21 de 32

1000211-85.2022.8.26.0248

N = Número de amostras.

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:

1000211-85.2022.8.26.0248

Vh(n) = Valores homogeneizados;

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

1000211-85.2022.8.26.0248

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 do Imóvel (m²)

Sendo:

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

Área do imóvel (m²) = 45,95

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

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 170.000,00

1000211-85.2022.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes

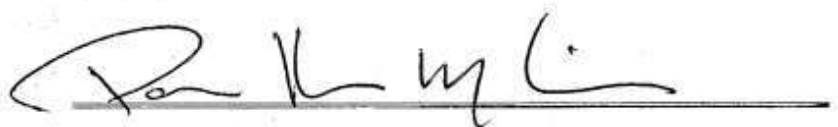
Perito Judicial

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 32 (trinta e duas) páginas, 18 (dezoito) 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

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248

ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 131.233 - 1º CRI Americana/SP



Valide aqui a certidão.

fls. 118

Protocolo: 416.384 - MAT : 131233 - Pág.: 1 de 3

MATRÍCULA Nº **131.233**

Data: 11 de junho de 2015 FLS: 01

Oficial: Mário Cesar Bueno

IMÓVEL
 Apartamento nº 101, localizado no pavimento térreo do Bloco "17", 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 91, 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, Heloisa Lana Giubbina (Heloisa Lana Giubbina).

O Escrevente Substituto, Mário Cesar Bueno (Mário Cesar Bueno).

R. 01 / VENDA E COMPRA
 (Prenotação nº 292.996 de 06/05/2015)

Americana, 11 de junho de 2015.

Pelo Instrumento Particular de 24/02/2015, na forma das Leis nºs. 4.380/64 e 11.977/09, PARQUE ALABAMA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, com sede na Rodovia Luiz de Queiroz, s/nº, Km 6.001, Gleba R1B, Parque Novo Mundo, nesta cidade, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$9.042,66, a ADRIANE APARECIDA RODRIGUES**, brasileira, trabalhadora informal, divorciada, RG/SSP/SP nº 340103061, CPF/MF nº 215.035.358-00, residente e domiciliada na Rua Limeira, nº 93, Fundos, Jardim São José, nesta cidade. O valor de aquisição da unidade habitacional equivale a R\$139.500,00, integralizado da seguinte forma: Recursos próprios: R\$20.955,72; Recursos concedidos pelo FGTS na forma do desconto: R\$20.813,00; e, Financiamento concedido pelo BB: R\$97.731,28. Foram apresentados o comprovante de pagamento do I.T.B.I no valor de R\$205,87; e, Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle nº 5CBC.28DC.4209.9191, emitida em 08/04/2015, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

A escrevente autorizada, Heloisa Lana Giubbina (Heloisa Lana Giubbina).

R. 02 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
 (Prenotação nº 292.996 de 06/05/2015)

Americana, 11 de junho de 2015.

Pelo Instrumento Particular de 24/02/2015, na forma da Lei 9.514/97, **Adriane Aparecida Rodrigues**, já qualificada, **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, continua no verso

Validade aqui a certidão.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
 M.112.144AP-101BI.17

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Código CNA: 1999-9

COMARCA DE AMERICANA
 Oficial Delegado

ESTADO DE SÃO PAULO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLEI MORENO BARRIONUEVO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2023 às 13:44, sob o número WAMR23700525478. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009481-44.2022.8.26.0019 e código eHaxa7B.

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

26 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248



Valide aqui a certidão.

Protocolo: 416.384 - MAT : 131233 - Pág.: 2 de 3

fls. 119

WAMR23700525478

MATRÍCULA Nº **131.233**

F.S. **01** VERSO

inscrita no CNPJ/MF sob nº.00.000.000/6288-08, para a garantia da importância de **R\$97.731,28**, a ser paga em 372 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 10/03/2016, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições.

A escrevente autorizada, *Heloisa Lana Giubbina* (Heloisa Lana Giubbina).

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 131.233**, referindo-se à unidade autônoma identificada como **apartamento nº 101**, do **Bloco 17**, localizado no **pavimento térreo**, já concluído.

O escrevente autorizado *Everthon Scagnolato* (Everthon Scagnolato).

AV. 04 / 131.233
(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."24.0780.0130.0257", conforme requerimento datado de 19/07/2017 e certidão de valor venal 2017.

O escrevente autorizado *Everthon Scagnolato* (Everthon Scagnolato).

R.05 / 131.233 / 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 101**, do **Bloco 17**, localizado no **pavimento térreo**, desta matrícula, foi atribuída a **ADRIANE APARECIDA RODRIGUES**; já qualificada, pelo valor de R\$130.457,44.

O escrevente autorizado, *Everthon Scagnolato* (Everthon Scagnolato).

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPPH-VUGKU-Y7P3J-DDGE6>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CHARLEI MORENO BARRIONUEVO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2025 às 13:44, sob o número WAMR23700525478. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009481-44.2022.8.26.0019 e código ehtsixa7B.

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

27 de 32

Perito Judicial

28 de 32

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000211-85.2022.8.26.0248

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria Municipal de Fazenda Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2024 Requerente: adriane rodrigues - CPF: 215.035.358-00 SPE - 26/12/2024 12:02 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000253627	2PQS-P3QW	26/12/2024	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****		Identificação 24.0780.0130.0257		
Endereço RUA FRANCISCO BOLDRINI 100, BLOCO 17 Andar PAV TERREO Apto 101 Quadra:GLR1A Lote:REM 1 JARDIM REGANTO - 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 da 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				

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4109/24

29 de 32

1000211-85.2022.8.26.0248

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>

1000211-85.2022.8.26.0248

- **Elemento comparativo 03**

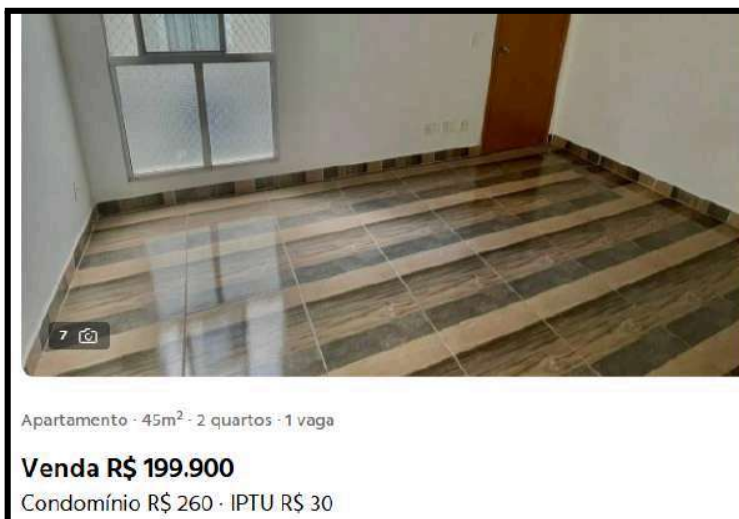


Araujo Junior Imóveis - 19 99595-4762

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

1000211-85.2022.8.26.0248

- **Elemento comparativo 05**

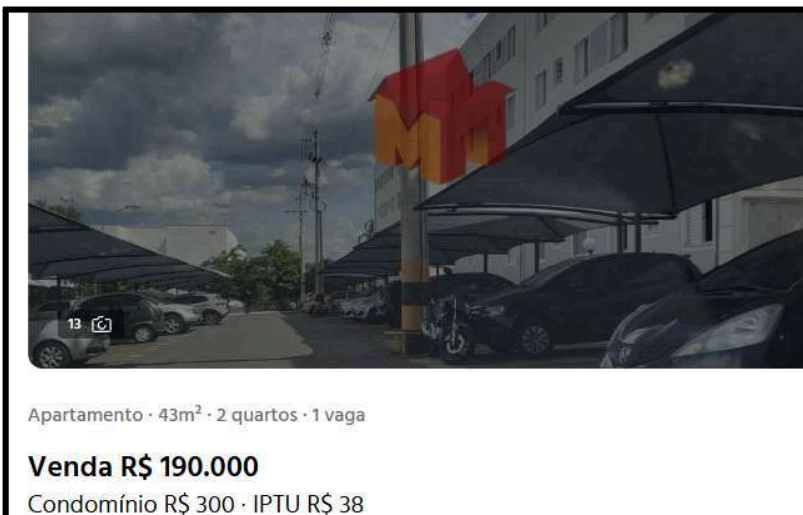


Imob Marcos Ferreira 019 3645 3320

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 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

396 dias

1,047655

Percentual correspondente

396 dias

4,765518 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 178.101,38

Sub Total

(=)

R\$ 178.101,38

Valor total

(=)

R\$ 178.101,38[Retornar](#) [Imprimir](#)