



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

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

1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

11 de junho de 2024.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação de *Pollo, Oliveira & Quiles Sociedade de Advogados*, inscrita na OAB/SP sob o n°. 12.511, com sede na Travessa Portugal, n° 164, bairro Cidade Jardim, na cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, CEP 13416-470.

3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel localizado na Rua São Sebastião, n° 845, apartamento n° 81C, no 8° andar do Bloco C, do Condomínio Residencial Vila Carioba, bairro Cariobinha, na cidade de Americana, Estado de São Paulo, CEP 13472-400.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Área útil = 45,330m²

Área comum = 20,224m²

Área total = 65,554m²

Parte ideal no terreno = 0,226497%

Vaga de Garagem = 01

ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA CARIOBA



8. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

AYLLO SABAINÉ CARNAVAL, portador do RG nº 30.460.835-X e inscrito no CPF nº 276.428.928-61.

Obs.: Com Alienação Fiduciária à Caixa Econômica Federal.

9. DOCUMENTOS

- Certidão de matrícula nº 133.837, do Oficial de Registro de Imóveis de Americana/SP;
- Certidão expedida pela Prefeitura de Americana, cadastro imobiliário nº 15.0650.0370.0364.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Código CNS: 11990-9
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

MATRÍCULA Nº 133.837

MATRÍCULA Nº 133.837

DATA 22 de janeiro de 2018 **FLS** 01

IMÓVEL
Apartamento nº 81C, localizado no 8º andar do Bloco "C", integrante do Condomínio "Residencial Vila Carioba", na Rua São Sebastião, nº 845, situado no Bairro Carioba, em Americana, com as seguintes áreas: área privativa de 45,330m², área de uso comum de divisão proporcional de 8,724m², área de uso comum de divisão não proporcional de 11,500m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta sob nº 191, localizada no pavimento térreo), totalizando 65,554m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,226497% no terreno descrito na matrícula nº 106.054, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 446, a instituição e especificação do referido condomínio.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL
15.0650.0370.0364 da Prefeitura Municipal de Americana-SP.

PROPRIETÁRIA
M. POLITANO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Centro, em Americana-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 55.337.489/0001-83.

REGISTRO ANTERIOR
Registro nº 446 da Matrícula nº 106.054 desta Serventia, datado de 22/01/2018.

O escrevente autorizado, Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

O Escrevente Substituto, Pedro Francisco Queiroz de Oliveira (Pedro Francisco Queiroz de Oliveira).

AV. 01 / 133.837
(Prenotação nº 324.752 de 10/01/2018)

Americana, 22 de janeiro de 2018.

AVERBAÇÃO DE HIPOTECA REGISTRADA NA MATRÍCULA ANTERIOR.
Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta encontra-se gravado em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº.00.360.305/0001-04, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pela incorporadora/devedora Residencial Vila Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com sede na Rua Luiz Spiandorelli Neto, nº.30, Sala 102, bairro Paiquerê, em Valinhos-SP, inscrita no CNPJ nº.17.588.158/0001-27, na qual figura como proprietária/garantidora M. Politano Imobiliária e Participações Ltda., já qualificada, no valor de R\$17.650.000,00 (com recursos do FGTS/PMCMV), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Condomínio "Residencial Vila Carioba", no que se refere ao nº.845 (Blocos A, B e C), da Rua São Sebastião, no Bairro Carioba, em Americana-SP, conforme Instrumento Particular datado de 31/03/2015, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, registrado sob nº.10, na matrícula anterior nº.106.054, desta Serventia, constando ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.

O escrevente autorizado, Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

AV. 02 / 133.837
(Prenotação nº 332.289 de 10/08/2018)

Americana, 20 de agosto de 2018.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação para constar que a hipoteca a que se refere a AV.01 desta matrícula, **ficou cancelada e sem mais nenhum efeito**, em virtude de liberação outorgada pela credora Caixa

continua no verso

10. CADASTRO DE CONTRIBUINTE MUNICIPAL

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

15.0650.0370.0364

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

Área do terreno	27,3943 m ²
Área construída	54,054 m ²
Testada	72,03 m

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2024 Requerente: Aylo Sabaine Carnaval - CPF: 276.428.928-61 SPE - 11/06/2024 16:16 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000842304	UC6X-QI5Q	11/06/2024	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte *****			Identificação 15.0650.0370.0364	
Endereço RUA SAO SEBASTIAO 845, BLOCO C Andar 08 Apto 81 Quadra:GL2B3 BAIRRO CARIOBA - Americana/SP - CEP: 13472-400			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Endereço de Correspondência *****				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA SAO SEBASTIAO 845, BLOCO C Andar 08 Apto 81 Quadra:GL2B3 - BAIRRO CARIOBA - Americana/SP - CEP: 13472-400			Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula	
Largura da Rua 14,00	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído RUA SAO SEBASTIAO, 845		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 25/10/2017	Condomínio: RESIDENCIAL VILA CARIOBA		
Matrículas CRI: 133837, 85122				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZM-Zona Mista (P)		Via Arterial		
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 27,39430000		Tipo: 02 - predial		
Área da Construção: 54,05400000		Uso: 01 - residencial		
Testada: 72,03000000		Classificação: 02 - media		
Fundos: 80,00000000		Viela :01 - nao possui viela		
Lado Direito: 149,99000000		Lado Esquerdo: 141,56000000		
Área Planejamento: 04 - AP4		Curva: 14,20000000		

11. SERVIÇOS PÚBLICOS

A região onde se situa o imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de gás encanado;
- Rede pública de telefonia;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação;
- Transporte público;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

12. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

13. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado do município de Americana, localizado no interior do Estado de São Paulo, a aproximadamente 40 km do município de Campinas e 130 km da capital Paulista. Limita-se com os municípios de Limeira, Cosmópolis, Paulínia, Nova Odessa e Santa Bárbara d'Oeste. Tanto a própria via em que o imóvel avaliando está situado, quanto as adjacentes, permitem fácil acesso aos demais bairros da cidade e rodovias de saída do município. O imóvel objeto da avaliação encontra-se no bairro Cariobinha, cerca de 3 km do centro da cidade. O logradouro possui pavimentação asfáltica, passeio para pedestres e arborização, tendo fácil acesso a toda estrutura comunitária, tais como escolas, universidades, rede bancária, hospitais, clínicas, igrejas, e em suas imediações tem à disposição supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, lojas e comércios em geral. A região é provida de toda infraestrutura urbana como serviços de água, esgoto, gás, energia elétrica e telecomunicações.

14. LEVANTAMENTO COMPARATIVO

Foram elaboradas pesquisas recentes com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, tendo como parâmetro imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, observada a localização, padrão e tipo dos exemplares, tendo-se constatado ofertas de imóveis apresentando similaridade de padrão e localização. Pelos imóveis compatíveis e similares com o imóvel avaliando, estima-se que o valor **do metro quadrado** no mercado da região do imóvel avaliando, fica entre R\$ 5.000,00 à R\$ 5.888,89, concluindo-se pelo **valor do m²** (metro quadrado) em R\$ 5.431,30 para o imóvel avaliando.

15. TABELA DAS AMOSTRAS

PARÂMETRO DA PESQUISA				
IMÓVEL AVALIANDO LOCALIZADO NO RESIDENCIAL VILA CARIOBA EM AMERICANA/SP				
APARTAMENTO COM 45,330m² DE ÁREA ÚTIL				
IMÓVEIS ANALISADOS				
CIDADE/ESTADO	CONDOMÍNIO	VALOR DE VENDA	ÁREA ÚTIL	VALOR DO M²
Americana/SP	Residencial Vila Carioba	R\$ 225.000,00	45,00 m²	R\$ 5.000,00
Americana/SP	Residencial Vila Carioba	R\$ 235.000,00	45,00 m²	R\$ 5.222,22
Americana/SP	Residencial Vila Carioba	R\$ 237.000,00	45,00 m²	R\$ 5.266,67
Americana/SP	Residencial Vila Carioba	R\$ 260.000,00	45,00 m²	R\$ 5.777,78
Americana/SP	Residencial Vila Carioba	R\$ 265.000,00	45,00 m²	R\$ 5.888,89

16. AMOSTRAS ANALISADAS



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 225.000,00 - Cariobinha - Americana/SP

R\$ 225.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Americana > Cariobinha > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 225.000,00 - Cariobinha - Americana/SP

AP3733-ABI



Fotos

Mapa



Ver mais fotos

 Imóvel com alta procura

Sobre apartamento com 45 m² à venda em Americana - SP

45 m²

Área útil

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Venda

R\$ 225.000

R\$ 5.000/m²

Condomínio

R\$ 270/mês

Quero mais informações

Apartamento NOVO à venda no Residencial Vila Carioba.

O imóvel conta com 2 quartos, cozinha, banheiro social, sala de estar e jantar integradas e 1 vaga de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA VIEIRA QUILES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 14:28 , sob o número WAMR24701456080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009170-24.2020.8.26.0019 e código YyijxOQG.



IMOBILIÁRIA
MARCOS FERREIRA
(11) 99540-2506

Apartamento com 2 quartos, 45 m², à venda por R\$ 235.000- Cariobinha - Americana/SP

R\$ 235.000

Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Americana > Cariobinha > Apartamento de 45 m² Cariobinha - Americana, à venda por R\$ 235.000

AP0442-993




Fotos Mapa

Ver mais fotos

Sobre apartamento com 45 m² à venda em Americana - SP

45 m² Área útil 45 m² Área total 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga Aceita pet

12º andar
Piscina
Sala de jogos
Sala de cinema
Sala gourmet
Brinquedoteca
vaga de garagem a melhor do condomínio a mais próximo do elevador

Venda R\$ 235.000
R\$ 5.222/m²

Condomínio R\$ 250/mês

IPTU R\$ 60/mês

Quero mais informações

Samuel Ferreira
CRECI: 140614
(19) 99540-2506 (19) 99540-2506

Residencial Vila Carioba

Apartamento à venda com 2 quartos - 45m² área útil - por R\$ 237.000,00 - Residencial Vila Carioba - Americana-SP

Americana, São Paulo



R\$ 237.000

RE/MAX Com
Representação
ID de MLS.: 690231024-454



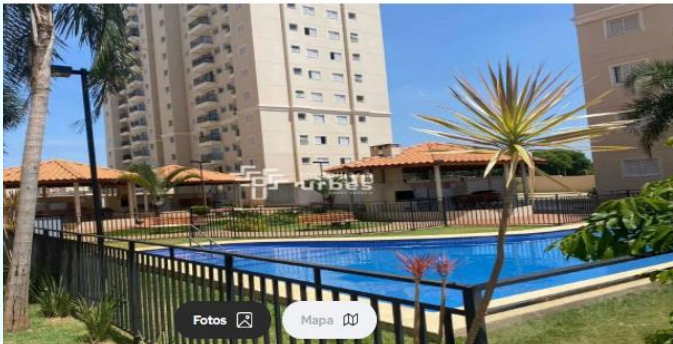
APARTAMENTO COM 02 DORMITÓRIOS À VENDA POR R\$ 260.000 -
Residencial Vila Carioba - Americana/SP

R\$ 260.000



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Americana > Cariobinha > Apartamento com 02 dormitórios à venda por R\$ 260.000 - Residencial Vila Carioba - Americana/SP

AP2038-URBY



Fotos 

Mapa 

Ver mais fotos

Sobre apartamento com 45 m² à venda em Americana - SP

45 m²

Área útil

45 m²

Área total

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Aceita pet

Venda

R\$ 260.000

R\$ 5.778/m²

Condomínio

R\$ 320/mês

Quero mais informações

Apartamento 45m² no andar alto no Condomínio Residencial Vila Carioba em Americana
Localização Ótima



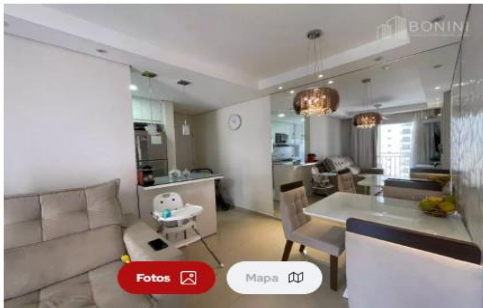
APARTAMENTO COM 2 DORMITÓRIOS À VENDA, 45 m² POR R\$ 265.000,00 - Carioba - Americana/SP

R\$ 265.000



Home > Imóveis > À venda > Apartamento > Americana > Carioba > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 265.000,00 - Carioba - Americana/SP

AP0810-BOC



Fotos 

Mapa 

Ver mais fotos

Sobre apartamento com 45 m² à venda em Americana - SP

45 m²

Área útil

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Aceita pet

Venda

R\$ 265.000

R\$ 5.889/m²

Condomínio

R\$ 270/mês

Quero visitar

Fazer uma proposta

Quero mais informações

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45m² por R\$ 280.000,00 - Cariobinha - Americana/SP

- AC. 45m²

Apartamento com Elevador

- 2 Dormitórios Planejados

- 1 Banheiro Social Planejado

- Sala conjugada com sala de jantar com sacada

- Cozinha toda Planejada

- Área de serviço integrada com planejados

- Garagem coberta para 1 carro

Vila Carioba Residence Club

17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de apartamentos para venda no entorno, cujos preços pedidos mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Em observância aos principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização e os benefícios que o seu condomínio disponibiliza aos condôminos, o que confere um caráter de bom atrativo imobiliário. Considerando os elementos abordados nesta análise e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

18. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 11 de junho de 2024, composto de 14 (quatorze) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do m² (metro quadrado) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 5.431,30. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda do imóvel situado na Rua São Sebastião, nº 845, apartamento nº 81C, no 8º andar do Bloco C, do Condomínio Residencial Vila Carioba, bairro Cariobinha, na cidade de Americana, Estado de São Paulo, CEP 13472-400, corresponde a **R\$ 246.200,00 (duzentos e quarenta e seis mil e duzentos reais)**.

19. AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO:

Apartamento nº 81C, 8º andar do Bloco C do Condomínio Residencial Vila Carioba, situado na Rua São Sebastião, nº 845, bairro Cariobinha, Americana/SP, CEP 13472-400.

VALOR AVALIADO: R\$ 246.200,00 (duzentos e quarenta e seis mil e duzentos reais).

MÊS/ANO REFERÊNCIA: Junho/2024.

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

ANEXOS

20. ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

Protocolo: 385726 - MAT : 133837 - Pág.: 1 de 3

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Código CNS: 11990-9 REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE AMERICANA ESTADO DE SÃO PAULO	MATRÍCULA Nº 133.837 Carlos Roberto Buzi Oficial Delegado	MATRÍCULA Nº 133.837	Data <u>22 de janeiro de 2018</u> FLS 01 Oficial <u>[Assinatura]</u>
		IMÓVEL Apartamento nº 81C, localizado no 8º andar do Bloco "C", integrante do Condomínio "Residencial Vila Carioba", na Rua São Sebastião, nº 845, situado no Bairro Carioba, em Americana, com as seguintes áreas: área privativa de 45,330m², área de uso comum de divisão proporcional de 8,724m², área de uso comum de divisão não proporcional de 11,500m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta sob nº 191, localizada no pavimento térreo), totalizando 65,554m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,226497% no terreno descrito na matrícula nº 106.054, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 446, a instituição e especificação do referido condomínio.	
IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL 15.0650.0370.0364 da Prefeitura Municipal de Americana-SP.			
PROPRIETÁRIA M. POLITANO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Centro, em Americana-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 55.337.489/0001-83.			
REGISTRO ANTERIOR Registro nº 446 da Matrícula nº 106.054 desta Serventia, datado de 22/01/2018.			
O escrevente autorizado, <u>[Assinatura]</u> (Everthon Scagnolato).			
O Escrevente Substituto, <u>[Assinatura]</u> (Pedro Francisco Queiroz de Oliveira).			
AV. 01 / 133.837 (Prenotação nº 324.752 de 10/01/2018) Americana, 22 de janeiro de 2018.			
AVERBAÇÃO DE HIPOTECA REGISTRADA NA MATRÍCULA ANTERIOR. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta encontra-se gravado em primeira e especial HIPOTECA , transferível a terceiros, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pela incorporadora/devedora Residencial Vila Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com sede na Rua Luiz Spiandorelli Neto, nº 30, Sala 102, bairro Paiquerê, em Valinhos-SP, inscrita no CNPJ nº 17.588.158/0001-27, na qual figura como proprietária/garantidora M. Politano Imobiliária e Participações Ltda., já qualificada, no valor de R\$17.650.000,00 (com recursos do FGTS/PMCMV), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Condomínio "Residencial Vila Carioba", no que se refere ao nº 845 (Blocos A, B e C), da Rua São Sebastião, no Bairro Carioba, em Americana-SP, conforme Instrumento Particular datado de 31/03/2015, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, registrado sob nº 10, na matrícula anterior nº 106.054, desta Serventia, constando ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.			
O escrevente autorizado <u>[Assinatura]</u> (Everthon Scagnolato).			
AV. 02 / 133.837 (Prenotação nº 332.289 de 10/08/2018) Americana, 20 de agosto de 2018.			
AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação para constar que a hipoteca a que se refere a AV.01 desta matrícula, ficou cancelada e sem mais nenhum efeito , em virtude de liberação outorgada pela credora Caixa			
continua no verso			

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAEC

Protocolo: 385726 - MAT : 133837 - Pág.: 2 de 3

MATRÍCULA Nº **133.837**FLS **01** VERSOEconômica Federal, conforme **AV.450** procedida na matrícula nº **106.054**, desta Serventia.A escrevente autorizada *Fernanda Evangelista de Oliveira* (Fernanda Evangelista de Oliveira).**R. 03 / 133.837 / VENDA E COMPRA**
(Prenotação nº 337.203 de 19/12/2018)

Americana, 07 de janeiro de 2019.

Pelo Instrumento Particular de 19/11/2018, na forma das Leis nºs. 4.380/64 e 11.977/09, M. POLITANO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$190.000,00, a AYLLO SABAINÉ CARNAVAL**, brasileiro, solteiro, nascido em 16/05/1978, diretor de empresas, RG/SSP/SP nº 30460835X, CPF/MF nº 276.428.928-61, residente e domiciliado na Rua Adamantina, nº 517, Casa, Jardim Primavera, em Americana-SP. O pagamento do preço é composto mediante a integralização das seguintes parcelas: Valor dos recursos próprios: R\$66.893,90; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$3.873,00; e, Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$119.233,10. Foram apresentadas a Certidão de I.T.B.I - Isenção, expedida pela Prefeitura Municipal de Americana-SP; e, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº 7506.C91D.D55B.6A1B, emitida em 13/09/2018, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

A escrevente autorizada *Solange Cristina Bertuolo Bertella* (Solange Cristina Bertuolo Bertella).**R. 04 / 133.837 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
(Prenotação nº 337.203 de 19/12/2018)

Americana, 07 de janeiro de 2019.

Pelo Instrumento Particular de 19/11/2018, na forma da Lei 9.514/97, **Aylo Sabaine Carnaval**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da importância de **R\$119.233,10**, a ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 19/12/2018, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições.

A escrevente autorizada *Solange Cristina Bertuolo Bertella* (Solange Cristina Bertuolo Bertella).**AV. 05 / 133.837 / PENHORA**
(Prenotação nº 354.554 de 29/07/2020)

Americana, 21 de agosto de 2020.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 1º Ofício Cível de Americana-SP, emitida em 28/07/2020, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº 10113530220198260019), em que a exequente **M. Politano Imobiliária e Participações Ltda**, CNPJ nº 55.337.489/0001-83, move em face do executado **Aylo Sabaine Carnaval**, CPF nº 276.428.928-61, **os direitos sobre o imóvel, foram penhorados** tendo como depositário Aylo Sabaine Carnaval. (Valor da dívida R\$12.484,74) - (custas pagas - penhora sobre 01 imóvel)

Selo Digital: 119909321GQ000147032JJ20J

O escrevente autorizado *Everthon Scagnolato* (Everthon Scagnolato).**AV. 06 / 133.837**

continua na ficha nº 02



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

Eletrônico Compartilhado

www.registradores.oni.org.br

COES

Everthon Scagnolato
Oficial Delegado

Protocolo: 385726 - MAT : 133837 - Pág.: 3 de 3

MATRÍCULA Nº
133.837

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Bursili
Oficial DelegadoREGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO



MATRÍCULA Nº

133.837

Data

28 de maio de 2021

FLS

02

Oficial

(Prenotação nº 365.155 de 20/05/2021)

Americana, 28 de maio de 2021.

AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que **foi distribuída no dia 09/10/2020 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**, processo digital nº 1009170-24.2020.8.26.0019, à 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana-SP, em que são partes: **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo - SICREDI UNIÃO PR/SP**, CNPJ nº 79.342.069/0001-53, exequente; e, **Ayllo Sabaine Carnaval**, CPF nº 276.428.928-61, executado, cujo valor da causa é R\$36.078,61, conforme requerimento datado de 20/05/2021; e, Certidão expedida em 01/02/2021, pelo Juízo de Direito da referida Vara acima mencionada.

Selo Digital: 119909331HP000210642SB21L

A escrevente autorizada Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).**AV. 07 / 133.837 / PENHORA**

(Prenotação nº 385.726 de 19/10/2022)

Americana, 27 de outubro de 2022.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 4º Ofício Cível de Americana-SP, emitida em 19/10/2022, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº 1009170-24.2020.8.26.0019), em que a exequente **Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento Dexis Sicredi Dexis**, CNPJ nº 79.342.069/0001-53, move em face do executado **Ayllo Sabaine Carnaval**, CPF nº 276.428.928-61, **os direitos sobre o imóvel foram penhorados**, tendo como depositário Ayllo Sabaine Carnaval. (Valor da dívida R\$36.078,61) - (custas pagas - penhora sobre 01 imóvel).

Selo Digital: 119909321VD000338847UI02W

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

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 133837, 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 À DATA DA SUA EXPEDIÇÃO. Para imóvel situado na comarca de Nova Odessa, a contempla informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana, 31 de outubro de 2022, às 15:44 hs.

Assinado Digitalmente

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:

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

1199093C3DU000338848FA220

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Trib. Just.	ISS	Min. Pub.	Total
RS: 38,17	RS: 10,85	RS: 7,43	RS: 2,01	RS: 2,62	RS: 1,91	RS: 1,83	RS: 64,82

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 385726

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Comparativo

saec

21. ANEXO II – CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão de Valor Venal 2024 Requerente: Aylo Sabaine Carnaval - CPF: 276.428.928-61				
SPE - 11/06/2024 16:13 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000399177	62IE-BAIB	11/06/2024	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte AYLLO SABAINÉ CARNAVAL			Identificação 15.0650.0370.0364	
Endereço RUA SÃO SEBASTIAO 845, BLOCO C Andar 08 Apto 81 Quadra:GL2B3 BAIRRO CARIOBA - Americana/SP - CEP: 13472-400				
Endereço de Correspondência RUA SÃO SEBASTIAO 845, BLOCO C Andar 08 Apto 81 BAIRRO CARIOBA - Americana/SP - CEP: 13472-400				
Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula				
VALOR VENAL DO IMÓVEL				
Valor Venal Terreno: R\$ 5.255,60		Área Terreno: 27,39430000 m²		Valor m² Terreno: R\$ 191,85
Desconto Valor Venal Terreno: 0%				
Valor Venal Construção: R\$ 47.364,82		Área Construída: 54,05400000 m²		Valor m² Construção: R\$ 876,25
Valor Venal Total: R\$ 52.620,42				
CERTIFICADO				
Certifico para os devidos fins que o imóvel acima identificado recebeu o referido Valor Venal Total no exercício de 2024				

Americana, terça-feira, 11 de junho de 2024

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA VIEIRA QUILES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 14:28, sob o número WAMR24701456080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009170-24.2020.8.26.0019 e código YyijxOQG.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pela subscritora devidamente inscrita no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

1.2 - O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um imóvel residencial, apartamento, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula 133.837, perante o Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP, e também consta regularmente cadastrado junto à Prefeitura de Americana sob o nº de contribuinte 15.0650.0370.0364.

2 - SOLICITAÇÃO

2.1 - Solicitante:

Nome: POLLO, OLIVEIRA & QUILES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Documento de Identificação: OAB/SP n.º 12.511

Endereço: Travessa Portugal, 164, Cidade Jardim, Piracicaba/SP, CEP 13416-470

2.2 - Data de referência da pesquisa: 10 de junho de 2024.

Rua São Sebastião, 845, ap. 81, Bloco C, Residencial Vila Carioba, Americana/SP

➤ Certidão de Matrícula 133.837 – Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP

2/8

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua São Sebastião, 845, ap. 81, Bloco C, Residencial Vila Carioba, Americana/SP

➤ Demonstrativo do IPTU 2024 - Inscrição nº 15.0650.0370.0364 - Prefeitura de Americana



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
Secretaria Municipal de Fazenda
Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2024
Requerente: AYLLO SABAINÉ CARNAVAL - CPF: 276.428.928-61

SPE - 05/06/2024 16:58 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000243396	RJBL-9GHP	05/06/2024	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte *****	Identificação 15.0650.0370.0364
Endereço RUA SAO SEBASTIAO 845, BLOCO C Andar 08 Apto 81 Quadra:GL2B3 BAIRRO CARIOBA - Americana/SP - CEP: 13472-400	Tipo Proprietário 13 - Proprietário Principal - Matrícula
Endereço de Correspondência *****	

INFORMAÇÕES GERAIS

Tipologia: 02 - predial	Uso: 01 - residencial
Instituição: 01 - particular	Área Ocupada: 0,000
Testada: 72,03000000	Cobrar Lixo: Sim
Categoria do Imóvel: 02 - media	Conservação do Imóvel: 01 - normal
Justificativa da Isenção:	
Valor Venal Territorial: 5.255,60	Valor Venal Predial: 47.364,82

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

Área do Terreno (m²) 27,39430000	Valor do m² do Terreno (R\$) 191,85	Base Cálculo imp. Territorial (R\$) / Desc. Venal 5.255,60 / 0%
Área Construída (m²) 54,05400000	Valor do m² da Construção (R\$) 876,25	Base de Cálculo imp. Predial (R\$) / Desc. Predial 47.364,82 / 0%
Aliquota Territorial 0,00%	Aliquota Predial 0,65%	Aliquota Progressiva 0,00%
Área Remanescente Inexistente	Imposto Territorial (R\$) 0,00	Imposto Predial (R\$) 342,03
Imposto Progressivo (R\$) 0,00	Isenção Territorial/Progressivo/Predial 0,00% 0,00% 0,00%	Desconto Adimplente 0%
Valor do Imposto (R\$) 342,03	Valor das Taxas (R\$) 98,36	Isenção das Taxas 0,00%
Valor Cobrança 420,36 → 440,39	Aumento do Imposto 4,75% R\$ 15,51	Aumento das Taxas 4,82% R\$ 4,52
Número de Parcelas/Valor (R\$) 12 / 36,69		

4 – DADOS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um apartamento residencial com 45,330 m² de área privativa, 8,724 m² de área comum de divisão proporcional, 11,500 m² de área comum de divisão não proporcional (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta sob nº 191, localizada no pavimento térreo), totalizando 65,554 m²; correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,226497%. Está situado na Rua São Sebastião, 845, ap. 81, 8º andar, Bloco C, Condomínio Residencial Vila Carioba, bairro Cariobinha, no município de Americana, interior do Estado de São Paulo, CEP 13472-400.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, área útil e condições de aproveitamento, padrão de construção, ano da construção, porte do logradouro, situação, serviços públicos e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e diligências realizadas nas imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a cidade e bairro correspondentes ao imóvel apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis, se pôde aferir o preço do m² (**metro quadrado**) variando entre **R\$ 5.111,11 até R\$ 5.888,89**, concluindo-se pelo **valor do m² do imóvel avaliado em R\$ 5.474,07** e o valor da avaliação em **R\$ 248.140,00 (duzentos e quarenta e oito mil e cento e quarenta reais)**.

6 – CONCLUSÃO

- **IMÓVEL AVALIADO:** Apartamento com 45,330 m² de área privativa, situado na Rua São Sebastião, 845, ap. 81, 8º andar, Bloco C, Condomínio Residencial Vila Carioba, bairro Cariobinha, no município de Americana, interior do Estado de São Paulo, CEP 13472-400, objeto da Matrícula nº 133.837 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP, e Cadastro Municipal nº 15.0650.0370.0364.

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que **o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 248.140,00 (duzentos e quarenta e oito mil e cento e quarenta reais).**

DATA DA AVALIAÇÃO: 10 de junho de 2024.



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

AMOSTRAS

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 230.000,00 - Cariobinha - Americana/SP

AP0477-PEND

45 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Venda

R\$ 230.000
R\$ 5.111/m²

Condomínio

R\$ 250/mês

IPTU

R\$ 50/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre apartamento com 45 m² à venda em Americana - SP

45 m²
Área útil

45 m²
Área total

2 Quartos

1 Banheiro

1 Vaga

Aceita pet

Apartamento:

2 quartos

1 banheiro.

1 cozinha + área de serviço integrada.

Sala de tv + sala de jantar integrada (com porta francesa de alumínio 3 folhas).

Varanda.

Apto no 15º andar

1 vaga de garagem coberta.

O apartamento possui gesso e sanca em todos os cômodos e nos quartos cortineiro.

O condomínio:

São 3 torres (18 ANDARES CADA) e 2 elevadores por torre (1 social e 1 serviço), com portaria 24H, câmeras, cerca elétrica, acesso através de biometria e portão para veículos com liberação através de tag.

6/8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA VIEIRA QUILES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 14:28 , sob o número WAMR24701456080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009170-24.2020.8.26.0019 e código OJ2Dkath.

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua São Sebastião, 845, ap. 81, Bloco C, Residencial Vila Carioba, Americana/SP



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 244.000,00 - Cariobinha - Americana/SP

AP2146-AMER



Fotos

Mapa

45 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga



Venda

R\$ 244.000
R\$ 5.422/m²

Condomínio
IPTU

R\$ 235/mês
R\$ 35,39/mês

Quero visitar

Quero mais informações

Sobre apartamento com 45 m² à venda em Americana - SP

45 m²
Área útil 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga Aceita pet

Apartamento à venda, 45 m² por R\$ 244.000 - Cariobinha - Americana/SP.
Apartamento a venda com 45m², 2 dormitórios, WC social, sala de jantar integrada à sala de TV com sacada, vaga de garagem com portão eletrônico. O condomínio possui: playground, brinquedoteca, sala gourmet, salão de jogos, quiosque e portaria 24hrs.

Para obter uma consultoria imobiliária completa e de qualidade, basta entrar em contato com nossos consultores: (19) 3043 3043 / (19) 97402 3460 Whatsapp

*Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.

Características

Área de serviço	Armário área de Serviço	Armário cozinha
Armário Home Theater	Armário quarto	Armário sala
Churrasqueira	Cozinha	Elevador
Em condomínio fechado	Interfone	Piso cerâmico
Piso vinílico	Portão eletrônico	Sacada
TV a cabo		

Veja mais

Vila Carioba Residence Club

Água	Brinquedoteca	Churrasqueira
Elevador	Esgoto	Gás encanado
Gourmet	Instalações para internet	Piscina
Playground	Portão eletrônico	Portaria 24h
Rua asfaltada	Salão de festas	TV a cabo

Rua São Sebastião, 845, ap. 81, Bloco C, Residencial Vila Carioba, Americana/SP

8/8

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL

1 – FINALIDADE: *Proceder a análise e avaliação do imóvel, mediante método técnico com critérios definidos, e assim ao final estimar o seu valor de mercado imobiliário. O valor de mercado estima o preço do imóvel, que é apurado pelo equilíbrio econômico alcançado pela lei da oferta e da demanda ao momento da análise.*

2 – OBJETO DA AVALIAÇÃO: *Imóvel residencial, Apartamento nº 81, Bloco C, 8º andar, Condomínio Residencial Vila Carioba, localizado na Rua São Sebastião, 845, Cariobinha, Americana, SP, CEP 13472-400.*

VISTA LOCALIZAÇÃO



VISTA DA VIA



- 3 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** *POLLO, OLIVEIRA & QUILES SOCIEDADE DE ADVOGADOS*, com inscrição na OAB/SP nº 12511, e endereço na Travessa Portugal, 164, Cidade Jardim, Piracicaba, SP, CEP 13416-470.
- 4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento com a área privativa de 45,330 m², área comum de 20,224 m², e área total de 65,554 m², correspondendo a 0,226497% do terreno, com 1 vaga de garagem descoberta.
- 5 – PROPRIETÁRIO:** *Ayllo Sabaine Carnaval*.
- 6 – DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 133.837, pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de AMERICANA / SP.*

Protocolo: 385726 - MAT : 133837 - Pág.: 1 de 3

MATRÍCULA Nº 133.837

Data: 22 de janeiro de 2018 FLS 01

IMÓVEL
Apartamento nº 81C, localizado no 8º andar do Bloco "C", integrante do Condomínio "Residencial Vila Carioba", na Rua São Sebastião, nº 845, situado no Bairro Carioba, em Americana, com as seguintes áreas: área privativa de 45,330m², área de uso comum de divisão proporcional de 8,724m², área de uso comum de divisão não proporcional de 11,500m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta sob nº 191, localizada no pavimento térreo), totalizando 65,554m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,226497% no terreno descrito na matrícula nº 106.054, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 446, a instituição e especificação do referido condomínio.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL
15.0650.0370.0364 da Prefeitura Municipal de Americana-SP.

PROPRIETÁRIA
M. POLITANO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Rua Herman Muller Carioba, nº 268, Centro, em Americana-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 55.337.489/0001-83.

REGISTRO ANTERIOR
Registro nº 446 da Matrícula nº 106.054 desta Serventia, datado de 22/01/2018.

O escrevente autorizado: (Everthon Scagnolato).

O Escrevente Substituto: (Pedro Francisco Queiroz de Oliveira).

AV. 01 / 133.837
(Prenotação nº 324.752 de 10/01/2018) Americana, 22 de janeiro de 2018.

AVERBAÇÃO DE HIPOTECA REGISTRADA NA MATRÍCULA ANTERIOR.
Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta encontra-se gravado em primeira e especial **HIPOTECA**, transferível a terceiros, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº.00.360.305/0001-04, com o escopo de garantir o pagamento de uma dívida contraída pela incorporadora/devedora Residencial Vila Carioba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., com sede na Rua Luiz Spiandorelli Neto, nº.30, Sala 102, bairro Paiquerê, em Valinhos-SP, inscrita no CNPJ nº.17.588.158/0001-27, na qual figura como proprietária/garantidora M. Politano Imobiliária e Participações Ltda., já qualificada, no valor de R\$17.650.000,00 (com recursos do FGTS/PMCMV), tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado Condomínio "Residencial Vila Carioba", no que se refere ao nº.845 (Blocos A, B e C), da Rua São Sebastião, no Bairro Carioba, em Americana-SP, conforme Instrumento Particular datado de 31/03/2015, com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, registrado sob nº.10, na matrícula anterior nº.106.054, desta Serventia, constando ainda no referido instrumento, outras cláusulas e condições de interesse das partes contratantes.

O escrevente autorizado: (Everthon Scagnolato).

AV. 02 / 133.837
(Prenotação nº 332.289 de 10/08/2018) Americana, 20 de agosto de 2018.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Procede-se a esta averbação para constar que a hipoteca a que se refere a AV.01 desta matrícula, ficou cancelada e sem mais nenhum efeito, em virtude de liberação outorgada pela credora Caixa

continua no verso

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Código CNS: 11990-9
Carla Roberto Buriá
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

Imprensa Oficial do Brasil

Certidão emitida pelo SIREI
www.registradores.onf.org.br

SAC

Protocolo: 385726 - MAT : 133837 - Pág.: 2 de 3

MATRÍCULA Nº 133.837

FLS 01 VERSO

Econômica Federal, conforme **AV.450** procedida na matrícula nº **106.054**, desta Serventia.

A escrevente autorizada Fernanda Evangelista de Oliveira (Fernanda Evangelista de Oliveira).

R. 03 / 133.837 / VENDA E COMPRA
(Prenotação nº 337.203 de 19/12/2018)

Americana, 07 de janeiro de 2019.

Pelo Instrumento Particular de 19/11/2018, na forma das Leis nºs. 4.380/64 e 11.977/09, M. POLITANO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, **vendeu o imóvel, pelo preço de R\$190.000,00, a AYLLO SABAINÉ CARNAVAL**, brasileiro, solteiro, nascido em 16/05/1978, diretor de empresas, RG/SSP/SP nº 30460835X, CPF/MF nº 276.428.928-61, residente e domiciliado na Rua Adamantina, nº 517, Casa, Jardim Primavera, em Americana-SP. O pagamento do preço é composto mediante a integralização das seguintes parcelas: Valor dos recursos próprios: R\$66.893,90; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$3.873,00; e, Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$119.233,10. Foram apresentadas a Certidão de I.T.B.I - Isenção, expedida pela Prefeitura Municipal de Americana-SP; e, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº 7506.C91D.D55B.6A1B, emitida em 13/09/2018, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil.

A escrevente autorizada Solange Cristina Bertuolo Bertella (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

R. 04 / 133.837 / ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(Prenotação nº 337.203 de 19/12/2018)

Americana, 07 de janeiro de 2019.

Pelo Instrumento Particular de 19/11/2018, na forma da Lei 9.514/97, **Aylo Sabaine Carnaval**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para a garantia da importância de **R\$119.233,10**, a ser paga em 360 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 19/12/2018, incidindo juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multa e outras condições.

A escrevente autorizada Solange Cristina Bertuolo Bertella (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

AV. 05 / 133.837 / PENHORA
(Prenotação nº 354.554 de 29/07/2020)

Americana, 21 de agosto de 2020.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 1º Ofício Cível de Americana-SP, emitida em 28/07/2020, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº 10113530220198260019), em que a exequente **M. Politano Imobiliária e Participações Ltda.**, CNPJ nº 55.337.489/0001-83, move em face do executado **Aylo Sabaine Carnaval**, CPF nº 276.428.928-61, **os direitos sobre o imóvel, foram penhorados** tendo como depositário Aylo Sabaine Carnaval. (Valor da dívida R\$12.484,74) - (custas pagas - penhora sobre 01 imóvel)

Selo Digital: 119909321GQ000147032JJ20J

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

AV. 06 / 133.837

continua na ficha nº 02

ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AMERICANA
REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
COES
Oficial Delegado
Roberto Brunie

Protocolo: 385726 - MAT : 133837 - Pág.: 3 de 3

MATRÍCULA Nº
133.837

MATRÍCULA Nº

133.837

Data

28 de maio de 2021

FLS

02

Oficial

(Prenotação nº 365.155 de 20/05/2021)

Americana, 28 de maio de 2021.

AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que foi distribuída no dia 09/10/2020 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, processo digital nº 1009170-24.2020.8.26.0019, à 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana-SP, em que são partes: **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo - SICREDI UNIÃO PR/SP**, CNPJ nº 79.342.069/0001-53, exequente; e, **Aylo Sabaine Carnaval**, CPF nº 276.428.928-61, executado, cujo valor da causa é R\$36.078,61, conforme requerimento datado de 20/05/2021; e, Certidão expedida em 01/02/2021, pelo Juízo de Direito da referida Vara acima mencionada.

Selo Digital: 119909331HP000210642SB21L

A escrevente autorizada Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).

AV. 07 / 133.837 / PENHORA

(Prenotação nº 385.726 de 19/10/2022)

Americana, 27 de outubro de 2022.

Conforme Certidão de Penhora enviada por meio eletrônico a esta Serventia (Penhora Online), pelo 4º Ofício Cível de Americana-SP, emitida em 19/10/2022, nos autos da ação de Execução Civil (processo nº 1009170-24.2020.8.26.0019), em que a exequente **Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento Dexis Sicredi Dexis**, CNPJ nº 79.342.069/0001-53, move em face do executado **Aylo Sabaine Carnaval**, CPF nº 276.428.928-61, **os direitos sobre o imóvel foram penhorados**, tendo como depositário Aylo Sabaine Carnaval. (Valor da dívida R\$36.078,61) - (custas pagas - penhora sobre 01 imóvel).

Selo Digital: 119909321VD000338847U022W

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato).

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 133837, 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 REIPERSECUTORIAS 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, 31 de outubro de 2022, às 15:44 hs.

Assinado Digitalmente

O selo digital abaixo, poderá ser consultado no site:

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



1199093C3DU000338848FA220

Oficial
R\$: 38,17

Estado
R\$: 10,85

Sefaz
R\$: 7,43

Reg. Civil
R\$: 2,01

Trib. Just.
R\$: 2,62

ISS
R\$: 1,91

Min. Pub.
R\$: 1,83

Total
R\$: 64,82

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo: 385726



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Código CNS: 11990-9
Carla Roberto Buriá
Oficial Delegado

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

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

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

O planejamento da pesquisa estabelece:

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

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências, entre outros.

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



Apartamento - Venda
Cariobinha - Americana/SP



- 1 cozinha
- 1 banheiro
- 45.00 m² útil
- 2 sala
- 1 garagem
- 2 dormitório
- 60.00 m² total

Excelente apartamento com 2 dormitórios com armários planejados, banheiro social, sala de estar e jantar integradas, cozinha estilo americana planejada, lavanderia, 1 vaga de garagem. O condomínio possui área de lazer, piscina, 6 quiosques, playground, 2 salas de brinquedoteca, sala de cinema, sala de jogos e sala gourmet.

Código
2748JUR

Valor de Venda
R\$ 230.000,00

$$E^1 \rightarrow VU = R\$ 5.111,11 / m^2$$



Apartamento com 2 dormitórios à venda, 45 m² por R\$ 235.000,00 - Carioba - Americana/SP

API715-AL7



Venda

R\$ 235.000
R\$ 5.222/m²

Condomínio

R\$ 250/mês

IPTU

R\$ 30/mês

Sobre apartamento com 45 m² à venda em Americana - SP

- 45 m² Área útil
- 2 Quartos
- 1 Banheiro

$$E^2 \rightarrow VU = R\$ 5.222,22 / m^2$$



Araujo Junior Imóveis
(19) 3013-1109 / (19) 99595-4762
luiz@araujojuniior.com.br
RUA DOUTOR CÂNDIDO CRUZ, 897 - CENTRO, AMERICANA/SP - CEP 13465-350

Apartamento Padrão - Cariobinha Residencial para Venda em Americana
APARTAMENTO

Referência: AP01730
AMERICANA, SP

CARIOBINHA
Venda - R\$ 250.000,00

Detalhes

- 2 dormitórios
- 1 banheiro
- 1 vaga

Medidas

- 46 m² útil
- 46 m² construída

Valores

- Condomínio - R\$ 250,00

Descrição

Apartamento Padrão - Cariobinha Residencial para Venda em Americana

APARTAMENTO (Residencial Vila Carioba), bem localizado em uma das principais regiões da cidade (Cariobinha), com 46m² de área útil, sendo 02 quartos, sala de jantar, sala de TV com sacada, cozinha, lavanderia, banheiro social.

Um condomínio completo, Churrasqueira, salão de festa, playground, portaria 24hs, piscina...

$$E^3 \rightarrow VU = R\$ 5.434,78 / m^2$$



GAJ IMÓVEIS
+551936481213

2024-06-11
Referência : AP1030

APARTAMENTO PARA VENDA
VENDA: R\$ 255.000,00

Cariobinha, Americana, SP

Condomínio: 300,00
IPTU: 1.100,00

CARACTERÍSTICAS

Dormitório(s) 2
Vagas(s) 1 Vagas
Área construída: 45 M²
Área Útil (m²): 45,00 M²



$$E^4 \rightarrow VU = R\$ 5.666,67 / m^2$$

11 – TRATAMENTO DOS EXEMPLARES:

EXEMPLAR Nº	PREÇO UNITÁRIO M²
E¹	5.111,11
E²	5.222,22
E³	5.434,78
E⁴	5.666,67
MÉDIA ARITMÉTICA = 5.358,70	
Vu = R\$ 5.358,70/m² - JUNHO / 2024	

O resultado final da pesquisa acima mencionada apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 5.358,70 / m^2$

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

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

Estima-se que o valor do metro quadrado em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 5.111,11 e R\$ 5.666,67/m², representando que o valor do metro quadrado para o imóvel em questão corresponde a R\$ 5.358,70.

Conforme os Elementos coletados chegou-se ao resultado final da pesquisa acima mencionada, apurando-se o valor unitário (Vu) básico de metro quadrado de área útil de: $VU = R\$ 5.358,70 / m^2$.

13 – CONCLUSÃO / DATA: *Aos 12 de junho de 2024, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o apartamento nº 81, Bloco C, 8º andar, Condomínio Residencial Vila Carioba, localizado na Rua São Sebastião, 845, Cariobinha, Americana, SP, CEP 13472-400, tem boa localização, servido de boa infraestrutura pública, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 242.909,87 (duzentos e quarenta e dois mil e novecentos e nove reais e oitenta e sete centavos).*

Resultando no valor arredondado de: R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais).

14 – VALOR RESULTADO CONSOLIDADO (JUNHO / 2024):

ESTIMATIVA DE AVALIAÇÃO:

R\$ 243.000,00

(duzentos e quarenta e três mil reais)



PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA
CRECI 85768F - CNAI 37378
Avaliações Imobiliárias/Corretor Imobiliário