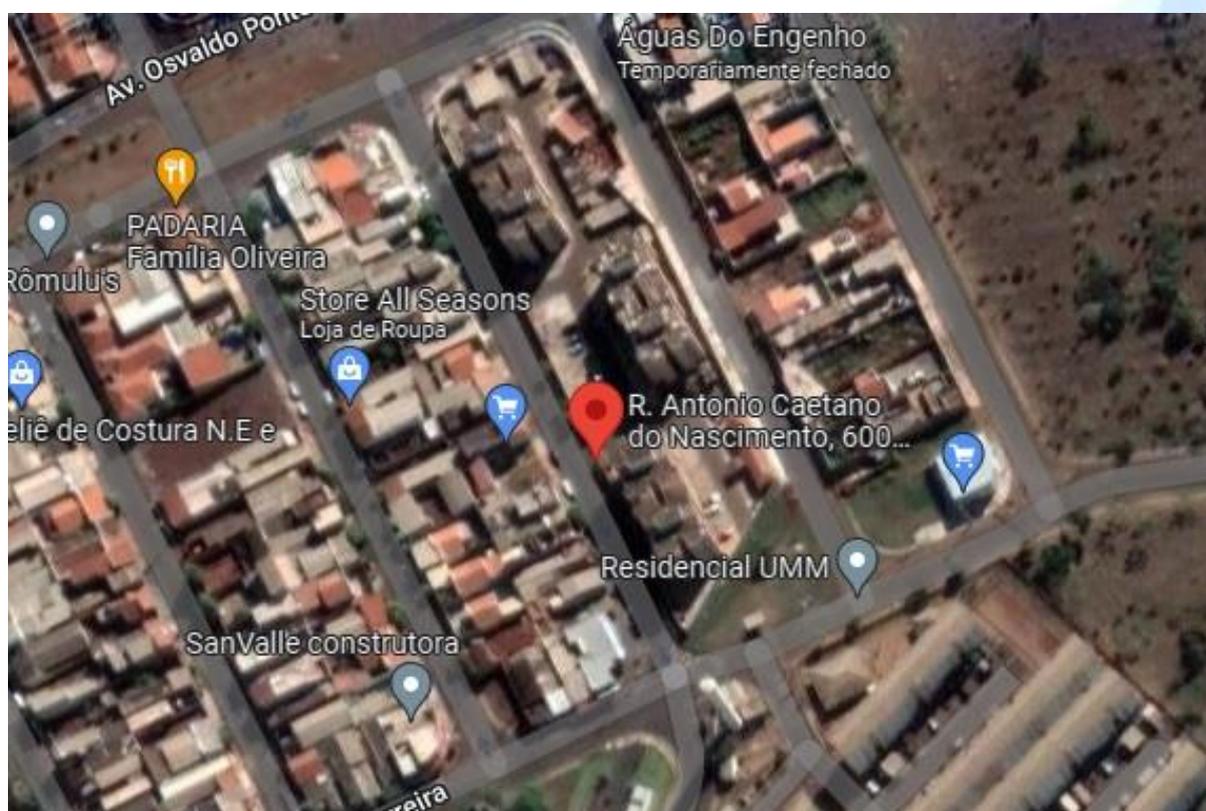


AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

APARTAMENTO URBANO
RESIDENCIAL ACÁCIAS
SERTÃOZINHO – SP



NOVEMBRO – 2022

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO: 08/11/2022

DATA DA VISTORIA: 08/11/2022

OBJETO:

Imóvel com Característica Urbana (Apartamento)

FINALIDADE:

Determinação do Valor para Venda (Valor de Mercado)

METODOLOGIA:

Método de Consulta e Análise de Dados de Mercado

LOCALIZAÇÃO:

Rua Antônio Caetano do Nascimento, 600, bloco 6, apto 41
Sertãozinho – SP
CEP 14415-365

ÁREA:

50,40 m²

AVALIAÇÃO:

Valor Total Avaliado: R\$ 81.908,00 (oitenta e um mil novecentos e oito reais).

INFORMAÇÕES GERAIS

Foi considerado e analisado o terreno, sua localização, formato, dimensões, estrutura, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação do valor de mercado para venda do imóvel. Avaliação do valor de mercado para venda do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e informações foram realizados no mês de novembro de 2022.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

LOCALIZAÇÃO



ANÁLISE DO MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



DOCUMENTO DO IMÓVEL

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d6ab366575d43307594b85a8a0d489d3

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
 Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA **64.263** FOLHA **01**
 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Distrito: SERTÃOZINHO Urbano: T.C.P.M. 02216010600641-50198305
 Município: SERTÃOZINHO Rural: () INCRA

Situação: Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS" - Apto nº 41 - Bloco 06
 Denominação: RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600

MATRÍCULA Nº 64.263 Protocolo nº 123.902 (01/08/2011) 29 DE AGOSTO DE 2011

IMÓVEL: Um apartamento residencial sob nº 41, localizado no 4º Andar ou 5º Pavimento, Bloco 06, do Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600 (seiscentos), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 43,3700 metros quadrados, área comum de 7,0373 metros quadrados, perfazendo uma área total de 50,4073 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com vagas de estacionamento descobertas e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com o apartamento nº 44 do Bloco (Torre) 5 e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com área comum de circulação e com área comuns do condomínio e, pelos fundos com o apartamento nº 42 e com áreas comuns do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 5.461,60 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 56.531. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 02.2160.1.0600.641 - código nº 50198305.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.

REGISTRO ANTERIOR: R-1/ 56.531, de 12 de novembro de 2009; Instituição e Especificação do Condomínio registrada sob nº R-5/ 56.531, do livro 2 - Registro Geral e Convenção do Condomínio registrada sob nº 10.373, livro 3 - Registro Auxiliar, ambos nesta data, deste Ofício. Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial:

Jose Antonio Rodrigues Francisco
 José Antonio Rodrigues Francisco

Av-1/ 64.263 - 29 DE AGOSTO DE 2011 - Prot. 123.902 (01/08/2011) - (transporte de restrições)
 Procede-se a esta averbação para constar que por força do artigo 2º, §3º da Lei 10.188/01, o imóvel desta matrícula vem com seus frutos e rendimentos, comporá o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, e será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, não se comunicando com o patrimônio desta, ficando submetido às seguintes restrições: a) não integra o ativo da CEF; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; e, f) não poderá ser constituído sobre o mesmo, qualquer ônus real conforme consta da Av.2/56.531. Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial:

Jose Antonio Rodrigues Francisco
 José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 6.305
 (continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.org.br
 Registradores
 cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO RODRIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 11:14, sob o número WSET22701068754. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006320-14.2017.8.26.0597 e código Dmrgcn5e.

ENCERRAMENTO

O trabalho de avaliação imobiliária foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Sem mais observações, encerro a minha avaliação.

SERTÃOZINHO, 08 DE NOVEMBRO DE 2022



Fernando da Costa Patrocínio
CNAI 32196 (COFECI)
CRECI 214691-F (2ª REGIÃO)

Sertãozinho – SP, 09 de novembro de 2022.

At. Sr. Representante legal da empresa Condomínio Residencial Acácias, CNPJ: 15.168.922/0001-80

Referente: Avaliação do imóvel urbano, situado na Rua Antônio Caetano do Nascimento, 600, bloco 06, apto 41, Sertãozinho, São Paulo, Brasil.

Prezado Magistrado,

Em atenção à solicitação de V.Sas. tenho o prazer de apresentar a Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de Mercado para Venda, Valor de Mercado e Valor para ser apresentado a quem interessar.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como a análise criteriosa como determina a profissão. A presente Avaliação Imobiliária contém 3 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno ou a quem o solicitante autorizar a fornecer as informações. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, segue abaixo as informações, como fotos, documento, mapas, metragem e valor avaliado, levando em consideração as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário.

1 – Fotos do Imóvel Avaliado



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/v/validacao.aspx> e digite o hash: d6ab3b36575df4387-946B-68Ba-BaDd485d3

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA
64.263

FOLHA
01

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Distrito: <u>SERTÃOZINHO</u>	Urbano: <input checked="" type="checkbox"/> T.C.P.M. 02216010600641-50198305
Município: <u>SERTÃOZINHO</u>	Rural: () JINCPA
Situação: <u>Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS" - Apto nº 41 - Bloco 06</u>	
Denominação: <u>RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600</u>	

MATRÍCULA Nº 64.263 Protocolo nº 123.902 (01/08/2011) 29 DE AGOSTO DE 2011

IMÓVEL: Um apartamento residencial sob nº 41, localizado no 4º Andar ou 5º Pavimento, Bloco 06, do Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600 (seiscentos), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 43,3700 metros quadrados, área comum de 7,0373 metros quadrados, perfazendo uma área total de 50,4073 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com vagas de estacionamento descobertas e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com o apartamento nº 44 do Bloco (Torre) 5 e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com área comum de circulação e com área comuns do condomínio e, pelos fundos com o apartamento nº 42 e com áreas comuns do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 5.461,60 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 56.531. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 02.2160.1.0600.641 - código nº 50198305.

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.

REGISTRO ANTERIOR: R-1/ 56.531, de 12 de novembro de 2009; Instituição Especificação do Condomínio registrada sob nº R-5/ 56.531, do livro 2 - Registro Geral e Convenção do Condomínio registrada sob nº 10.373, livro 3 - Registro Auxiliar, ambos nesta data, deste Ofício. Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco
José Antonio Rodrigues Francisco

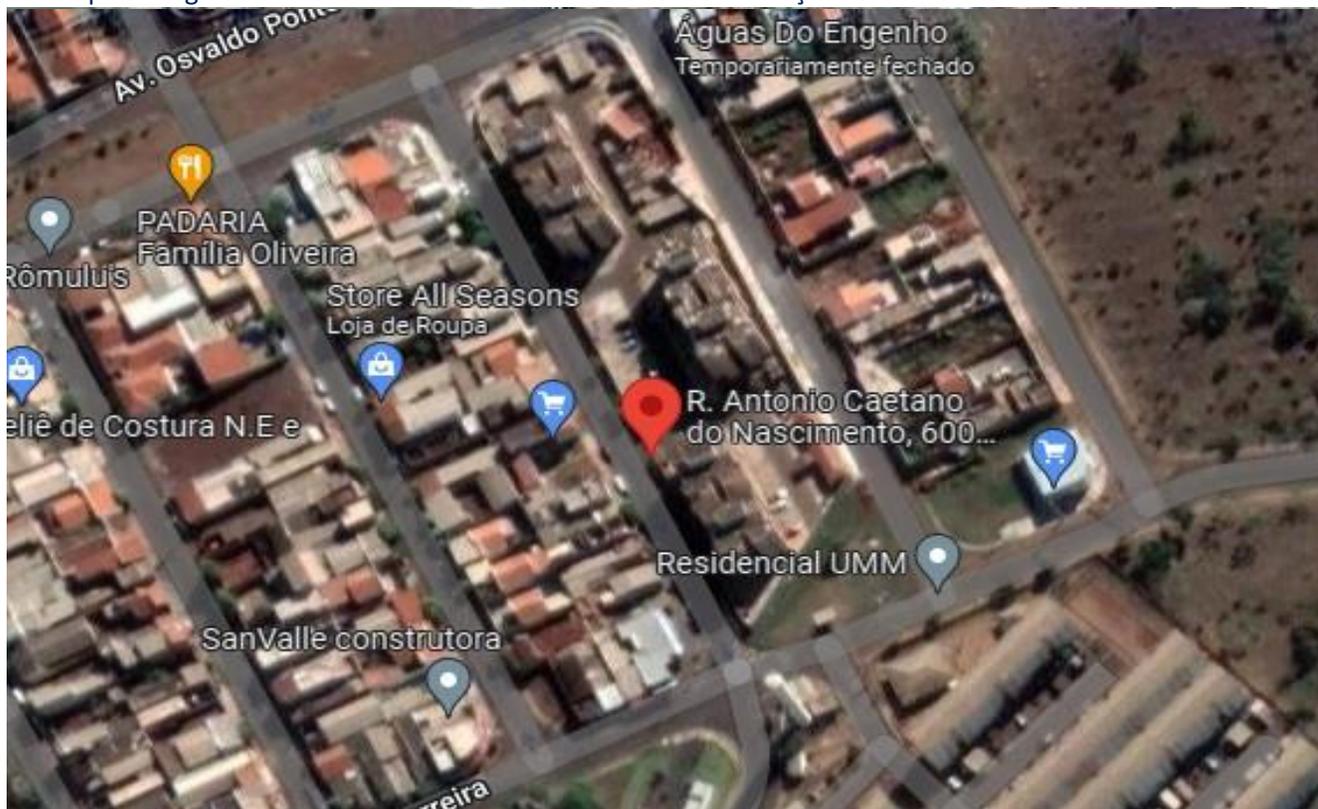
Av-1/ 64.263 - 29 DE AGOSTO DE 2011 - Prot. 123.902 (01/08/2011) - (transporte de restrições)
Procede-se a esta averbação para constar que por força do artigo 2º, §3º da Lei 10.188/01, o imóvel desta matrícula bem com seus frutos e rendimentos, comporá o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, e será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, não se comunicando com o patrimônio desta, ficando submetido às seguintes restrições: a) não integra o ativo da CEF; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; e, f) não poderá ser constituído sobre o mesmo, qualquer ônus real conforme consta da Av.2/56.531. Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco
José Antonio Rodrigues Francisco

Microfilme 6.305-
(continua no verso)

www.registradores.org.br
 Registradores
 Certidão emitida pelo SREI
 cópia do original, disponível em: <https://www.registradores.org.br/v/validacao.aspx> e digite o hash: d6ab3b36575df4387-946B-68Ba-BaDd485d3

3 – Mapa da região do Imóvel Avaliado e identificado com a marcação na cor vermelha



4 – Metragem do Imóvel Avaliado

Área: 50,40 m2 (cinquenta metros quadrados e quarenta centímetros quadrados)

5 – Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 80.210,00 (oitenta mil e duzentos e dez reais) para pagamento à vista ou á prazo

Encerro a minha avaliação.



*Anna Karla Bernardes
Perita Judicial do TJSP
Corretora de Imóveis
CRECI 205671 -F (região 2)*



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ilmo. Sr. (a).

Condomínio Residencial Acácias

CNPJ 15.168.922/0001-80

Sertãozinho – SP

Prezado Senhor (a):

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no dia oito de novembro do ano de dois mil e vinte e dois às 09:24 (hora oficial de Brasília) no imóvel urbano situado na **Rua Antônio Caetano do Nascimento, 600, bloco 06, apto 41, município de Sertãozinho, estado de São Paulo (CEP 14415-365)**. Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, estrutura, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

**** R\$ 79.510,00 (setenta e nove mil e quinhentos e dez reais) para pagamento à vista ou pagamento a prazo (financiamento, permuta, etc.). ****

Observação: Possuí anexo (s) (1/3) com a (s) foto (s) do imóvel avaliado, (2/3) mapa da região do imóvel avaliado e (3/3) informações documentadas do imóvel avaliado.

Atenciosamente,



Jeferson Moreira de Lima

Perito Judicial Imobiliário do TRF3 e TJSP

Perito Avaliador Imobiliário - CNAI 26210 (COFECI)

Corretor de Imóveis - CRECI 177359-F (2ª REGIÃO)



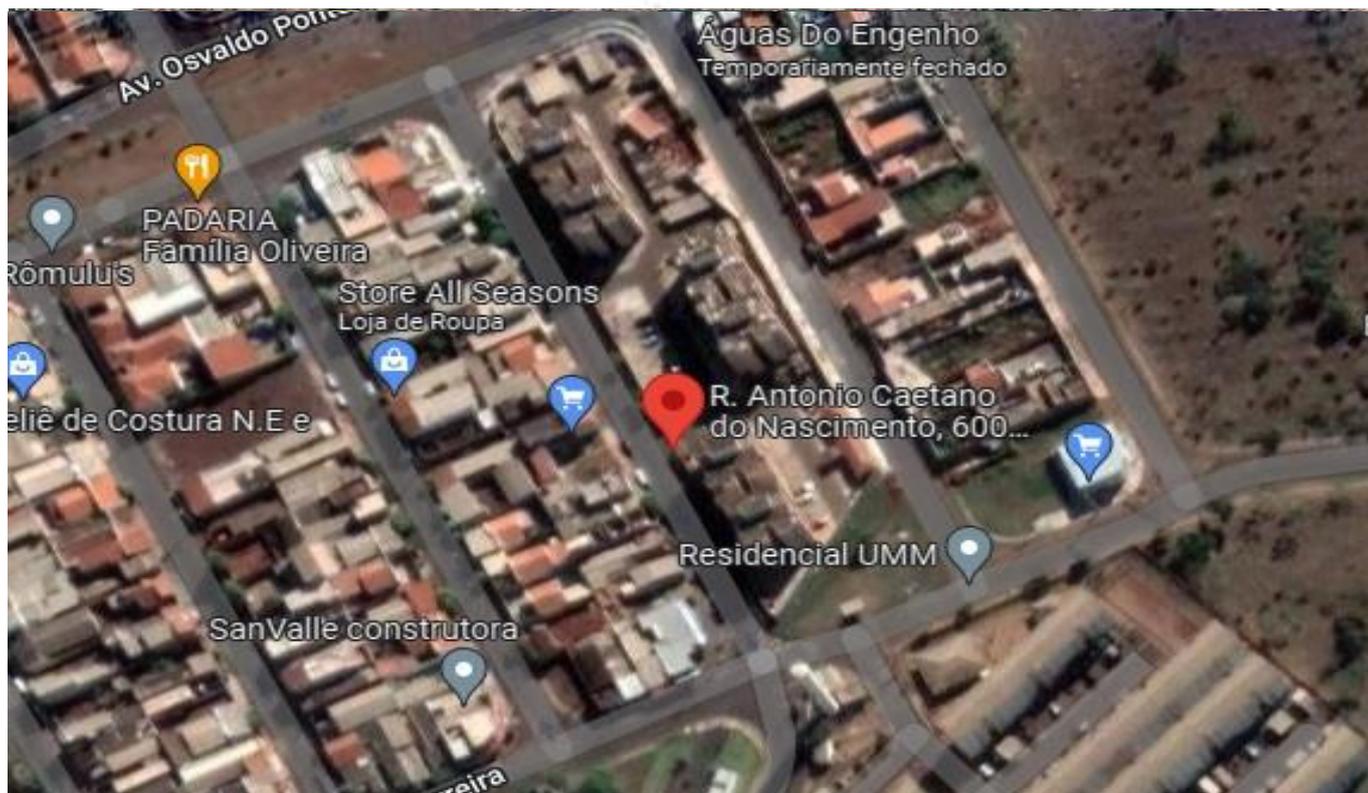


Foto (s) do Imóvel avaliado.





Mapa da região com o local do imóvel avaliado (demarcado na cor vermelha).



Imobiliárias



Informações documentadas do imóvel avaliado.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registro.sp.gov.br/validacao.aspx> e digite o hash: d babc3b657 5d1-4387-946b-68a8a0d4856d3

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
 Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA **64.263** FOLHA **01**
 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Distrito: SERTÃOZINHO	Urbano: <input checked="" type="checkbox"/> T.C.P.M. 02216010600641-50198305
Município: SERTÃOZINHO	Rural: <input type="checkbox"/> INCRA
Situação: Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS" - Apto nº 41 - Bloco 06	
Denominação: RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600	
<p>MATRÍCULA Nº 64.263 Protocolo nº 123.902 (01/08/2011) 29 DE AGOSTO DE 2011</p> <p>IMÓVEL: Um apartamento residencial sob nº 41, localizado no 4º Andar ou 5º Pavimento, Bloco 06, do Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO Nº 600 (seiscentos), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 43,3700 metros quadrados, área comum de 7,0373 metros quadrados, perfazendo uma área total de 50,4073 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com vagas de estacionamento descobertas e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com o apartamento nº 44 do Bloco (Torre) 5 e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com área comum de circulação e com área comuns do condomínio e, pelos fundos com o apartamento nº 42 e com áreas comuns do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 5.461,60 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 56.531. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 02.2160.1.0600.641 - código nº 50198305.</p> <p>PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R-1/ 56.531, de 12 de novembro de 2009; Instituição de Especificação do Condomínio registrada sob nº R-5/ 56.531, do livro 2 - Registro Geral e Convenção do Condomínio registrada sob nº 10.373, livro 3 - Registro Auxiliar, ambos nesta data, deste Ofício. Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> José Antonio Rodrigues Francisco</p> <hr/> <p>Av-1/ 64.263 - 29 DE AGOSTO DE 2011 - Prot. 123.902 (01/08/2011) - (transporte de restrições) Procede-se a esta averbação para constar que por força do artigo 2º, §3º da Lei 10.188/01, o imóvel desta matrícula bem com seus frutos e rendimentos, comporá o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, e será mantido sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, não se comunicando com o patrimônio desta, ficando submetido às seguintes restrições: a) não integra o ativo da CEF; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; c) não compõe a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da CEF; e) não é passível de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; e, f) não poderá ser constituído sobre o mesmo, qualquer ônus real conforme consta da Av.2/56.531. Sertãozinho, 29 de agosto de 2011. O Oficial: <i>[Assinatura]</i> José Antonio Rodrigues Francisco</p>	

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SPRI
 www.registradores.org.br
 Registradores
 cópia do original, assinada digitalmente por ROGERIO RODRIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2022 às 11:14, sob o número WSET22701068754. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006320-14.2017.8.26.0597 e código 84KyU1SL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SERTÃOZINHO

FORO DE SERTÃOZINHO

2ª VARA CÍVEL

Avenida Pedro Strini, 71, ., Jardim América - CEP 14160-260, Fone: (16)

3521-1601, Sertãozinho-SP - E-mail: sertaoz2cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1006320-14.2017.8.26.0597**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Acácias**
 Executado: **Mirian Camilo Rosa**

Intime-se a parte executada acerca das avaliações apresentadas pelo exequente.

Decorrido o prazo para eventual manifestação, tornem conclusos para as demais deliberações.

Int. Proceda-se.

Sertãozinho (SP), 14 de fevereiro de 2023.

Marcelo Asdrúbal Augusto Gama

– Juiz de Direito –

Assinatura digital, nos termos da Lei 11.419/2006,
conforme impressão à margem direita.