

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA DE ACORDO COM A NORMA ABNT – NBR
14.653 E LEI 6530/78.

Solicitante: “1ª VARA CÍVEL DE MARÍLIA – SP.”

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

Processo Digital: 1015804-94.2021.8.26.0344.

Exequente: Condominio Residencial São Bento III.

Executado: Rafael Aparecido Vieira dos Santos.

I – HISTÓRICO / IMÓVEL LOCALIZADO:

No dia 28 de JULHO de 2022, as 14h00, a perita designada esteve na Rua Ioneu Carvalho Domingos, 360, Bairro Correa de Lara, Apto. 1113, Bloco 11 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III, no município de Marília – SP, para apuração do real valor de um imóvel residencial.

II – MEDIDAS DO IMÓVEL / DOCUMENTAÇÃO:

-Matrícula n. 67.219 - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS – Marília SP; (ver anexo 01);

-Apartamento 1113, primeiro andar, do bloco 11 –Residencial São Bento III;

Área privativa conforme matrícula: 46,11 metros quadrados;

Área comum: 5,9179 metros quadrados;

Área total: 52,0279 metros quadrados;

****Não foram solicitadas as confirmações das medidas do imóvel.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL APARECIDO VIEIRA DOS SANTOS, e autenticado por meio do sistema de autenticação integrada ao sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015804-94.2021.8.26.0344 e código 888A5794.

III- OBJETIVO:

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de Mercado de venda do imóvel, conforme descrito nos autos, referente ao imóvel.

IV – VISTORIA:

De acordo com o item 3.52, NBR 14.563-1, parte geral, a vistoria “é a constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”. Além da vistoria é preciso também analisar seu potencial, seu aproveitamento econômico, sua vocação com base em conhecimentos do mercado local e suas tendências em relação à sua vizinhança, segurança e infraestrutura. Deste modo, as informações influenciam seus critérios de valorização ou desvalorização.

Salientando que a vistoria física do imóvel foi realizada in loco por esta subscritora, na presença do zelador Alan Henrique de Castro Gomes. No dia em que estava marcada a perícia (27/07/22), o inquilino do imóvel proibiu a vistoria. Em um acordo com o inquilino, a vistoria pôde ser realizada no dia seguinte. O imóvel encontra-se ocupado pelo mesmo. Foi feito um levantamento fotográfico no local e as demais solicitações, foram feitas na Prefeitura Municipal de Marília, para constatação de documentos pertinentes para apreciação e análise de projeto. O empreendimento RESIDENCIAL SÃO BENTO III, não possui o alvará da Prefeitura Municipal, essa informação foi obtida no setor de fiscalização de obras, onde o projeto aguarda tramitação.

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme consta na matrícula, um apartamento de 46,11 metros quadrados de área privativa; 5,9179 metros quadrados de área comum; área total de 52,0279 metros quadrados, incluindo 1 (uma) vaga de estacionamento, correspondendo a cada apartamento uma fração ideal do terreno de 0,3676%, descrito e caracterizado na matrícula n 61.625, do Serviço Registral. **Cadastrado na P.M.M. sob n 31263400.**

O apartamento:

-Sala de TV;

-Cozinha azulejada, com pia;

-2 quartos;

- Banheiro com azulejo até a altura da janela, contendo vaso e pia;
- Lavanderia azulejada com tanque;
- Janelas de vidro e ferro, sendo venezianas de ferro nos quartos;
- Portas de madeira;
- Piso cerâmico;
- Pintura interna em regular estado de conservação;
- Não há sinais de infiltrações nas paredes;
- As instalações elétricas e hidráulicas não precisam de reparações;
- Não há sacada;

O condomínio:

Portaria 24 horas, escadas, salão de festas, quadra de esportes ao ar livre e quiosque com churrasqueira e pia. São 17 (dezessete) blocos, 4 (quatro) andares, 4 (quatro) apartamentos por andar e garagem externa sem cobertura, com 1 (uma) vaga por apartamento. Iluminação e ventilação natural.

O bem se encontra íntegro. Não foram encontrados danos que comprometam suas qualidades físicas. Necessita de manutenções básicas, pois o apartamento, apresenta sinais de degradações. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa. Sem recuperação do sistema estrutural.

O estado de conservação do imóvel se encaixa no item **E** da tabela – **REPARO SIMPLES** (Tabela de Ross/Heideck – condições físicas) (ver anexo 02),

“...necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais e reparos em componentes localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade...”

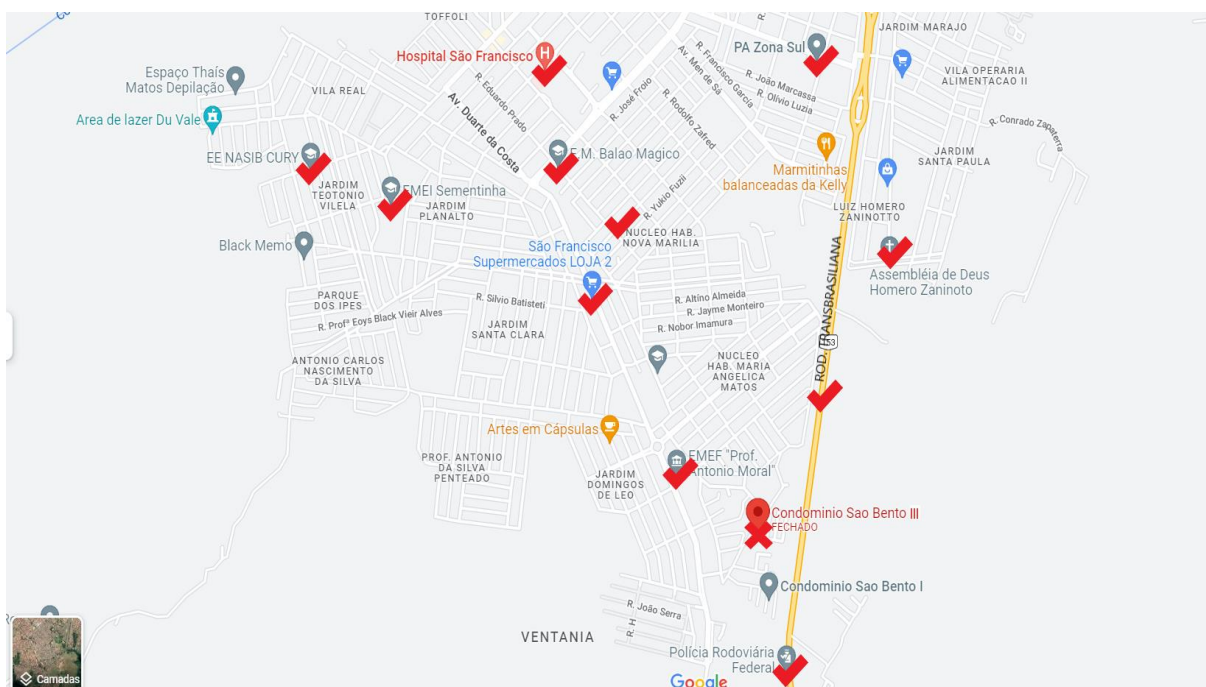
V – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto, classificado pela prefeitura como uma zona com permissão para construções residenciais e comerciais, com demais segmentos respeitando as normas da Lei de Zoneamento do município. Todas as ruas do entorno, possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo orgânico, transporte coletivo e entrega postal. A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na matrícula, parte integrante deste Parecer;

O imóvel avaliando está localizado no bairro Correa de Lara, fácil acesso à rodovia Transbrasiliana, a avenida Durval de Meneses, ao supermercado São Francisco II, hospital São Francisco, E.M Balão Magico, PA Zona Sul, EMEF Prof. Antônio Moral e também é servido por pequenos segmentos comerciais da zona Sul (supermercados, padarias, igrejas, escolas, açougues, postos de gasolina, salão de beleza, conjuntos habitacionais e etc.).



VI – MAPA DA LOCALIZAÇÃO:



VII – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

Vista frontal da entrada do Condomínio:



Portaria do Condomínio:



Vista do Bloco 11; (bloco do imóvel avaliando).



Entrada do Bloco 11.



Apartamento 1113:

Acesso ao apto.:



Sala de tv:



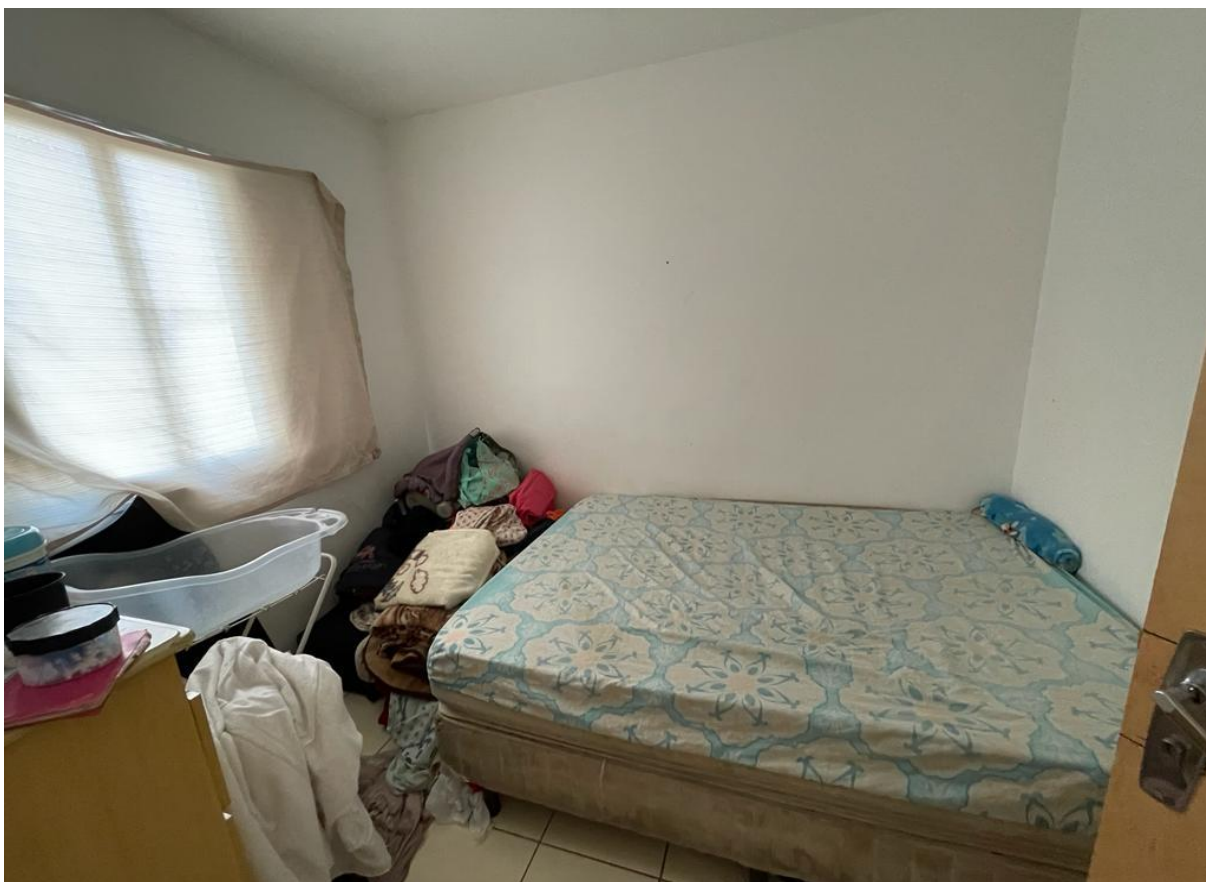
Cozinha e Lavanderia integradas.



Lavanderia com tanque.



Quartos:



Banheiro:



Salão de festas do Condomínio - Frente:



Salão de festas do Condomínio - Fundo:



Quiosque do Condomínio:



Quadra de esportes:



Vagas de garagens dos aptos:



Blocos:





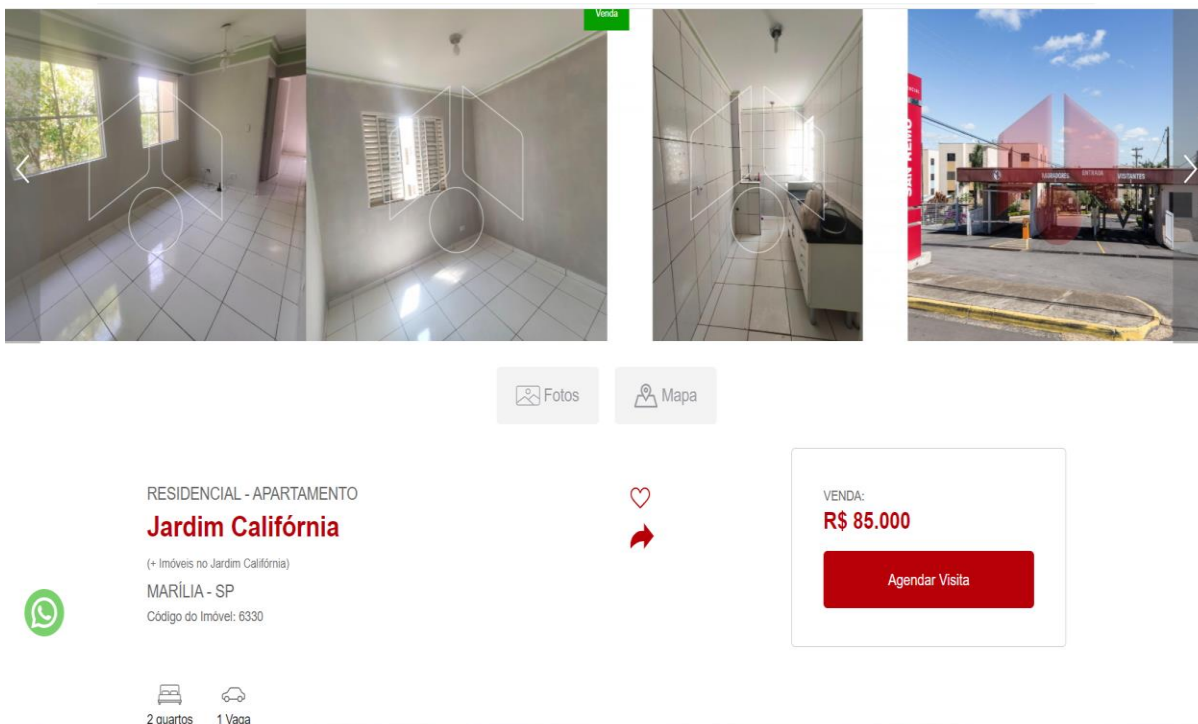


VIII – METODOLOGIA APLICADA:

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel, a metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de método comparativo, construções arquitetônicas e método comparativo direto de dados de mercado, conforme as determinações das Normas N.B.R.14653-1 e 14653-2 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram para venda, pelos vários escritórios imobiliários de Marília. Foram identificados junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO em diversas regiões, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO. Estas identificações permitiram a obtenção do valor do imóvel. Os valores são válidos para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente data.

IX – FONTE DE PESQUISA:

Toca Imóveis.



RESIDENCIAL - APARTAMENTO

Jardim Califórnia

(+ Imóveis no Jardim Califórnia)

MARÍLIA - SP

Código do Imóvel: 6330

VENDA:
R\$ 85.000

Agendar Visita

2 quartos 1 Vaga

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

Flex Imóveis.

The screenshot shows the Flex Imóveis website interface. At the top, there is a navigation bar with links: Lançamentos, Portfólio, Classificados da Semana, Anuncie seu Imóvel, Não Encontrou?, and Contato. Social media icons for Facebook, Instagram, and YouTube are also present. The main content area features three images: a room corner, a bathroom with a toilet and shower, and a kitchen area. Below the images, the property details are listed:

SAN REMO - MARÍLIA/SP
REF 10076 - APARTAMENTO - SAN REMO

VENDA
 R\$ 85.000,00*
 Taxa Condomínio: R\$ 270,00
 Financia: Sim

Below the details, there are five icons representing property features:

- 2 DORMS.
- 1 VAGAS
- 1 BANHEIROS
- 44 m² ÁREA TOTAL
- 44 m² ÁREA ÚTIL

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

Cia Imóveis.

The screenshot shows the Cia Imóveis website interface. At the top, there is a navigation bar with links: Home, Conheça-nos, Lançamentos, Portfólio, Imóveis para Venda, Imóveis para Locação, and Área do Corretor. The main content area features three images: a street view of a building, a parking area with several cars, and an interior view of a room with a window. Below the images, the property details are listed:

VILA REAL, JARDIM - MARÍLIA/SP
REF 16962 - APARTAMENTOS PRONTOS - SAO LUIZ, EDIFÍCIO

VENDA
 R\$ 70.000,00*

Below the details, there are five icons representing property features:

- 2 DORMS.
- 1 VAGAS
- 1 BANHEIROS
- 47 m² ÁREA TOTAL
- 47 m² ÁREA ÚTIL

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

Anderson e Jacqueline Imobiliária.

COND PRAÇA DAS MARGARIDAS - Oportunidade Única em MARILIA - SP | Tipo: Apartamento | Negoc

Publicado em 12/10 às 09:29 - cód. 1095813776 - anúncio profissional



R\$ 66.870 Simular financiamento

Código do anúncio: CX8787... [ver número56SP](#)

2 quartos , 1 Vaga na Garagem, varanda, área de serviço, WC, sala, cozinha. Baixar matrícula do imóvel RUA ANDRE LUIZ RIBEIRO, N. 631 Apto. 43 BL 04, VEREADOR EDUARDO ANDRADE REIS - CEP: 17526-748, MARILIA - SAO PAULO

R\$ 66.870

PRO

Anderson e Jacqueline Imobiliária e Administração de Bens e Imóveis LTDA

(11) 4356... [ver número](#) [Ver todos os anúncios](#)

Seu nome

Seu E-mail

Seu telefone (opcional)

Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. [Saiba mais](#)

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

COC Administradora de Imóveis.

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Marília / Vereador Eduardo Andrade Reis / Rua Marisa de Lourdes Javaroti de Souza

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 65.395 [COD. 0610227_2-1913088](#)

Condomínio Pracas das Mangueiras • [VER NO MAPA](#)

Rua Marisa de Lourdes Javaroti de Souza, 460 - Vereador Eduardo Andrade Reis, Marília - SP

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento para Venda em Marília, Vereador Eduardo Andrade Reis, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga
Apartamento para Venda no bairro Vereador Eduardo Andrade Reis, localizado na cidade de Marília / SP.

Com 2 dormitórios, possui 1 banheiro, 1 vaga de garagem, 1 sala.

Área Privativa de 48,64 m².

COMPRA
R\$ 65.395

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
COC Administradora de Imóveis Ltda Me

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

(Valor de imóvel pesquisado com características e metragens semelhantes ao imóvel avaliando).

X – CÁLCULOS:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00	2,00
PADRÃO	1,00	1,00	1,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	1,00	1,00	3,00
IDADE APARENTE	8,00	8,00	28,00
ÁREA CONSTRUÍDA	46,11	40,00	50,00
VALOR	51.394,41	60.000,00	85.000,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	44.010,50	51.394,41	50.778,32	-3,87%	3,87%	7,74%
Predição (80%)	53.769,93	51.394,41	61.018,89	-15,59%	15,59%	31,18%
Campo de Arbítrio	64.285,25	51.394,41	70.503,57	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	44.010,50	51.394,41	50.778,32
Predição (80%)	53.769,93	51.394,41	61.018,89
Campo de Arbítrio	64.285,25	51.394,41	70.503,57

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO: **R\$51.000,00**

Justificativa: VALOR ARBITRADO COM DESÁGIO, CONFORME PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIA DA REGIÃO.

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 51.000,00 (CINQUENTA E UM MIL REAIS).

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	44.010,50
Arbitrado (R\$):	51.000,00
Máximo (R\$):	70.503,57

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 7,74 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 27	Total : 7
Utilizados : 27	Utilizadas : 6
Outlier : 1	Grau Liberdade : 21

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,90422	Total : 11458000000,00000
Determinação : 0,81762	Residual : 2089714678,99967
Ajustado : 0,77420	Desvio Padrão : 9975,48108
F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 18,82879	D-Calculado : 1,55218
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	74
-1,64 a +1,64		90	88
-1,96 a +1,96		95	96

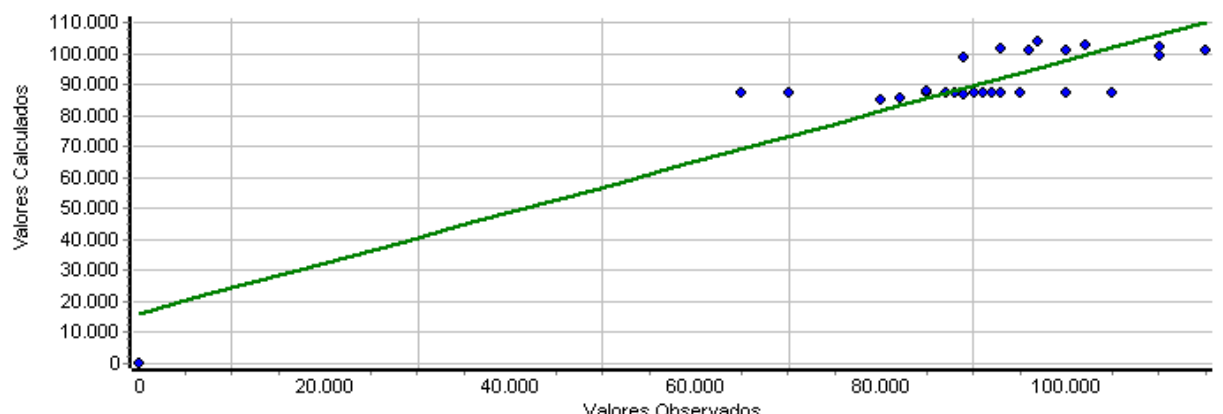
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$\text{VALOR} = 1 / (2,4785025\text{e-}06 + -1,0149967\text{e-}06 * \ln(\text{LOCALIZAÇÃO}) + -2,0724872\text{e-}07 * \text{PADRÃO} + 0,00014735802 * 1/\text{ÁREATERRENO} + 0,00010239415 * 1/\text{ÁREACONSTRUÍDA})$$

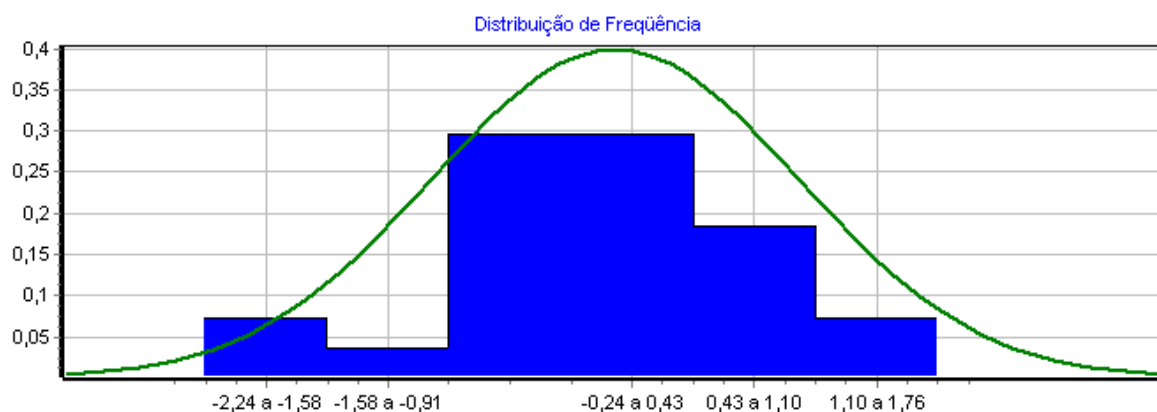
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 88666,67	Coefic. Aderência : 0,81762
Variação Total : 11458000000,00	Variação Residual : 2089714679,00
Variância : 424370370,37	Variância : 99510222,81
Desvio Padrão : 20600,25	Desvio Padrão : 9975,48

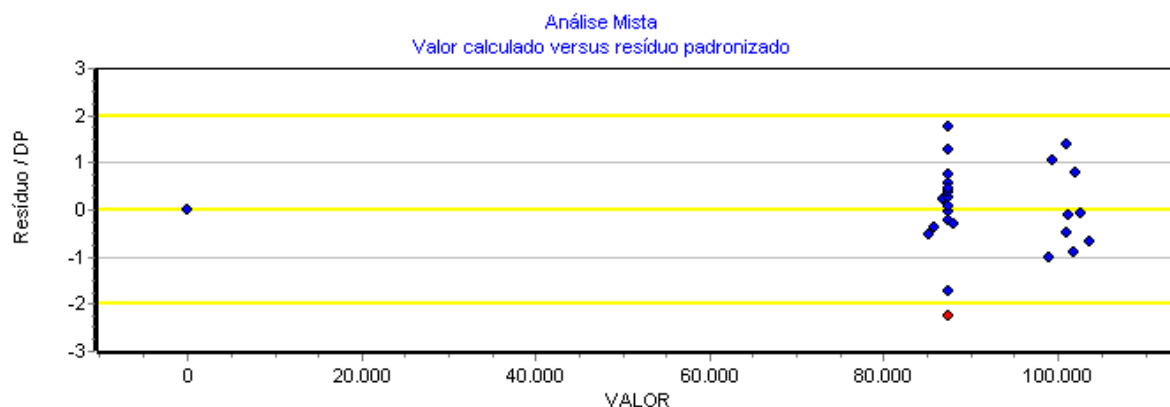
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



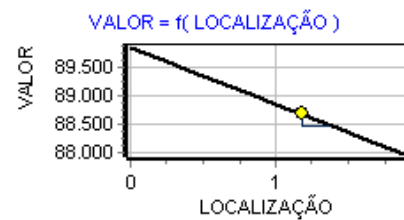
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ LOCALIZAÇÃO

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -0,22 % na estimativa



X₂ PADRÃO

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0 a 1
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 227,00 % na estimativa



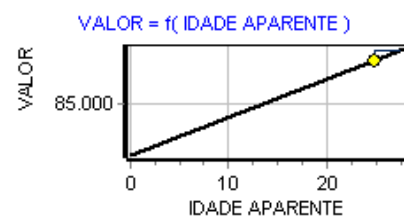
X₃ ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,50 % na estimativa



X₄ IDADE APARENTE

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 15,00 a 28,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,01 % na estimativa



X₅ ÁREA CONSTRUÍDA

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 40,00 a 48,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -1,96 % na estimativa

Y VALOR

Tipo: Dependente
 Amplitude: 60.000,00 a 115.000,00
 Micro numerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77420)
X ₁ LOCALIZAÇÃO	x	-0,13	89,43	0,78427 *
X ₂ PADRÃO	x	0,78	44,25	0,77817 *
X ₃ ESTADO DE CONSERVAÇÃO	x	2,41	2,52	0,72484
X ₄ IDADE APARENTE	x	0,38	71,11	0,78301 *
X ₅ ÁREA CONSTRUÍDA	x	-0,22	83,06	0,78398 *

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE APARENTE	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR
X ₁	x		19	58	26	14	3
X ₂	x	49		13	41	91	17
X ₃	x	81	69		25	26	47
X ₄	x	17	86	38		8	8
X ₅	x	51	99	71	84		5
Y	y	61	84	81	65	85	

***NOTA-** Por se tratar de um parecer técnico de avaliação mercadológica e expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 6% nos valores acima expressos (-6% a + 6%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Este critério será adotado abaixo, na conclusão final.

XI – CONCLUSÃO:

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstancia segundo técnicas modernas de avaliação contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos. Não foi pesquisado se o IMÓVEL AVALIANDO está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimento tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação. Isto posto, informo que:

Para a venda do imóvel, no estado em que se encontra e levando em consideração os anos de construção, sua depreciação, localização e sua procura de mercado - fator que não pode ser negligenciável nos procedimentos de análise valorativa de qualquer bem imóvel -, o que representa nesta data a importância de:

R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).

(+6%) R\$ 54.060,00 (cinquenta e quatro mil e sessenta reais).

(-6%) R\$ 47.940,00 (quarenta e sete mil e novecentos e quarenta reais).

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Firmo o referido estudo baseado em métodos comparativos de preços realizados na região, bem como as características atuais do imóvel.

Marília, 14 de Outubro de 2022.

AMANDA DI RAIMO.

Perita na área de arquitetura, engenharia e construção.

CAU: A108916-1

ANEXOS

Anexo 01: Matrícula do imóvel:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - SP
CNS 12.229-1

Matrícula

= 67.219 =

Ficha

= 1 =

Marília, 08 de junho de 2.016.

Município

MARÍLIA

Comarca

MARÍLIA

Imóvel: Unidade Autônoma sob nº 1113, localizada no 1º pavimento do Bloco 11, do "Conjunto Habitacional São Bento III", situado nesta cidade, na Rua Ioneu Carvalho Domingos nº 360, Bairro Sítio Santa Rosa, com a área total de 52,0279 metros quadrados de construção, sendo 46,1100 metros quadrados de área privativa e 5,9179 metros quadrados de área de uso comum, com direito ao uso de uma (1) vaga de garagem; correspondendo à unidade uma fração ideal de 0,3676% do terreno, descrito e caracterizado na matrícula n. 61.625, deste Serviço Registral. **Cadastrado na P.M.M. sob nº 31263400.**

Proprietário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ (MF) nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.188/01, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília (DF), no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04.

Registro Anterior: R.5/61.625 (Especificação) e Reg. nº 8.840 (Convenção) ambos de 08/06/2.016, deste Serviço Registral.

O Oficial:

(Paulo Roberto Camargo)

Av.1/67.219

Data: 08 de junho de 2.016.

Prenotação nº 218.788 em - 13/05/2.016.

Transportamos a averbação nº 02, procedida aos 02/06/2016, na matrícula nº 61.625-Lvº 02, deste Serviço Registral, referente ao seguinte:.....

a)O imóvel comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do art. 2º da Lei nº 10.188, de 12/11/2001; e
b)O imóvel, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1) não integra o ativo da Caixa; 2) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigações da Caixa; 3) não compõe a lista de bens e direitos da Caixa para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4) não pode ser dado em garantia de débitos de operação da Caixa; 5) não é passível de execução por quaisquer credores da Caixa por mais privilegiados que possam ser; e, 6) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel que compõe o patrimônio do FAR.

O Oficial :

(Paulo Roberto Camargo)

- continua no verso -

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

Matrícula
= 67.219 =

Ficha
= 1 =

R.2/67.219

Data: 24 de fevereiro de 2.017.

Prenotação nº 225.885 - em 20/02/2.017.

Por Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos FGTS - CCFGTS/PMCMV - SFH/FAR, com força de escritura pública, firmado nesta cidade, aos 24 de junho de 2.016, na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, dos artigos 2º e 8º da lei n. 10.188/01, e da Lei nº 11.977/09, FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR vendeu o imóvel a **RAFAEL APARECIDO VIEIRA DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, autônomo, portador do RG. nº 457412513-SSP/SP e inscrito no CPF (MF) nº 366.901.178-12, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Mário Bataiolo nº 501, bloco 42, Bairro Paulo Lúcio Nogueira; pelo preço de R\$70.000,00, sendo R\$42.000,00 referentes ao desconto concedido pelo FGTS (complemento); R\$19.600,00 referentes à subvenção concedida pelo FAR; e R\$8.400,00 referentes ao financiamento concedido pela credora.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

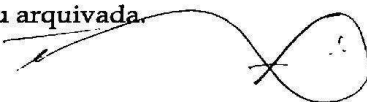
R.3/67.219

Data: 24 de fevereiro de 2.017.

Prenotação nº 225.885 - em 20/02/2.017.

Pelo contrato referido no R.2, o proprietário alienou o imóvel, em caráter fiduciário, ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, fundo financeiro criado pela CEF, por determinação constante do caput do art. 2º da lei n. 10.188/01, inscrito no CNPJ (MF) n. 03.190.167/0001-50; representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4 - Lotes 3 e 4, CNPJ (MF) nº 00.360.305/0001-04; em garantia do financiamento com origem em recursos do FGTS-PMCMV, sendo R\$8.400,00 o valor do financiamento, que será pago em 120 prestações mensais e consecutivas. Vencimento do primeiro encargo mensal: 24 de julho de 2.016. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei n. 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$70.000,00. As taxas de juros, sistemas de amortização e demais cláusulas e condições constam no título, do qual uma via ficou arquivada.

O Oficial:



(Paulo Roberto Camargo)

- continua na ficha n.º 02 -

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARÍLIA - SP

CNS 12.229-1

Matrícula

Ficha

= 67.219 =

= 2 =

Marília, 24 de fevereiro

de 2017.

Município

Comarca

MARÍLIA

MARÍLIA

Av.4/67.219

Data: 24 de fevereiro de 2017.

Prenotação nº 225.885 - em 20/02/2017.

Os direitos de proprietário fiduciário do imóvel constituídos pelo R.03, em favor do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais direitos, as restrições mencionadas na Av.01, nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 2º da Lei nº 10.188/01.

O Oficial:

(Paulo Roberto Camargo)

Av.5/67.219

Data: 24 de novembro de 2021.

Prenotação nº 266.300 a 17/11/2021.

Conforme certidão, expedida aos 09 de novembro de 2021, pela 1ª Vara Cível de Marília-SP, encontra-se em trâmite perante a referida Vara, a ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais (Processo Digital nº 1015804-94.2021.8.26.0344), movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BENTO III** contra **RAFAEL APARECIDO VIEIRA DOS SANTOS**. Valor da execução R\$18.079,87. Requerimento, firmado nesta cidade, aos 17 de novembro de 2021. Documentos arquivados.

O Oficial Substituto:

(Renato Soares Figueiredo)

Selo Digital: 1222913E10A00000362326213

Av.6/67.219

Data: 02 de maio de 2022.

Prenotação nº 270.479 a 25/04/2022.

Conforme Certidão, expedida aos 25 de abril de 2022, pelo Escrivão Diretor do 1º Ofício Cível de Marília-SP, extraída nos autos da ação de Execução Civil (Ordem nº 1015804-94.2021), movida por **CONJUNTO HABITACIONAL SÃO BENTO III** - CNPJ/MF nº 26.000.809/0001-07, contra **RAFAEL APARECIDO**

- continua no verso -

Este documento é eletrônico e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015804-94.2021.8.26.0344 e código 888A5194.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Rua São Carlos, 97 - CEP 17.500-200 - MARÍLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

PAULO ROBERTO CAMARGO - OFICIAL

BEL. RENATO SOARES FIGUEIREDO - OFICIAL SUBSTITUTO

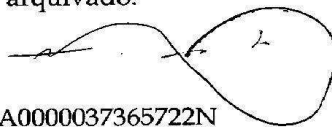
Matrícula
= 67.219 =

Ficha
= 2 =

VERSO

VIEIRA DOS SANTOS, os direitos sobre o imóvel, decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.3, pertencentes ao executado, foram PENHORADOS, e depositados em mãos de Rafael Aparecido Vieira dos Santos. Valor da execução R\$19.236,23. Documento arquivado.

O Oficial Substituto:



(Renato Soares Figueiredo)

Selo Digital: 1222913E10A0000037365722N

CERTIDÃO - Pedido: 270479	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 67219, na qual não há registro de qualquer alienação, ônus reais ou ações reipersecutórias além do que nela contém, foi extraída nos termos do art. 19, da Lei Federal nº 6.015/73, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.	Isento de custas e emolumentos
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	ELVIS SANCHEZ DE ANDRADE Escrevente
Marília, 03 de maio de 2022	



SELO DIGITAL

1222913E30A0000037365622N

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Anexo 02: Tabela estado de conservação:

Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria.

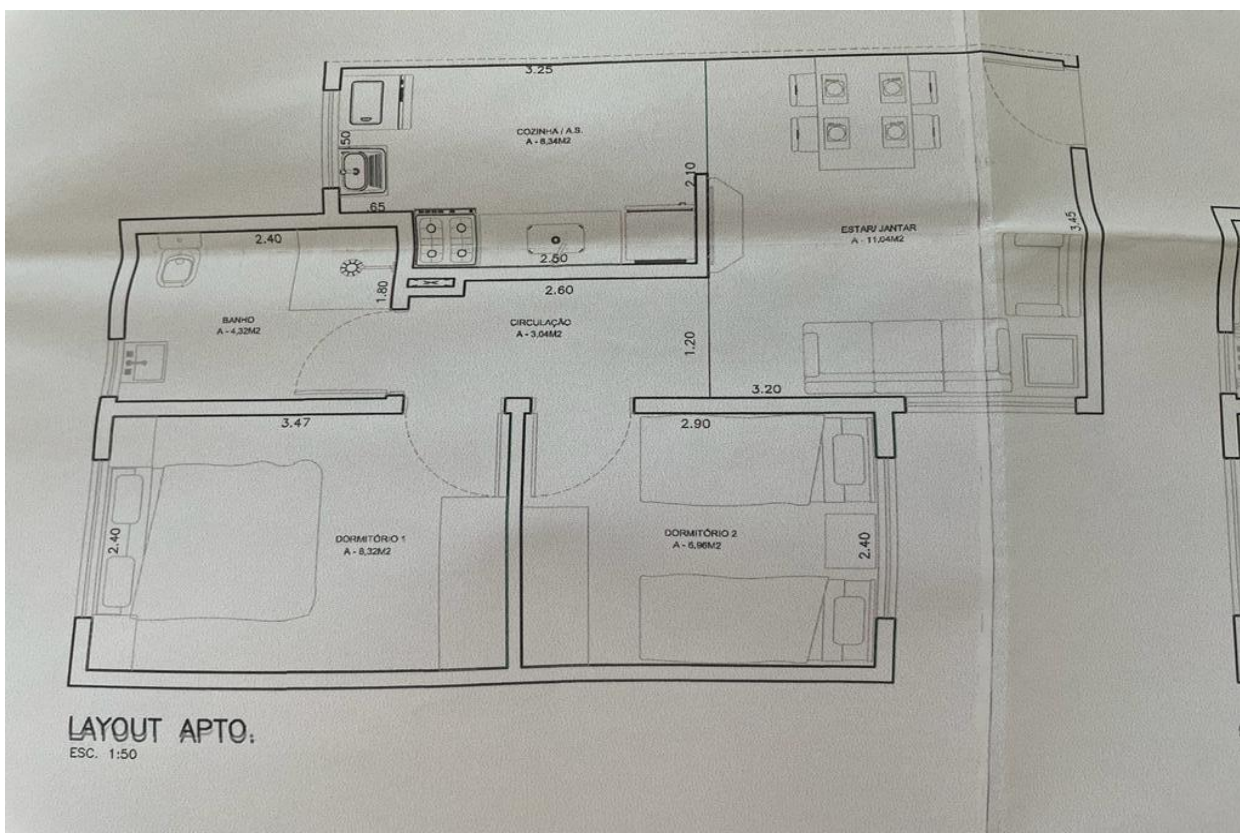
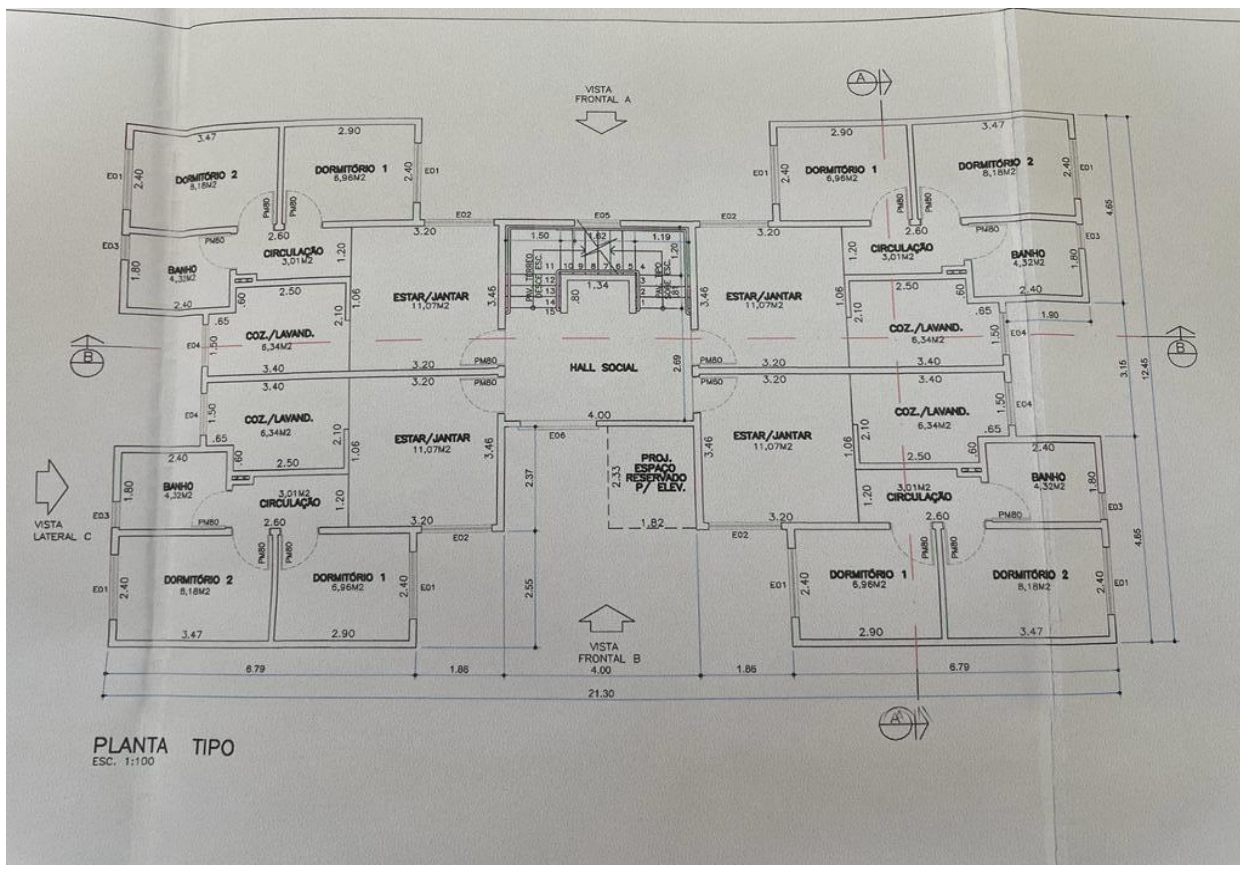
Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada deprecia-se de modo regular, enquanto que outra mal conservada deprecia-se mais rapidamente.

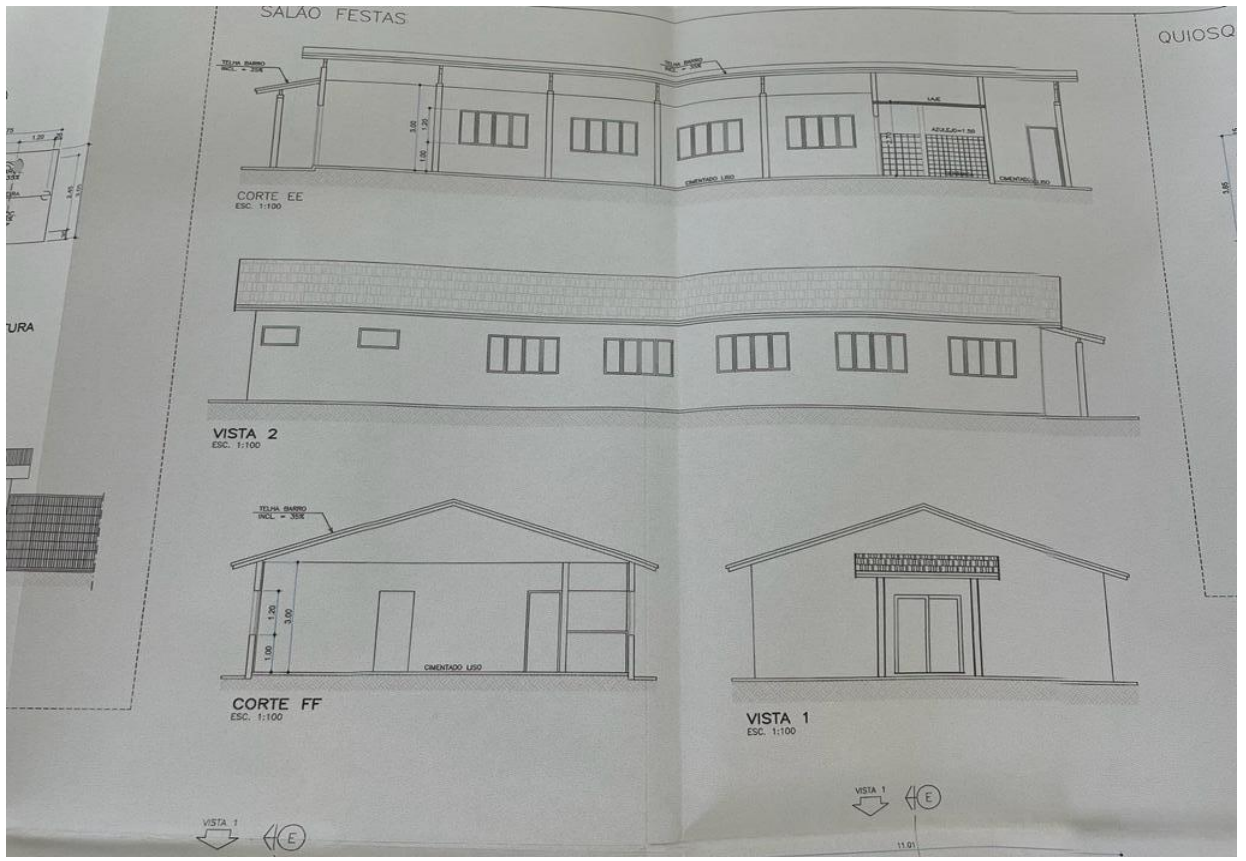
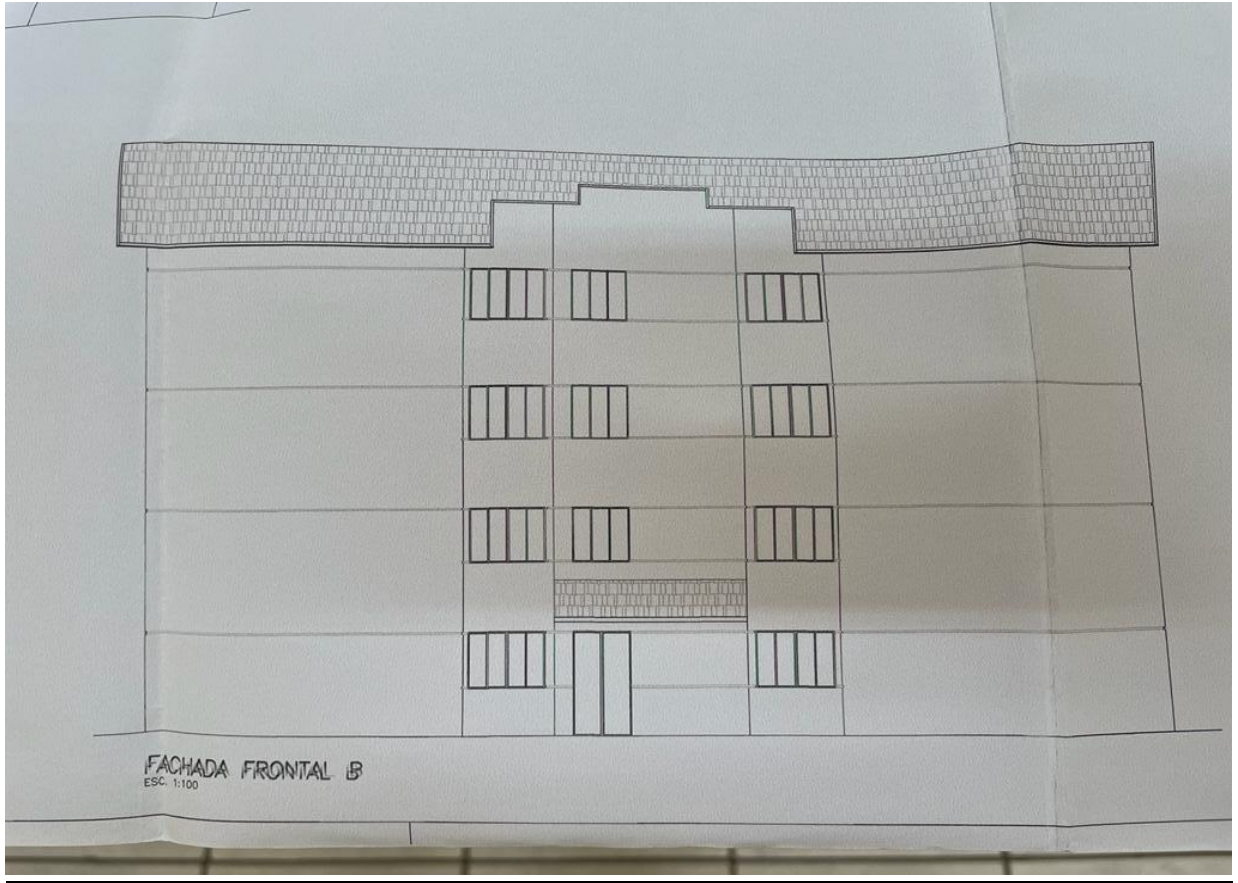
O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro ao lado, proveniente do estudo de Heidecke:

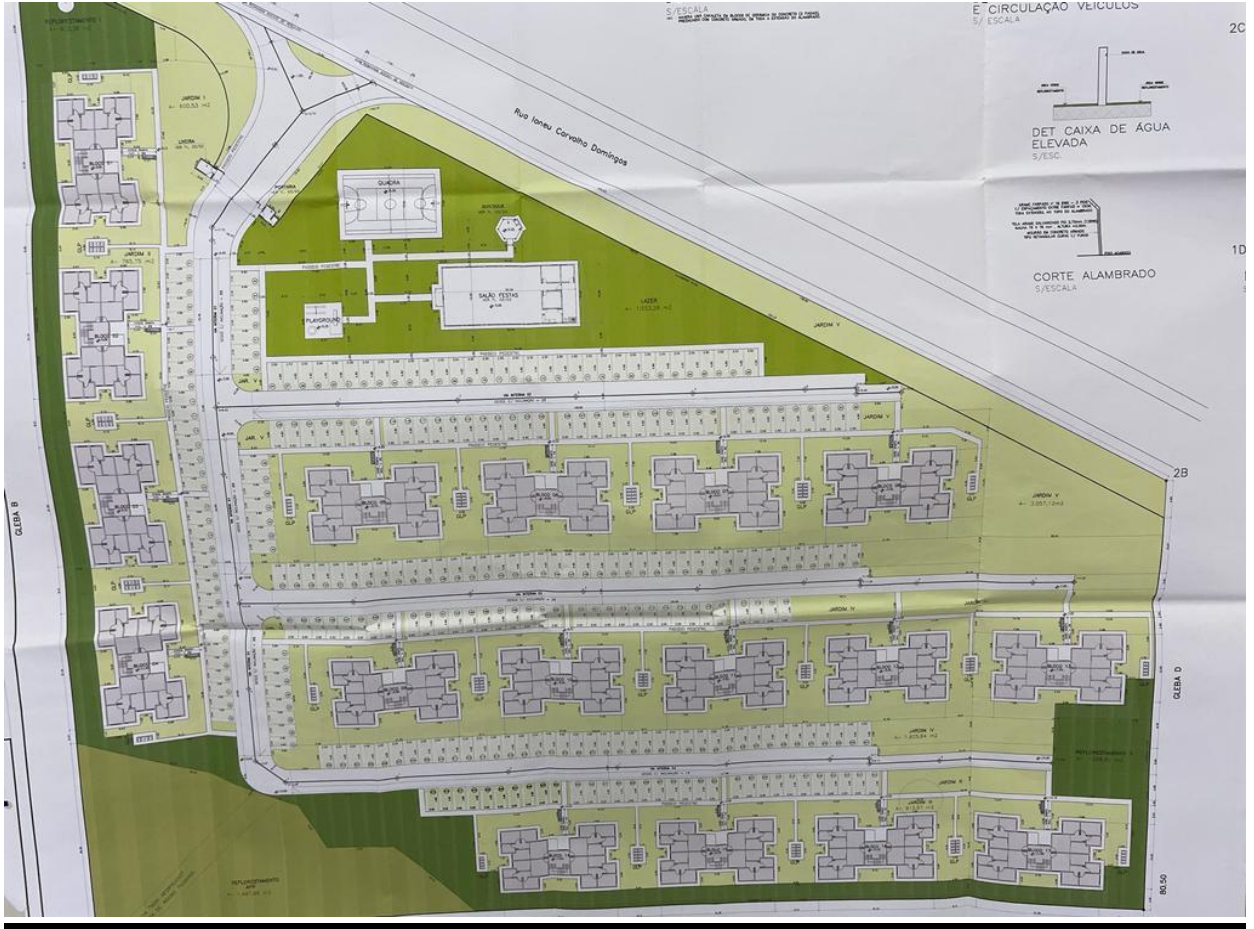
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Anexo 03: Planta do imóvel:







ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto por 34 páginas, assinado digitalmente pela avaliadora, que subscreve esta última.

Marília, 14 de Outubro de 2022.

AMANDA DI RAIMO.

Perita na área de arquitetura, engenharia e construção.

CAU: A108916-1