

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Leonor Martins Mansur, 387 - Apartamento nº 404 - Torre 9 - Condomínio Campo dos Crisântemos - Cidade Satélite Íris, Campinas - SP - CEP: 13059-585.

Solicitante: Condomínio Edifício Campo dos Crisântemos.

CPF/CNPJ: 18.072.277/0001-95.

Endereço: Av. 117, nº s/n — Bairro JardimFlorence — Campinas — SP, CEP 13059-128.

Data Base: 28/02/2025.

Processo: 1042868-22.2023.8.26.0114.

Objeto de Estudo

Este imóvel, identificado como apartamento 404, encontra-se no 3º pavimento da Torre 9 do Campo dos Crisântemos. Está posicionado na Rua 117, nº 387, no Residencial Sirius, nesta cidade. A área privativa do apartamento é de 42,59 m², enquanto a área comum totaliza 4,18 m², somando uma área total de 46,77 m².

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP sob nº 190.753.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 1.764,00.

42,59m² x R\$ 1.764,00/m²

Valor da Avaliação

R\$ 75.128,76


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 28/02/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Campo dos Crisantemos.

Inscrito no CNPJ/CPF: 18.072.277/0001-95.

Estabelecido: Av. 117, nº s/n — Bairro JardimFlorence — Campinas – SP, CEP 13059-128.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 190.753 - 3ª Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP

Descrição: O apartamento número 404 está situado no terceiro andar da Torre 9, dentro do condomínio Campo dos Crisantemos, localizado na Rua 117, número 387, no Residencial Sirius, nesta cidade. O imóvel conta com uma área privativa de 42,59 m² e uma área comum de 4,18 m², totalizando 46,77 m² de espaço.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 74.362,14** para Fevereiro/2025.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1042868-22.2023.8.26.0114.

Solicitante: Condomínio Edifício Campo dos Crisantemos.

CPF/CNPJ: 18.072.277/0001-95.

Endereço: Av. 117, nº s/n — Bairro Jardim Florence — Campinas – SP, CEP 13059-128.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 78.961,86

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	28/02/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Leonor Martins Mansur, 387 - Apartamento nº 404 - Torre 9 - Condomínio Campo dos Crisântemos - Cidade Satélite Íris, Campinas - SP - CEP: 13059-585.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O apartamento 404 está localizado no terceiro andar da Torre 9 do condomínio Campo dos Crisântemos, na Rua 117, número 387, no Residencial Sirius. Sua área privativa é de 42,59 m ² , com uma área comum de 4,18 m ² , resultando em uma área total de 46,77 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 190.753 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1.854,00.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.854,00 x 42,59m ² = R\$ 78.961,86

MATRÍCULA
190.753

FOLHA
01

3º REGISTRO DE IMÓVEIS

CAMPINAS - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA designada por APARTAMENTO nº 404 localizado no 3º Pavimento da Torre 9, do Condomínio "CAMPO DOS CRIZÂNTEMOS", situado na Rua 117, nº 387, no Residencial Sirius, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 42,5900m², comum de 4,18000m², total de 46,77000m² e fração ideal de 0,003838420 no terreno onde encontra-se construído o condomínio. REGISTRO ANTERIOR: R.05/179.383 em 10/05/2012, deste Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ. nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo oitavo do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.859 de 14/04/2004, alterada pela Lei 11.474 de 15/05/2007, pela Caixa Econômica Federal - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ. nº 00.360.305/0001-04.

Campinas, 10 de maio de 2012.

O Oficial,

FRATERN DE MELO ALMADA JR.
-OFICIAL-

AV.01/190.753, em 10 de maio de 2012.

Procede-se esta averbação para constar as seguintes condições: O imóvel objeto desta matrícula compõe o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188 de 12/02/2001, FAR - Programa de Arrendamento Residencial; bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR, nos termos do § 5º do Artigo 2º da Lei 10.188 de 12/02/2001, sendo a presente matrícula aberta nos termos do requerimento formulado no Instrumento Particular datado de 29/03/2012, com firmas reconhecidas no 4º Tabelionato de Notas local e no 6º Tabelionato de Notas de São Paulo/SP. (Conf.ADMA/ADMA)

A Escrevente

Alexandra Leonetti Alves da Silva

Alexandra Leonetti Alves da Silva.

Vide Verso

MATRÍCULA

190.753

FOLHA

001

VERSO

R.02, em 31 de julho de 2015.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública, nos termos da Lei 10.188/2001 - FAR/PMCMV, assinado nesta cidade, em 30/05/2012, o proprietário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, representado pela proprietária fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF já qualificados, TRANSMITIU POR VENDA o imóvel objeto desta matrícula a ANDREIA LIMA MACIEL, inscrito(a) no CPF/ME nº 561.359.551-87, portador(a) do RG nº 380365467-SSP/SP, brasileira, solteira, maior, salgadeira, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Dezessete, nº 694, Nucleo Res Tres, pelo valor de R\$49.507,34. Dispensada a apresentação das Certidões previstas no art. 47 da Lei nº 8.212/91, nos termos do artigo 2º, parágrafo 6º da referida Lei. O (a,s) comprador(a,s) fica(m) impedido(a,s) de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto desta matrícula pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do contrato conforme parágrafo 1º do Art. 8º da Lei nº 10.188, de 12/01/2001.

A Escrevente

Crislane Cristina Baldone Alves.

R.03, em 31 de julho de 2015.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Por Instrumento Particular referido no R.02, o (a,s) proprietário(a,s) ANDREIA LIMA MACIEL, já qualificado(a,s), DEU(RAM) EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, já qualificado, para a garantia da dívida no valor de R\$49.507,34, pagável através de 120 prestações mensais, não tendo incidência de juros, pelo Sistema de Amortização: SAC, vencendo-se a primeira prestação em 24/06/2012, no valor inicial de R\$412,56, ficando estabelecido o prazo de carência de 60 dias, para expedição de intimação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Sob as demais cláusulas e condições constantes do referido Instrumento.

A Escrevente

Crislane Cristina Baldone Alves.

AV.04, em 31 de julho de 2015.

De conformidade com o Instrumento Particular objeto do R.02, e nos termos do artigo 2º, parágrafo 7º da Lei 10.188/2.001, FICA CANCELADA as restrições objeto da AV.01 desta matrícula. (Conf.LAV) LFS. Prenotação nº 531.712 de 27/07/2015.

A Escrevente

Crislane Cristina Baldone Alves.

AV.05 - em 25 de janeiro de 2023 - CANCELAMENTO DE ÔNUS

Pelo requerimento acompanhado da autorização expressa do credor FUNDO

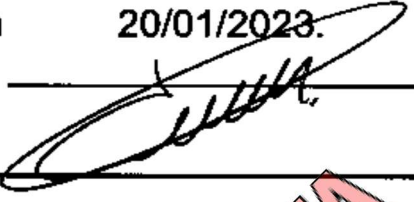
continua na ficha 2

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMPINAS - SP

CNS/CNJ Nº **11.327-4**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campinas, 25 de Janeiro de 2023

DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, datada de 21/07/2022, fica **CANCELADA** a **alienação fiduciária** constante do R.03 desta matrícula.
Prenotação: **715.771** em **20/01/2023**. Selo Digital:
113274331000000074537623K. Eu , **Thiago da Silva**
Nakahashi - Escrevente.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,56

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br