



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ilmo. Sr. (a).

Condomínio Vitta Vila Virginia 1

CNPJ 17.093.578/0001-32

Ribeirão Preto – SP

Prezado Senhor (a):

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no dia vinte e um de junho do ano de dois mil e vinte e dois às 16:09 (hora oficial de Brasília) no imóvel urbano situado na **Rua Paulo de Frontim, 2005, bloco B, apto 13, município de Ribeirão Preto, estado de São Paulo (CEP 14030-330)**. 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\$ 109.940,00 (cento e nove mil novecentos e quarenta 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).



JUDICIAL
Imobiliárias



Informações documentadas do imóvel avaliado.

MATRÍCULA Nº 49.959 - Página: 001 / 002

ICP
Registral

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº 49.959

FOLHA

01

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

Data: 18 de julho de 2016.

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 21 - localizada no pavimento superior do "Bloco 58" do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II, situado na Rua João Batista Ferraz Sampaio, número 1.171, bairro Barreiro, nesta cidade e comarca de Jaboticabal, com área real privativa edificada de 47,09 metros quadrados (quarenta e sete metros e nove centímetros quadrados), área real comum edificada de 5,612 metros quadrados, com direito a uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de um (01) veículo de passeio e área real total edificada de 52,702 metros quadrados, área comum descoberta 89,614 metros quadrados, área total edificada mais descoberta de 122,316 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3887% do terreno e de coisas de uso comum do Residencial.....

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.160.167/0001-60, representado por força do parágrafo 6º, do artigo 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/2001, pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.306/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.0145.156, de 02 de janeiro de 2014, do livro 2-GG, deste Serviço Registral. Instituição e Especificação condominial registrada sob nº 04, na matrícula nº 45.156, em 18 de julho de 2016.

O OFICIAL:

ALVARO BENEITO TORREZAN

(Prenotação nº 151.179)

AV.0149.959 - Em 18 de julho de 2016 - Restrições (transporte).

Consta do Instrumento Particular registrado sob nº 0145.156, de 02 de janeiro de 2014, na forma exigida pelos parágrafos 4º e 5º do art. 2º da Lei nº 10.188/2001, que o empreendimento do qual faz parte o apartamento desta matrícula, tem as seguintes restrições:

1 - O Empreendimento compõe o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188/2001.

2- O empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: a) não integram o ativo da Caixa; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa; c) não compõem a lista de bens e direitos da Caixa, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa por mais privilegiados que possam ser; f) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior).

AV.0249.959 - Em 25 de janeiro de 2018 - CADASTRO.

Conforme Certidão nº 04943/2017, extraída do processo nº 9282-9/2012, emitida via Internet em 15 de setembro de 2017, o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 37887 e inscrito sob nº 01.03.0696.00001.01.01.223. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior).

R.0349.959 - Em 25 de janeiro de 2018 - VENDA E COMPRA.

Prenotação nº 158.772, de 28/12/2017.

Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra 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, datado de 27 de outubro de 2016, na forma do parágrafo 5º do art. 61 da Lei 4380/64, dos art. 2º da Lei 10.188/01 e da Lei 11.977/09, **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$70.270,59 (setenta mil, duzentos e setenta reais e cinquenta e nove centavos), a **ELAINE MAGALHÃES**, RG 33.695.738-0-SSP/SP, CPF nº 215.354.228/96, brasileira, divorciada, maior, auxiliar administrativa, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Cora Coralina, número 277, Cohab III. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 018/18.

R.0449.959 - Em 25 de janeiro de 2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Prenotação nº 158.772, de 28/12/2017.

Pelo mesmo Instrumento Particular acima registrado sob nº 03, a proprietária **ELAINE MAGALHÃES**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula, ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, também já qualificado, em garantia do pagamento da dívida decorrente do

-segue no verso-

Este documento foi assinado digitalmente por JOAO CARLOS PEREIRA OFT 060.320.446-40. ESCRITÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO JABOTICABAL - SP. Para conferir a validade e procedência, consulte o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012021-64.2019.8.26.0506 e código QOuzJNNC.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO RODRIGHERO LUNARDI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 16:07, sob o número WRPR22072796273. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012021-64.2019.8.26.0506 e código QOuzJNNC.

Avaliação Imobiliária Urbana



Solicitante: Condomínio Vitta Vila Virginia 1
Documento: CNPJ 17.093.578/0001-32

Prezado (a) Senhor (a):

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no vinte e um de junho do ano de dois mil e vinte e dois no imóvel urbano situado na **Rua Paulo de Frontim, 2005, bloco B, apto 13, município de Ribeirão Preto – SP, CEP 14030-330**. 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\$ 109.200,00

(Cento e nove mil e duzentos reais) valor total do imóvel.



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



Documento oficial do imóvel urbano avaliado



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRICULA
151.903

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento nº 13, Torre 9 - Bloco B, Condomínio Vitta Vila Virginia I, Rua Paulo de Frontin nº 2.005.

Apartamento nº 13, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, Torre 9, Bloco B, do Condomínio Vitta Vila Virginia I, situado neste município, na Rua Paulo de Frontin nº 2.005, com área real total de 49,4244 metros quadrados, sendo 42,9600 metros quadrados de área real privativa coberta, 6,4644 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00168919, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada.

PROPRIETÁRIA: FERNANDA MICHELE PEREIRA, brasileira, solteira, maior, cabeleireira, RG nº 32.191.786-0-SSP/SP, CPF/MF nº 250.628.158-03, residente e domiciliada neste município, na Rua Manaus nº 763.

TÍTULO AQUISITIVO: R. 944 e R. 1.727 da matrícula nº 135.080 de 10 de fevereiro de 2011 e 27 de março de 2013, respectivamente, e instituição de condomínio registrada sob nº 1.151 da matrícula nº 135.080 de 27 de março de 2013. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 45, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 27 de março de 2013 - (prenotação nº 356.915 de 28/02/2013)

O Oficial Substituto: *(Paulo Cesar Alves)*, (Paulo Cesar Alves).

Av.01/151.903 - TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 27 de março de 2013 - (prenotação nº 356.915 de 28/02/2013).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se alienado fiduciariamente em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em conformidade com o registro nº 945 na matrícula nº 135.080. Valor da dívida R\$ 50.373,00 (sessenta mil trezentos e setenta e três reais).

O Oficial Substituto: *(Paulo Cesar Alves)*, (Paulo Cesar Alves).

CERTIDÃO

Fora de Cartório nº: 005/13

GERENTE E DOUTOR, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduzida na sua íntegra e com a alteração somente a matrícula nº 151.903 e, ainda, que o mesmo foi assinado por meio eletrônico, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º da Lei nº 8.212/91, estando no livro público de registro do livro de registro nº 151.903.

Ribeirão Preto, 01/03/2013 - 14:28:47

(Paulo Cesar Alves)

Manoel Manoel Reis - Escrivão
Paulo Cesar Alves - Oficial

ORIGEM	STATUS	SPES	REG. CIVIL	TÍT. JUD.	UP	ISSUO	Total
RS 04/13	RS 17/13	RS 4/13	RS 1/13	RS 1/13	RS 1/13	RS 03/13	RS 03/13

PAULO CESAR ALVES, OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO, SP, 01/03/2013.

1º Oficial de Registro de Imóveis
Ribeirão Preto, 01/03/2013

11143-5 - AA 361448

11143-5 - AA 361448



Fernando da Costa Patrocínio
Avaliador Imobiliário - CNAI 32196 (COFECI)
Corretor de Imóveis - CRECI 214691-F (2ª REGIÃO)

Avaliação (R\$) de Imóvel



Solicitante: Condomínio Vitta Vila Virginia I – Ribeirão Preto/SP

Caro (a) solicitante:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão da avaliação imobiliária realizada no dia 21/06/2022 no imóvel urbano situado na **Rua Paulo de Frontim, 2005, bloco B, apto 13, município de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, Brasil**. 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, 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\$ 108.350,00 (cento e oito mil e trezentos e cinquenta reais) para pagamento à vista ou à prazo.

Área total de 49,42 m²

Matrícula: 151.903 – Cartório de Registro de Imóveis

Atenciosamente,



Paulo Henrique da Silva
Avaliador de Imóveis
Corretor de Imóveis
CRECI 187261-F (2ª REGIÃO)

Mapa da região com o local do imóvel avaliado (demarcado com o endereço).

Foto (s) do Imóvel

