

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Imóvel Avaliando

Casa - Av São Paulo, 444 - Parque Petrópolis - CEP 07618-862
Mairiporã / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

HastaVip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo

0004304-12.2002.8.26.0248 - 03º VC Fórum Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado ABNT Norma 14.653 parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 17.033 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Mairiporã / SP, referente a um terreno constituído pelos Lotes 1 e 2 da Quadra G do loteamento denominado "PARQUE PETRÓPOLIS - 5a. SECÇÃO", zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, com frente para a Av. São Paulo, onde mede 80,00m, pelo lado esquerdo onde confronta com o lote 3 da mesma quadra, mede 75,00m; pelo lado direito, onde mede 40,00 m, confronta com o valor um e pelos fundos, onde mede 20,00m, confronta com o valor um. Encerra a área total de 2.587,00 m2.

Valor Total de Venda

R\$ 2.265.000,00

(dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Ref. Março de 2023

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO:	5
2.2. USO DO IMÓVEL	8
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	8
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	23
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	24
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	24
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	25
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	27
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:	27
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:	27
4.6. VALOR DO IMÓVEL	28
5. ENCERRAMENTO	29

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de Matrícula Imobiliária nº 17.033 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Mairiporã / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no loteamento Parque Petrópolis, município de Mairiporã/SP,
- b) Ofertas de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando;
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 28/02/2022, às 11:00, o perito esteve no imóvel, para realizar a vistoria. Foi atendido pelo Sr Vitor, que esclareceu ser inquilino. Após esclarecimentos reagendamos para o dia 09/03/23 para vistoria interna.

No dia marcado, o Sr. Vitor autorizou a entrada, e acompanhou este perito, sem nada se opor ao trabalho realizado.

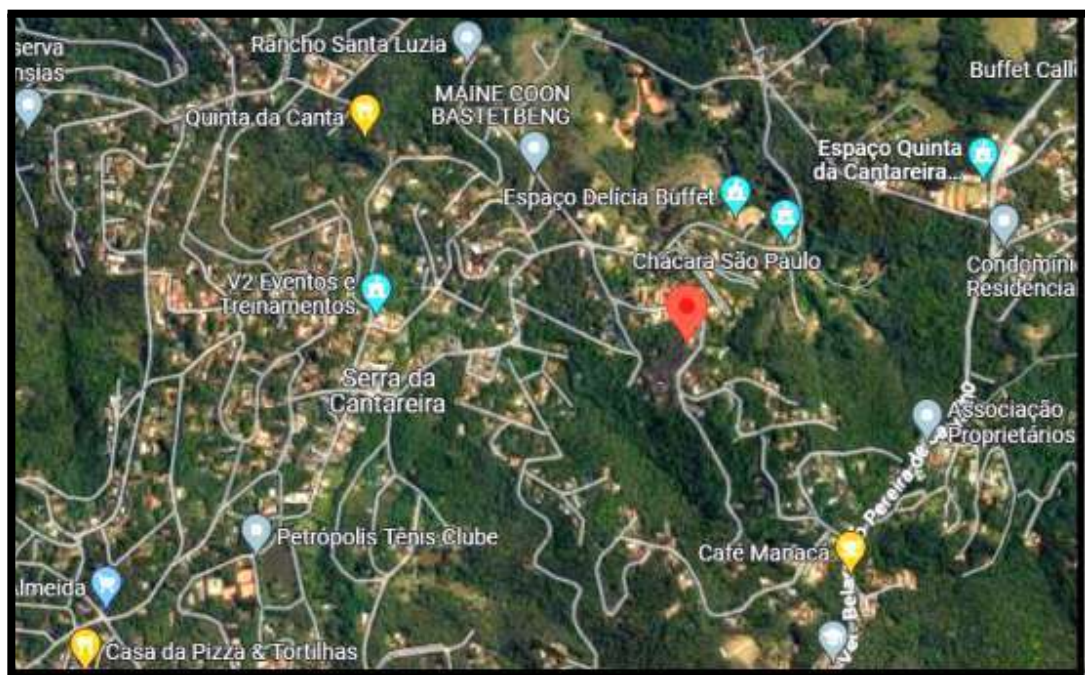
Não estiveram presentes, os representantes das partes, tampouco apresentaram assistentes técnicos ou quesitos técnicos.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel localiza-se na Av São Paulo, 404, no loteamento Parque Petrópolis, município de Mairiporã /SP, CEP 07618-862.



GoogleMaps - Av. São Paulo - Parque Petrópolis - Mairiporã/SP



GoogleMaps - Av. São Paulo, 444 - Parque Petrópolis - Mairiporã/SP



GoogleEarth - Av. São Paulo, 444 - Parque Petrópolis - Mairiporã/SP



GoogleEarth - Av. São Paulo, 444 - Parque Petrópolis - Mairiporã/SP



GoogleEarth - Av. São Paulo, 444 - Parque Petrópolis - Mairiporã/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado está em posse do inquilino Sr. Vitor, no qual informou ter estabelecido um contrato de locação residencial pelo período de 30 meses. Informou que recebeu as chaves do imóvel há 06 (seis) meses, e seu contrato é administrado pela imobiliária M.Reis, valor mensal de R\$ 6.670,00. <https://www.serradacantareiraimoveis.com/>.,

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 17.033 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Mairiporã /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

“Um terreno constituído pelos Lotes 1 e 2 da Quadra G do loteamento denominado "PARQUE PETRÓPOLIS - 5a. SECÇÃO", zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, com frente para a Av. São Paulo, onde mede 80,00m, pelo lado esquerdo onde confronta com o lote 3 da mesma quadra, mede 75,00m; pelo lado direito, onde mede 40,00 m, confronta com o valo um e pelos fundos, onde mede 20,00m, confronta com o valo um. Encerra a área total de 2.587,00 m2.”

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sob n ° 04550701.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ Secretaria Municipal da Fazenda				NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU / 2023																																											
INSCRIÇÃO CADASTRAL 04550701	REGISTRO 0066222	EXERCÍCIO 2023	DATA DA EMISSÃO 20/03/2023																																												
ÁREA DO TERRENO M2 2.587,00	ÁREA COMUM PROPRIET. LOTES M2 0,00	VALOR VENAL PM2 R\$ 44,17	VALOR VENAL TERRENO R\$ 57562,35																																												
ÁREA CONSTR.UTIL M2 434,40	ÁREA CONSTR./COMUM M2 0,00	ÁREA CONSTRUÍDA - CÓDIGO 03 08	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO R\$ 348323,29																																												
TESTADA FRENTE - ML. 80,00	TX. COLETA REMOÇÃO DE LIXO R\$ 924,48	IMPOSTO TERRITORIAL 850,56	VALOR VENAL EXCESSO R\$ 56.705,44																																												
IMPOSTO PREDIAL R\$ 5.276,40	TOTAL I.P.T.U. R\$ 6126,96	TOTAL I.P.T.U. + TX LIXO R\$ 7.051,44	VALOR VENAL TOTAL R\$ 462.591,08																																												
PROPRIETÁRIO: JOAO CARLOS MARTINS GOMES LOCAL DO IMÓVEL: SAO PAULO 00999 - - ROSEIRA - MAIRIPORÃ - SP. Cep: 07618-862 - QUADRA: 00000G - LOTE: 01e02 - LOTEAMENTO: PQ. PETROPOLIS 5 SEC LOCAL DE ENTREGA: PEDRO VIRILLO 00567 - - JARDIM SANTIAGO - INDAIATUBA - SP. Cep: 13339-545				OPÇÕES DE PAGAMENTO <table border="1"> <tr><td>Cota Única 1</td><td>20/01/2023</td><td>6.438,75</td></tr> <tr><td>Cota Única 2</td><td>23/02/2023</td><td>6.745,10</td></tr> <tr><td>1ª Parcela</td><td>20/01/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>2ª Parcela</td><td>23/02/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>3ª Parcela</td><td>20/03/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>4ª Parcela</td><td>20/04/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>5ª Parcela</td><td>22/05/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>6ª Parcela</td><td>20/06/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>7ª Parcela</td><td>20/07/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>8ª Parcela</td><td>21/08/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>9ª Parcela</td><td>20/09/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>10ª Parcela</td><td>20/10/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>11ª Parcela</td><td>21/11/2023</td><td>587,62</td></tr> <tr><td>12ª Parcela</td><td>21/11/2023</td><td>587,62</td></tr> </table>		Cota Única 1	20/01/2023	6.438,75	Cota Única 2	23/02/2023	6.745,10	1ª Parcela	20/01/2023	587,62	2ª Parcela	23/02/2023	587,62	3ª Parcela	20/03/2023	587,62	4ª Parcela	20/04/2023	587,62	5ª Parcela	22/05/2023	587,62	6ª Parcela	20/06/2023	587,62	7ª Parcela	20/07/2023	587,62	8ª Parcela	21/08/2023	587,62	9ª Parcela	20/09/2023	587,62	10ª Parcela	20/10/2023	587,62	11ª Parcela	21/11/2023	587,62	12ª Parcela	21/11/2023	587,62
Cota Única 1	20/01/2023	6.438,75																																													
Cota Única 2	23/02/2023	6.745,10																																													
1ª Parcela	20/01/2023	587,62																																													
2ª Parcela	23/02/2023	587,62																																													
3ª Parcela	20/03/2023	587,62																																													
4ª Parcela	20/04/2023	587,62																																													
5ª Parcela	22/05/2023	587,62																																													
6ª Parcela	20/06/2023	587,62																																													
7ª Parcela	20/07/2023	587,62																																													
8ª Parcela	21/08/2023	587,62																																													
9ª Parcela	20/09/2023	587,62																																													
10ª Parcela	20/10/2023	587,62																																													
11ª Parcela	21/11/2023	587,62																																													
12ª Parcela	21/11/2023	587,62																																													
COMPROMISSÁRIO:																																															

● Dívida ativa (mar/2023)

Prefeitura Municipal de Mairiporã

PORTAL CIDADÃO

Extrato de Débitos

CONAM - 20/03/2023 09:10:31

Operador: Conam

PÁGINA : 1/2

Tipo: Imobiliário

Código: 0066222

Proprietário: JOAO CARLOS MARTINS GOMES

Compromissário:

Outros Proprietários/Compromissários:

Inscrição: 04550701

Documento: 183.729.298-15

Documento:

Possuidor:

Doc.:

Endereço: AVENIDA SAO PAULO 00999 ROSEIRA MAIRIPORA SP 07618-862

Lote: 01e02

Endereço de Entrega: RUA pedro virillo 00567 JARDIM SANTIAGO INDAIATUBA SP 13339-545

Quadra: 00000G

Loteamento:

LANÇAMENTOS NÃO INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Composição de Exercício	Nosso Número	Número	Vencimento	Valor Parcela	Parc Atualizada	Situação	Data de Lançamento	Nosso Número	Lançamento	Número	Vencimento	Valor Parcela	Total Atualizado
													Parc Atualizada
2023 99 - IPTU						Aberto	01/01/2023	1135558 / 2023					6.504,95
	20990000003397755	02	23/02/2023	587,62	628,75		20990000003397761	08	21/08/2023	587,62			587,62
	20990000003397756	03	20/03/2023	587,62	587,62		20990000003397762	09	20/09/2023	587,62			587,62
	20990000003397757	04	20/04/2023	587,62	587,62		20990000003397763	10	20/10/2023	587,62			587,62
	20990000003397758	05	22/05/2023	587,62	587,62		20990000003397764	11	21/11/2023	587,62			587,62
	20990000003397759	06	20/06/2023	587,62	587,62		20990000003397765	12	20/12/2023	587,62			587,62
	20990000003397760	07	20/07/2023	587,62	587,62								

DÍVIDA ATIVA

CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total
2358	2018 99 - IPTU	15070968420198260338	INSCRITA	1.624,32	1.624,32	512,97	106,86	1.154,12	339,82	28,40	3.766,49
07 - 20/09/2018, 08 - 20/10/2018, 09 - 20/11/2018											
17784	2019 99 - IPTU	15034148720208260338	INSCRITA	5.776,21	5.776,21	1.520,88	364,84	3.283,58	1.084,55	22,50	12.062,56
01 - 20/02/2019, 02 - 20/03/2019, 03 - 22/04/2019, 04 - 20/05/2019, 05 - 21/06/2019, 06 - 22/07/2019, 07 - 20/08/2019, 08 - 20/09/2019, 09 - 21/10/2019, 10 - 21/11/2019, 11 - 20/12/2019											
18297	2020 99 - IPTU	15017378520218260338	INSCRITA	1.495,17	1.495,17	330,81	91,29	529,52	244,67	22,50	2.713,96
10 - 20/10/2020, 11 - 23/11/2020, 05 - 21/12/2020											
17254	2021 99 - IPTU	15086790220228260338	INSCRITA	1.993,56	1.993,56	383,54	118,85	415,98	291,19	0,00	3.203,12
09 - 20/09/2021, 10 - 20/10/2021, 11 - 22/11/2021, 12 - 20/12/2021											
306	2022 99 - IPTU		INSCRITA	32,79	32,79	2,85	1,78	2,85	4,02	0,00	44,29
01 - 22/08/2022											



Prefeitura Municipal de Mairiporã

PORTAL CIDADÃO

Extrato de Débitos

CONAM - 20/03/2023 09:13:32

Operador: Conam

PÁGINA : 22

DÍVIDA ATIVA

CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total
17415	2022 99 - IPTU		INSCRITA	2.733,30	2.733,30	238,75	148,57	356,58	347,68	0,00	3.824,48
02 - 21/02/2022, 05 - 21/03/2022, 04 - 20/04/2022, 05 - 30/05/2022, 06 - 20/06/2022											
Total:				13.655,35	13.655,35	2.989,40	832,19	5.742,63	2.321,93	73,40	25.614,90

Simulação de Parcelamento

Opções de pagamento de acordo com a Lei 370/2013 (Lei Complementar):

Dívidas: 2358-IPTU/2018, 17784-IPTU/2019, 18297-IPTU/2020, 17254-IPTU/2021, 308-IPTU/2022, 17415-IPTU/2022

- Pagamento à vista, no valor de R\$ 25.614,90

- Pagamento em 48x de R\$ 533,64

Total de Dívidas Abertas	25.614,90	Parcelamentos a Pagar	0,00	Total a Pagar	25.614,90
Total Lançamentos não Inscritos	6.504,95				

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:

De acordo com os dados cadastrais junto à prefeitura de Mairiporã, e de sua matrícula, o imóvel avaliado possui área construída de 434,40m² em terreno de 2.587,00m².

O imóvel é composto por terreno de formato irregular, com declive moderado da frente aos fundos, cercado por muro no limite com a Av São Paulo e laterais por cerca metálica.

Sobre o terreno existe construído uma casa residencial, com 3 dormitórios, sendo uma suíte com banheira e varanda, outros dois dormitórios com varanda, e um banheiro. Sala de estar com três ambientes, lareira e varanda, escritório, lavabo e cozinha. Salão de festa, churrasqueira, piscina, sauna, área de serviço, garagem coberta para 2 ou 3 veículos e um canil.

Também foi construído no terreno um chalé de madeira sem condições de uso, com sinais de infiltrações e infestação por cupim.

O imóvel é servido por água encanada, e rede elétrica, porém não possui rede de esgoto, somente fossa.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em 09/03/2022.

























4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de imóveis similares e que estão localizados e sendo ofertados nas proximidades do imóvel objeto desta avaliação.

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, primeiramente procedeu-se à pesquisa, no município de Mairiporã/SP, por imóveis disponibilizados à venda e que fossem similares ao avaliando.

Para o cálculo do valor do imóvel a pesquisa de campo com a coleta de elementos comparativos foi suficiente para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Mercado.

Os fatores que influenciam os valores de metro quadrado desse terreno são:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado do terreno, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de 0,95

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos que culminou no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Av. São Paulo, 444 - Parque Petrópolis

Área construída : 434,40 m²

Terreno: 2.587,00 m²

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m²)	Oferta	Vlr Homog
1	R\$3,500,000.00	500.00	7000.00	0.95	6650.00
2	R\$3,500,000.00	758.00	4617.41	0.95	4386.54
3	R\$1,900,000.00	324.00	5864.20	0.95	5570.99
4	R\$2,000,000.00	440.00	4545.45	0.95	4318.18
5	R\$2,790,000.00	500.00	5580.00	0.95	5301.00
6	R\$3,200,000.00	600.00	5333.33	0.95	5066.67

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	4318.18
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	6650.00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$)	31293.38
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	582.95
Amplitude total (R\$/m²)	2331.82
Média aritmética (R\$/m²)	5215.56
Mediana (R\$/m²)	5183.83
Desvio médio (R\$/m²)	625.10
Desvio padrão (R\$/m²)	860.93
Variância (R\$/m²) ^ 2	741194.41

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,71 p/ n= 6

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,67

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,04

4.5.3) TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

4.6. VALOR DO IMÓVEL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área constr. (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

- Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 5.215,56
- Área construída (m²) = 434,40

$$\text{VALOR TOTAL} = 5.215,56 \times 434,40 = 2.265.640,69$$

Arredondando, temos

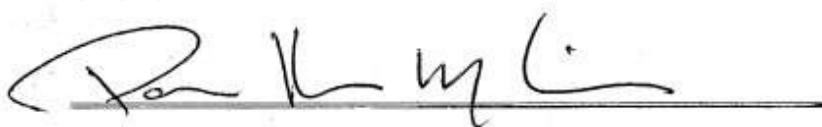
$$\text{VALOR TOTAL} = \text{R\$ 2.265.000,00}$$

Valor Total de Venda
R\$ 2.265.000,00
(dois milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais)
Ref. Março de 2023

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 45 (quarenta e cinco) páginas, 23 (vinte e quatro) fotografias que compõem a vistoria e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 20 de Março de 2023



Engº. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - Matrícula nº 17.033 - 1º CRI Mairiporã/SP

635
/y

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
HEL ARMANDO CARNEIRO FILHO
Escrivão

MATRÍCULA 17.033	FOLHA "1"	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
----------------------------	---------------------	---------------	----------------

UM TERRENO constituído pelos LOTES 1 e 2 da QUADRA G do loteamento denominado "PARQUE PETRÓPOLIS PAULISTA-5a. SEÇÃO", zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, com frente para a Av. São Paulo, onde mede 80,00 m, pelo lado esquerdo onde confronta com o lote 3 da mesma quadra, mede 75,00 m; pelo lado direito, onde mede 40,00 m, confronta com o valoum e pelos fundos, onde mede 20,00 m, confronta com o valo um. Encerra a área total de 2.587,00 m2. Cadastrado na Prefeitura sob n.ºs 04 55 07 01 e 04 55 71 02.-----

PROPRIETÁRIA:- JOCRIS ENGENHARIA E PROJETOS LTDA, situada na - Av. Jacutinga, 139, Moema, Cap. S. Paulo, CGC/MF 43.586.007/00 01-40 (43.586.007/0001-40).-----

TÍTULO AQUISITIVO:- Matrículas 2233 e 2234 deste Cartório. O r referido é verdade e dá fé. Mairiporã, 18 de dezembro de 1.984.

A Escrevente:- (Benedita Antonia de Moraes). O Escri -
vão *Armando* (Armando Carneiro Filho).-

Av. 1-17.033-Mairiporã, 18 de dezembro de 1.984. Consta dos R.-
4-2233 e 4-2234 deste Cartório, que o imóvel supra matriculado, foi oferecido em Primeira, Única e Especial Hipoteca, pelo valor de 1.365.350,00 equivalente em 17/9/1979 a - 3.500,00000 UPC do BNH ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, tendo co mo Caucionário o BNH (Banco Nacional da Habitação); dá fé. A -
Escrevente:- (Benedita Antonia de Moraes). O **Escrivão:-** *Armando* (Armando Carneiro Filho).-

Av. 2-17.033-Mairiporã, 18 de dezembro de 1.984. Em requerimen -
to assinado em S. Paulo, 5/12/1984, com firma re -
conhecida, a JOCRIS ENGENHARIA E PROJETOS LTDA, supra qualifi -
cada, solicitou a unificação supra e que ficasse constando que no mesmo imóvel matriculado existe uma residência com a área -
construída de 401,44 m2, tendo o valor para efeitos fiscais de Cr\$ 10.000.000,00, para que apresentou e ficam arquivados o -
"Habite-se ou Visto" nº 055, expedido pela Prefeitura Municipal de Mairiporã, digo, Mairiporã, em 23/10/1984 e CND-IAPAS 421-4 05 (421-405), Região Fiscal de São Paulo, nº 2400 em 22/11/1984 (22/11/1984, o que ora se faz; dá fé. **A Escrevente:-** (Beng dita Antonia de Moraes). O **Escrivão:-** *Armando* (Armando Carneiro Filho).-

Pag.: 001/009
Certidão na última página

636
-4

MATRÍCULA 17.033	FOLHA 11 VERSO
----------------------------	-----------------------------

AV.3-17.033-Mairiporã, 08 de novembro de 1.990. Em requerimento assinado em S. Paulo, 22/8/1990, com firma reconhecida, o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, CGC/MF 60.942.638/0001-73, com sede na Cap. S. Paulo, Av. Paulista, 1000, na qualidade de Agente Financeiro da Caixa Econômica Federal (Sucessora do BNH), autorizou o CANCELAMENTO dos R. 4-2233 e 2234 e constante da Av. 2 retro, o que ora se faz; dou fé. A Oficiala Maior:-
(Benedita Antonia d Morass).

R.04/M. 17.033.- Mairiporã, 19 de abril de 1.991.-
Nos termos da escritura lavrada aos 17 de abril de 1.991, Livro nº 3.157, fls. 34vº, no 24º Cart. de Notas de São Paulo, Capital, a proprietária JOCRIS - ENGENHARIA E PROJETOS/LIMITADA, já qualificada, TRANSMITIU, a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, a JOÃO CARLOS MARTINS GOMES, engenheiro civil, RG. nº 2.985.026, SP, CIC. nº 183.729.298-15 e sua mulher Da. ELOISA FREITAS MARTINS GOMES, industrial, RG. nº 3.028.213, SP, CIC. nº 042.530.958-44, ambos brasileiros, cessa dos pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Capital deste Estado, na R. Nebraska, nº 497, apt. nº 91, Brooklin, pelo preço de Cr\$ 4.50 (quatro cruzeiros e cinquenta centavos), em cumprimento a um contrato de promessa de venda e compra firmado aos 28 de abril de 1.980, não registrado, que fica cumprido, com as condições constantes da escritura. Valor Venal: Cr\$ 11.874.512,00. Valor Venal atualizado pela UFSP: Cr\$ 16.983.357,00. Dou fé. O Esc. Aut.: Waldir Correa, O Oficial: Armando Carneiro Filho.

R.05/M. 17.033.- Mairiporã, SP, 28 de fevereiro de 1.994.-
EMITENTE DEVEDORA: CHJ - INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 56.332.430/0001-65, com sede na Rua São Carlos do Pinhal, nº 200, Bela Vista, S. Paulo, Capital. CREDOR: BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., inscrito no CGC/MF nº 61.230.165/0001-44, com sede em S. Paulo, Capital, na Av. Brigadeiro Luiz Antonio, nº 2020, Bela Vista, S. Paulo, Capital. Inter-venientes GARANTES: JOÃO CARLOS MARTINS GOMES e s/m. ELOISA FREITAS MARTINS GOMES, acima qualificados. Avalistas: Henrique Martins Gomes, brasileiro, casado, economista, RG. nº 3.139.175, SP, CIC. nº 244.428.368-68, residente e domiciliado à R. Balta-zar da Veiga, nº 301, apt. 131, Vila Nova Conceição, S. Paulo, Capital; e, João Roberto Fernandes Camacho, brasileiro, casado, /-Adm. de Empresas, RG. 3.327.993, SP, CIC. 419.057.768-53, residente e domiciliado à R. Tamiarú, nº 220, apt. 21, V. Mariana, S. Paulo, Capital. Título: Primeira e Especial HIPOTECA CEDULAR. Forma do Título: Cédula de Crédito Industrial nº 63/018/94, datada
continua às fls. 002...

Pag.: 002/009
Certidão na última página

637
Y

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA
COMARCA DE MAIRIPORÁ - S. P.
HEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ENCRIVÃO

MATRÍCULA -	FOLHA -	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
17.033	002		

datada de 24 de fevereiro de 1.994, assinada em S. Paulo, Capital, da qual uma via "não negociável" fica arquivada neste Cartório. Valor: CR\$184.890.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões, oito centos e noventa mil cruzeiros reais). - Vencimento: 22 de fevereiro de 1.995. Praca de Pagamento: S. Paulo, Capital, na Agência Matriz. Prazo avançado pelo Banco com a Creditada: 363 dias. Taxa de Encargos: Taxa de juros: 9,00% a.a., fixa, pagáveis em 22.08.94 e 22.02.95, referentes aos períodos de 24.02.1994 a 22.08.94 e de 22.08.94 a 22.02.95, no vencimento e na liquidação do débito, observando-se o disposto no parágrafo primeiro da Clausula I (Forma de Pagamento). Imposto de Renda: de acordo com a legislação vigente, por conta da Emitente. Atualmente, a alíquota incidente sobre os juros é de 14,2857%. - A importância supramencionada de CR\$184.890.000,00 é, em moeda corrente deste país, que corresponde ao valor do crédito obtido no exterior através da emissão de "FIXED RATE NOTES / COMMERCIAL PAPERS", de acordo com o estabelecido nas Resoluções nos. 63, 1734 e 1.653, do Banco Central do Brasil, respectivamente de 21.08.67, 31.07.90 e 31.07.91, no valor de US\$300.000,00 (trezentos / mil dólares dos Estados Unidos, cuja equivalência a taxa cambial da data da cédula é de CR\$616,30, quantia essa para para o financiamento da capital de giro da EMITENTE e que será utilizada de uma só vez, mediante cumprimento de todas as condições e obrigações fixadas na Cédula. A presente hipoteca abrange todas as benfitorias existentes no imóvel, bem como as que vierem a existir no decorrer do prazo contratual. Demais condições: As constantes da mencionada cédula de crédito industrial. Valor Venc: CR\$9.032.400,00 e corrigido pela UFESF: CR\$12.085.677,00. Dou fe.º Esc. Aut.: Waldemar Correa (Waldemar Correa) O Oficial (Armando Carneiro Filho).

Av.06/M.17.033-Mairiporá, 17 de março de 1.995. Nos termos do Instr.Particular de Aditivo e Ratificação e Ratificação nº001/95, firmado aos 22/fevereiro/1995, com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada neste cartório, as partes Banco América do Sul S/A e CHJ - Incorporadora e Construtora Ltda, já qualificadas, ADITARAM, a Cédula de Crédito Industrial nº63/018/94, emitida em 24/02/94, retro/supra registrada sob nº05, para constar que prorrogaram o prazo de vencimento da Cédula ora re-ratificada, por mais 731 (setecentos e trinta e um) dias, a contar de 22.02.95, vencendo-se, portanto, em 22.02.97. Sobre o valor de US\$300.000,00, continua a incidir juros fixados em 9,00% a.a., pagáveis semestralmente, em 22.08.95, 22.02.96, 22.08.96 e 22.02.97. A EMITENTE pagaria ao BANCO, pelos serviços de intermediação e repasse, uma comissão à taxa de 12,714% a.a., pagável semestral e postecipadamente, comissão essa que, a partir de 22.02.95, passa a ser de 25,7143% a.a.

(continua no verso)

Pag.: 003/009
 Certidão na última página

638
8

MATECULA 17.033	FOLHA "002" VERSO
---------------------------	--------------------------------

calculada sobre o valor repassado, pagável semestral e postecipadamente, em 22.08.95, 22.02.96, 22.08.96 e 22.02.97. A título de reforço de garantia, comparecem, as Sras. ALCYONE CASAL REY MARTINS GOMES, brasileira, casada, do comércio, RG. nº 3.592.518 e CPF nº 035.045.738-72, com endereço na Rua Baltazar da Veiga, nº 301, aptº 131, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP., e NANCY CAMARGO SPINOLA CAMACHO, brasileira, casada, professora, RG. nº 4.705.406 e CPF/MF nº 665.286.318-91, com endereço na Rua Tumiaru, nº 220, aptº 21, Vila Mariana, São Paulo/SP., na qualidade de avalistas da cédula ora re-ratificada. As Sras. Aloyone Casal Rei Martins Gomes e Nancy Camargo Spinola Camacho, já qualificadas, juntamente com os Srs. João Carlos Martins Gomes, CPF/MF nº 183.729.298-15; Eloisa Freitas Martins Gomes, CPF/MF nº 042.530.958-44; Henrique Martins Gomes, CPF/MF nº 244.428.368-68; João Roberto Fernandes Camacho, CPF/MF nº 419.057.768-53, responsabilizam-se solidariamente por todas as obrigações, pecuniárias ou não, assumidas pela emitente na citada cédula e no aditamento objeto desta. Dou fé. A Escr. - Armando Carneiro Filho (Irene de Moraes Veronessi). O Oficial: Armando Carneiro Filho.

R.07/M.17.033-Mairiporã, 26 de agosto de 1.996. EMITENTE: CHJ- INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 56.332.430/0001-65, com sede na Av. Brig. Luiz Antonio, nº 613, Ch. d'igo, nº 613, Ch. A. Bela Vista, São Paulo/SP; CREADOR: BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., inscrito no CGC/MF sob nº 61.230165/0001-44, com sede em S. Paulo, SP, na Av. Brig. Luiz Antonio, nº 2020, Bela Vista. INTERVENIENTES GARANTES: MARIA DE LOURDES MARTINS GOMES, brasileira, viúva, comerciante, RG. nº 2.001.364 SSP/SP, CPF/MF nº 013.850.178-56, res. e domic. na R. Tumiaru, nº 220, aptº 141, S. Paulo. SP; HENRIQUE MARTINS GOMES, brasileiro, casado, economista, RG. nº 3.139.175-SSP/SP, CPF/MF nº 244.428.368-68, res. e domic. na R. Baltazar da Veiga, nº 301, aptº 131, Ibirapuera, S. Paulo. SP.; ALCYONE CASAL REY MARTINS GOMES, brasileira, casada, comerciante, RG. nº 3.592.518-SSP/SP, CPF/MF nº 035.045.738-72, res. e domic. na R. Baltazar da Veiga, nº 301, aptº 131, Ibirapuera. SP. SP.; JOÃO CARLOS MARTINS GOMES e s/m ELOISA FREITAS MARTINS GOMES, antes referidos, digo, antes referidos e qualificados; AVALISTAS HENRIQUE MARTINS GOMES, JOÃO CARLOS MARTINS GOMES, antes referidos e qualificados e JOÃO ROBERTO FERNANDES CAMACHO, brasileiro, casado, Adm. de empresas, RG. nº 3.327.993-SSP/SP, e CPF MF nº 419.057.768-53, res. e domic. na R. Tumiaru, nº 220, aptº 21, Vila Mariana, S. Paulo. SP. TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR em SEGUNDO GRAU. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Comercial nº 63,

(continua às fls. 003)

Pag.: 004/009
 Certidão na última página

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MATRIPORÃ - N. P.
HEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃOMATRÍCULA
17.033FOLHA
"003"

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

635
8

nº633/048/96, datada de 14/maio/1996, assinada em São Paulo-SP da qual uma via "não negociável" fica arquivada neste cartório. VALOR: R\$696.500,00 (seiscentos e noventa e seis mil e quinhentos reais), em moeda corrente do país, valor do crédito obtido no exterior, fundado na Circular nº708, de 24.06.82, do Banco Central do Brasil, empréstimo esse, contratado com o INTERNACIONALE NEDERLANDEN BANK N.V., denominado BANCO CREDOR através do Contrato de Mútuo para Repasse de Empréstimo Exter no nº95/142, de 09/08/95, para repasse interbancário do recurso obtido, digo, recurso obtido no exterior, pelo citado Banco Credor, conforme autorização e registro na gerência de fiscalização e registro de capitais estrangeiros, do Banco Central do Brasil, no valor de US\$700.000,00 (setecentos mil dólares dos Estados Unidos), cuja equivalência à taxa cambial de hoje (data do contrato) de R\$0,995 (novecentos e noventa e cinco milésimos de reais), é de R\$696.500,00 (seiscentos e noventa e seis mil e quinhentos reais), para aplicar na forma do orçamento anexo, e que será utilizado de uma só vez, mediante cumprimento de todas as condições e obrigações fixadas na Cédula, ora registrada. PRACA DE PAGAMENTO: São Paulo-SP., AGÊNCIA: MATRIZ; PARA, digo, MATRIZ; PRAZO AVENÇADO PELO BANCO COM A EMITENTE: 381 dias; VENCIMENTO: 30.05.1997; TAXA DE JUROS: 28,00% (vinte e oito por cento) ao ano, fixa, pagável em 30.11.96 e 30.05.97, referente ao período de 14.05.96 a 30.11.97 e de 30.11.96 a 30.05.97, no vencimento e na liquidação do débito, observando-se o disposto no Parágrafo Primeiro. Cláusula I "FORMA DE PAGAMENTO". Em garantia da cédula ora registrada, abrangendo o valor do crédito, acrescido de todos os acessórios e consectários dela constantes. A presente cédula, digo, a presente hipoteca abrange todas as benfeitorias existentes no imóvel objeto desta matrícula, bem como as que vierem a existir no decorrer do prazo contratual. RESGATE DO PRINCIPAL DO REPASSE: Em 30.05.97 - US\$700.000,00 (setecentos mil dólares dos Estados Unidos), observando-se o disposto no Parágrafo Primeiro. Cláusula I - "FORMA DE PAGAMENTO". ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO: I - FONTES: 1 - BANCO AMERICA DO SUL S/A. R\$696.500,00; 2 - RECURSOS PRÓPRIOS: R\$00,00; 3 - TOTAL R\$696.500,00; II - APLICAÇÃO: Para financiamento de capital de giro da EMITENTE. Demais condições: As constantes da mencionada Cédula de Crédito Comercial. MAIOR VENAL: R\$460.917,92, conforme rigido pela UFESP.: R\$492.242,43. Dou fé. A 2ª Substa. de São Paulo, UFESP.: R\$492.242,43. Valor proporcional da dívida, para efeito de registro: R\$116.083,33. Dou fé. A 2ª Substa. de São Paulo, (Irene de Moraes Veronesi). O Oficial: (Armando Carneiro Filho).
E-T.: Cédula registrada sob nº405131, Livro 2, Folha 03.
continua no verso...

Pag.: 005/009
Certidão na última página

0004304-12.2002.8.26.0248

MATRÍCULA
17.033FOLHA
003
VERSO

AV.08/M. 17.033.- Mairiporã, SP, 07 de abril de 1.997.-
 Nos termos do Aditivo nº002/97 à Cédula de Crédito Indus-
 trial nº 63/018/94, de 24/02/94, registrada sob nº05 e adita-
 da e re-ratificada pelo Aditivo nº001/95, de 22/02/1995, ever-
 bado sob nº06 nesta matrícula, as partes contratantes CHJ -
 INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., já qualificada, o Banco A-
 merica do Sul S.A., os Intervinentes Garantes e os Avalis-
 tas, que assinaram o aditivo mencionado, resolveram prorrogar
 novamente o prazo de vencimento da cédula ora re-ratificada,
 por mais 466 (quatrocentos e sessenta e seis dias), a contar/
 de 22/02/1.997, ou seja, passa a vencer-se em 03/06/1998. A -
 partir da data do aditivo, serão devidos encargos gra fixa-
 dos em 22,00% ao ano, incluídos os juros, a comissão de re-
 passe e o imposto de renda, calculados e cobrados postecipada-
 mente sobre o saldo devedor repassado, exigíveis em 03/06/97,
 03.12.97 e 03.06.98, observando-se o disposto no parágrafo -
 primeiro do item I, da Clausula "Forma de Pagamento" da cedu-
 la editada, com as demais condições. Dou fe. 07 de 1997. Substituto:
 (Waldemar Corrêa). O Oficial: (Armando Carneiro Filho).

R.09/M. 17.033.- Mairiporã, SP, 07 de julho de 1.997.-
 Nos termos da Cédula de Crédito Comercial nº63/057/97, -
 com vencimento para o dia 03 de junho de 1.998 -CL-55, data-
 da de 30 de maio de 1.997, assinada em S.Paulo, Capital, os
 proprietários JOÃO CARLOS MARTINS GOMES E s/m. ELOISA FREITAS
 MARTINS GOMES, já qualificados, deram, em HIPOTECA CEDULAR / 4
 DE 30 GRAMU, o imóvel objeto desta matrícula, em favor do -
 credor BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., já qualificado nesta matrí-
 cula, para garantia da dívida assumida por CHJ - INCORPORADO-
 RA E CONSTRUTORA LTDA., também já qualificada, na importân-
 cia de US\$700.000,00 (setecentos mil dólares dos Estados Uni-
 dos), cuja equivalência a taxa cambial de data da cédula e
 de R\$1.0715 e de R\$750.050,00 (setecentos e cinquenta mil e
 cinquenta reais), originário de contrato do Banco no exte-
 rior, cuja importância será aplicada no capital de giro da
 Emitente da Cédula (CHJ - INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.).
 Taxa de Juros: Taxa de 22,00%, ao ano, fixa, passível em 03/-
 12/97 e 03/06/98, referente aos períodos de 30/05/1997 a 03.
 12.97 e de 03.12.97 a 03.06.98, no vencimento e na liquida-
 ção do débito, observando-se o disposto no parágrafo primei-
 ro, do item I, da Clausula "Forma de Pagamento". Praça de pa-
 gamento: S.Paulo, Capital, agência Matriz. Demais condições:-
 As constantes da referida Cédula, da qual a "Via não negocia-
 vel" fica arquivada neste Cartório. Dou fe. 07 de 1997. Substitu-
 to: (Waldemar Corrêa). O Oficial: (A.C.Filho).
 (continua às fls. 004)

Pag.: 005/009
Certidão na última página

SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇACOMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
DELEGADO

MATRÍCULA

FOLHA

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

17.033

"004"

R.10/M.17.033-Mairiporã, 11 de novembro de 1.998. Nos termos da Cédula de Crédito Comercial nº846.942-3, assinada em S.Paulo, Capital, aos 05/maio/1998, com vencimento para 27/10/2000, os proprietários João Carlos Martins Gomes e s/m - Elôisa Freitas Martins Gomes, antes referidos e qualificados - DERAM EM HIPOTECA CEDULAR DE 4º GRAU, o imóvel objeto desta matrícula, em favor do credor BANCO AMERICA DO SUL S/A, inscrito no CGC sob nº61.230.165/0001-44, com sede em S.Paulo-SP na Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 2020, Bela Vista, para garantia da dívida assumida pela emitente, CHJ INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/C LTDA., inscrita no CGC/ME sob nº56.332.430/0001-65, na importância de R\$2.021.000,00 (dois milhões e vinte e um mil reais), na praça de pagamento: São Paulo-SP, Agência: Matriz-SP, Encargos: Atualização de acordo com Taxa Básica Financeira (TBF), incidente sobre o saldo devedor. Taxa de Juros: 0,20% ao mês. Juros para o primeiro período: taxa de 0,20% ao mês clacula, digo, ao mês calculados sobre o saldo devedor atualizado. Juros incidentes para o período subsequente, ou seja, (de em branco) cuja taxa fixada conforme disposto na cláusula - "FORMA DE PAGAMENTO". Comissão de Fiscalização: NIHIL. Aplicação: Financiamento para Capital de Giro. Os encargos financeiros incidirão sempre sobre o saldo devedor, constituída da - Variação da Taxa Básica Financeira TBF + 0,20% ao mês, que serão calculados desde a data da realização desta cédula até a data do vencimento, ou seja, 27/10/2000, conforme segue: §1º) Período de 05/05/1998 à 27/08/1998; - carência quanto ao pagamento do valor principal; § 2º) Período de 27/08/1998 até o vencimento final da cédula em 27/10/2000: serão pagos tanto o valor principal como os respectivos encargos. FORMA DE PAGAMENTO: Parcela nº01. Valor Principal: R\$NIHIL, Vencimento: 27-05-1998. Encargos/Vencto.: 27-05-1998; Parcela nº02. Valor Principal: R\$NIHIL, Vencimento: 27-06-1998, Encargos/Vencto.: 27-06-1998; Parcela nº03, 04. Valor Principal: R\$NIHIL, Vencimento: 27-07-1998 e 27-08-1998, Encargos/Vencto.: 27-07-1998 e 27-08-1998, respectivamente. Parcelas nº05, 06, 07 e 08. Valor Principal R\$16.386,49, cada uma, vencimento: 27-09-1998, Encargos/Vencto.: digo, cada uma, vencimento: 27-09-1998, 27-10-1998, 27-11-1998 e 27-12-1998, Encargos/Vencto.: 27-09-1998, 27-10-1998, 27-11-1998 e 27-12-1998, respectivamente; Parcelas nº09, 10, 11 e 12, Valor Principal R\$38.235,13, cada uma, Vencimento e Encargos/Vencto.: 27-01-1999, 27-02-1999, 27-03-1999 e 27-04-1999, respectivamente; Parcelas nº13, 14, 15 e 16 - Valor Principal: R\$54.621,62, cada uma, Vencimento e Encargos/Vencto.: 27-05-1999, 27-06-1999, 27-07-1999 e 27-08-1999, respectivamente; Parcelas nº17, 18, 19 e 20. Valor Principal: R\$71.008,11, cada uma, Vencimento/Encargos/Vencto.: 27-09-1999,

(continua no verso)

Pag.: 007/009

Certidão na última página

642
Y

MATRÍCULA	FOLHA
17.033	"004"
VERSO	

27.10.1999, 27.11.1999 e 27.12.1999, respectivamente; Parcelas 21, 22, 23 e 24, Valor Principal R\$87.394,59, cada uma, Vencimento e Encargos/Vencto: 27.01.2000, 27.02.2000, 27.03.2000 e 27.04.2000, respectivamente; Parcelas: 25, 26, 27, 28 e 29, Valor Principal R\$109.243,24, cada uma, Vencimento/Encargos/Vencto: 27.05.2000, 27.06.2000, 27.07.2000, 27.08.2000 e 27.09.2000; e Parcela: 30, Valor Principal R\$404.200,00, Vencimento e Encargos/Vencto: 27.10.2000. Com as demais condições constantes do instrumento, do qual uma "Via Não Negociável" fica arquivada neste cartório, e a cédula também foi registrada sob nº 448, no Livro nº 3-Auxiliar, deste cartório, nesta data. Dou fe. A 2ª Substituição (Irene de Moraes Veronesi), O Of. E.P.: Valor deste registro: R\$155.461,53. Dou fe. O Of. (Armando Carneiro Filho).

AV.11/M. 17.033.- Mairiporã, SP, 10 de fevereiro de 2.000.-
Conforme se verifica do Aditivo nº 01/99 a Cédula de Crédito Comercial nº 846.942-3 emitida em 05.05.1998, objeto do registro nº 10 retro, supra, firmado aos 29.06.1999 e aditamento de 21 de outubro de 1.999, bem como da alteração contratual de 18.03.1996, registrada sob nº 48.140/96-0 na Junta Comercial deste Estado, faz-se a presente para constar que a razão social correta da EMITENTE é CHJ INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, e não como consta do referido registro nº 10 nesta matrícula.- Dou fe. A 1ª Substituição (Armando Carneiro Filho), O Oficial: (Armando Carneiro Filho).

AV.12/M. 17.033.- Mairiporã, SP, 10 de fevereiro de 2.000.-
Conforme consta dos Instrumentos Particulares acima mencionados na AV.11, dos quais ficam cópias arquivadas / neste Cartório, o Credor BANCO AMERICA DO SUL S/A, a devedora e interveniente CHJ INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, já identificados nesta matrícula, bem como os demais intervenientes/garantidores HENRIQUE MARTINS GOMES E s/m, ALCYONE CASAL REY/MARTINS GOMES, RG.nºs.3.139.175 e 3.592.518, CPF nºs.244.428.368-68 e 035.045.738-72, respectivamente; JOÃO CARLOS MARTINS GOMES e s/m, ELUISA FREITAS MARTINS GOMES, RG.nºs.2.985.026 e 3.028.213, CPF nºs. 183.729.298-15 e 042.530.958-44, respectivamente; JOÃO ROBERTO FERNANDES CAMACHO e s/m, NANCY CAMARGO DE GODOY SPINOLA CAMACHO, RG.nºs.3.327.993 e 4.705.406, CPF/MF nºs.419.057.768-53 e 665.286.318-91, respectivamente; MARIA DE LOURDES MARTINS GOMES, RG.nº 2.001.364, CPF/MF.nº 013.850.178-56; ALICE DE FÁTIMA BURGARI B BATISTA, RG.nº 9.191.616-1, CPF nº 057.151.968-76, sendo eles também na qualidade de avalistas, ADITARAM a Cédula de Crédito Comercial registrada / sob nº 10 na presente matrícula, para constar o seguinte: a) que fica prorrogado o vencimento da referida cédula por mais

continua as fls.005...

Pag.: 008/009
 Certidão na última página

643

ANEXO 2 - Certidão de Valor Venal do Imóvel Avaliando

	PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ Secretaria Municipal de Fazenda Departamento de Receitas Imobiliárias
CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :5901/2023	
O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.	
Exercício do Lançamento: 2022	
Inscrição cadastral: 04550701	Código: 0066222
Quadra: 00000G	Lote: 01e02
Área do terreno: M2 2.587,00	Área construída: M2 434,40
Proprietário:	JOAO CARLOS MARTINS GOMES
Compromissário:	
Local do Imóvel:	AV. SAO PAULO 00999 PQ. PETROPOLIS 5 SEC Cep : 07618-862
Valor Venal do terreno:	R\$ 52.949,02
Valor Venal da construção:	R\$ 320.366,48
Valor Venal do excesso:	R\$ 52.160,79
Valor Venal imóvel:	R\$ 425.476,29
Mairiporã 20/03/2023 às 09:03:39	
A validade da presente será de 90 (noventa) dias após a data de emissão, conforme decreto nº9.389/2022. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço http://www.mairipora.sp.gov.br Número de controle : 36be85d938b26b117ea0993404b85af3	
Al. Tibiriçá, 374 - Vila Nova - Mairiporã - SP	

0004304-12.2002.8.26.0248

● ELEMENTO COMPARATIVO 01

The screenshot shows a real estate listing on the Imovelweb website. At the top, there's a navigation bar with options like 'Comprar', 'Alugar', 'Temporada', 'Imóvel Novo', and 'Serviços'. Below this, there are five images: a large exterior view of the house, a swimming pool, and three interior views showing different rooms. The listing details include: 'venda' (sale), 'R\$ 3.500.000', 'IPTU R\$ 500', and 'Casa · 500m² · 6 Quartos · 8 Vagas'. The location is 'Parque Petrópolis' in 'Mairiporã', 'São Paulo'. The title of the listing is 'Casa na Serra Da Cantareira Com 6 Dormitórios à Venda, 500 m² Por R\$3.500.000 - Parque Petrópolis'. The address is 'Avenida Sao Paulo 315, Parque Petrópolis, Mairiporã'. The listing was published 307 days ago. The description mentions a total area of 2800m², with 500m² built, 6 bathrooms, 8 vacancies, 6 bedrooms, 4 suites, and 18 years old. It also lists amenities like a heated pool, barbecue, covered swimming area, sauna, and laundry. The listing is for a house with a private area.

Link do anúncio

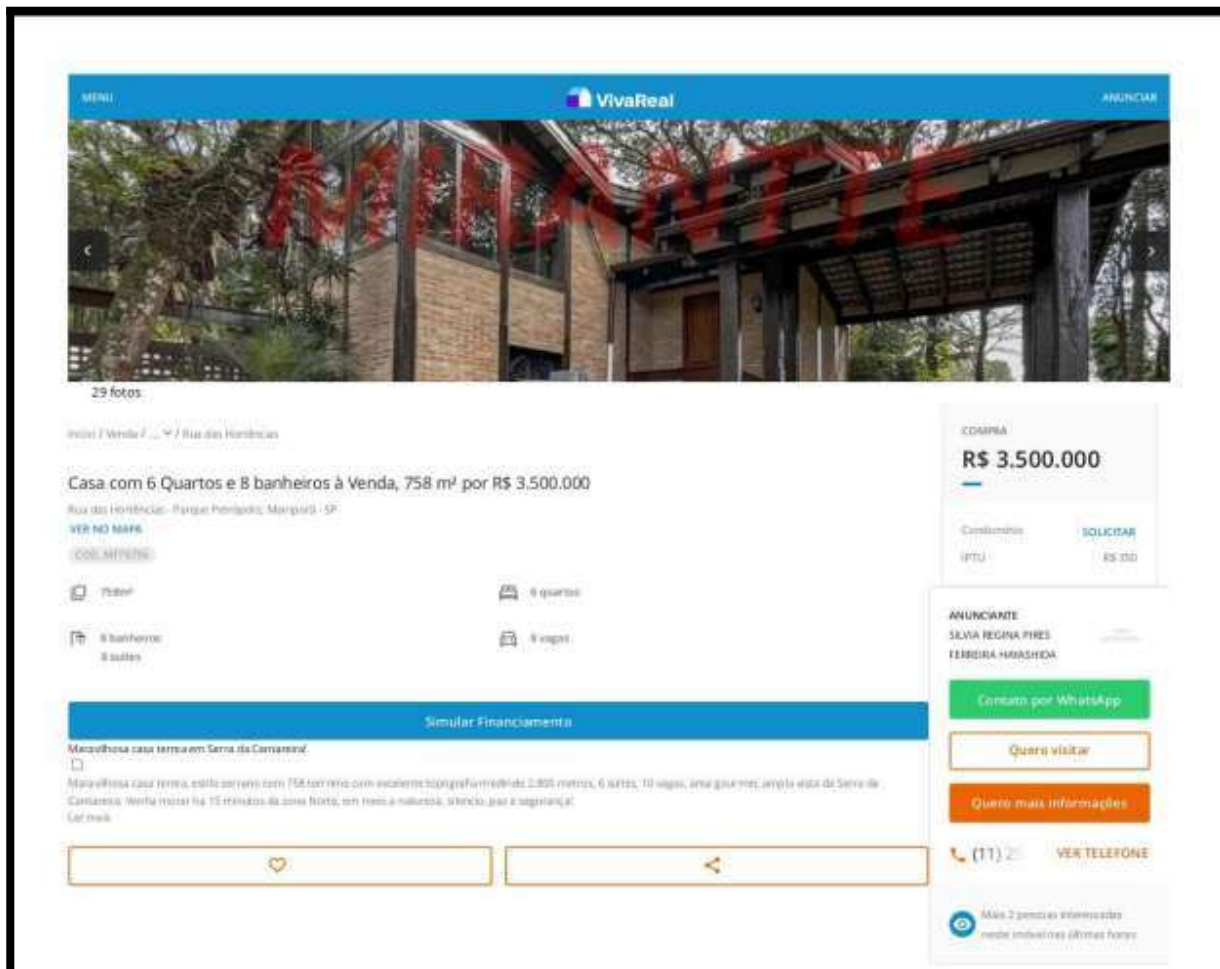
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-na-serra-da-cantareira-com-6-dormitorios-a-venda-2965382682.html>

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 3888/23

0004304-12.2002.8.26.0248

● ELEMENTO COMPARATIVO 02

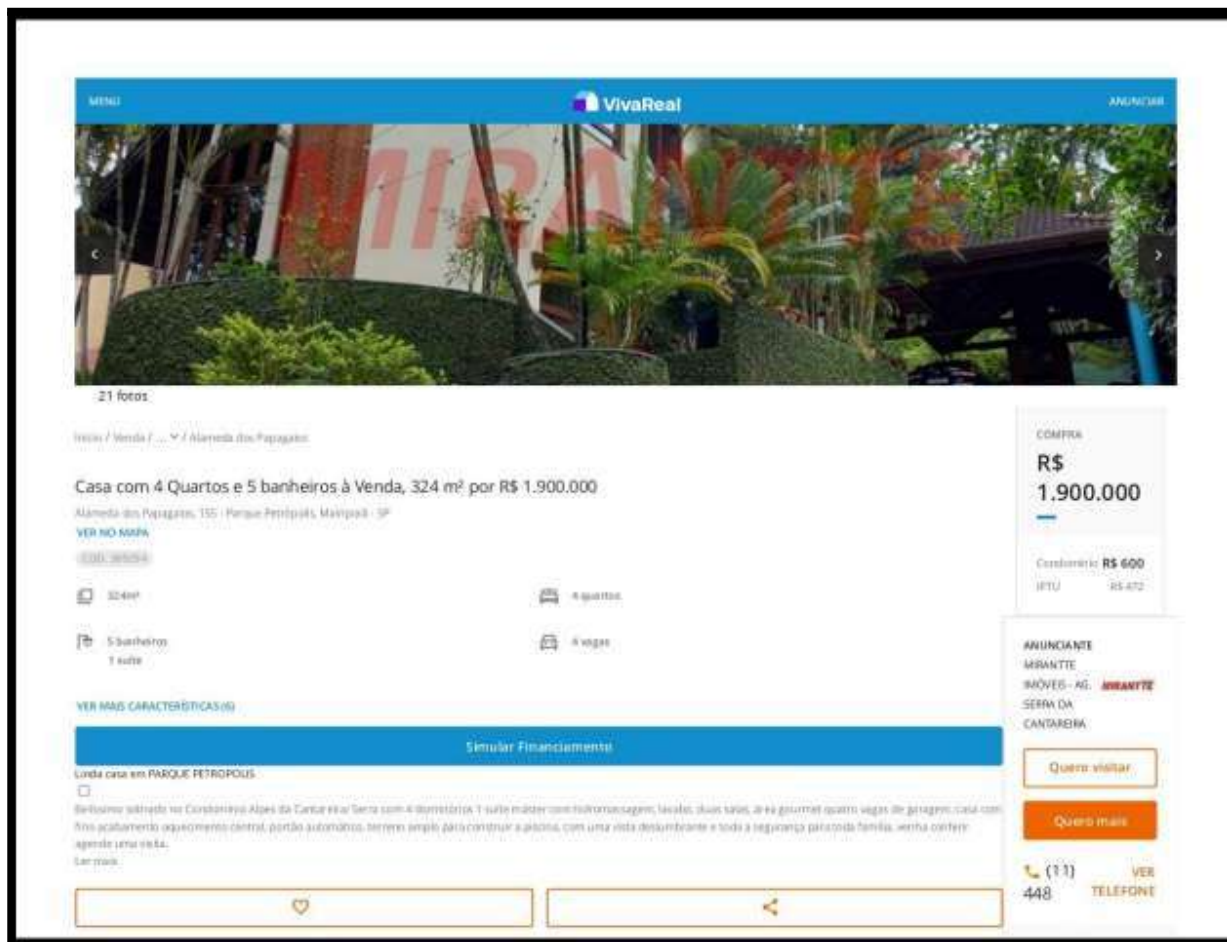


Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-parque-petropolis-bairros-mairipora-com-garagem-758m2-ve-nda-RS3500000-id-2576559166/>

0004304-12.2002.8.26.0248

● ELEMENTO COMPARATIVO 03

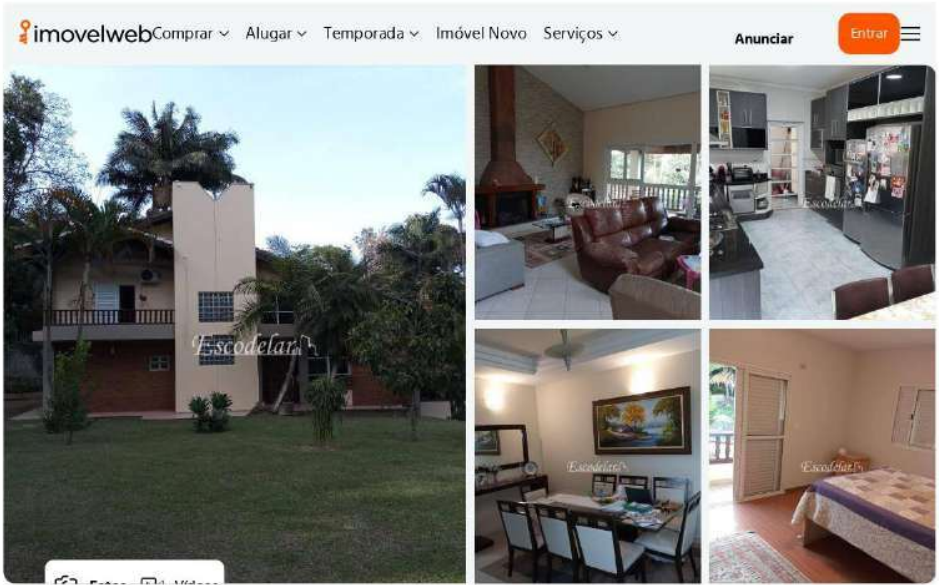


Link do anúncio

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/magnifica-casa-parque-petropolis-2954494723.html>

0004304-12.2002.8.26.0248

● ELEMENTO COMPARATIVO 04



Imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾ Anunciar Entrar

Escodelar

● venda
R\$ 2.000.000
IPTU R\$ 500

Casa · 440m² · 4 Quartos · 5 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Mairiporã > Parque Petrópolis > Casa com 4 dormitórios à venda, 440 m² por R\$ 2.000.000,00 - Parque Petrópolis - Mairiporã/SP

Publicado há 351 dias | 25 visualizações

Casa Com 4 Dormitórios à Venda, 440 m² Por R\$2.000.000 - Parque Petrópolis - Mairiporã/sp

Alameda Canuto do Pito 400, Parque Petrópolis, Mairiporã [Ver no mapa](#)

3400 m² Total 440 m² Útil 5 Banheiros 5 Vagas 4 Quartos 4 Suítes 23 Idade do imóvel

Casa no Parque Petrópolis, Terreno 3.400 M2 Área construída 440 M2 Casa em Ótimo estado de conservação, com muito espaço (terreno Plano): com 4 suítes, sendo 2 no Térreo, escritório, Salão de Jogos, Copa Cozinha, Ampla Sala com 3 ambientes, lavabo Casa de Hóspedes com 2 suítes e casa de caseiro com 2 dormitórios, Sala, Cozinha e Banheiro, Área de churrasqueira e piscina (adulto e infantil)

Agende Uma Visita: - 19/03/2023

Olha o que oferece este imóvel.

Áreas Privativas

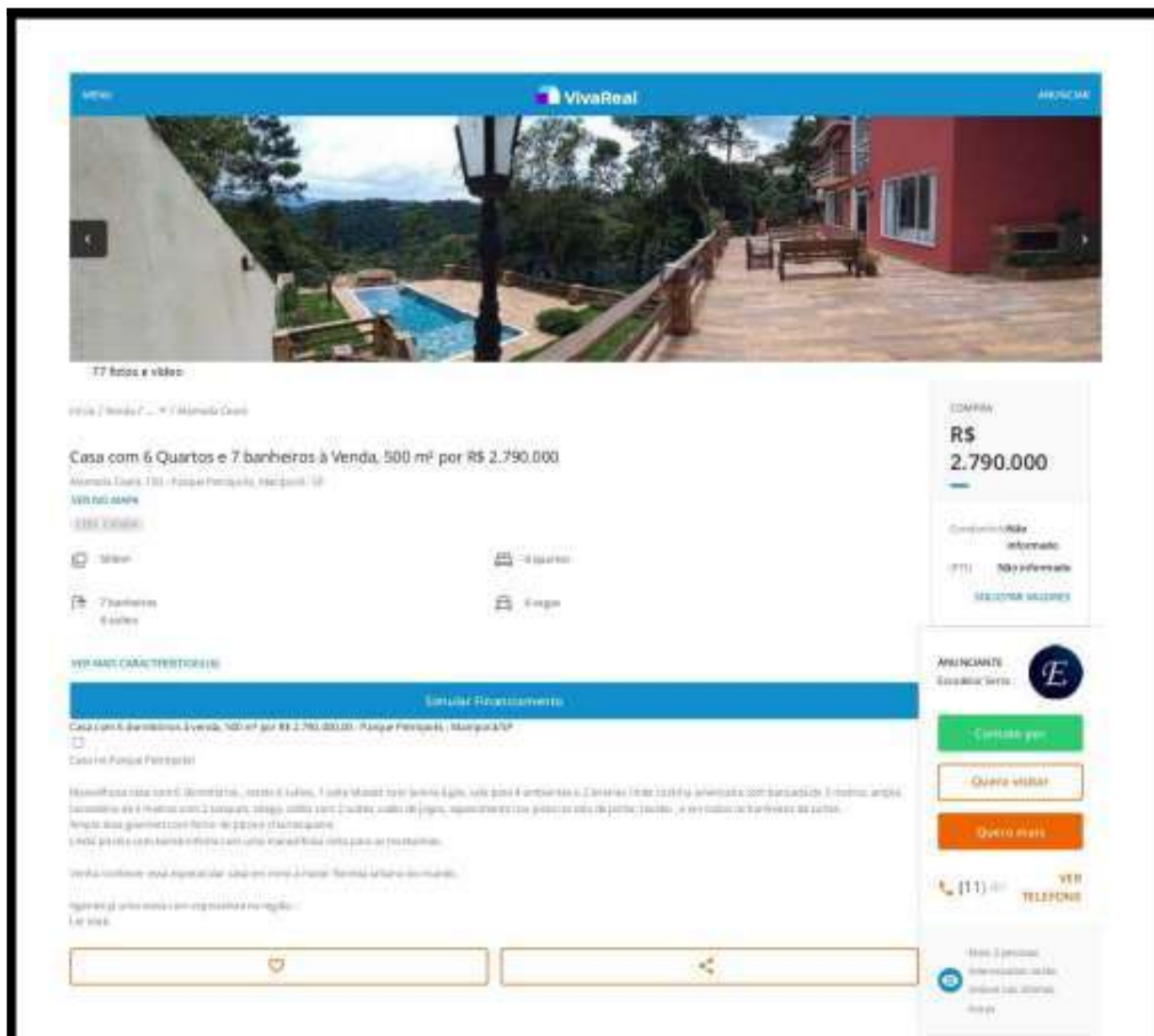
Link do anúncio

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-440-m-sup2--por-2963997579.html>

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 3888/23

• ELEMENTO COMPARATIVO 05



Link do anúncio

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-parque-petropolis-bairros-mairipora-com-garagem-500m2-veda-RS2790000-id-2611899384/>

0004304-12.2002.8.26.0248

● ELEMENTO COMPARATIVO 06

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾

Anunciar

Entrar



venda

R\$ 3.200.000

+ R\$ 680 Condomínio
IPTU R\$ 510

Casa · 600m² · 3 Quartos · 6 Vagas

Imovelweb > Casas > Comprar > São Paulo > Mairiporã > Parque Petrópolis > Serra da Cantareira - Residencial Fechado - Magnífico Imóvel - Financia

Publicado há 231 dias

Serra Da Cantareira - Residencial Fechado - Magnífico Imóvel - Financia

Alameda Uruguaí, Parque Petrópolis, Mairiporã [Ver no mapa](#)

1520 m² Total 600 m² Útil 8 Banheiros 6 Vagas 3 Quartos 3 Suítes 23 Idade do imóvel

Magnífico imóvel do tipo sobrado, com ótimo acabamento, localizado em residencial fechado, com portaria exclusiva e com total infraestrutura de serviços. Área íntima possui 03 (três) amplas suítes, todas com closet e sacadas, a suíte máster com banheiro com hidromassagem e 02 (dois) closets. Área social com amplo living com 02 (dois) ambientes, lareira a gás, varanda, sala de jantar com lareira, lavabo e escritório. Cozinha planejada, despensa e área de serviços com armários e WC de serviço. Garagem coberta para 02 (dois) veículos grandes e descoberta para outros 04 (quatro) veículos. Salão com espaço gourmet completo (churrasqueira, forno e fogão a lenha) e fogão industrial, tudo integrado com o deck da piscina aquecida. Conta ainda com lareira na parte exterior do imóvel, churrasqueira fogo de chão, ducha, belo jardim com paisagismo, gramado com árvores frutíferas e nativas, horta, canil e depósito de ferramentas. Excelente localização e muita luminosidade natural. Estuda

[Ler descrição completa ▾](#)

Olha o que oferece este imóvel.

Link do anúncio

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/serra-da-cantareira-residencial-fechado-magnifico-2967898492.html>

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 3888/23



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.265.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2023 a 01/03/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

731 dias

1,088333

Percentual correspondente

731 dias

8,833286 %

Valor corrigido para 01/03/2025

(=)

R\$ 2.465.073,93

Sub Total

(=)

R\$ 2.465.073,93

Valor total

(=)

R\$ 2.465.073,93[Retornar](#) [Imprimir](#)