

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula: 132.364 - 1º CRI de Indaiatuba/SP
Rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcellos, 1321
Bairro Jardim Juscelino Kubitschek - Indaiatuba/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
03º Vara Cível - Fórum de Indaiatuba / SP

Processo
0002755-63.2022.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença

Metodologia Aplicada
NBR 14653/ 1 e 2 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

0002755-63.2022.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel Matrícula Imobiliária nº 132.364 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

Valor Total de Venda
R\$ 322.000,00
(trezentos e vinte e dois mil reais)
Ref. Maio de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO:.....	5
2.2. USO DO IMÓVEL.....	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:.....	9
2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO.....	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	16
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....	16
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....	16
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")....	18
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO.....	19
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO.....	19
4.5. CONCLUSÃO FINAL.....	19
5. ENCERRAMENTO.....	20
ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (132.364 - 1º CRI de Indaiatuba/SP)....	21
ANEXO 02 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP.....	22
ANEXO 03 - Elementos Comparativos.....	23

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda do imóvel matrícula Imobiliária nº 132.364 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

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

- a) A localização do imóvel, no município de Indaiatuba/SP.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados em Indaiatuba/SP .
- 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, 03/04/2023, às 13:00, este perito esteve presente no imóvel avaliando, na Rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcellos, 1321 para realizar a vistoria técnica.

Esteve presente para acompanhar a vistoria o representante do autor, Dr. Cristiano Anastacio da Silva.

O representante do executado, Dr. Carlos Roberto Berti, não retornou às tentativas de contato feitas por este perito, não indicou assistente técnico bem como não apresentou quesitos técnicos.

O imóvel avaliando, caracterizado como galpão comercial, encontrava-se fechado no momento da vistoria, sem nenhum responsável para permitir a entrada. Contudo, este perito, após verificar as condições externas do imóvel, foi possível visualizar a parte interior do imóvel através de frestas do portão de entrada, demonstrado no material fotográfico e assim avançar com a avaliação do bem.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcellos, 1321, no bairro Jardim Juscelino Kubitschek, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.346-080.

0002755-63.2022.8.26.0248

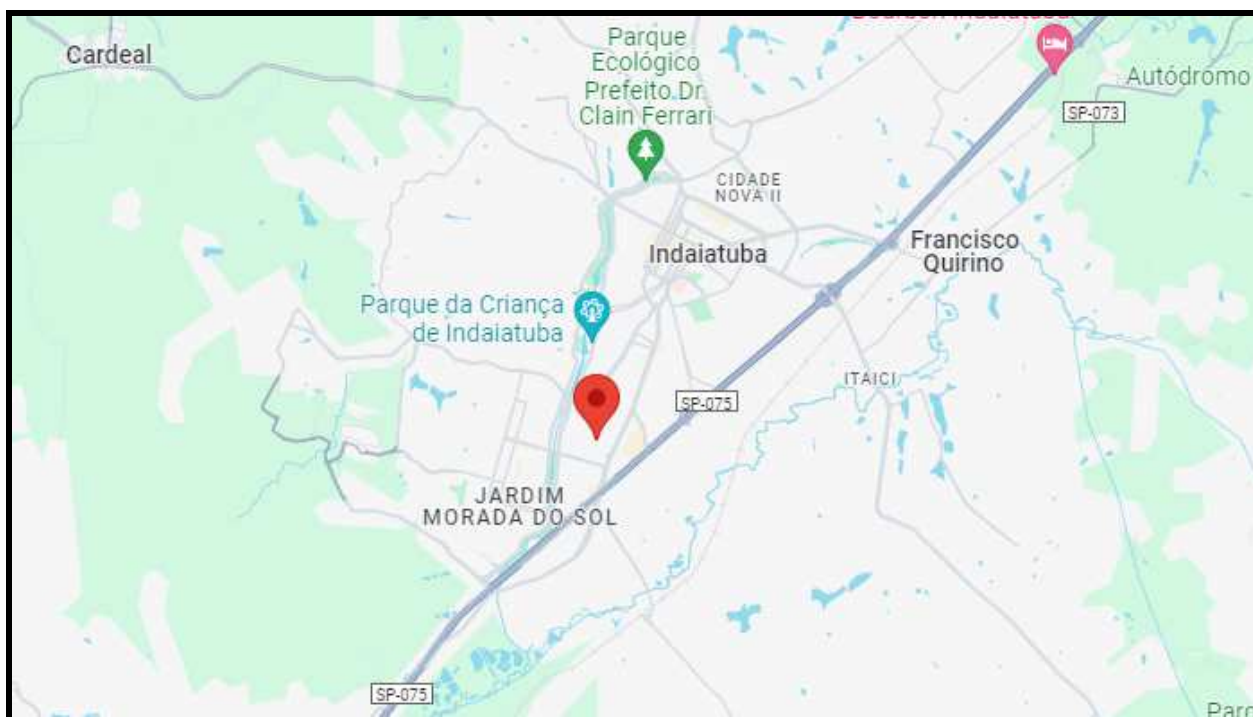


Imagem Googlemaps- Jardim Juscelino Kubitschek - Indaiatuba/SP

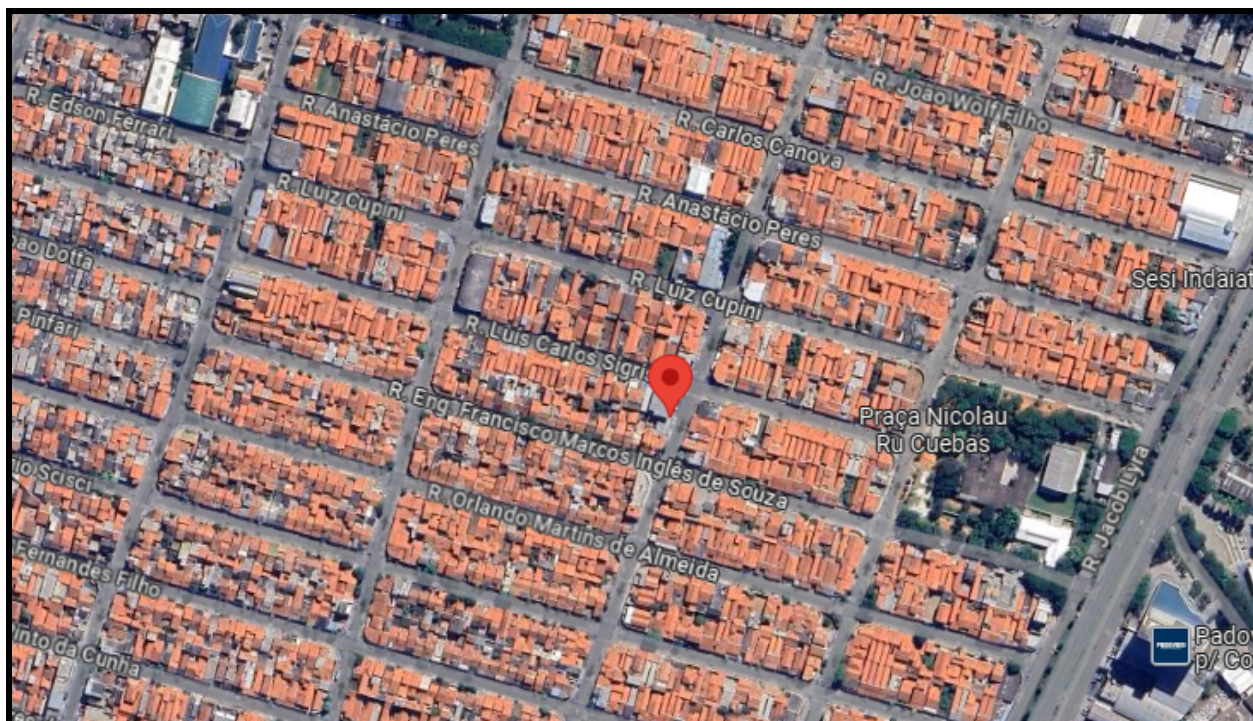
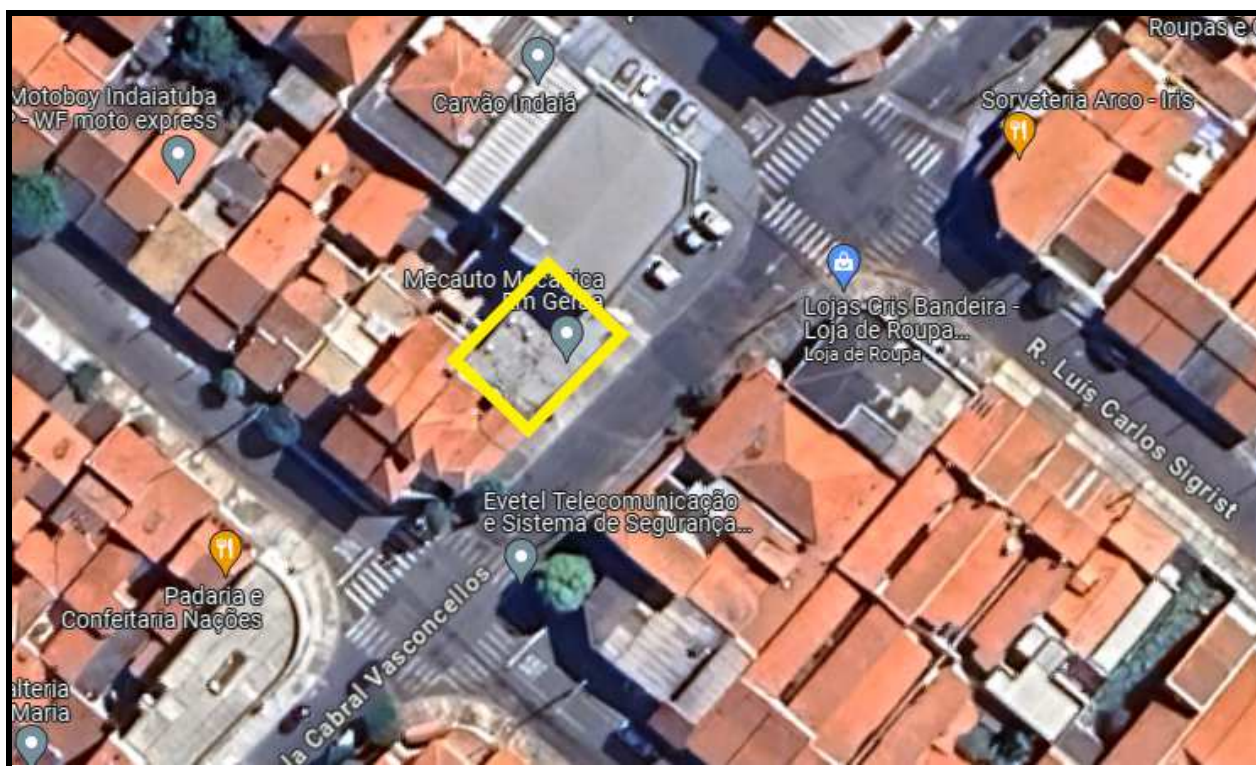


Imagem Googlemaps- Jardim Juscelino Kubitschek - Indaiatuba/SP

0002755-63.2022.8.26.0248



Rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcellos, 1321 - Indaiatuba/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme verificado, o imóvel objeto desta avaliação estava fechado, e pelas condições, no momento da vistoria, indicado no material fotográfico, o imóvel aparenta não estar sendo explorado comercialmente.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 132.364 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP.

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0002755-63.2022.8.26.0248

00132364	0001	Indaiatuba, 8 de Março	de 20 22
Imóvel: Um salão comercial sob nº 1321, situado à rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcelos, com a área construída de 136,07 m², edificado sobre o lote de terra sob nº 24-B, da quadra B, do desmembramento denominado 'JARDIM JUSCELINO KUBITSCHKE', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 14,49 metros de frente para a referida rua, nos fundos mede 14,45 metros confrontando com o lote nº 23, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel mede 10,63 metros confrontando com o lote 15 do Jd. Alice, do lado esquerdo, na mesma posição acima mede 9,59 metros confrontando com o lote nº 24-A, perfazendo a área de 130,71 m².			

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano o imóvel objeto da avaliação possui inscrição municipal junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba (IPTU) sob n º 5085.0425.0-4

 PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS IPTU 2024				ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023) Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os direitos ficam reservados ao Município para rever, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.								
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: COHAB - CAMPINAS Responsável: CELIO APARECIDO PAIXAO CPF / CNPJ: 126.077.308-64 R. BENEDITO RIBEIRO PANZETI MARTINS 00409 JARDIM ALICE INDAIATUBA SP 13346-270 3 P10 / 92163												
Nº CADASTRO 5085.0425.0-4		RECEITA Predial	INSCRIÇÃO 04.21.10.03.054.000	EMIÇÃO JAN/2024	ALÍQUOTA 1%	IMPOSTO CALCULADO 981,31						
LOCAL DO IMÓVEL R. FRANCISCO P C VASCONCELLOS, PE				01321 SALÃO								
LOTEAMENTO JD. JUSCELINO KUBITSCHKE				CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO								
QUADRA B	LOTE 24-B	USO E OCUP. DO SOLO ZDU	DESTINAÇÃO Comércio	AVISO 100210	DESCONTOS <table border="1"> <tr> <td>ZONA 003</td> <td>DESC. DO IMPOSTO (R\$) 98,13</td> </tr> <tr> <td>% 0,00</td> <td>DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$) 0,00</td> </tr> <tr> <td>* Lei Comp. 102/2023</td> <td>REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$) 0,00</td> </tr> </table>		ZONA 003	DESC. DO IMPOSTO (R\$) 98,13	% 0,00	DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$) 0,00	* Lei Comp. 102/2023	REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$) 0,00
ZONA 003	DESC. DO IMPOSTO (R\$) 98,13											
% 0,00	DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$) 0,00											
* Lei Comp. 102/2023	REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$) 0,00											
TESTADA 14,49	ÁREA DO TERRENO 130,71	VALOR VENAL DO TERRENO 19.666,42		TOTAL DO IMPOSTO (R\$) 883,18								
SOMA DE PONTOS 68	ÁREA DA UNIDADE 136,07	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO 78.464,77		EM DOBRO N	TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$) 348,34							
FRAÇÃO IDEAL 1,0000	ÁREA EDIFICADA DO LOTE 136,07	VALOR VENAL DO IMÓVEL 98.131,19		VALOR DA CIP (R\$)								
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP 35,36	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023 34.8281		TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$) 1.231,52							
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)												

0002755-63.2022.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

SITUAÇÃO DO IPTU 2023 - CADASTRO Nº 5085.0425.0-4 - O IPTU do exercício 2023 possui pendências.
SITUAÇÃO EM DÍVIDA ATIVA: CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

	CONTRIBUINTE	INSCRIÇÃO	TRIBUTOS	EXERCÍCIO	CADASTRO	AJUIZADOS	Nº DE ACORDO	ENDEREÇO	QUADRA/LOTE	VALOR
-	***.077.308-**- CELIO APARECIDO PAIXAO	004.396/2024	IPTU PREDIAL	2023	5085.0425.0-4	Não Ajuizado		FRANCISCO P C VASCONCELLOS, PE, 1321 SALÃO JD. JUSCELINO KUBITSCHKE CEP: 13346345 INDAIATUBA - SP	B - 24-B	R\$ 416,41

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:

Conforme verificado, o imóvel objeto desta avaliação é descrito na matrícula imobiliária como salão comercial, e conforme IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia, é classificado como unidade isolada urbana, de tipologia construtiva definida como galpão comercial de padrão simples, construído em terreno de solo seco, firme e topografia plana.

O galpão comercial, com paredes em alvenaria, telhado de estrutura metálica, piso cimentado, com dois portões metálicos na entrada e com pintura externa recente.

De acordo com a matrícula imobiliária, e dados cadastrados na prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliando possui terreno com área de 130,71m² e área construída de 136,07m².

0002755-63.2022.8.26.0248

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas		
Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior

Tipologia Construtiva: Galpão Padrão Simples

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.
- **Instalações elétricas:** econômicas.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.



2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O bairro Jardim Juscelino Kubitschek, com predomínio de casas residenciais de médio e simples padrão construtivo, com comércios e serviços diversificados. O bairro possui iluminação pública, água encanada, ruas asfaltadas com sarjetas, sistema de coleta de água pluvial e esgoto, além de todos os melhoramentos públicos.

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 03/04/2024.



0002755-63.2022.8.26.0248



0002755-63.2022.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



0002755-63.2022.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

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

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, 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 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 06 (sis) elementos comparativos de oferta de venda de imóveis similares que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Endereço: Rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcellos, 1321 Jardim Juscelino Kubitschek - Indaiatuba/SP
- Área Construída: 136,07 m²
- Área Terreno: 130,71 m² - solo plano, seco e firme

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta;

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unit(R\$/m2)	F1	V. Hom
1	R\$1,200,000.00	540.00	2222.22	0.90	2000.00
2	R\$600,000.00	250.00	2400.00	0.90	2160.00
3	R\$800,000.00	310.00	2580.65	0.90	2322.58
4	R\$500,000.00	170.00	2941.18	0.90	2647.06
5	R\$800,000.00	320.00	2500.00	0.90	2250.00
6	R\$1,300,000.00	416.00	3125.00	0.90	2812.50

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	2000.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	2812.50

Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	14192.14
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	203.13
Amplitude total (R\$/m²)	812.50
Média aritmética (R\$/m²)	2365.36
Mediana (R\$/m²)	2286.29
Desvio médio (R\$/m²)	242.95
Desvio padrão (R\$/m²)	306.62
Variância (R\$/m²) ^ 2	94017.41

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

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;

4.4. 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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 ρ / n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,46

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,19

4.4.3) D/S Menor $\leq$ D/S Crítico e D/S Maior $\leq$ D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.5. CONCLUSÃO FINAL

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Constr do Imóvel (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 2.365,36

Área Construída do Imóvel (m²) = 136,07

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 2.365,36 x 136,07 = 321.854,07

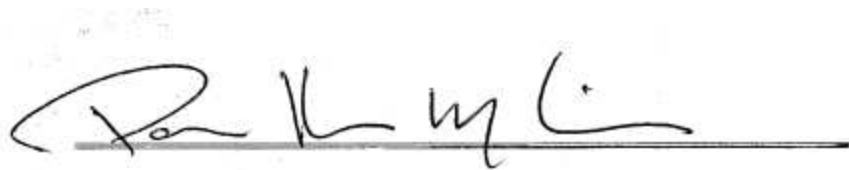
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 322.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 322.000,00
(trezentos e vinte e dois mil reais)
Ref. Maio de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 25 (vinte e cinco) páginas, 07 (sete) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 02 de Maio de 2024



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

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0002755-63.2022.8.26.0248

ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (132.364 - 1º CRI de Indaiatuba/SP)

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00132364 ficha 0001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 8 de Março de 2022

Imóvel: Um salão comercial sob nº 1321, situado à rua Padre Francisco de Paula Cabral Vasconcelos, com a área construída de 136,07 m², edificado sobre o lote de terra sob nº 24-B, da quadra B, do desmembramento denominado 'JARDIM JUSCELINO KUBITSCHKE', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 14,49 metros de frente para a referida rua, nos fundos mede 14,45 metros confrontando com o lote nº 23, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel mede 10,63 metros confrontando com o lote 15 do Jd. Alice, do lado esquerdo, na mesma posição acima mede 9,59 metros confrontando com o lote nº 24-A, perfazendo a área de 130,71 m². ---

Proprietários: CÉLIO APARECIDO FAIXAN, brasileiro, nascido aos 20/12/1968, mecânico, portador da Cédula de Identidade nº 21.855.567-3 SSP SP, inscrito no CPF sob nº 126.077.308-64, casado aos 21/06/2014, no regime de comunhão parcial de bens, com ALESSANDRA MARIA DA SILVA FAIXAN, brasileira, nascida aos 20/10/1926, autônoma, portadora da Cédula de Identidade nº 38.487.831-6 SSP SP, inscrita no CPF sob nº 126.065.728-64, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Engenheiro Francisco Marcos Inglês de Souza, 314, Jardim Juscelino Kubitschke. ---

Título Aquisitivo: R\$ 21.212, feito no dia 01 de setembro de 2021. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 337.826. O Oficial Interino, Carlos Eduardo Bertoli, ---

Selo Digital Nº. 120170311WB000407286M0228

NÃO VALER COMO CÚPIA

PARA SIMPLES CONSULTA

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNS nº 12.017-0

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 12/03/2024 09:54:08 - VALOR: R\$ 21,51

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4016/24

21

0002755-63.2022.8.26.0248

ANEXO 02 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP

30/04/2024, 11:59		Prefeitura Municipal de Indaiatuba	
 PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS			
FICHA DO IMÓVEL			
DADOS PRINCIPAIS			
N.º Cadastro: 5085.0425.0-4	Insc. Cadastral: 04.21.10.03.054.000	Receita: PREDIAL	
Imóveis Relacionados: 5085.0425.0-4			
LOCALIZAÇÃO			
Logradouro 1: R FRANCISCO P C VASCONCELLOS, PE		Número: 01321	
Logradouro 2:		Edif./Cond.:	
Complemento: SALÃO	Loteamento: JD JUSCELINO KUBITSCHK	Quadra: B	Lote: 24-B
Matrícula Reg. Imóveis: 0031212	Data de Registro: 06/10/1988		
Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA	Área Unid.: 136,07	Área tot. edif.: 136,07	Área terr.: 130,71
RESUMO			
Aprovações: 1			
Alvarás: 0			
Habite-ses: 0			
Multas: 0			
Desmembramento/Unificação: D - Processo 19682/-1; Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.			
Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.			
Vila sanitária: NÃO			
USO DE SOLO			
Categorias permitidas			
NR1	NAO RESIDENCIAL 1		
NR2	NÃO RESIDENCIAL 2		
NR3	NÃO RESIDENCIAL 3		
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL		
RMV	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL		
RU	RESIDENCIA UNIFAMILIAR		
Observações			

0002755-63.2022.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

The screenshot shows a real estate listing on the 'visão' website. At the top, there is a header with the 'visão' logo, a phone number (19) 3801-8190, and links for 'Meus Favoritos' and 'Anunciar'. Below the header is a table with three columns: 'Código' (27437), 'Privativos' (580 M²), and 'Visualizações' (2). The main title of the listing is 'Galpão à venda, Jardim Alice - Indaiatuba/SP'. Below the title is a button labeled 'Estuda Permuta'. The description reads: 'GL00226 - Galpo para locação em Indaiatuba. Imóvel com 540 m² de rea construída, possui rea de serviço, cozinha e cinco banheiros sociais, com excelente acabamento e próximo ao parque ecológico.'

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/27437/galpao-jardim-alice-indaiatuba/>

- Elemento comparativo 02

The screenshot shows a real estate listing on the 'visão' website. At the top, there is a header with the 'visão' logo, a phone number (19) 3801-8190, and links for 'Meus Favoritos' and 'Anunciar'. Below the header is a table with five columns: 'Código' (26816), 'Vagas' (4), 'Banheiros' (2), 'Totais' (250 M²), and 'Visualizações' (10). The main title of the listing is 'Salão à venda, 2 quartos, 4 vagas, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP'. Below the title is a button labeled 'Estuda Permuta'. The description reads: 'SL00797 - SL00797 JD.MORADA DO SOL AT250M² AC180M² / 2WC /1VAGAGAR. /

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/26816/salao-2-quartos-jardi-m-morada-do-sol-indaiatuba/>

0002755-63.2022.8.26.0248

- Elemento comparativo 03

22856
Código

1
Salas

2
Banheiros

250 M²
Privativos

250 M²
Totais

5
Visualizações

Galpão à venda, Jardim Califórnia - Indaiatuba/SP

Galpão com 250m² todo coberta e com uma casa nos fundos de 60m² com 3 cômodos e dois banheiros.

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/22856/galpao-jardim-california-indaiatuba/>

- Elemento comparativo 04

Início / Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em Indaiatuba / Jardim Belo Horizonte

Ponto Comercial e 2 banheiros à Venda, 170 m² por R\$ 500.000 COD: 26742

Jardim Belo Horizonte, Indaiatuba - SP [VER NO MAPA](#)

170m² Não informado [SOLICITAR](#) 2 banheiros 0 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 500.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 165

ANUNCIANTE
Visão Imóveis

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-belo-horizonte-bairros-indaiatuba-170m2-venda-RS500000-id-2528199620/>

0002755-63.2022.8.26.0248

- Elemento comparativo 05

Início / Venda / SP / Pontos Comerciais à venda em Indaiatuba / Jardim Eldorado
/ Rua Reverendo Willybaldo Peralta Alves

Ponto Comercial e 4 banheiros à Venda, 320 m² por R\$ 800.000

COD. SL0009

Rua Reverendo Willybaldo Peralta Alves, 203 - Jardim Eldorado, Indaiatuba - SP [VER NO MAPA](#)

320m²

Não informado

4 banheiros

0 vagas

[SOLICITAR](#)

COMPRA

R\$ 800.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 300

ANUNCIANTE
Solve Imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-eldorado-bairros-indaiatuba-320m2-venda-RS800000-id-2703178797/>

- Elemento comparativo 06

VISÃO (19) 3801-8190

Meus Favoritos Anunciar

32465	6	416 M²	522 M²	2
Código	Banheiros	Privativos	Totais	Visualizações

Galpão à venda, Jardim do Sol - Indaiatuba/SP

Galpão para venda no Jd. do Sol na cidade de Indaiatuba/SP. Próximo ao Bosque do Saber, o galpão conta com 522,70m² de terreno e 416,50m² de área construída com banheiro. Venha visitar!

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/32465/galpao-jardim-do-sol-indaiatuba/>