

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 83.055 - 01º CRI de Indaiatuba/SP
Rua Alcides de Souza, 69
CEP 13.345-788 - Jd Hubert
Indaiatuba/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
03º Vara Cível Foro de Indaiatuba/SP

Processo
0010146-26.2009.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença / Cheque

Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 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 83.055 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, descrito como:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula	ficha		
00083055	0001	Indaiatuba, 5 de Agosto	de 2010
Imóvel: Um lote de terra sob nº 25 da quadra I, do loteamento denominado JARDIM HUBERT, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 07; igual medida nos fundos confrontando com o lote nº 10; por 17,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 24, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 26, encerrando a área de 131,25 m². - - - - -			
AV6/83.055 (CONSTRUÇÃO). Indaiatuba, 23 de abril de 2020. - Conforme Habite-se nº 152/2020, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 21 de janeiro de 2020, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um sobrado residencial sob nº 69, situado à rua Alcides de Sousa, com a área total de 111,76 m² (Processo nº 17977/2003), cuja construção foi estimada em R\$ 100.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000722020-88888433, emitida em 01 de abril de 2020, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 302.699. O Substituto do Oficial, (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - Selo Digital No.: 120170331R0000164258AS204. - -			

Valor Total de Venda
R\$ 460.000,00
(Quatrocentos e sessenta mil reais)
Ref. Setembro de 2025

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	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. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	15
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	15
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	16
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	17
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	19
4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL	20
5. ENCERRAMENTO	21
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 83.055 - 1º CRI Indaiatuba/SP	22
ANEXO 2 - FICHA DO IMÓVEL - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP	25

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 83.055 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponibilizadas do imóvel;
- b) A localização do imóvel no município de Indaiatuba/SP, e seu estado de conservação;
- c) As ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizadas no próprio bairro Jardim Hubert, município de Indaiatuba/SP.
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) 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 também, 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, 28/08/2025, às 11:30, este perito esteve no imóvel de número 69, da Rua Alcides de Souza, no bairro Jardim Hubert, município de Indaiatuba/SP, para realizar a vistoria técnica para fins de avaliação imobiliária.

No local, este perito foi atendido por um morador que não quis se identificar, informando desconhecer tanto Simone Ferreira da Silva, quanto o referido processo. Morador não se identificou e também não permitiu a entrada para realização dos trabalhos periciais.

Este perito retornou no dia 17/09/2025, contudo após chamados, não foi atendido pelos moradores.

Não estavam presentes os representantes das partes, como não indicaram assistentes técnicos, tampouco elaboraram quesitos prévios.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Alcides de Souza, 69, bairro Jardim Hubert, município de Indaiatuba /SP.

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, a casa residencial está atualmente habitada.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 83.055 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01, possuem a seguinte descrição tabular:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula 00083055	ficha 0001		Indaiatuba, 5 de Agosto	de 2010
Imóvel: Um lote de terra sob nº 25 da quadra I, do loteamento denominado JARDIM HUBERT, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 07; igual medida nos fundos confrontando com o lote nº 10; por 17,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 24, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 26, encerrando a área de 131,25 m². - - - - -				

Conforme Av6 - Construção Averbada de uma casa com 111,76m² de área construída, conforme Habite-se expedido em 21/01/2020.

AV6/83.055 (CONSTRUÇÃO). Indaiatuba, 23 de abril de 2020. - Conforme Habite-se nº 152/2020, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 21 de janeiro de 2020, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um sobrado residencial sob nº 69, situado à rua Alcides de Sousa, com a área total de 111,76 m² (Processo nº 17977/2003), cuja construção foi estimada em R\$ 100.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000722020-88888433, emitida em 01 de abril de 2020, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 302.699. O Substituto do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - Selo Digital No.....: 12017033100000164258AS204. - -

0010146-26.2009.8.26.0248

Junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba, o imóvel está cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob o nº: 5127.1320.0-8, e possui 130,46m² de área construída.

 PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS			
FICHA DO IMÓVEL			
DADOS PRINCIPAIS			
N.º Cadastro: 5127132008	Insc. Cadastral: 04.21.01.05.025.000	Receita: PREDIAL	
Imóveis Relacionados: 5127.1320.0-8			
LOCALIZAÇÃO			
Logradouro 1: R ALCIDES DE SOUSA		Número: 00069	
Logradouro 2:		Edif./Cond.:	
Complemento:	Loteamento: JD HUBERT	Quadra: I	Lote: 25
Matrícula Reg. Imóveis: 0083055	Data de Registro: 23/04/2020		
Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA	Área Unid.: 130,46	Área tot. edif.: 130,46	Área terr.: 131,25

Carnê IPTU 2025:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS IPTU 2025		ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: SIMONE FERREIRA DA SILVA Responsável: SIMONE FERREIRA DA SILVA CPF / CNPJ: 307.042.228-41 R. JOSE ESTANISLAU AMBIEL 00415 JARDIM MORADA DO SOL INDAIATUBA - SP 13348-322		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 DESTES TRIBUTOS: 26/12/2025 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.	
3 P10 / 102641			
Nº CADASTRO 5127.1320.0-8	RECEITA Predial	INSCRIÇÃO 04.21.01.05.025.000	EMIÇÃO JAN/2025
LOCAL DO IMÓVEL R. ALCIDES DE SOUSA		00069	
LOTEAMENTO JD. HUBERT		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO	
QUADRA I	LOTE 25	USO E OCUP DO SOLO ZDU	DESTINAÇÃO Residência
TESTADA 7,50	ÁREA DO TERRENO 131,25	VALOR VENAL DO TERRENO 18.978,07	
SOMA DE PONTOS 86	ÁREA DA UNIDADE 130,46	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO 122.556,25	
FRACÇÃO IDEAL 1,0000	ÁREA EDIFICADA DO LOTE 130,46	VALOR VENAL DO IMÓVEL 141.534,31	
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP 37,02	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023 40,5073
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)			
ALÍQUOTA 1%		IMPOSTO CALCULADO 1.415,34	
DESCONTOS			
ZONA 003		DESC. DO IMPOSTO (R\$) 212,30	
%		DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$) 0,00	
* Lei Comp. 102/2023		REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$) 0,00	
TOTAL DO IMPOSTO (R\$)		1.203,04	
EM DOBRO N		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$) 296,54	
VALOR DA CIP (R\$)		-----	
TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)		1.499,58	

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com as matrículas imobiliárias e respectivos dados cadastrais, disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliando é formado lotes de terreno urbanos, com 131,25m² de área, sendo 7,50m de testada e 17,50 m de profundidade.

Sobre o terreno, plano, de solo firme e seco, no ano de 2020 foi construída uma casa residencial assobradada, geminada em ambos os lados, com 130,46m² de área.

A edificação sobre o lote de terreno é tipificada e classificada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia como Casa Residencial Padrão Construtivo Médio.

O Estado de Conservação do imóvel, de acordo com a vistoria realizada externamente, o imóvel enquadra-se na categoria "C", de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Jardim Hubert, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de médio padrão construtivo, conta com serviços diversos e comércios variados de pequeno e médio porte.

O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamentos com sarjeta, rede de distribuição de água e de coleta de esgoto, rede de captação de águas pluviais, rede de telefonia, serviços de correio e outros.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

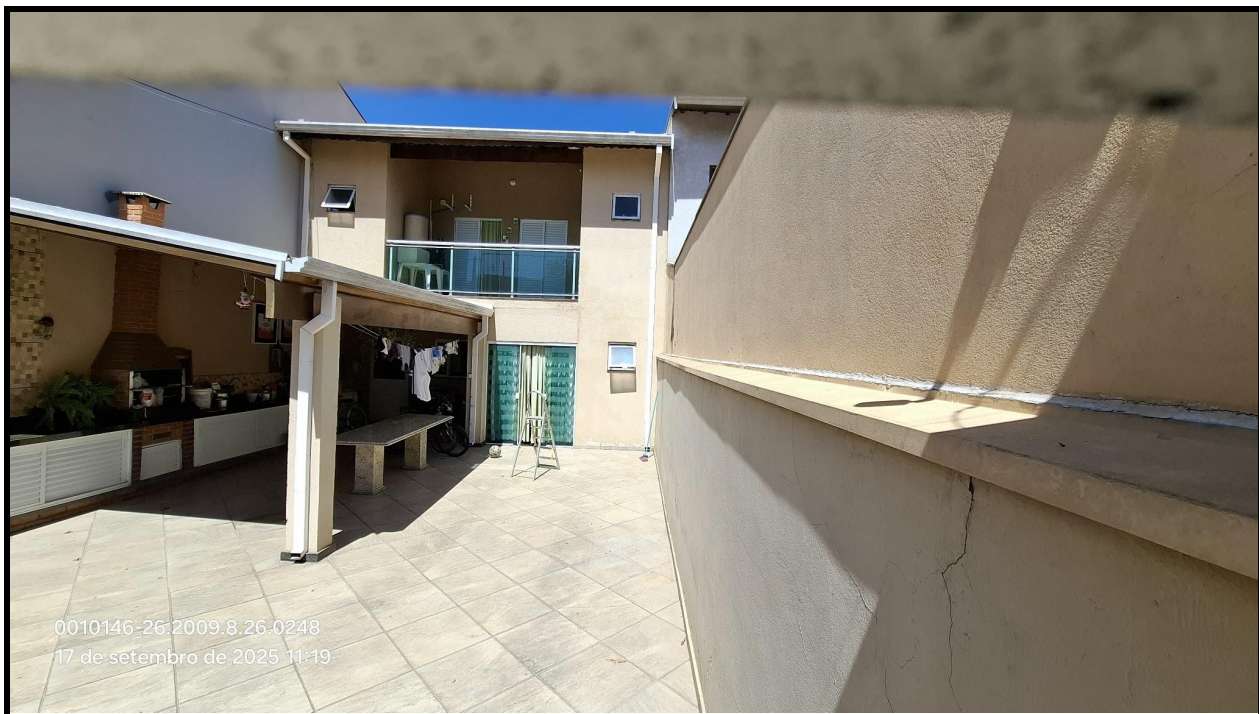
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local, em 28/08/2025 e 17/09/2025.











4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa de campo no bairro Jardim Hubert, por imóveis residenciais disponibilizados à venda, de padrão construtivo e características similares ao imóvel avaliando.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de campo, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

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

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, 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.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos, de imóveis, todos localizados no bairro Jardim Hubert, tipificados como casas residenciais, de dimensões semelhantes ao avaliando, que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula: 83.055 do 1ºCRI - Indaiatuba/SP
Endereço: Rua Alcides de Souza, 69 - Jd Hubert
Área construída: 130,46 m²
Área de terreno: 131,25 m² (10 x 38)
Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Médio
Idade Aparente: 6 anos
Estado de Conservação: C - Regular

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta;

Elem	Vlr Venda (R\$)	Área (m²)	Vlr Unitário (R\$/m²)	F1	Vlr Homog. (R\$/m²)	Desvio (%)
1	R\$780,000.00	169.00	4615.38	0.90	4153.85	17.49%
2	R\$532,000.00	148.00	3594.59	0.90	3235.14	-8.49%
3	R\$530,000.00	157.00	3375.80	0.90	3038.22	-14.06%
4	R\$495,000.00	105.00	4714.29	0.90	4242.86	20.01%
5	R\$490,000.00	130.00	3769.23	0.90	3392.31	-4.05%
6	R\$420,000.00	120.00	3500.00	0.90	3150.00	-10.90%

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3038.22
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4242.86
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	21212.36
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	301.16
Amplitude total (R\$/m²)	1204.64
Média aritmética ou Valor Atribuído (R\$/m²)	3535.39
Mediana (R\$/m²)	3313.72
Desvio médio (R\$/m²)	441.97
Desvio padrão (R\$/m²)	527.13
Variância (R\$/m²) ^ 2	277866.04

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 = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 ρ / 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 = 1,34

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 = 0,94

4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

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

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 3.535,39

- Área construída (m²) = 130,46

Valor Total (R\$) = 3.535,39 x 130,46 = 461.227,47

Arredondando, temos:

Valor Total do Imóvel : R\$ 460.000,00 para SET/2025

Amplitude: +/- 10%

Limite Superior (+10%): R\$ 506.000,00

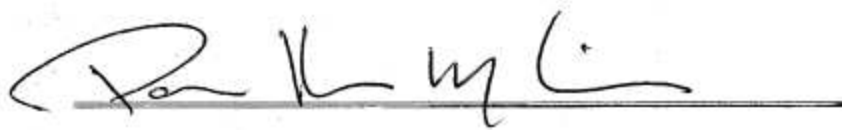
Limite Inferiori (-10%): R\$ 415.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 460.000,00
(Quatrocentos e sessenta mil reais)
Ref. Setembro de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 29 (vinte e nove) páginas, 10 (dez) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 30 de Setembro de 2025



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

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 83.055 - 1º CRI Indaiatuba/SP

fls. 223
188

Protocolo: 390.869 - Matrícula: 83055 - Pág.: 1 de 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 00083055 ficha: 0001

Indaiatuba, 5 de Agosto de 2010

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

Imóvel: Um lote de terra sob nº 25 da quadra I, do loteamento denominado JARDIM HUBERT, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 07; igual medida nos fundos confrontando com o lote nº 10; por 17,50 metros da frente aos fundos de ambos os lados, dividindo do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 24, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 26, encerrando a área de 131,25 m². - - - - -

Proprietária: LOTEADORA SANTA ALICE LTDA., com sede nesta cidade, na rua Armando Salles de Oliveira, nº 473, Vila Todos os Santos, inscrita no CNPJ nº 03.885.971/0001-54. - - - - -

Título Aquisitivo: R6/26.836 e R1/50.509, feitos no dia 03 de agosto de 2000, sendo o loteamento objeto do R1/52.029, feito no dia 10 de novembro de 2000. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). - - - - -

AV1/83.055 (CLAUSULAS RESTRITIVAS). Indaiatuba, 05 de agosto de 2010. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Esc. Hab., (Eduardo Ceschin). - - - - -

AV2/83.055 (VIELA SANITÁRIA). Indaiatuba, 05 de agosto de 2010. Conforme planta arquivada nesta Serventia, verifica-se que existe assinalada em toda a extensão dos fundos deste terreno uma Viela Sanitária de 3,00 metros de largura. O Esc. Habilitado, (Eduardo Ceschin). - - - - -

AV3/83.055 (CADASTRO). Indaiatuba, 23 de abril de 2020. Conforme certidão nº 5.837/2020, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 31 de março de 2020, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5127.1320.0-8. O Substituído do Oficial, (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -

AV4/83.055 (LOGRADOURO). Indaiatuba, 23 de abril de 2020. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "c", da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme certidão nº 5.837/2020, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 31 de março de 2020, verifica-se que a rua 07 do loteamento Jardim Hubert denomina-se atualmente rua ALCIDES DE SOUSA, nos termos da Lei Municipal nº 4.784/2005. O Substituto do Oficial, (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -

RS/83.055 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 23 de abril de 2020. Por escritura de 10 de agosto de 2010, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local

<VIDE VERSO>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f5409271-5a28-4e1b-91cf-b99d1d6bdc

Este documento foi assinado digitalmente por EDUARDO CESCHIN - 20/08/2021 11:22 PROTOCOLO: SPH21080040631D

fls. 224

Protocolo: 390.869 - Matrícula: 83055 - Pág.: 2 de 3

matrícula

ficha

00083055

0001

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f5409271-5a28-4e1b-91cf-b698d1d9dbdc

(Livro nº 0568, página 017), LOTEADORA SANTA ALICE LTDA vendeu para SIMONE FERREIRA DA SILVA, brasileira, solteira, maior, auxiliar administrativo, portadora da Cédula de Identidade nº 29.686.100-3 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 307.042.228-41, residente e domiciliada nesta cidade, na rua José Estanislau Ambiel nº 415, Jardim Morada do Sol, pelo preço de R\$ 10.128,40, o imóvel descrito nesta matrícula. Para o resguardo dos direitos dos contratantes foram verificadas por aquela Serventia as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (finalidade 4, na qual consta empresa encerrada em 01/11/2005) sob nº 078562010-21024030, emitida aos 03/08/2010, válida até 30/01/2011 bem como, a certidão emitida aos 13/01/2009, pelo mesmo órgão, porém, referente a finalidade 3 (encerramento da empresa), sob nº 002912009-21024030, arquivadas naquelas notas sob nº 17/2010; b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 03, de 02/05/2007, às 11:54:00 hrs do dia 03/08/2010, válida até 30/01/2011 (código de controle da certidão: 45E0 BAE5 7BCA 54A7), também arquivada naquelas notas sob nº 17/2010. Os contratantes declararam ao notário ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto da presente, as quais a adquirente se compromete a cumprir e respeitar. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 302.580. O Substº do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - Selo Digital No.: 120170331QY000164254KJ20A, 120170331BK000164255U20W, 120170321TX000164256KW20D

AV6/83.055 (CONSTRUÇÃO). Indaiatuba, 23 de abril de 2020. - Conforme Habite-se nº 152/2020, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 21 de janeiro de 2020, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um sobrado residencial sob nº 69, situado à rua Alcides de Sousa, com a área total de 111,76 m² (Processo nº 17977/2003), cuja construção foi estimada em R\$ 100.000,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000722020-88888433, emitida em 01 de abril de 2020, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 302.699. O Substituto do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - Selo Digital No.: 120170331Q0000164258A5204. - -

Este documento foi assinado digitalmente por EDUARDO CESCHIN - 20/08/2021 11:22 PROTOCOLADO: SPH21080040631D

fls. 225
30
f

Protocolo: 390.869 - Matrícula: 83055 - Pág.: 3 de 3

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Conservar esta certidão em meio eletrônico, para manter sua validade. A presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1.º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos).

O prazo de validade da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (Capítulo XIV, item 12, alínea "d", das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo).

Indaiatuba - SP, 20 de agosto de 2021

PROTOCOLO: 390.869

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



O valor a ser cobrado será apurado com base na tabela de custas vigente à época do encerramento do processo.

1201703C3PB000341078DU21X

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia atual anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f5409271-5a28-4e1b-91cf-b698d1d9dbdc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores

Este documento foi assinado digitalmente por EDUARDO CESCINI - 20/08/2021 11:22 PROTOCOLO: SPH21080040631D

ANEXO 2 - FICHA DO IMÓVEL - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP

			
PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA			
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA			
DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS			
FICHA DO IMÓVEL			
DADOS PRINCIPAIS			
N.º Cadastro: 5127132008	Insc. Cadastral: 04.21.01.05.025.000	Receita: PREDIAL	
Imóveis Relacionados: 5127.1320.0-8			
LOCALIZAÇÃO			
Logradouro 1: R ALCIDES DE SOUSA		Número: 00069	
Logradouro 2:	Edif./Cond.:		
Complemento:	Loteamento: JD HUBERT	Quadra: I	Lote: 25
Matrícula Reg. Imóveis: 0083055	Data de Registro: 23/04/2020		
Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA	Área Unid.: 130,46	Área tot. edif.: 130,46	Área terr.: 131,25
RESUMO			
Aprovações: 1			
Alvarás: 1			
Habite-ses: 1			
Multas: 0			
Desmembramento/Unificação: NENHUM			
Passível de desdobro: NÃO.			
Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Bamabé (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.			
Viela sanitária: NÃO			
USO DE SOLO			
Categorias permitidas			
RU	RESIDENCIA UNIFAMILIAR		
RMV	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL		
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL		
Observações			
VIELA SANITARIA CANCELADA ATRAVES DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 13.754/2005, DECRETO MUNICIPAL Nº 8.510 DE 09 DE AGOSTO DE 2005.			
RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO			
CONTRATO PADRÃO:			
20ª - AS EDIFICAÇÕES NÃO PODERÃO TER MAIS DE QUATRO PAVIMENTOS (TERREO E MAIS TRES) ACIMA DO NIVEL DO SOLO.			
21ª - NOS LOTES DE MEIO DE QUADRA A EDIFICAÇÕES DEVERÃO OBEDECER OS SEGUINTES RECUOS:			

- FRONTAL DE 4,00 METROS (MINIMO).
- RECUOS LATERAIS E FUNDO - OMISSO.
- E NOS CASOS DE LOTES DE ESQUINA:
- RECUO FRONTAL DE 4,00 METROS (MINIMO).
- LATERAL DE 2,00 METROS (MINIMO).
- RECUO DE FUNDOS - OMISSO.

22ª - DE ACORDO COM TABELA DE PLANTA E ARRUAMENTO E LOTEAMENTO OS LOTES DE USO MISTO SÃO: 01 A 15 DA QUADRA A, LOTES 01 A 11 DA QUADRA B, LOTES 01 A 14 DA QUADRA C, LOTES 01 A 14 DA QUADRA D, LOTES 01 A 18 DA QUADRA E, LOTES 01 A 18 DA QUADRA F, LOTES 01 A 09 DA QUADRA G, LOTES 01 A 06 DA QUADRA H, LOTES 01 A 09, 16A 19 E 26 A 29 DA QUADRA I, LOTES 01 A 06,31 A 34 E 54 A 58 DA QUADRA J, LOTES 01 A 09, 34 A 37 E 62 A 71 DA QUADRA K, LOTES 01 A 07,32 A 35 E 60 A 67 DA QUADRA L, LOTES 01 A 03, 28 A 31 E 56 A 60 DA QUADRA M, LOTES 01,02,27 E 28 DA QUADRA N, LOTES 01 E 02 DA QUADRA O, LOTES 01,02,37 E 38 DA QUADRA P, LOTES 01 A 05 DA QUADRA Q, LOTES 01A04 DA QUADRA R, LOTES 01 A 04 DA QUADRA S, LOTES 01 A 04 DA QUADRA T, LOTES 01 E 02 DA QUADRA U.

23ª - NÃO SERÁ ADMITIDO O DESMEMBRAMENTO DE LOTE.

24ª - NÃO SERÁ ADMITIDO O DESMEMBRAMENTO DE LOTE, SALVO O QUE ESTABELECE O ART. 53 § 5º DA LEI MUNICIPAL 3730/99

DECRETO MUNICIPAL:

- AS EDIFICAÇÕES NÃO PODERÃO TER MAIS DE QUATRO PAVIMENTOS (TERREO E MAIS TRES) ACIMA DO NIVEL DO SOLO.

22ª - DE ACORDO COM TABELA DE PLANTA E ARRUAMENTO E LOTEAMENTO OS LOTES DE USO MISTO SÃO: 01 A 15 DA QUADRA A, LOTES 01 A 11 DA QUADRA B, LOTES 01 A 14 DA QUADRA C, LOTES 01 A 14 DA QUADRA D, LOTES 01 A 18 DA QUADRA E, LOTES 01 A 18 DA QUADRA F, LOTES 01 A 09 DA QUADRA G, LOTES 01 A 06 DA QUADRA H, LOTES 01 A 09, 16A 19 E 26 A 29 DA QUADRA I, LOTES 01 A 06,31 A 34 E 54 A 58 DA QUADRA J, LOTES 01 A 09, 34 A 37 E 62 A 71 DA QUADRA K, LOTES 01 A 07,32 A 35 E 60 A 67 DA QUADRA L, LOTES 01 A 03, 28 A 31 E 56 A 60 DA QUADRA M, LOTES 01,02,27 E 28 DA QUADRA N, LOTES 01 E 02 DA QUADRA O, LOTES 01,02,37 E 38 DA QUADRA P, LOTES 01 A 05 DA QUADRA Q, LOTES 01A04 DA QUADRA R, LOTES 01 A 04 DA QUADRA S, LOTES 01 A 04 DA QUADRA T, LOTES 01 E 02 DA QUADRA U.

- NOS LOTES DE MEIO DE QUADRA AS EDIFICAÇÕES DEVERÃO OBEDECER OS SEGUINTE RECUOS:

- FRONTAL DE 4,00 METROS.
- RECUOS LATERAIS E FUNDO - OMISSO.
- E NOS CASOS DE LOTES DE ESQUINA:
- RECUO FRONTAL SERA DE 4,00 METROS.
- RECUO LATERAL DE 2,00 METROS.
- RECUOS DE FUNDO - OMISSO

OBSERVAÇÃO

0010146-26.2009.8.26.0248

ANEXO 3 - Elementos Comparativos

(pesquisa de campo realizada entre os dias 17/09/25 a 29/09/25)

- Elemento comparativo 01

Venda
R\$ 780.000

Condomínio
Isento

IPTU
R\$ 1.828

Características

169 m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

Varanda

Área de serviço

Todas as características

Localização

Jardim Hubert, Indaiatuba - SP

Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 169 m² por R\$ 780.000
(Código do anunciante: 36642 | Código no Viva Real: 2795339017)

Anunciante: Visão Imóveis - Fone: 19 3801-8190

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-169m2-venda-RS780000-id-2795339917/?source=ranking%2Crp>

- Elemento comparativo 02

Venda
R\$ 532.000

Condomínio
Isento

IPTU
R\$ 156

Características

148 m²

2 quartos

1 banheiro

1 suite

Aceita animais

Ar-condicionado

Todas as características

Localização

Rua Léo Amstalden - Jardim Hubert, Indaiatuba - SP

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 148 m² por R\$ 532.000
(Código do anunciante: CA3431 | Código no Viva Real: 2743180557)

Anunciante: Vila Nova Imobiliária - Fone: 19 3394-3034

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-148m2-venda-RS532000-id-2743180557/?source=ranking%2Crp>

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4204/25

27 de 29

0010146-26.2009.8.26.0248

● Elemento comparativo 03

Venda
R\$ 530.000

Condomínio
Não informado

IP TU ⓘ
R\$ 120

Características

157 m² 3 quartos 1 banheiro
2 vagas Cozinha

Localização

Rua Laura Tachinardi Maria Netto, 08592 - Jardim Hubert, Indaiatuba - SP

23°06'31.1"S 47°14'00.8"W
Ver mapa ampliado



Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 157 m² por R\$ 530.000
(Código do anunciante: CA08592 | Código no Viva Real: 2726230046)

Anunciante: Marcia Regina Pereira Fone: 19 3894 9669

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-157m2-venda-R\\$530000-id-2726230046/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-157m2-venda-R$530000-id-2726230046/?source=ranking%2Crp)

● Elemento comparativo 04

Venda
R\$ 495.000

Condomínio
Isento

IP TU ⓘ
R\$ 104

Características

105 m² 2 quartos 1 banheiro
2 vagas Cozinha Área de serviço

Localização

Jardim Hubert, Indaiatuba - SP



Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 105 m² por R\$ 495.000
(Código do anunciante: 33666 | Código no Viva Real: 2781951731)

Anunciante: Visão Imóveis - Fone: 19 3801-8190

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-105m2-venda-R\\$495000-id-2781951731/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-105m2-venda-R$495000-id-2781951731/?source=ranking%2Crp)

0010146-26.2009.8.26.0248

- Elemento comparativo 05

Venda
R\$ 490.000

Condomínio
Não informado

IPTU
R\$ 1.200

Características

130 m² 1 quarto 2 banheiros
2 vagas 1 suíte Lavanderia

Localização

Rua Lino Lui, 200 - Jardim Hubert, Indaiatuba - SP

23°06'34.3"S 47°14'00.7"W

Casa com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 490.000

(Código do anunciante: CA002352 | Código no Viva Real: 2726637312)

Anunciante: Jota Galvão Neg Imob Fone: 19 3381 0411

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-130m2-venda-R\\$490000-id-2726637312/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-130m2-venda-R$490000-id-2726637312/?source=ranking%2Crp)

- Elemento comparativo 06

Venda
R\$ 420.000

Condomínio
Isento

IPTU
Não informado

Preço abaixo do mercado

Características

120 m² 2 quartos 1 banheiro
2 vagas Aceita animais TV a cabo

Localização

Rua João Munhoz - Jardim Hubert, Indaiatuba - SP

R. João Munhoz - Jardim Hubert

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 120 m² por R\$ 420.000

(Código do anunciante: CA0246 | Código no Viva Real: 2829416119)

Casa com 2 Quartos para venda Jardim Hubert, Indaiatuba SP

Anunciante: Ro.Ma Imóveis - Fone: 19 99439 1709

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-120m2-venda-R\\$420000-id-2829416119/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-hubert-bairros-indaiatuba-com-garagem-120m2-venda-R$420000-id-2829416119/?source=ranking%2Crp)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 460.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Setembro/2025 a Dezembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

91 dias

1,008622

Percentual correspondente

91 dias

0,862186 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 463.966,05

Sub Total

(=)

R\$ 463.966,05

Valor total

(=)

R\$ 463.966,05[Retornar](#) [Imprimir](#)