

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DAS PRAÇAS

Apartamento 04 - Bloco D

Rua Antônio Martiliano de Campos, nº 440

Jd. Alice - CEP 13.336-250

Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

HastaVip Alienações Públicas Ltda.

CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo

1006416-33.2022.8.26.0248 - 05° VC Fórum Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto 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 80.017 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à um apartamento nº 04, localizado no térreo do BLOCO D (Edifício Goiabeira), do Condomínio "RESIDENCIAL VILLA DAS PRAÇAS", situado na rua Antônio Martiliano de Campos, nº 440, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes DEPENDÊNCIAS: 02 (dois) dormitórios, banheiro, circulação, cozinha, área de serviço, living, sala de jantar e área externa descoberta; e ÁREAS: privativa (útil) de 60,780 m², comum de 35,811 m², total 96,591 m², fração ideal do terreno de 0,527119%.

Valor Total de Venda
R\$ 307.000,00
(trezentos e sete mil reais)
Ref. Março 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	8
2.4.1. Dimensões e disposições	8
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	8
2.4.3. Infraestrutura e características da região	8
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	17
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	17
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	18
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	20
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	20
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	20
4.5. CONCLUSÃO FINAL	20
5. ENCERRAMENTO	21
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 80.017 - 1º CRI Indaiatuba/SP	22
ANEXO 02 - Ficha Cadastral do Imóvel	26
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	27

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 80.017 do 01° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à um apartamento n° 04, localizado no térreo do BLOCO D (Edifício Goiabeira), do Condomínio "RESIDENCIAL VILLA DAS PRAÇAS", situado na rua Antônio Martiliano de Campos, n° 440, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes DEPENDÊNCIAS: 02 (dois) dormitórios, banheiro, circulação, cozinha, área de serviço, living, sala de jantar e área externa descoberta; e ÁREAS: privativa (útil) de 60,780 m², comum de 35,811 m², total 96,591 m², fração ideal do terreno de 0,527119%.

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

- a) A localização do Condomínio Residencial Villa das Praças no município de Indaiatuba.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares no próprio condomínio;
- 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.

Cumpramos 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, 28/02/2023, às 11:00, o perito esteve presente no Condomínio Residencial Villa das Praças para realizar a vistoria, tanto no imóvel quanto no condomínio.

Permitido a entrada no condomínio, acompanhado pelo zelador Wellington, este perito constatou que os moradores Ivan e Janaina, não se encontravam no imóvel.

No Condomínio Residencial Villa das Praças, as 192 unidades residenciais são todas padronizadas, possuindo a mesma planta arquitetônica.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Apartamento n° 04, bloco D, Edifício Goiabeira do Condomínio Residencial Villa das Praças, localiza-se na rua Antônio Martiliano de Campos, n° 440, no bairro Jardim Alice, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.346-250

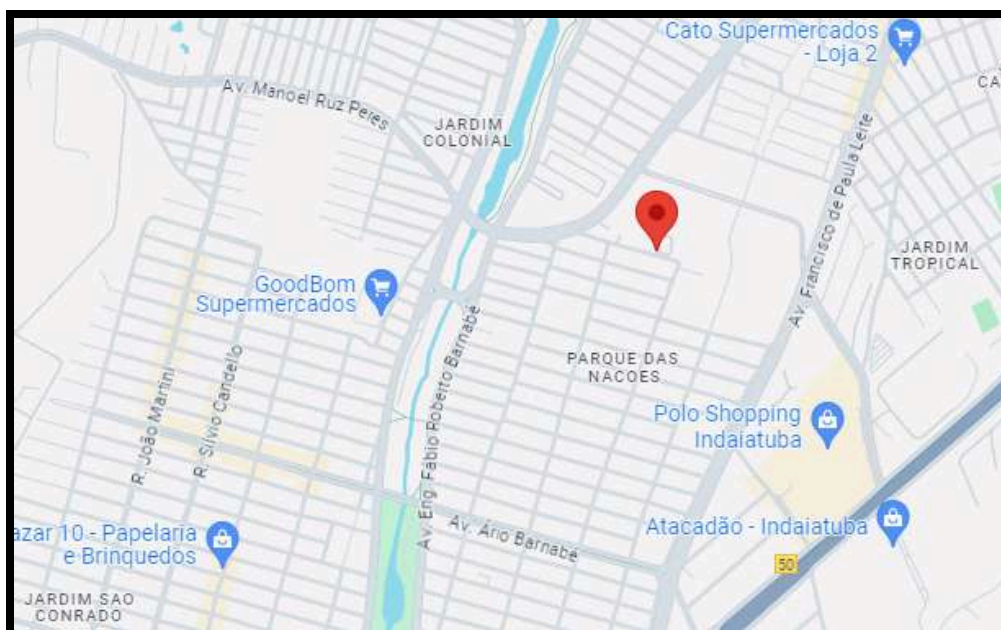


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Villa das Praças - Indaiatuba/SP

1006416-33.2022.8.26.0248



Imagem GoogleMaps - Cond Resid Villa das Praças - Indaiatuba/SP



Bloco D - Cond Resid Villa das Praças - Indaiatuba/SP


2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, atualmente ocupado pelos proprietários Ivan Noel de Oliveira e Janaína de Oliveira Souza.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 80.071 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui 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	ficha		Indaiatuba, 24 de Novembro de 20 09	
00080017	0001			
<p>Imóvel: Apartamento nº 04, localizado no térreo do Bloco D (Edifício Goiabeira), do Condomínio 'RESIDENCIAL VILLA DAS PRAÇAS', situado na rua Antonio Martiliano de Campos nº 440, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com as seguintes DEPENDÊNCIAS: 02 (dois) dormitórios, banheiro, circulação, cozinha, área de serviço, living, sala de jantar e área externa descoberta; e AREAS: privativa (útil) de 60,780 m², comum de 35,811 m², total de 96,591 m² e fração ideal de terreno de 0,527119%. - - - - -</p>				

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba sob n°

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições

De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área útil de 60,78m² e 96,59 m² de área total, possui sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banheiro, com direito a uma vaga de garagem determinada (G-04) e coberta. Possui energia elétrica, água e gás individualizado.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Residencial Villa das Praças, edificado há 13(treze) anos, é composto por 6 (seis) blocos, sendo térreo e 7 (sete) andares com 32 (trinta e duas) unidades por bloco, totalizando 192 unidades, todos com direito a uma vaga de garagem.

No Condomínio Residencial Villa das Praças, as unidades residenciais são padronizadas.

A área comum do condomínio é composta por salão de festa com churrasqueira, playground, piscina, quadra poliesportiva e mini mercado.

Possui portaria 24h, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada nos muros que delimitam o condomínio.

2.4.3. Infraestrutura e características da região

O bairro Jardim Alice, de característica mista, tanto residencial como comercial, com supermercados, restaurantes, instituições bancárias e escolas.

Possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público.

1006416-33.2022.8.26.0248

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 **28/02/2024**.



1006416-33.2022.8.26.0248



1006416-33.2022.8.26.0248



1006416-33.2022.8.26.0248



1006416-33.2022.8.26.0248



1006416-33.2022.8.26.0248



1006416-33.2022.8.26.0248



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de apartamentos similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio condomínio Villa das Praças, em Indaiatuba/SP.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem ser 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 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.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no próprio Condomínio Residencial Villa das Praças que culminou no seguinte relatório de avaliação.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO Apartamento Residencial

ENDEREÇO: Apto 04 Bloco D - Cond Residencial Villa das Praças

Rua Martinho Lutero de Campos, 440 - Indaiatuba

Área Útil: 60,78 m² **Área Total:** 96,59m²

Vaga Garagem: 01 vaga coberta e determinada

4.2. 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	F1	Vlr Homog (R\$/m ²)
1	R\$340,000.00	60.78	5593.95	0.90	5034.55
2	R\$350,000.00	60.78	5758.47	0.90	5182.63
3	R\$345,000.00	60.78	5676.21	0.90	5108.59
4	R\$330,000.00	60.78	5429.42	0.90	4886.48
5	R\$350,000.00	60.78	5758.47	0.90	5182.63
6	R\$330,000.00	60.78	5429.42	0.90	4886.48

1006416-33.2022.8.26.0248

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	4886.48
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	5182.63
Somatório dos valores homogeneizados (R\$)	30281.34
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	74.04
Amplitude total (R\$/m ²)	296.15
Média aritmética (R\$/m²)	5046.89
Mediana (R\$/m ²)	5071.57
Desvio médio (R\$/m ²)	111.06
Desvio padrão (R\$/m ²)	135.85
Variância (R\$/m ²) ^ 2	18454.56

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 = A_t / N_i

Sendo:

A_t = Amplitude total;:N_i = 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 = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)]^2 / (N-1)$

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).

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ 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 = **1,00**

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 = **1,18**

4.4.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= 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 do Imóvel (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 5.046,89

Área equivalente do imóvel (m²) = 60,78

Valor Total = 4.700,99 x 60,78 = 306.750,00

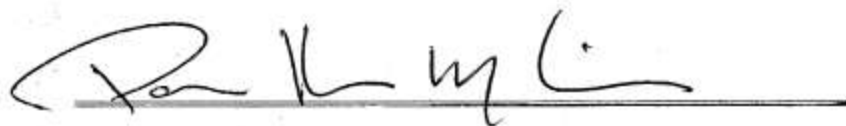
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 307.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 307.000,00
(trezentos e sete mil reais)
Ref. Março de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 28 (vinte e oito) páginas, 14 (catorze) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 08 de Março de 2024



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

1006416-33.2022.8.26.0248

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 80.017 - 1° CRI Indaiatuba/SP


fls. 173

Protocolo: 362714 - Matrícula: 80017 - Pág.: 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 00080017 ficha: 0001

Indaiatuba, 24 de Novembro de 20 09



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

Imóvel: Apartamento nº 04, localizado no térreo do Bloco D (Edifício Goiabeira), do Condomínio 'RESIDENCIAL VILLA DAS PRAÇAS', situado na rua Antonio Martiliano de Campos nº 440, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com as seguintes DEPENDÊNCIAS: 02 (dois) dormitórios, banheiro, circulação, cozinha, área de serviço, living, sala de jantar e área externa descoberta; e ÁREAS: privativa (útil) de 60,780 m², comum de 35,811 m², total de 96,591 m² e fração ideal de terreno de 0,527119%.

Proprietários: JANAINA DE OLIVEIRA SOUZA, brasileira, casada no regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, nascida em 28/09/1975, líder de confecção, portadora da carteira de identidade RG 28.894.748-4 SSP SP e do CPF 248.040.448-09, e seu esposo IVAN NOEL DE OLIVEIRA, brasileiro, nascido em 25/12/1974, auxiliar de produção, portador da carteira de identidade RG 27.212.888-0 SSP SP e do CPF 248.038.008-47, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Pederneiras, 71, Jardim Primavera.

Títulos Aquisitivos: R229/40.465, feito no dia 11 de setembro de 2008, sendo a incorporação objeto do R4/40.465, feito no dia 14 de setembro de 2007, instituição parcial objeto do R373/40.465 e atribuição objeto do R473/40.465, feitos no dia 24 de novembro de 2009. O Substito do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/80.017 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 24 de novembro de 2009. Nos termos do R230/40.465, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula está ALIENADO FIDUCIARIAMENTE em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/80.017 (VAGA DE GARAGEM). Indaiatuba, 24 de novembro de 2009. Conforme consta do memorial de Incorporação de Condomínio arquivado nesta Serventia, verifica-se que a este apartamento cabe o direito de uso de uma vaga de garagem descoberta e indeterminada, demarcada por faixas pintadas no chão e destinada ao estacionamento de automóveis de médio e pequeno porte, com manobras a ré. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 170.864. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV3/80.017 (INDISPONIBILIDADE). Indaiatuba, 01 de agosto de 2018. Conforme OFÍCIO DE INDISPONIBILIDADE nº <VIDE VERSO>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CRISTIANE FERRETTI, liberado nos autos em 11/08/2023 às 11:15. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006416-33.2022.8.26.0248 e código eZfPEtFO.

fls. 174

Protocolo: 362714 - Matrícula: 80017 - Pág.: 2 de 4

matricula	ficha
00080017	0001

201807.2615.00563255-IA-260 Processo 00009868920115150077, Instituição: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO - INDAIATUBA - SP - VARA DO TRABALHO DE INDAIATUBA, faço constar que os bens de JANAINA DE OLIVEIRA SOUZA, CPF MF 248.040.448-09, foram atingidos pela INDISPONIBILIDADE, razão pela qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 279.415. O Esc. Hab., _____ (Jair Antonio Pianucci Filho).

AV4/80.017 (PENHORA). Indaiatuba, 09 de fevereiro de 2021. - Conforme Decisão datada de Indaiatuba/SP, em 10 de dezembro de 2020, proferida pelo MMº Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Sérgio Fernandes, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito (processo digital nº 1009606 09 2019 8 26 0248 - nº de controle 2019/002755), onde figuram, como exequente, CONDOMÍNIO VILLA DAS PRAÇAS, e, como executado, JANAINA DE OLIVEIRA SOUZA e IVAN NOEL DE OLIVEIRA, com valor da causa em R\$ 35.222,42, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os DIREITOS que os executados possuem sobre o imóvel descrito nesta matrícula, em razão da alienação fiduciária objeto do R230/40.465, transportada para esta matrícula através da AV1/80.017. Os executados foram nomeados depositários do bem. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 315.015. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - - Selo Digital No.....: 120170321X0000267979EI21I

AV5/80.017 (INDISPONIBILIDADE). Indaiatuba, 13 de setembro de 2021. Conforme OFÍCIO DE INDISPONIBILIDADE nº 202108.2617.00524660-IA-770 Processo 00009868920115150077, Instituição: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO - INDAIATUBA - VARA DO TRABALHO DE INDAIATUBA, faço constar que os bens de JANAINA DE OLIVEIRA SOUZA, inscrita no CPF: 248.040.448-09 foram atingidos pela INDISPONIBILIDADE, razão pela qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 329.443. O Oficial Int., _____ (Carlos Eduardo Bertoli). Selo Digital No.....: 120170331S0000367540PR21R. - -

AV6/80.017 (AJUIZAMENTO DE AÇÃO). Indaiatuba, 17 de outubro de 2022. Conforme requerimento datado de Franca/SP, em 30 de setembro de 2022, e nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, verifica-se que DANIEL BITTENCOURT SILVA, inscrito no CPF sob nº 319.309.408-07, AJUIZOU AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CHEQUE (admitida em juízo) em face de IVAN NOEL DE OLIVEIRA (já qualificado <VIDE FICHA 0002>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CRISTIANE FERRETTI, liberado nos autos em 11/08/2023 às 11:15. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006416-33.2022.8.26.0248 e código eZFEPTFO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2024 às 16:03, sob o número WIDU24700300175. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006416-33.2022.8.26.0248 e código eZFEPTFO.

1006416-33.2022.8.26.0248

fls. 175

Protocolo: 362714 - Matrícula: 80017 - Pág.: 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula 00080017

ficha 0002

Indaiatuba, 17 de Outubro

de 20 22

nesta matrícula), com valor da causa em R\$ 21.191,87, a qual foi distribuída em 09 de junho de 2022 à 5ª Vara Cível desta Comarca, recebendo o nº 1006416 33 2022 8 26 0248, tudo em conformidade com a certidão emitida pelo Gestor da Unidade de Processamento Judicial da 1ª a 5ª Varas Cíveis desta Comarca, em 29 de setembro de 2022. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 349.776. O Oficial Interino, supra (Carlos Eduardo Bertoli). - - - - - Selo Digital No.....: 120170331DP000480511JV22K

AV7/80.017 (PENHORA). Indaiatuba, 08 de agosto de 2023. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 06 de julho de 2023, às 11:33:03 h, pela Escrivã/Diretora do 5º Ofício Cível desta Comarca, produzida conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 10064163320228260248), em que figuram, como exequente, DANIEL BITTENCOURT SILVA, inscrito no CPF NF sob nº 319.309.408-07, e, como executado, IVAN NOEL DE OLIVEIRA, já qualificado, com valor da dívida em R\$ 29.692,18, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os DIREITOS E OBRIGAÇÕES de PARTE IDEAL correspondente a 50% do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes da alienação fiduciária objeto do R230/40.465, transportada para esta matrícula através da AV1/80.017. O executado Ivan Noel de Oliveira foi nomeado depositário. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 362.714. O Substito do Oficial, supra (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - Selo Digital No.....: 120170321CD000572262IR235

CNS nº 12.017-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CRISTIANE FERRETTI, liberado nos autos em 11/08/2023 às 11:15. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006416-33.2022.8.26.0248 e código eZfPEtFO.

1006416-33.2022.8.26.0248

fls. 176

Protocolo: 362714 - Matrícula: 80017

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico 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).

Indaiatuba - SP, 8 de agosto de 2023

AO OFICIAL	R\$: 40,91
AO ESTADO	R\$: 11,63
A SEC. FAZENDA	R\$: 7,96
AO SINOREG	R\$: 2,15
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,81
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,15
AO MP	R\$: 1,96
TOTAL	R\$: 69,57

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



PROTOCOLO: 362714

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0080017-12

Recolhido pela guia nº: 149/2023

1201703C3NE000572263OY239

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CRISTIANE FERRETTI, liberado nos autos em 11/08/2023 às 11:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006416-33.2022.8.26.0248 e código eZFPE1FO.

ANEXO 02 - Ficha Cadastral do Imóvel

DADOS PRINCIPAIS	
N.º Cadastro: 5139.0014.7-2	Insc. Cadastral: 04.22.14.05.001.048
Receita: PREDIAL	
Imóveis Relacionados: 5139.0010.0-1 5139.0010.1-9 5139.0010.2-7 5139.0010.3-5 5139.0010.4-3 5139.0010.5-0 5139.0010.6-8 5139.0010.7-6 5139.0010.8-4 5139.0010.9-2 5139.0011.0-0 5139.0011.1-8 5139.0011.2-6 5139.0011.3-4 5139.0011.4-2 5139.0011.5-9 5139.0011.6-7 5139.0011.7-5 5139.0011.8-3 5139.0011.9-1 5139.0012.0-9 5139.0012.1-7 5139.0012.2-5 5139.0012.3-3 5139.0012.4-1 5139.0012.5-8 5139.0012.6-6 5139.0012.7-4 5139.0012.8-2 5139.0012.9-0 5139.0013.0-8 5139.0013.1-6 5139.0013.2-4 5139.0013.3-2 5139.0013.4-0 5139.0013.5-7 5139.0013.6-5 5139.0013.7-3 5139.0013.8-1 5139.0013.9-9 5139.0014.0-7 5139.0014.1-5 5139.0014.2-3 5139.0014.3-1 5139.0014.4-9 5139.0014.5-6 5139.0014.6-4 5139.0014.7-2 5139.0014.8-0 5139.0014.9-8 5139.0015.0-6 5139.0015.1-4 5139.0015.2-2 5139.0015.3-0 5139.0015.4-8 5139.0015.5-5 5139.0015.6-3 5139.0015.7-1 5139.0015.8-9 5139.0015.9-7 5139.0016.0-5 5139.0016.1-3 5139.0016.2-1 5139.0016.3-9 5139.0016.4-7 5139.0016.5-4 5139.0016.6-2 5139.0016.7-0 5139.0016.8-8 5139.0016.9-6 5139.0017.0-4 5139.0017.1-2 5139.0017.2-0 5139.0017.3-8 5139.0017.4-6 5139.0017.5-3 5139.0017.6-1 5139.0017.7-9 5139.0017.8-7 5139.0017.9-5 5139.0018.0-3 5139.0018.1-1 5139.0018.2-9 5139.0018.3-7 5139.0018.4-5 5139.0018.5-2 5139.0018.6-0 5139.0018.7-8 5139.0018.8-6 5139.0018.9-4 5139.0019.0-2 5139.0019.1-0 5139.0019.2-8 5139.0019.3-6 5139.0019.4-4 5139.0019.5-1 5139.0019.6-9 5139.0019.7-7 5139.0019.8-5 5139.0019.9-3 5139.0020.0-9 5139.0020.1-7 5139.0020.2-5 5139.0020.3-3 5139.0020.4-1 5139.0020.5-8 5139.0020.6-6 5139.0020.7-4 5139.0020.8-2 5139.0020.9-0 5139.0021.0-8 5139.0021.1-6 5139.0021.2-4 5139.0021.3-2 5139.0021.4-0 5139.0021.5-7 5139.0021.6-5 5139.0021.7-3 5139.0021.8-1 5139.0021.9-9 5139.0022.0-7 5139.0022.1-5 5139.0022.2-3 5139.0022.3-1 5139.0022.4-9 5139.0022.5-6 5139.0022.6-4 5139.0022.7-2 5139.0022.8-0 5139.0022.9-8 5139.0023.0-6 5139.0023.1-4 5139.0023.2-2 5139.0023.3-0 5139.0023.4-8 5139.0023.5-5 5139.0023.6-3 5139.0023.7-1 5139.0023.8-9 5139.0023.9-7 5139.0024.0-5 5139.0024.1-3 5139.0024.2-1 5139.0024.3-9 5139.0024.4-7 5139.0024.5-4 5139.0024.6-2 5139.0024.7-0 5139.0024.8-8 5139.0024.9-6 5139.0025.0-4 5139.0025.1-2 5139.0025.2-0 5139.0025.3-8 5139.0025.4-6 5139.0025.5-3 5139.0025.6-1 5139.0025.7-9 5139.0025.8-7 5139.0025.9-5	
LOCALIZAÇÃO	
Logradouro 1: R MARTINHO LUTERO	Número: 01789
Logradouro 2: R JOSE DE CAMPOS	Edif./Cond.: RESID COCAIS 2
Complemento: AP 34/BL03	Loteamento: BR CALDEIRA
	Quadra: SN
	Lote: GL-2
Matrícula Reg. Imóveis: 0080931	Data de Registro: 19/12/2019
Zona: ZONA DE ESTRUTURACAO URBANA 1	Área Unid.: 52,65
	Área tot. edif.: 8.424,00
	Área terr.: 10.000,00
RESUMO	
Aprovações: 0	
Alvarás: 0	
Habite-ses: 0	
Multas: 0	
Desmembramento/Unificação: NENHUM	
https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/	
1/2	

1006416-33.2022.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Jardim Alice / Rua Antônio Martilliano de Campos
Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$ 340.000 COD. AP09708
 Rua Antônio Martilliano de Campos - Jardim Alice, Indaiatuba - SP VER NO MAPA

53m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRÁ
R\$ 340.000

Condomínio **R\$ 440**
 IPTU **R\$ 120**

ANUNCIANTE
 Jandrer Robson Wohik **JRW** IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-alice-bairros-indaiatuba-com-garagem-53m2-venda-RS340000-id-2460533719/>

- Elemento comparativo 02

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Jardim Alice / Rua Antônio Martilliano de Campos
Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 350.000 COD. AP1119
 Rua Antônio Martilliano de Campos - Jardim Alice, Indaiatuba - SP VER NO MAPA

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRÁ
R\$ 350.000

ALUGUEL
R\$ 1.700/mês

Condomínio **R\$ 490**
 Preço c/ condomínio **R\$ 2.190**
 IPTU **R\$ 105**

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-alice-bairros-indaiatuba-com-garagem-49m2-venda-RS350000-id-2684703123/>

- Elemento comparativo 03

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Jardim Alice / Rua Antônio Martilliano de Campos
Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 345.000 COD. AP01009
 Rua Antônio Martilliano de Campos - Jardim Alice, Indaiatuba - SP VER NO MAPA

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRÁ
R\$ 345.000

Condomínio **R\$ 480**
 IPTU **R\$ 97**

ANUNCIANTE
 Imobiliária One **ONE**

Quero visitar
 Quero mais informações

⚠️ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-alice-bairros-indaiatuba-com-garagem-49m2-venda-RS345000-id-2690772162/>

1006416-33.2022.8.26.0248

● Elemento comparativo 04

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Jardim Alice / Rua Antônio Martillano de Campos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$ 330.000 COD. 91ACR1

Condomínio Villa das Pracas • Rua Antônio Martillano de Campos, 440 - Jardim Alice, Indaiatuba - SP
VER NO MAPA

62m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Simular Financiamento

COMPRA
R\$ 330.000

Condomínio **R\$ 460**
IPTU **R\$ 100**

ANUNCIANTE
Fernando Marcio Lopes

Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-alice-bairros-indaiatuba-com-garagem-62m2-venda-RS330000-id-2668512642/>

● Elemento comparativo 05

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Jardim Alice

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 350.000 COD. AP0814

Jardim Alice, Indaiatuba - SP VER NO MAPA

50m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (11)

Simular Financiamento

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio **R\$ 480**
IPTU **R\$ 800**

ANUNCIANTE
Stravet Imóveis

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-alice-bairros-indaiatuba-com-garagem-50m2-venda-RS350000-id-2690741728/>

● Elemento comparativo 06

Inicio / Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Jardim Alice / Rua Antônio Martillano de Campos

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 330.000 COD. 002

Condomínio Villa das Pracas • Rua Antônio Martillano de Campos, 440 - Jardim Alice, Indaiatuba - SP
VER NO MAPA

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

Simular Financiamento

COMPRA
R\$ 330.000

Condomínio **Não informado**
IPTU **Não informado**

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
ST CONSULTORIA IMOBILIÁRIA INDAIATUBA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-alice-bairros-indaiatuba-com-garagem-49m2-venda-RS330000-id-2684067595/>