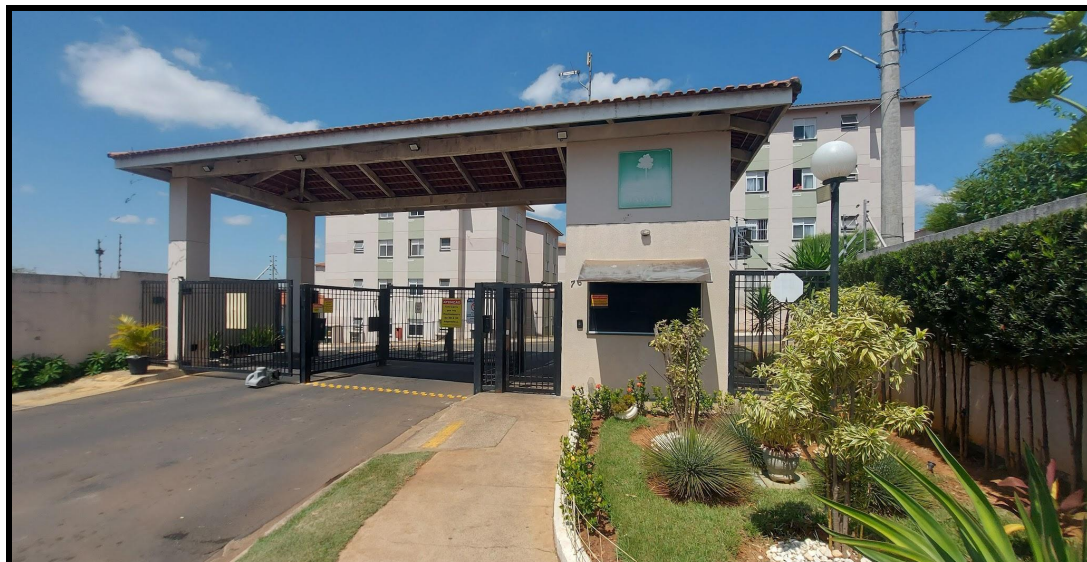


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Apartamento 22 - Bloco 01 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARAPA**

Rua Jangada do Campo, nº 76
Campo Bonito - CEP 13.334-200
Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação Apuração de Valor de Venda

Solicitante
Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo
0005896-61.2020.8.26.0248 - 03° VC Fórum Indaiatuba/SP

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 108.236 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à um apartamento sob o nº 22, localizado no segundo pavimento do BLOCO 01, do conjunto residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARAPA", situado na Rua Jangada do Campo, nº 76, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação, e cozinha com área de serviço: ÁREAS: Área construída privativa de 51,150 m², área construída de uso comum de 5,886 m², área construída total de 57,036 m², fração ideal do terreno de 0,3676% ou 71,8676 é:

Valor Total de Venda

R\$184.000,00

(cento e oitenta e quatro mil reais)

Ref. Outubro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	6
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	7
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	7
2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	8
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
4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS	20
4.5. CÁLCULO FINAL	21
5. ENCERRAMENTO	22
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 108.236 - CRI Indaiatuba/SP	23
ANEXO 02 - Ficha do imóvel	27
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	29

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 nº 108.236 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à um apartamento sob o nº 22, localizado no segundo pavimento do BLOCO 01, do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARAPA", situado na rua Jangada do Campo, nº 76, nesta cidade e comarca de Indaiatuba.

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

- a) A localização do Condomínio Residencial Garapa no município de Indaiatuba.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no bairro Campo Bonito.
- 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, 17/09/2024, às 12:00, o perito esteve presente no Condomínio Residencial Garapa para realizar a vistoria, tanto no imóvel quanto no condomínio.

Permitido a entrada no condomínio, este perito se dirigiu até o apartamento, e apesar dos chamados o responsável não atendeu.

Retornando no dia 30/09/24, e nesta oportunidade, sendo atendido pelo morador Sr. Marcos dos Santos Cunha, CPF 823.032.905-20, que permitiu a entrada no interior do imóvel sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos de avaliação.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Apartamento n° 22, bloco 01, do Condomínio Residencial Garapa, localiza-se na Rua Jangada do Campo n° 76, no bairro Campo Bonito, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.349-042 .

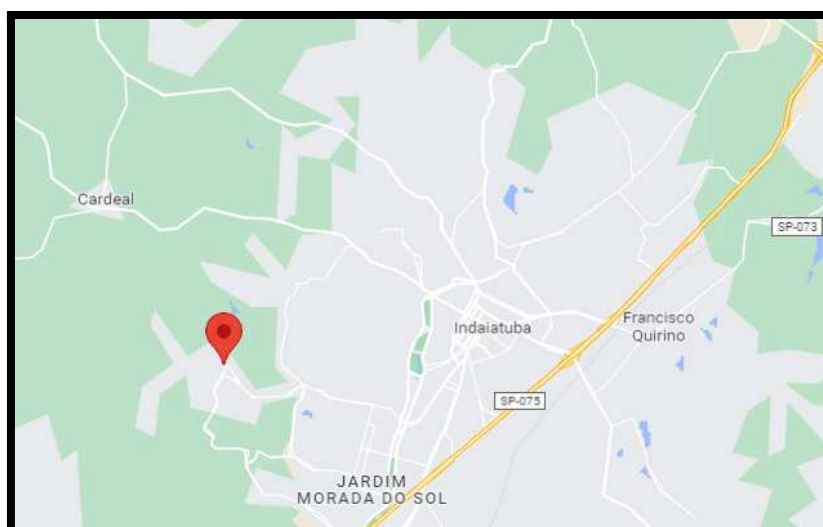


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Garapa - Indaiatuba



Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Garapa - Indaiatuba

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, e conforme informação na portaria, atualmente o apartamento encontra-se ocupado por Marcos dos Santos Cunha CPF 823.032.905-20.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 108.236 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

0005896-61.2020.8.26.0248

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, 15 de Dezembro de 20 15	
00108558	0001			
Imóvel: Um apartamento sob nº 24, localizado no segundo pavimento do BLOCO 4 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PINNUS", situado na Avenida Horst Frederico João Heer nº 4682, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; ÁREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 6,189 m², Área Construída Total de 57,339 m², Fração Ideal do Terreno de 0,5208% ou 85,5370. - - - - -				

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 nº 5240.0330-9.1.**

Imóvel isento de cobrança de IPTU.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área privativa de 51,150m² e 57,102 m² de área total, possui uma sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banheiro, com direito a uma vaga fixa de garagem. Energia elétrica e água fornecido por concessionárias e gás, através de botijão de 13kg, localizado no piso térreo.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Garapa, construído no ano de 2016, é composto por 17 blocos, sendo 16 unidades por andar, totalizando 272 unidades, área comum composta por portaria, salão de festa com

0005896-61.2020.8.26.0248

churrasqueira, playground e bicicletário. Portaria 24h e perímetro murado com cerca elétrica, possui reservatório de água próprio, e os acessos aos blocos são feitos através de sistema de reconhecimento facial.

2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O projeto habitacional do Parque Campo Bonito foi lançado em outubro de 2013, e a construção dos apartamentos foi iniciada no final de março do ano seguinte. A entrega oficial dos imóveis aconteceu em fevereiro de 2016. Possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público, escola pública E.E. Parque Campo Bonito, UBS Campo Bonito, e comércio misto. Servido pela linha de ônibus 320 para o centro de Indaiatuba.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



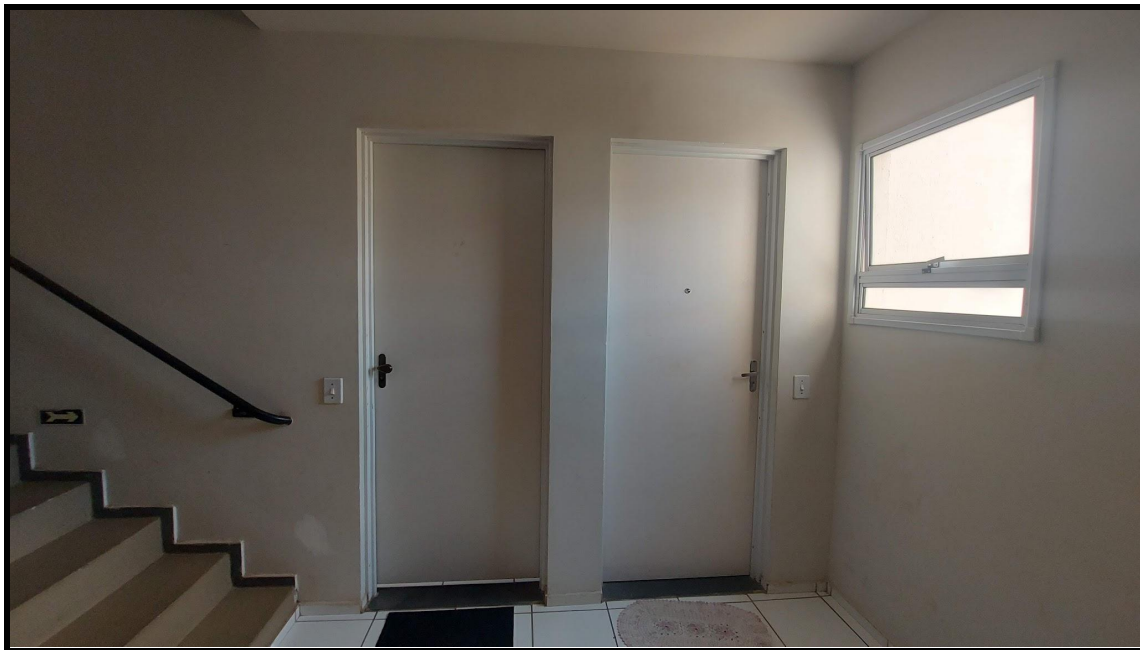
0005896-61.2020.8.26.0248



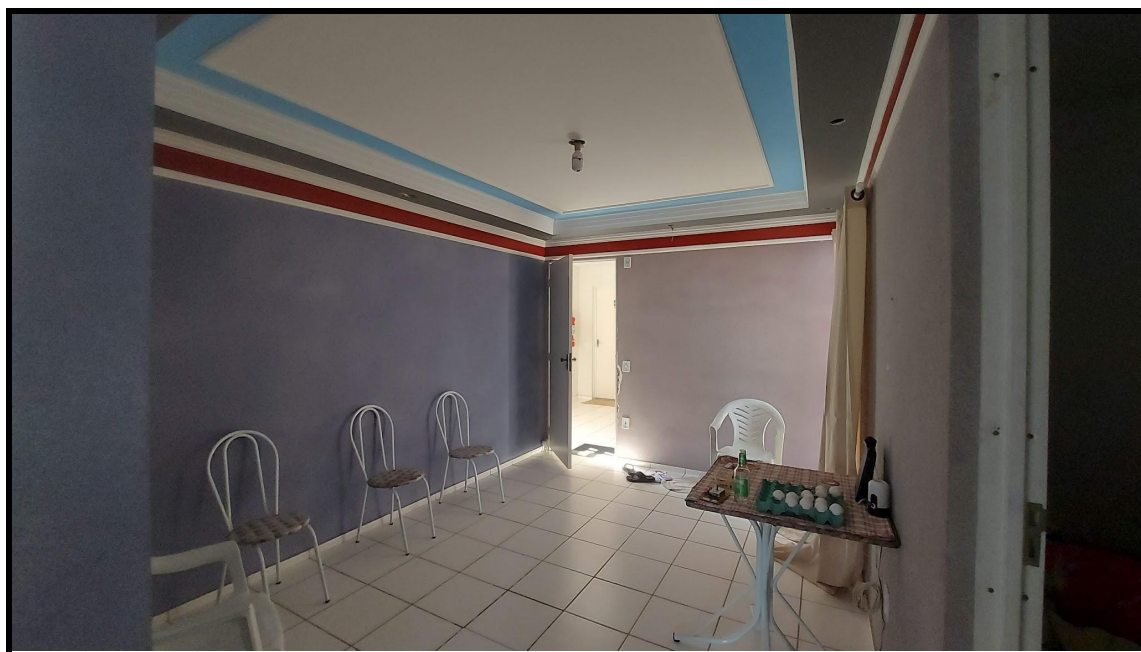
Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

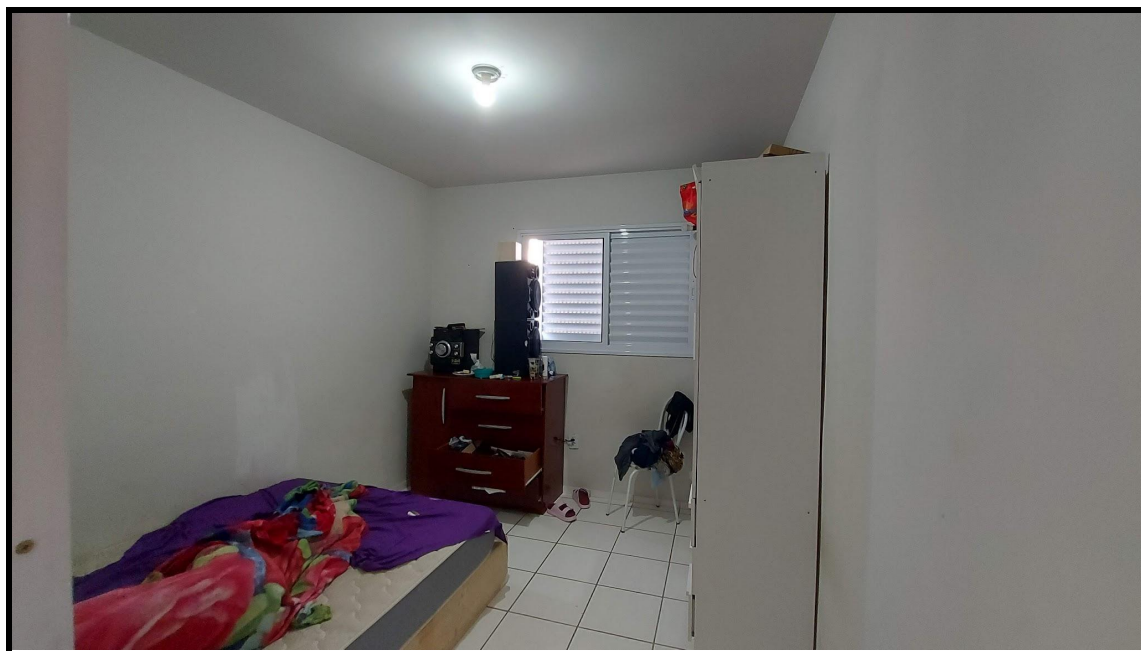
0005896-61.2020.8.26.0248



0005896-61.2020.8.26.0248



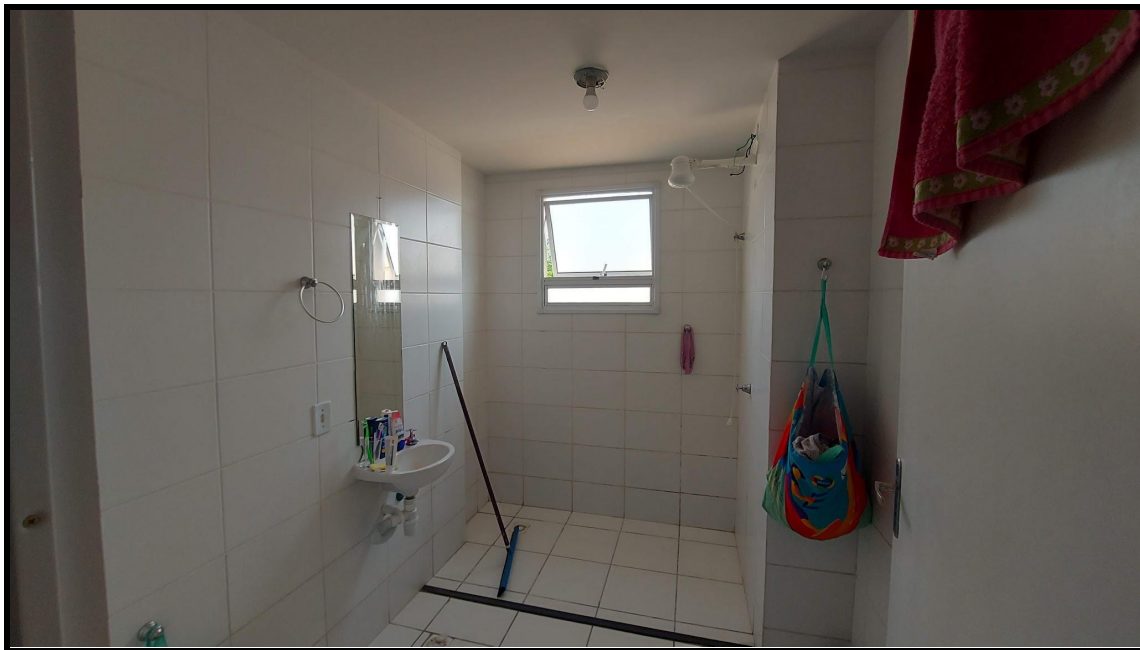
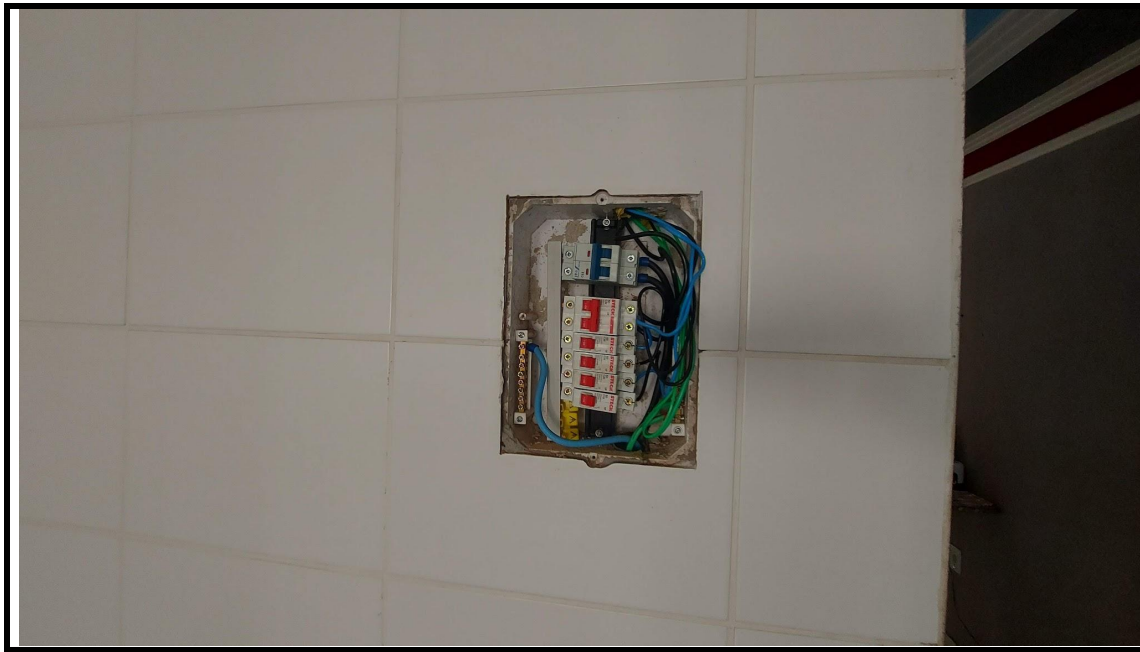
0005896-61.2020.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0005896-61.2020.8.26.0248



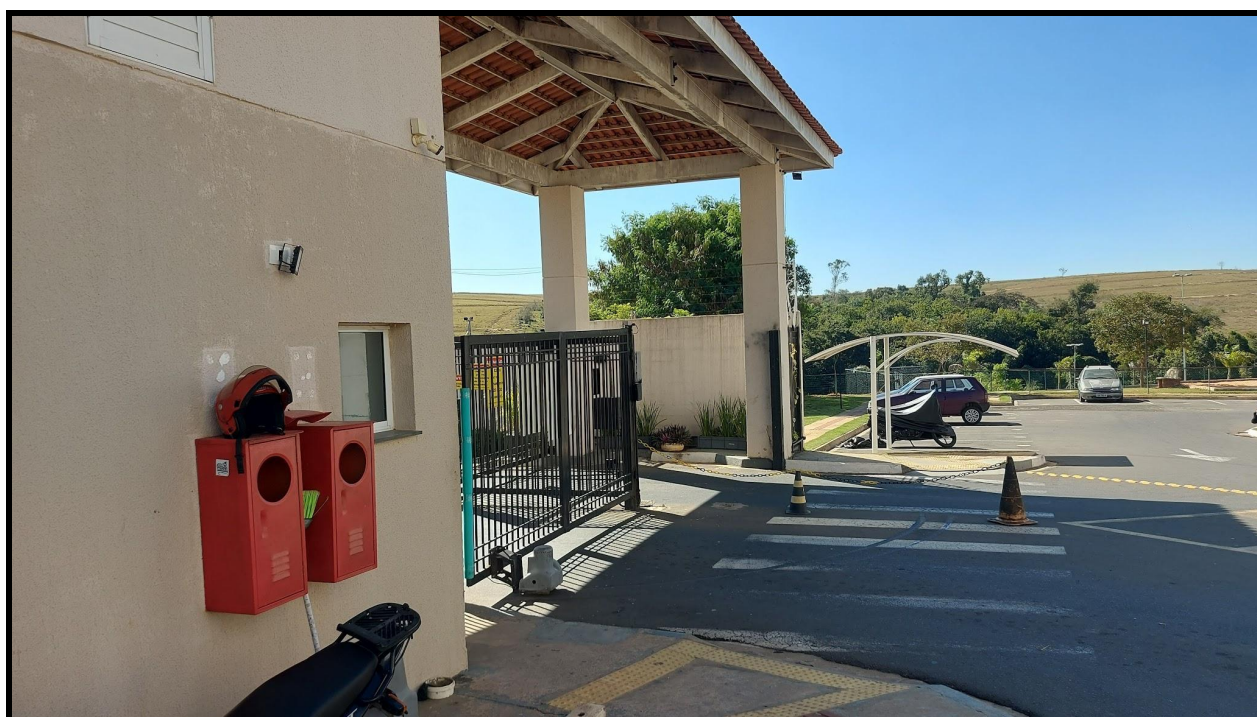
Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0005896-61.2020.8.26.0248



0005896-61.2020.8.26.0248



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 bairro Campo Bonito em Indaiatuba/SP.

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 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 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no bairro Campo Bonito em Indaiatuba 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 22 Bloco 01 - Cond Residencial Garapa

Rua Jangada do Campo, 76 - Indaiatuba

Área Útil: 51,15 m² **Área Total:** 57,36m²

Vaga Garagem: 01 vaga

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(R\$/m2)	Oferta	Vlr Homog
1	R\$215,000.00	51.15	4203.32	0.90	3782.99
2	R\$212,000.00	51.15	4144.67	0.90	3730.21
3	R\$205,000.00	51.15	4007.82	0.90	3607.04
4	R\$203,000.00	51.15	3968.72	0.90	3571.85
5	R\$200,000.00	51.15	3910.07	0.90	3519.06
6	R\$190,000.00	51.15	3714.57	0.90	3343.11

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3343.11
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	3782.99
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	21554.25
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	109.97
Amplitude total (R\$/m²)	439.88
Média aritmética (R\$/m²)	3.592.38
Mediana (R\$/m²)	3589.44
Desvio médio (R\$/m²)	114.37
Desvio padrão (R\$/m²)	157.15
Variância (R\$/m²) ^ 2	24695.35

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.

0005896-61.2020.8.26.0248

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; e 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") = 1,76 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 = 1,21

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 = 1,59

4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS

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

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

0005896-61.2020.8.26.0248

4.5. CÁLCULO FINAL

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Útil do Imóvel (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 3.592,38$$

$$\text{Área útil do imóvel (m}^2 \text{)} = 51,15$$

Logo:

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = 3.592,38 \times 51,15 = 183750,00$$

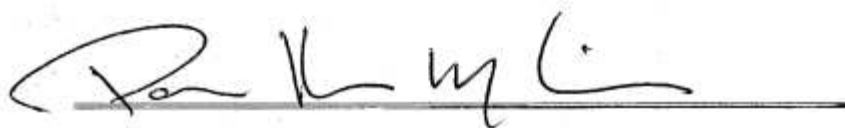
$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = \text{R\$ 184.000,00}$$

Valor Total de Venda
R\$ 184.000,00
(cento e oitenta e quatro mil reais)
Ref. Outubro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 31 (trinta e uma) páginas, 15(quinze) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 07 de Outubro de 2024



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

0005896-61.2020.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 108.236 - CRI Indaiatuba/SP

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0005896-61.2020.8.26.0248

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Eduardo Bertoli
OFICIAL INTERINO

fls. 60

Protocolo: 434.053 - Matrícula: 108236 - Pág.: 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00108236 ficha 0001

Indaiatuba, 15 de Dezembro de 2015

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

Imóvel: Um apartamento sob nº 22, localizado no segundo pavimento do BLOCO 1 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GARAPA", situado na Rua Jangada do Campo nº 76, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; AREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 5,886 m², Área Construída Total de 57,036 m², Fração Ideal do Terreno de 0,3676% ou 71,8676. - - - - -

Proprietários: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.360.305/0001-04. - - - - -

Título aquisitivo: R2/96.261, feito no dia 07 de maio de 2014; sendo a Instituição do Condomínio objeto do R7/96.261, feito no dia 15 de dezembro de 2015. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV1/108.236 (DECLARAÇÕES). Indaiatuba, 15 de dezembro de 2015. Conforme AV3/96.261, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, declarou que: a) o presente empreendimento compõe o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001; b) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1 - não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; 2 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal; 3 - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; 5 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal por mais privilegiados que possam ser; 6 - não poderá ser constituído a qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de <VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP
CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA BELAVARY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2023 às 15:57, sob o número WIDU23701349649. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005896-61.2020.8.26.0248 e código 21RW1BJD.

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

CONTROLE: 4067/24

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0005896-61.2020.8.26.0248

fls. 61

Protocolo: 434.053 - Matrícula: 108236 - Pág.: 2 de 4

matrícula 00108236	ficha 0001
-----------------------	---------------

Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no parágrafo 4º, do artigo 1º, da Lei nº 10.188/2001; d) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e/ou R\$ 3.250,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 245.570. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV2/108.236 (CADASTRO). Indaiatuba, 12 de dezembro de 2016. Conforme certidão de Valor Venal nº 10.186/2016, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 23 de junho de 2016, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5240.0330.9-1. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R3/108.236 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 12 de dezembro de 2016. Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos FGTS - CCFGTS/PMCMV - SFH/FAR, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, dos artigos 2º e 8º da Lei 10.188/01, e da Lei 11.977/09, (Contrato nº 872001873349), datado de Indaiatuba/SP, em 28 de dezembro de 2015, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, vendeu para MONIQUE DOS SANTOS, brasileira, solteira, nascida em 29/07/1987, do lar, portadora da carteira de identidade CI 414559204 SSP SP e do CPF 358.825.438-27, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Vicente Tancler, 256, Lt Cj Hab, João Pioli, pelo preço de R\$ 75.672,62, o imóvel descrito nesta matrícula, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 45.000,00, através de desconto concedido pelo FGTS (complemento); R\$ 23.628,62, através de subvenção concedida pelo FAR; e R\$ 7.044,00, através de financiamento (com recursos do FGTS - PMCMV), concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido por alienação fiduciária, a seguir registrada. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R4/108.236 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 12 de dezembro de 2016. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R3/108.236, MONIQUE DOS SANTOS, constituiu(ram)-se DEVEDOR(A,AS,ES) da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada <VIDE FICHA 0002>

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

CNS nº 12.017-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA BELAVARY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2023 às 15:57, sob o número WIDU23701349649. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005896-61.2020.8.26.0248 e código 2HWHBJD.

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0005896-61.2020.8.26.0248



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos Eduardo Bertoli
OFICIAL INTERINO

fls. 62

Protocolo: 434.053 - Matrícula: 108236 - Pág.: 3 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
00108236

ficha
0002



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

12 de **Dezembro** de **2016**

nesta matrícula), da importância de R\$ 7.044,00. A referida dívida será quitada em 120 prestações mensais, sendo o encargo mensal composto da taxa de juros contratada nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., tendo como encargo mensal inicial o valor da prestação (a+j) de R\$ 88,04 e o valor da prestação líquida de R\$ 58,70 com data de vencimento do primeiro encargo mensal no dia 28/01/2016, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC. Em garantia do pagamento integral do mútuo firmado com o(a,as,os) devedor(a,as,es), o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no ato, autorizou o depósito em caução, em conta específica de aplicação financeira, de não livre movimentação, do valor de R\$ 7.044,00. Em garantia do cumprimento das obrigações de fazer e de não fazer deste contrato, bem assim na hipótese de execução da garantia de caução de depósitos, o(a, as, os) devedor(a,as,es) ALIENOU(RAM) ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (representado pela Caixa Econômica Federal), em CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel descrito nesta matrícula, o fazendo na forma da Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A carência para expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 75.672,62, acrescido do valor de acessão e das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se ao FAR o direito de reavaliar o imóvel. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV5/108.236 (RESTRICÕES). Indaiatuba, 12 de dezembro de 2016. Conforme item 13.A.1 do instrumento Particular acima registrado (R3/4/108.236) verifica-se que o presente imóvel, alienado fiduciariamente, compõe o patrimônio do FAR (propriedade resolúvel), e não se comunica com o patrimônio da sua representante legal Caixa Econômica Federal, ficando, portanto, mantidas as restrições mencionadas na AV1 desta matrícula. **PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 258.581. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).**

ÚLTIMO ATO

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP
CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

CNS nº 12.017-0



FSC
MISTO
C010834

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA BELAVARY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2023 às 15:57, sob o número WIDU23701349649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005896-61.2020.8.26.0248 e código 21RWIBJD.

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4067/24

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0005896-61.2020.8.26.0248

fls. 63

Protocolo: 434.053 - Matrícula: 108236 - Pág.: 4 de 4

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 05/06/2023 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.

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, 06 de junho de 2023



[] Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
 [] Jair Antonio Pianucci Filho - Substituto do Oficial
 [] Eduardo Ceschin - Substituto do Oficial
 [] Thais Helena T. Camargo Ceschin - Substituta do Oficial
 [] Flávio Franco de Lima - Escrevente Habilitado
 [] Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado
 [] Alexandre de Almeida - Escrevente Habilitado
 [] José Luiz Teixeira de C. Junior - Substituto do Oficial

AO OFICIAL	R\$: 40,91	O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: https://selodigital.tjsp.jus.br/
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	

PROTOCOLO: 434.053

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0108236-36



1201703C3VB000552968ON23Y

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).



'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA CRISTINA BELAVARY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/10/2023 às 15:57, sob o número WIDU23701349649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005896-61.2020.8.26.0248 e código 21HWIBJD.

0005896-61.2020.8.26.0248

ANEXO 02 - Ficha do imóvel

29/09/2024, 11:06	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: 5240.0330-9.1	Insc. Cadastral: 04.13.09.02.001.010
Receita: PREDIAL	
Imóveis Relacionados: 5240.0330.0-0 5240.0330.1-8 5240.0330.2-6 5240.0330.3-4 5240.0330.4-2 5240.0330.5-9 5240.0330.6-7 5240.0330.7-5 5240.0330.8-3 5240.0330.9-1 5240.0331.0-9 5240.0331.1-7 5240.0331.2-5 5240.0331.3-3 5240.0331.5-8 5240.0331.6-6 5240.0331.7-4 5240.0331.8-2 5240.0331.9-0 5240.0332.0-8 5240.0332.1-6 5240.0332.2-4 5240.0332.3-2 5240.0332.4-0 5240.0332.5-7 5240.0332.6-5 5240.0332.7-3 5240.0332.8-1 5240.0332.9-9 5240.0333.0-7 5240.0333.1-5 5240.0333.2-3 5240.0333.3-1 5240.0333.4-9 5240.0333.5-6 5240.0333.6-4 5240.0333.7-2 5240.0333.8-0 5240.0333.9-8 5240.0334.0-6 5240.0334.1-4 5240.0334.2-2 5240.0334.3-0 5240.0334.4-8 5240.0334.5-5 5240.0334.6-3 5240.0334.7-1 5240.0334.8-9 5240.0334.9-7 5240.0335.0-5 5240.0335.1-3 5240.0335.2-1 5240.0335.3-9 5240.0335.4-7 5240.0335.5-4 5240.0335.6-2 5240.0335.7-0 5240.0335.8-8 5240.0335.9-6 5240.0336.0-4 5240.0336.1-2 5240.0336.2-0 5240.0336.3-8 5240.0336.4-6 5240.0336.5-3 5240.0336.6-1 5240.0336.7-9 5240.0336.8-7 5240.0336.9-5 5240.0337.0-3 5240.0337.1-1 5240.0337.2-9 5240.0337.3-7 5240.0337.4-5 5240.0337.5-2 5240.0337.6-0 5240.0337.7-8 5240.0337.8-6 5240.0337.9-4 5240.0338.0-2 5240.0338.1-0 5240.0338.2-8 5240.0338.3-6 5240.0338.4-4 5240.0338.5-1 5240.0338.6-9 5240.0338.7-7 5240.0338.8-5 5240.0338.9-3 5240.0339.0-1 5240.0339.1-9 5240.0339.2-7 5240.0339.3-5 5240.0339.4-3 5240.0339.5-0 5240.0339.6-8 5240.0339.7-6 5240.0339.8-4 5240.0339.9-2 5240.0340.0-8 5240.0340.1-6 5240.0340.2-4 5240.0340.3-2 5240.0340.4-0 5240.0340.5-7 5240.0340.6-5 5240.0340.7-3 5240.0340.8-1 5240.0340.9-9 5240.0341.0-7 5240.0341.1-5 5240.0341.2-3 5240.0341.3-1 5240.0341.4-9 5240.0341.5-6 5240.0341.6-4 5240.0341.7-2 5240.0341.8-0 5240.0341.9-8 5240.0342.0-6 5240.0342.1-4 5240.0342.2-2 5240.0342.3-0 5240.0342.4-8 5240.0342.5-5 5240.0342.6-3 5240.0342.7-1 5240.0342.8-9 5240.0342.9-7 5240.0343.0-5 5240.0343.1-3 5240.0343.2-1 5240.0343.3-9 5240.0343.4-7 5240.0343.5-4 5240.0343.6-2 5240.0343.7-0 5240.0343.8-8 5240.0343.9-6 5240.0344.0-4 5240.0344.1-2 5240.0344.2-0 5240.0344.3-8 5240.0344.4-6 5240.0344.5-3 5240.0344.6-1 5240.0344.7-9 5240.0344.8-7 5240.0344.9-5 5240.0345.0-3 5240.0345.1-1 5240.0345.2-9 5240.0345.3-7 5240.0345.4-5 5240.0345.5-2 5240.0345.6-0 5240.0345.7-8 5240.0345.8-6 5240.0345.9-4 5240.0346.0-2 5240.0346.1-0 5240.0346.2-8 5240.0346.3-6 5240.0346.4-4 5240.0346.5-1 5240.0346.6-9 5240.0346.7-7 5240.0346.8-5 5240.0346.9-3 5240.0347.0-1 5240.0347.1-9 5240.0347.2-7 5240.0347.3-5 5240.0347.4-3 5240.0347.5-0 5240.0347.6-8 5240.0347.7-6 5240.0347.8-4 5240.0347.9-2 5240.0348.0-0 5240.0348.1-8 5240.0348.2-6 5240.0348.3-4 5240.0348.4-2 5240.0348.5-9 5240.0348.6-7 5240.0348.7-5 5240.0348.8-3 5240.0348.9-1 5240.0349.0-9 5240.0349.1-7 5240.0349.2-5 5240.0349.3-3 5240.0349.4-1 5240.0349.5-8 5240.0349.6-6 5240.0349.7-4 5240.0349.8-2 5240.0349.9-0 5240.0350.0-5 5240.0350.1-3 5240.0350.2-1 5240.0350.3-9 5240.0350.4-7 5240.0350.5-4 5240.0350.6-2 5240.0350.7-0 5240.0350.8-8 5240.0350.9-6 5240.0351.0-4 5240.0351.1-2 5240.0351.2-0 5240.0351.3-8 5240.0351.4-6 5240.0351.5-3 5240.0351.6-1 5240.0351.7-9 5240.0351.8-7 5240.0351.9-5 5240.0352.0-3 5240.0352.1-1 5240.0352.2-9 5240.0352.3-7 5240.0352.4-5 5240.0352.5-2 5240.0352.6-0 5240.0352.7-8 5240.0352.8-6 5240.0352.9-4 5240.0353.0-2 5240.0353.1-0 5240.0353.2-8 5240.0353.3-6 5240.0353.4-4 5240.0353.5-1 5240.0353.6-9 5240.0353.7-7 5240.0353.8-5 5240.0353.9-3 5240.0354.0-1 5240.0354.1-9 5240.0354.2-7 5240.0354.3-5 5240.0354.4-3 5240.0354.5-0 5240.0354.6-8 5240.0354.7-6 5240.0354.8-4 5240.0354.9-2 5240.0355.0-0 5240.0355.1-8 5240.0355.2-6 5240.0355.3-4 5240.0355.4-2 5240.0355.5-9 5240.0355.6-7 5240.0355.7-5 5240.0355.8-3 5240.0355.9-1 5240.0356.0-9 5240.0356.1-7 5240.0356.2-5 5240.0356.3-3 5240.0356.4-1 5240.0356.5-8 5240.0356.6-6 5240.0356.7-4 5240.0356.8-2 5240.0356.9-0 5240.0357.0-8 5240.0357.1-6 5240.0357.2-4	
https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/	
1/3	

0005896-61.2020.8.26.0248

29/09/2024, 11:06

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R JANGADA DO CAMPO

Número: 00076

Logradouro 2: AV OTILIA FERRAZ DE CAMARGO

Edif./Cond.: COND RESID GARAPA

Complemento: AP 22/BL 01

Loteamento: PQ CAMPO BONITO

Quadra: 04

Lote: 01

Matrícula Reg. Imóveis: 0108236

Data de Registro: 12/12/2016

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Área Unid.: 57,03

Área tot. edif.: 15.512,16

Área terr.: 19.548,00

RESUMO

Aprovações: 0

Alvarás: 0

Habite-ses: 0

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 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.

Viola sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

RU

RESIDENCIA UNIFAMILIAR

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

CONTRATO PADRÃO:

- OMISSO

DECRETO MUNICIPAL:

ART. 5º - O LOTEAMENTO TEM CARÁTER RESIDENCIAL E COMERCIAL, LOCALIZANDO-SE EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS-01), ASSIM DEFINIDA PELO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO, DEVENDO SER OBSERVADAS AS DEMAIS CONDICIONANTES E CARACTERÍSTICAS ENCONTRADAS NO ANEXO I DA LEI MUNICIPAL 4.066/01, COM AS ALTERAÇÕES SUBSEQUENTES.

ART. 6º - AS EDIFICAÇÕES DEVERÃO OBEDECER AOS RECUOS E COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO QUE ESTÃO EXPRESSAMENTE DEFINIDOS NO ATO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO, BEM COMO PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.

ART. 7º - SERÁ PROIBIDO O DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRIO NO LOTEAMENTO PARQUE CAMPO BONITO, SENDO PERMITIDA UMA ÚNICA UNIDADE RESIDENCIAL EM CADA LOTE, NOS TERMOS DO 2º DO ART. 22 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 22 DE OUTUBRO DE 2010, COM A NOVA REDAÇÃO DADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 19 DE JULHO DE 2013.

PARAGRAFO UNICO - O DISPOSTO NESTE ARTIGO NÃO SE APLICA AOS PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, QUE VENHAM A SER APROVADO ATRAVES DE CONDOMINIOS VERTICAIS

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/>

2/3

29/09/2024, 11:06

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

DE APARTAMENTO.

- RECUOS OMISSO

OBSERVAÇÃO

0005896-61.2020.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

• Elemento comparativo 01

Venda

R\$ 215.000

Condomínio

R\$ 219

IPTU

isento

Preço abaixo do mercado

54 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

4 andar

Condomínio fechado

Todas as características

Endereço

Avenida Horst Frederico João Heer - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 215.000

(Código do anunciante: AP00540 | Código no Viva Real: 2698184995)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-54m2-venda-RS215000-id-2698184995/?itl_id=1000138&itl_name=zap_-_recommendations-container_cooccurrence_to_zap_pagina-produto

• Elemento comparativo 02

Venda

R\$ 212.000

Condomínio

R\$ 207

IPTU

isento

57 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Condomínio fechado

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 212.000

(Código do anunciante: AP03522 | Código no Viva Real: 2726247299)

Venha conhecer o apartamento dos seus sonhos!

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-57m2-venda-RS212000-id-2726247299/?itl_id=1000138&itl_name=zap_-_recommendations-container_cooccurrence_to_zap_pagina-produto

0005896-61.2020.8.26.0248

- Elemento comparativo 03

Venda

R\$ 205.000

Condomínio

R\$ 195

IPTU

isento

52 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

✓ Sala de jantar

Endereço

Avenida Otília Ferraz de Camargo, 726 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 205.000

(Código do anunciante: 56452 | Código no Viva Real: 2743380369)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-52m2-venda-RS205000-id-2743380369/?itl_id=1000137&itl_name=zap_-_recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produto

- Elemento comparativo 04

Venda

R\$ 203.000

Condomínio

R\$ 180

IPTU

R\$ 120

51 m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

3 andar

✓ Churrasqueira

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Jangada do Campo - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 203.000

(Código do anunciante: AP01361 | Código no Viva Real: 2686925926)

Apartamento bairro Campo Bonito - Indaiatuba sp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-51m2-venda-RS203000-id-2686925926/>

0005896-61.2020.8.26.0248

- Elemento comparativo 05

Venda

R\$ 200.000

Condomínio **isento** IPTU **isento**

53 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga ✓ Condomínio fechado

Endereço

Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: _1-2703852 | Código no Viva Real: 2721011559)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-53m2-venda-RS200000-id-2721011559/>

- Elemento comparativo 06

Venda

R\$ 190.000

Condomínio **R\$ 230** IPTU **não informado**

51 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga

Endereço

Rua Jangada do Campo, 71 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 190.000

(Código do anunciante: S3ISM008 | Código no Viva Real: 2742800255)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-51m2-venda-RS190000-id-2742800255/>