

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula: 24.110 - 1º CRI de Indaiatuba/SP
Rua Alberto Santos Dumont, 1.358 x Rua Dr. Osvaldo Cruz, 828 e 816
Cidade Nova - Indaiatuba/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
03º Vara Cível - Fórum de Indaiatuba / SP

Processo
0000642-44.2019.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença

Metodologia Aplicada
ABNT NBR 14653/ Partes 1 e 2 - Método Evolutivo

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda dos imóveis Matrículas Imobiliárias nº 24.110 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

Valor Total de Venda

R\$ 1.120.000,00

(um milhão, cento e vinte mil reais)

Ref. Agosto de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. VISTORIA.....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO:.....	6
2.2. USO DO IMÓVEL.....	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	10
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:.....	10
2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO.....	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	25
4.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO V_t (R\$/m²).....	25
4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS (V_b):.....	30
4.3. VALOR FINAL DO IMÓVEL.....	33
5. ENCERRAMENTO.....	34
ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel nº 24.110 - 1º CRI de Indaiatuba/SP...	35
ANEXO 02 - Ficha do Imóvel - Matr 24.110 - 1º CRI de Indaiatuba/SP...	43
ANEXO 03 - Elementos Comparativos Terrenos.....	44

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado para venda do imóvel de matrícula imobiliária nº 24.110 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA - SP

matrícula: 24.110 ficha: 1

Indaiatuba, 25 de junho de 1985

IMÓVEL: Um terreno urbano sem benfeitorias, situado à rua Alberto Santos Dumont, esquina com a rua Oswaldo Cruz, no loteamento denominado CIDADE NOVA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com a área de 360,00m², medindo 12,00 metros de frente igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, formado pela totalidade do lote 8 que mede 10,20 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos e por uma pequena parte remanescente do lote 09 de Hermelita Mantoanelli, medindo 1,80 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, ambos da quadra 24 do citado loteamento, dividindo de um lado com terrenos do lote 09, de outro com a rua Oswaldo Cruz e pelos fundos com o lote 7, de propriedade do Dr. Michel Abilio Maxta.

de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:15, sob o número WIDU237016560
b 0000642-44.2019.8.26.0248 e código B9IMapPk.

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

- A localização do imóvel, no município de Indaiatuba/SP.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados nas proximidades do imóvel avaliando.
- 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

Na data agendada, 29/07/2024, às 12:00, este perito esteve presente no imóvel avaliando, para realizar a vistoria técnica.

Estavam presentes os representantes das partes Dr. Marcio José Macedo, Dr. Rogerio Julio dos Santos , e o inquilino do imóvel avaliando Sr. Ricardo Gonçalves da Costa, que permitiu a entrada, sem nada se opor aos trabalhos deste perito.

As partes não apresentaram quesitos técnicos, bem como não indicaram assistentes técnicos.

A matrícula avalianda descreve o imóvel como sendo um lote de terreno com dimensões de 12,0m x 30,0m totalizando a área de 360,00m².

Sob este o lote foi edificado uma casa assobradada com 298,78m² de área construída, conforme dados da Prefeitura de Indaiatuba/SP. Atualmente, no imóvel, está estabelecido um restaurante.

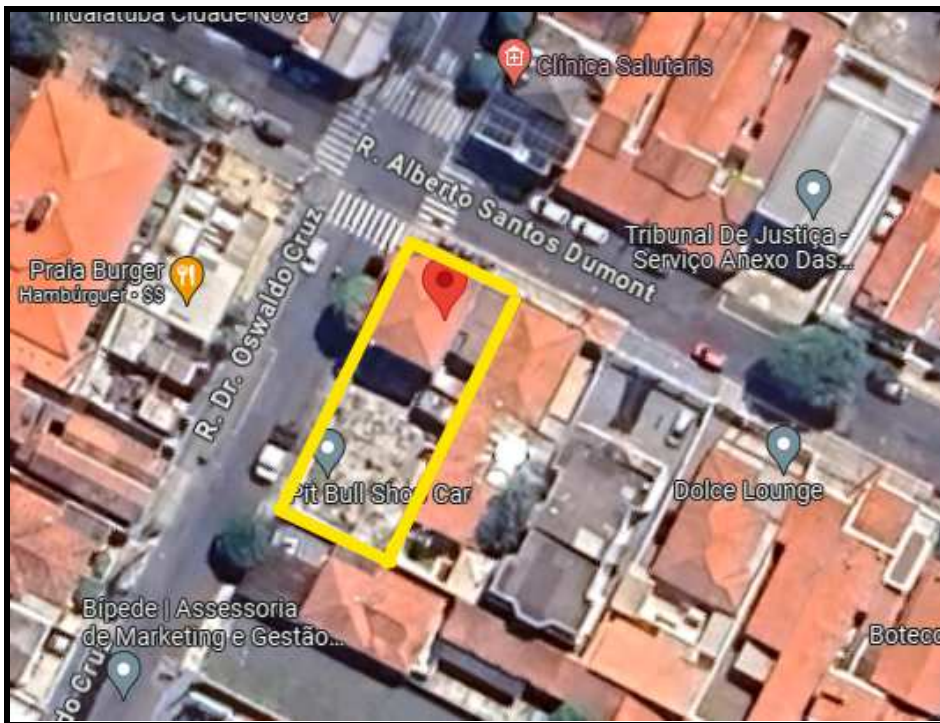
0000642-44.2019.8.26.0248

2.1. LOCALIZAÇÃO:

A matrícula avalianda localiza-se na Rua Alberto Santos Dumont, 1.358 x Rua Dr. Osvaldo Cruz, 828 e 816 Cidade Nova, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.338-230.



Rua Alberto Santos Dumont, 1.358 x Rua Dr. Osvaldo Cruz, 828 e 816



Rua Alberto Santos Dumont, 1.358 x Rua Dr. Osvaldo Cruz, 828 e 816

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme verificado, o imóvel encontra-se na posse do inquilino Ricardo, onde encontra-se instalado um restaurante sob sua administração.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, os imóveis possuem Matrícula Imobiliária nº 24.110 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP.

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba (IPTU) sob n °s

- 0030.6640-0.7 Rua Alberto Santos Dumont 1358; com 106,43m² de área construída;
- 0030.6640-1-5 Rua Dr. Osvaldo Cruz, 828; com 116,61m² de área construída;
- 0030.6640-2-3 Rua Dr. Osvaldo Cruz, 816; com 75,74m² de área construída;
- Área construída total: 106,43+116,61+75,74

Área construída total: 298,78m²

0000642-44.2019.8.26.0248

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS		IPTU 2024		ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO	
		IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO Responsável: CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO CPF/CNPJ: 397.805.868-57 R. OSWALDO CRUZ, DR. 00816 CIDADE NOVA INDAIATUBA SP 13334-010		COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023) Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os direitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.	
3 P10 / 46262					
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO
0030.6640-0-7	Predial	02.11.14.05.009.001	JAN/2024	1%	1.548,75
LOCAL DO IMÓVEL		01358			
R. ALBERTO SANTOS DU MONT		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO			
LOTEAMENTO					
BR. CIDADE NOVA					
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO	
24	08	ZDU	Residência	049712	
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		TOTAL DO IMPOSTO (R\$)	
12,00	360,00	49.945,39		1.316,44	
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO	
88	106,43	104.929,34		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)	
FRACÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA CIP (R\$)	
0,3562	298,78	154.874,73			
Este imóvel possui 03 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023	TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)	
		35,36	50,2924	1.778,34	
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)					

0030.6640-0-7 Rua Alberto Santos Dumont 1358; com 106,43m² de área construída

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS		IPTU 2024		ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO	
		IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO Responsável: CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO CPF/CNPJ: 397.805.868-57 R. OSWALDO CRUZ, DR. 00816 CIDADE NOVA INDAIATUBA SP 13334-010		COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023) Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os direitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.	
3 P10 / 46264					
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO
0030.6640-1-5	Predial	02.11.14.05.009.002	JAN/2024	1%	1.795,37
LOCAL DO IMÓVEL		00828			
R. OSWALDO CRUZ, DR.		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO			
LOTEAMENTO					
BR. CIDADE NOVA					
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO	
24	08	ZDU	Comércio	049714	
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		TOTAL DO IMPOSTO (R\$)	
12,00	360,00	54.726,80		1.615,83	
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO	
93	116,61	124.810,02		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)	
FRACÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA CIP (R\$)	
0,3903	298,78	179.536,82			
Este imóvel possui 03 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023	TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)	
		35,36	62,5812	2.212,87	
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)					

0030.6640-1-5 Rua Dr. Osvaldo Cruz, 828; com 116,61m² de área construída

0000642-44.2019.8.26.0248

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS				ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO	
IPTU 2024					
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO Responsável: CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO CPF / C.NPJ: 397.805.868-57 R. OSWALDO CRUZ, DR. 00816 CIDADE NOVA INDAIATUBA SP 13334-010				COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023) Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTU: 26/12/2024. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os direitos ficam reservados ao Município para rever, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.	
3 P10 / 45263					
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO
0030.6640.2-3	Predial	02.11.14.05.009.003	JAN/2024	1%	466,99
LOCAL DO IMÓVEL					
R. OSWALDO CRUZ, DR. 00816					
LOTEAMENTO					
CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO					
BR. CIDADE NOVA					
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO	
24	08	ZDU	Serviço	049713	
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		TOTAL DO IMPOSTO (R\$)	
12,00	360,00	35.545,08		420,29	
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO	
66	75,74	11.153,47		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)	
FRAÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA CIP (R\$)	
0,2535	298,78	46.698,55		TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)	
Este imóvel possui 03 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023		
		35,36	16,8767	596,76	
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)					

0030.6640-2-3 Rua Dr. Osvaldo Cruz, 816; com 75,74m² de área construída

Serviços » Consulta de Zoneamento

N.º CADASTRO: 0030.6640.1-5	
LOTEAMENTO:	BR. CIDADE NOVA
QUADRA:	24
LOTE:	08
ZONA:	ZDU - ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Serviços » Consultas de Desmembramentos

N.º CADASTRO:	0030.6640.0-7
PASSÍVEL DE DESDOBRAR:	SIM
CONDIÇÃO MÍNIMA:	OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:

Conforme verificado, sob o lote foi edificado uma casa assobradada de uso residencial e comercial. Conforme IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia em Engenharia, a construção é classificada como uma unidade isolada urbana, de tipologia definida como casa de padrão construtivo médio sob terreno de solo seco, firme e topografia plana.

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

		VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
2.5	PADRÃO MÉDIO	Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

De acordo com os dados cadastrados na Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliando possui terreno com área de 360,00m² e área construída total de 298,78m².

Imóvel assobradado, com pintura e reforma recente na área do restaurante.

2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O bairro Cidade Nova , com predomínio de imóveis residenciais e comerciais diversificados. Zoneamento de Dinamização Urbana.

O bairro possui iluminação pública, água encanada, ruas asfaltadas com sarjetas, sistema de coleta de água pluvial e esgoto, além de todos os melhoramentos públicos.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

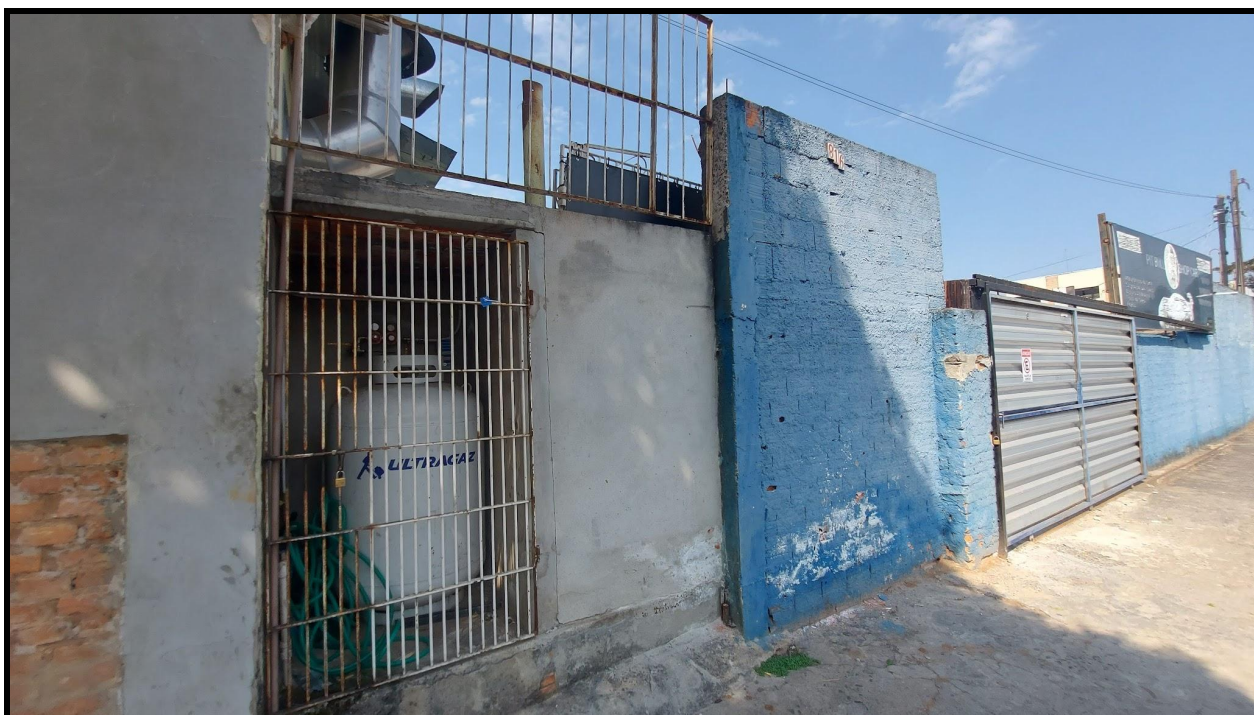
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em 29/07/2024.

0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

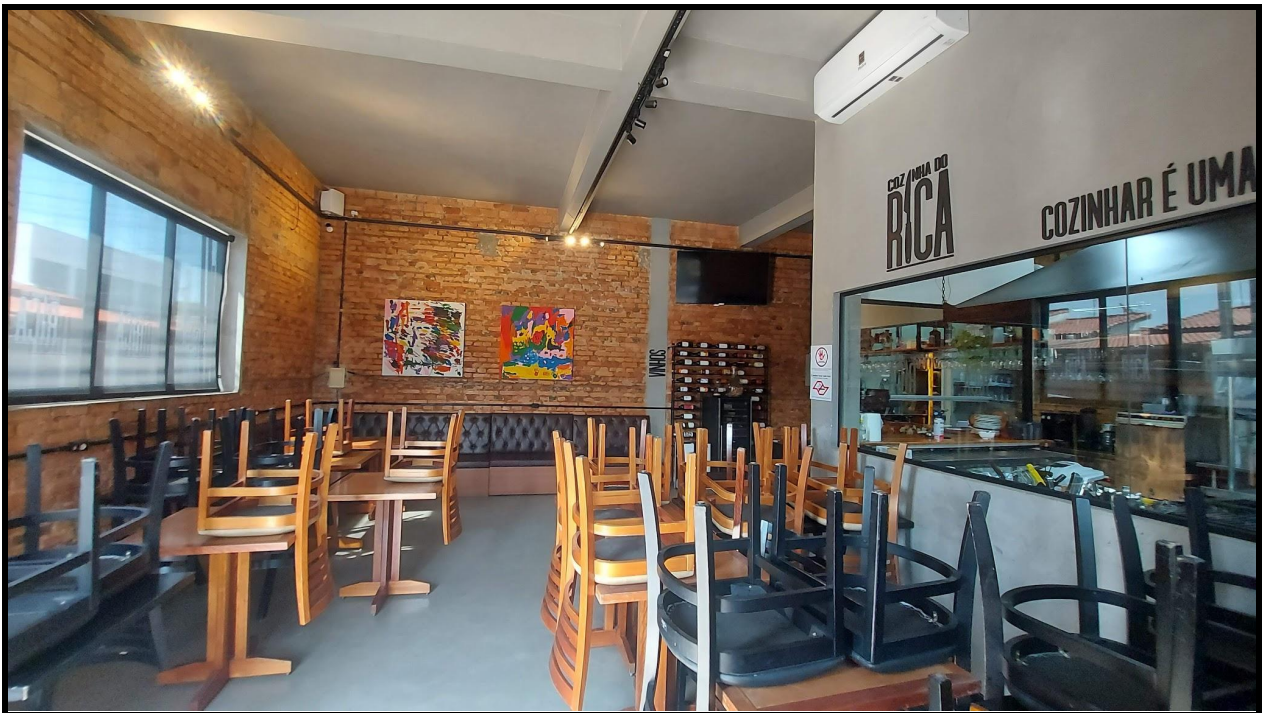


0000642-44.2019.8.26.0248

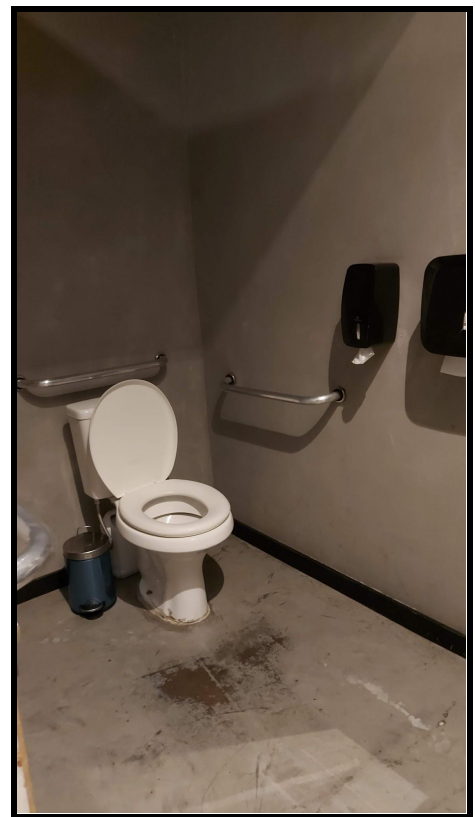


0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



0000642-44.2019.8.26.0248



0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



0000642-44.2019.8.26.0248

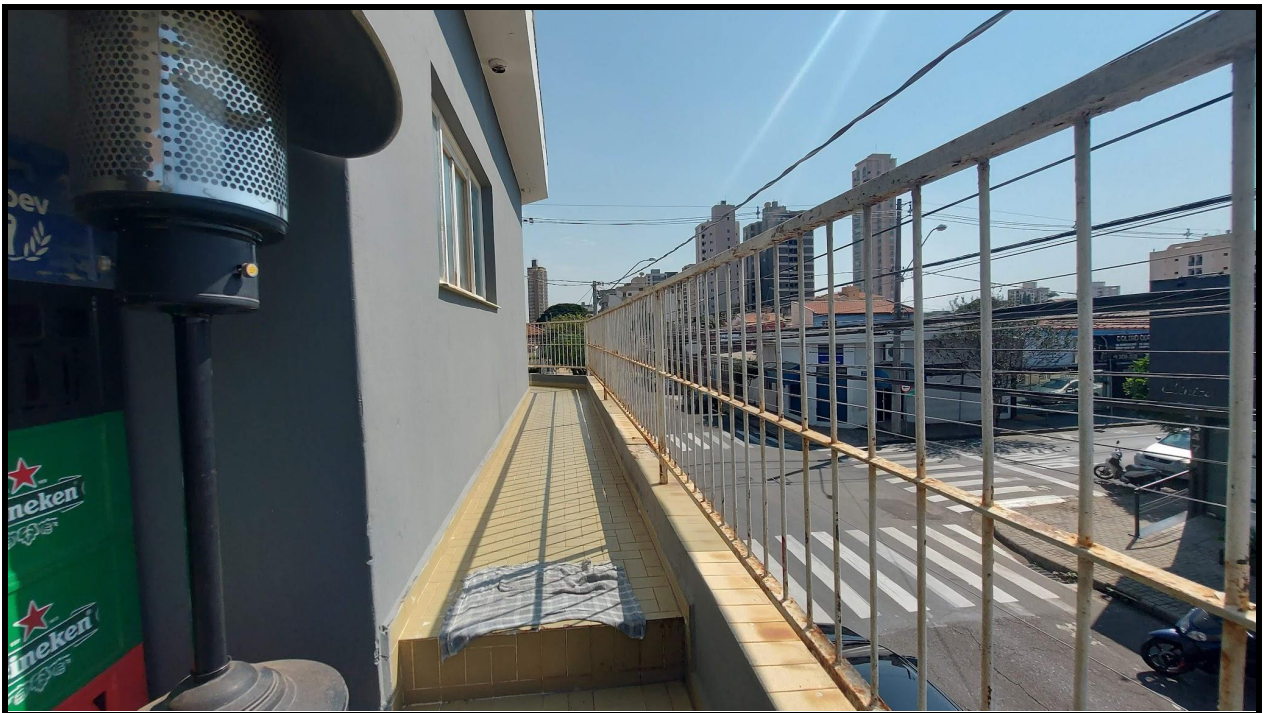


0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



0000642-44.2019.8.26.0248



0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

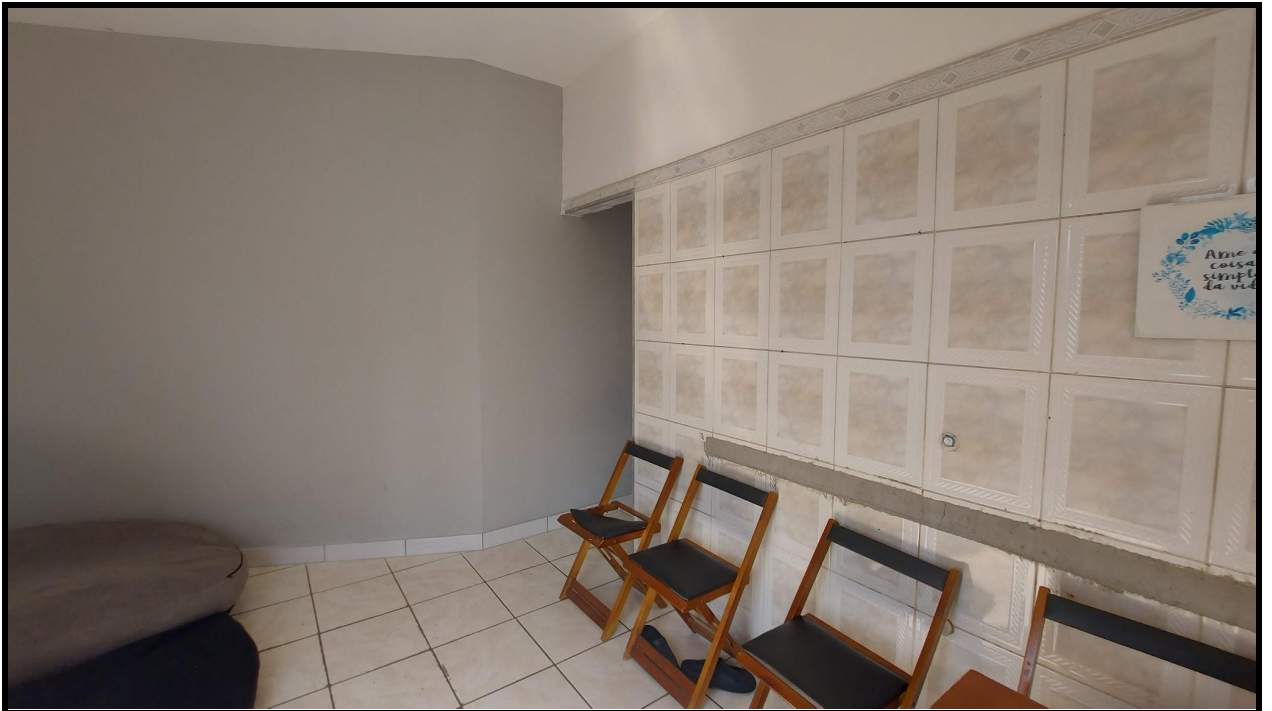


0000642-44.2019.8.26.0248



0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



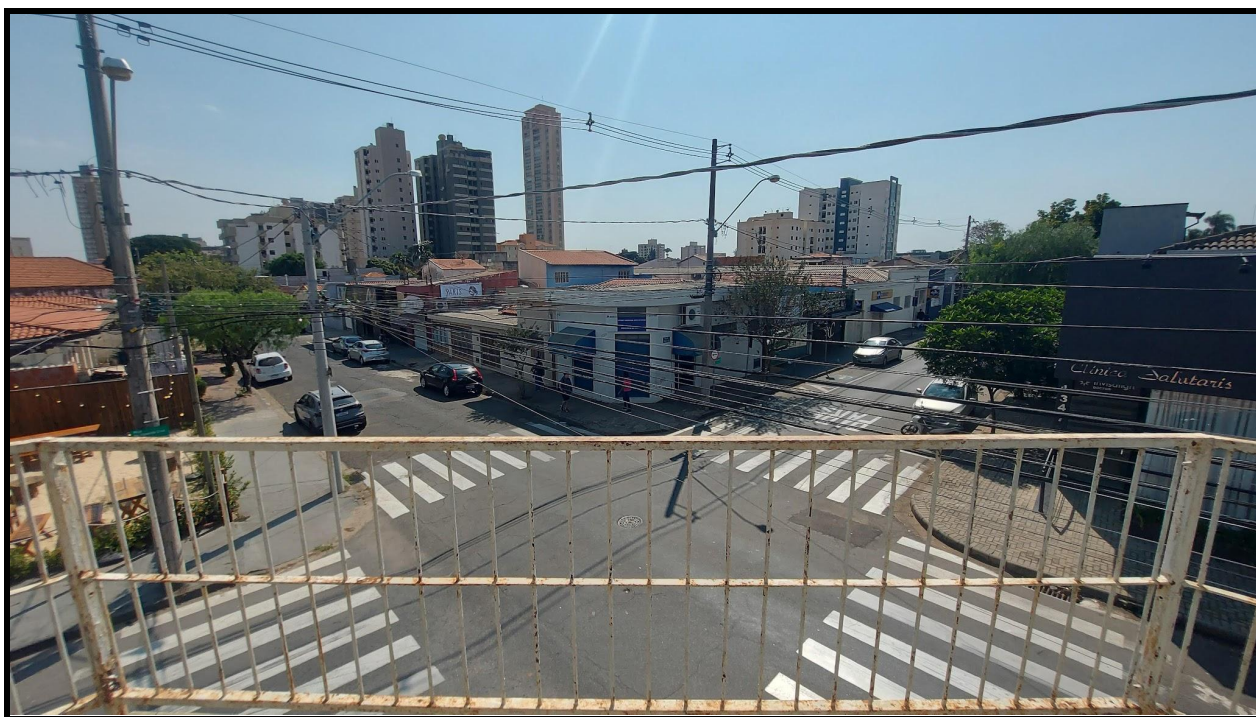
0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para calcularmos o valor do imóvel, primeiramente procedeu-se à pesquisa, no município de Indaiatuba/SP, por imóveis disponibilizados à venda, com características de localização, área de terreno, benfeitorias e estado de conservação similares ao imóvel avaliando, que permita a adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado..

Como não foram encontradas quantidade suficiente de imóveis com características de localização e tipologia construtiva similares ao avaliando, este perito optou por utilizar o Método Evolutivo para cálculo de valor do imóvel.

No Método Evolutivo, calcula-se primeiramente o valor do terreno pelo Método Comparativo de Dados de Mercado e posteriormente calcula-se o custo de reprodução das benfeitorias realizadas no terreno, que, somados, resultam no valor total de venda do imóvel.

4.1. VALOR UNITÁRIO DO TERRENO V_t (R\$/m²)

Para o cálculo do valor do terreno, alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do terreno 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 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda de terrenos localizados na região central de Indaiatuba que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado.

4.1.1. DADOS DO TERRENO AVALIANDO

- Endereço: Rua Alberto Santos Dumont, 1.358 x Rua Dr. Osvaldo Cruz, 828 e 816 - Cidade Nova - Indaiatuba/SP.
- Área Terreno: 360,00 m² - solo plano, seco e firme

4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta; F2: Localização/posição

0000642-44.2019.8.26.0248

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unit(R\$/m²)	F1	F2	V. Homog
1	R\$2,660,000.00	1260.00	2111.11	0.90	1.05	1995.00
2	R\$2,300,000.00	1100.00	2090.91	0.90	1.05	1975.91
3	R\$1,390,000.00	506.00	2747.04	0.90	1.05	2595.95
4	R\$1,050,000.00	420.00	2500.00	0.90	1.05	2362.50
5	R\$800,000.00	300.00	2666.67	0.90	1.05	2520.00
6	R\$790,000.00	330.00	2393.94	0.90	1.00	2154.55

4.1.3 TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	1975.91
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	2595.95
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	13603.90
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	155.01
Amplitude total (R\$/m²)	620.04
Média aritmética (R\$/m²)	2267.32
Mediana (R\$/m²)	2258.52
Desvio médio (R\$/m²)	225.50
Desvio padrão (R\$/m²)	265.59
Variância (R\$/m²) ^ 2	70539.96

0000642-44.2019.8.26.0248

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

 N = Número de amostras.b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

 $V(n)$ = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

 N = Número de Amostras.e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

 At = Amplitude total; Ni = Número de intervalos de classe.f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

 N = Número de Amostras. $V(n)$ = Valores homogeneizados;g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

 $V(n)$ = Valores homogeneizados; M = Média Aritmética; N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.1.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier). ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 ρ/ n= 5

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,13

TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 0,94

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

CONCLUSÃO: **TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

4.5. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Calculado (R\$/m}^2\text{)} \times \text{Área do Terreno (m}^2\text{)}$$

Sendo:

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2\text{)} = 2.267,32$$

$$\text{Área do Terreno (m}^2\text{)} = 360,00$$

$$\text{Valor total do terreno} = 2.267,32 \times 360,00 = 816.234,83$$

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 816.000,00

4.2. VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb):

O cálculo do valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$Vb = qc \times Ac \times foc \times fc$$

Sendo:

Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

qc = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou, como índice padrão do metro quadrado, os valores publicados pelo Sinduscon SP, em **Julho de 2024** (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2024		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.142,20	56,80
Material	813,39	40,45
Despesas Administrativas	55,20	2,75
Total	2.010,79	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,98%

Para R8-N, padrão normal tem-se Custo m2 de R\$ 2.010,79,00 para Jul/24

Ac = área construída considerada em m²:

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação:

0000642-44.2019.8.26.0248

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

"C" - Regular

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
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 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 interna e externa.

Tabela - Depreciação pelo Estado de Conservação - IBAPE/SP

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		APARTAMENTO ECONÔMICO	60	20
		APARTAMENTO PADRÃO	60	20

Tabela de Vida Útil de Imóveis - IBAPE SP

- CASA PADRÃO MÉDIO: 70 ANOS
- IDADE DA CONSTRUÇÃO: 50 ANOS
- $IR = 50/70 = 72,00\%$

0000642-44.2019.8.26.0248

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9849	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821

Tabela Ross - Heidecke

Para IR de 72,00% e estado de conservação B, temos o fator de depreciação K igual a 0,371296

$$\text{Fator depreciação (foc)} = R + k(1-R) = 0,2 + 0,3796 \times (1 - 0,2) = 0,5037$$

0000642-44.2019.8.26.0248

Valor CUB para R8-N (qc): R\$ 2.412,83 (Ref. CUB Sinduscon SP Jul/24)

Área construída estimada (AC): 298,78 m²

Estado de conservação: C

Fator depreciação (foc) = 0,5037

Fator de Comercialização (fc)= 1,0

$$Vb = qc \times Ac \times foc \times Pc \times fc = 2.010,00 \times 298,78 \times 0,5037 \times 1 = 302.495,00$$

Valor das Benfeitorias = R\$ 303.000,00

4.3. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Valor Final do Imóvel = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Valor Final do Imóvel = 816.000,00 + 303.000,00 = 1.119.000,00

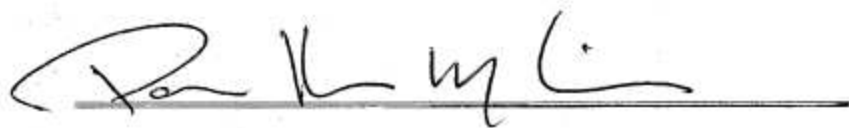
Valor Final do Imóvel = R\$ 1.120.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 1.120.000,00
(um milhão, cento e vinte mil reais)
Ref. Agosto de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 45 (quarenta e cinco) páginas, 27 (vinte e sete) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 16 de Agosto de 2024



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

0000642-44.2019.8.26.0248

ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel nº 24.110 - 1º CRI de Indaiatuba/SP

fls. 195

LIVRO Nº 2 - REGISTRO DE Imóveis

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE Imóveis

Visualização de Matrícula

DE INDAIATUBA - SP

matrícula 24.110

ficha 1

Indaiatuba, 25 de junho de 1985

IMÓVEL: Um terreno urbano sem benfeitorias, situado à rua Alberto Santos Dumont, esquina com a rua Oswaldo Cruz, no loteamento denominado CIDADE NOVA, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com a área de 360,00m², medindo 12,00 metros de frente igual medida nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, formado pela totalidade do lote 8 que mede 10,20 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos e por uma pequena parte remanescente do lote 09 de Hermetita Mantoanelli, medindo 1,80 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, ambos da quadra 24 do citado loteamento, dividindo de um lado com terrenos do lote 09, de outro com a rua Oswaldo Cruz e pelos fundos com o lote 7, de propriedade do Dr. Michel Abilio Maxta.

Proprietário: LUIZ JOSÉ SALLA, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, na rua Alberto Santos Dumont, 635.

Título aquisitivo: transcrição 5986, fls. 99 do livro 3-D, deste cartório. Insc. Cad.: 0030-6640-0/1. O Oficial Maior, Luiz Beriam.

AVL/24.110. Indaiatuba, 25 de junho de 1985. Conforme Auto de Vistoria expedido em 23 de janeiro de 1974 pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que no imóvel descrito nesta matrícula, seu proprietário construiu um prédio assobradado comercial/residencial, o qual recebeu os números 828 com frente para a rua Oswaldo Cruz e 688 com frente para a rua Alberto Santos Dumont, respectivamente com uma área total construída de 213,80m², cuja construção foi estimada em Cr\$..... 8.618.000. Foi apresentada e ficou arquivada em cartório, a CND n. 348 expedida em 7 de junho de 1985 pelo IAPAS, agência de Salto. O Of. Maior, Luiz Beriam.

72/24.110. Indaiatuba, 04 de outubro de 1.985. Conforme Formal de Partilha extraído em 28 de agosto de 1.985, pelo escrivão do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca dos Autos de Arrolamento nº2141/85, dos bens deixados por falecimento de OLINDA SKUPIEN SALLA, homologado por sentença de 26 de agosto de 1.985, do MM. Juiz de Direito desta Comarca, que transitou em julgado, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula, estimado em Cr\$ 18.373.040 foi partilhado ao

SOLICITADO POR: CAROLYNE FIOCHI - CPF/CNPJ: ***.700.388-** DATA: 16/11/2023 17:14:25 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE SANDONATO FIOCHI E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2024 às 11:15, sob o número WIDU24701064459. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código sToeQw7z.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0000642-44.2019.8.26.0248



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

fls. 196

matrícula

24.110

ficha

01

verso

Visualização de Matrícula

foi partilhado ao viúvo-meeiro LUIZ JOSÉ SALLA, brasileiro, -
industrialário aposentado, residente e domiciliado nesta cidade,
na Rua Alberto Santos Dumont nº688, portador do RG nº...
7.761.321-SP e inscrito no CPF.MF sob nº147.453.218/72 e aos
herdeiros filhos CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO, do lar e seu ma-
rido EDENO BAPTISTA RIBEIRO, mecânico, brasileiros, residen-
tes e domiciliados nesta cidade, na Rua Alberto Santos Dumont
635, portadpres da Cart.Prof. nº073.472-série 290ª e do RG -
7.897.459-SP e inscritos no CPF.MF sob nº582.244.248/04; EL-
ZA MARIA SALLA, brasileira, separada judicialmente, indus-
triária, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Inde-
pendência nº133, portadora do RG 8.167.507-SP e inscrita no
CPF.MF sob nº848.107.938/34; LUIZ ANTONIO SALLA, ambulante e
sua mulher NELY DE FÁTIMA SALLA, do lar, brasileiros, residen-
tes e domiciliados nesta cidade, na Rua Amadeu Turlan nº51 -
Bairro Cecap, portadores dos RG nºs 15.851.788-SP e
16.972.966-SP e inscritos no CPF.MF sob nº054.661.988/62;
MARLENE SALLA MARCONI, do lar e seu marido CLAREL ROBERTO
MARCONI, agropecuarista, brasileiros, residentes e domicilia-
dos em Itapetininga, na Avenida Darci Vieira nº1.814, Jardim
Italia, portadores dos RG nºs 10.537.718-SP e 8.358.259-SP e
inscritos no CPF.MF sob nº773.696.888/87; NAIR SALLA, brasi-
leira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada nes-
ta cidade, na Rua Alberto Santos Dumont nº688, portadora da
cart.prof. nº031.435, série 420ª e inscrita no CPF.MF sob nº
091.318.918/96; CLAUDIO JOSÉ SALLA, industrialário e sua mulher
SEILA APARECIDA PIETROBOM SALLA, do lar, brasileiros, resi-
dentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Araujo nº508, por-
tadores dos RG 10.677.877-SP e 17.499.833-SP e inscritos no -
CPF sob nº039.105.058/30; ADEMIR JOSÉ SALLA, brasileiro, sol-
teiro, maior, metalúrgico, residente e domiciliado nesta ci-
dade, na Rua Alberto Santos Dumont nº688, portador do RG nº.
17.245.736 e inscrito no CPF.MF sob nº076.192.758/19 e RITA
DE CASSIA SALLA, brasileira, solteira, maior, industrialária, -
residente e domiciliada nesta cidade, na Rua alberto Santos
Dumont nº688, portadora do RG 19.415.294-SP e inscrita no -
CPF.MF sob nº147.453.218/72. Doube ao viúvo-meeiro parte ideal
de 1/2 do imóvel e a cada herdeiro filho parte ideal de 1/16.
O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Apare-
cido Lopes Pereira). O Off.Maior, Luiz Bernardes (Luiz Be-
riam).-

SOLICITADO POR: CAROLYNE FIOCHI - CPF/CNPJ: ***.700.388-** DATA: 18/11/2023 17:14:25 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE SANDONATO FIOCHI E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:15, sob o número WIDU23701656010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código B9MMapPk.

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4040/24

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0000642-44.2019.8.26.0248

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis		Visualização de Matrícula nº 107	
matrícula 24.110	02	Indaiatuba, 16 de março de 19 94	

R3/24.110. Indaiatuba, 16 de março de 1994. Conforme respeitável mandado assinado aos 28 de dezembro de 1993, pelo Dr. Ricardo Hoffmann, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, expedido pelo diretor de serviço do 3º Ofício Judicial local, nos autos de Ação de Despejo n. 925/92, movida por Jonas Felipe contra Isabel Cristina Gonçalves, verifica-se que parte ideal correspondente a 1/16 do imóvel descrito nesta matrícula, pertencente a Luiz Antonio Salla, foi ARRESTADA. Protocolado e microfilmado sob n. 77.760. O Esc. Hab., (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior, (Luiz Beriam).

AV4/24.110 (ÓBITO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Conforme certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta Comarca (assento nº 16.377, fls. 213 do Livro C-054), e escritura a seguir registrada, verifica-se que EDENIO BAPTISTA RIBEIRO faleceu no dia 23 de junho de 2007. O Esc. Hab., (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV5/24.110 (RG/CPF). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme documentos apresentados e escritura a seguir registrada, verifica-se que CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO é atualmente portadora da Cédula de Identidade RG nº 35.116.846-1 SSP SP, bem como está inscrita no CPF MF nº 397.805.868-57. O Esc. Hab., (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV6/24.110 (CASAMENTO/SEPARAÇÃO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme certidão de casamento expedida pelo Cartório do Registro Civil desta Comarca (assento nº 1282, fls. 052 do Livro B-43), e escritura a seguir registrada, verifica-se que LUIZ ANTONIO SALLA casou-se com Nely de Fátima Mendes dos Santos no dia 03 de março de 1979, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando ela a assinar NELY DE FATIMA SALLA. Os contraentes foram declarados SEPARADOS CONSENSUALMENTE, nos termos da sentença proferida em 23 de abril de 1987, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Carlos Pinheiro, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, NELY DE FATIMA MENDES DOS SANTOS <VIDE VERSO>

SOLICITADO POR: CAROLYNE FIOCHI - CPF/CNPJ: ***.700.388-** DATA: 16/11/2023 17:14:25 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE SANDONATO FIOCHI E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:15, sob o número WIDU24701064459. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código B91MapPk.

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4040/24

37

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 19/08/2024 às 14:28, sob o número WIDU24701064459. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código sToeQw7z.

0000642-44.2019.8.26.0248

fls. 198

Visualização de Matrícula

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula: 00024110 número: 0002

(processo nº 247/87). O Esc. Hab. (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV7/24.110 (ATUALIZAÇÃO/CASAMENTO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais local, e escritura a seguir registrada, verifica-se que MARLENE SALLA MARCONI casou-se com CLAREL ROBERTO MARCONI, sob o regime da comunhão de bens, desde o dia 10 de janeiro de 1976 (casamento nº 07, fls. 69 do Livro B-38). O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV8/24.110 (CPF). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme documento apresentado e escritura a seguir registrada, verifica-se que MARLENE SALLA MARCONI está inscrita no CPF MF nº 150.598.008-90. O Esc. Hab., (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV9/24.110 (CASAMENTO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais local, e escritura a seguir registrada, verifica-se que Nair Salla casou-se com VLADEMIR ROBERTO SIGRIST MASIERO, no dia 12 de julho de 1992, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar NAIR SALLA MASIERO (casamento nº 1159, fls. 227 do Livro B-77). O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV10/24.110 (RG/CPF). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 6.015/73, conforme documentos apresentados e escritura a seguir registrada, verifica-se que NAIR SALLA MASIERO e seu marido VLADEMIR ROBERTO SIGRIST MASIERO são portadores das Cédulas de Identidade RG nºs 25.519.895-4 SSP SP e 19.252.493-8 SSP SP, respectivamente, bem como ele está inscrito no CPF MF nº 158.408.278-00. O Esc. Hab., (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV11/24.110 (ATUALIZAÇÃO/CASAMENTO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. <VIDE FICHA 0003>

SOLICITADO POR: CAROLYNE FIOCHI - CPF/CNPJ: ***.700.388-** DATA: 16/11/2023 17:14:25 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE SANDONATO FIOCHI E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:15, sob o número WIDU23701656010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código B9MapPk.

0000642-44.2019.8.26.0248

fls. 200

Visualização de Matrícula

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula: 00024110 ficha: 0003

expedida pelo Oficial do Cartório de Registro Civil local, e escritura a seguir registrada, verifica-se que ADEMIR JOSÉ SALLA casou-se com Vera Lúcia Prestello Pereira de Sá, no dia 22 de junho de 1985, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar VERA LÚCIA PRESTELLO PEREIRA DE SA SALLA (casamento nº 4.273, fls. 162 do Livro B-53). O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV16/24.110 (RG/CPF). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g" da Lei Federal nº 6.015/73, conforme documentos apresentados e escritura a seguir registrada, verifica-se que VERA LÚCIA PRESTELLO PEREIRA DE SA SALLA é portadora da Cédula de Identidade RG nº 20.348.899-4 SSP SP, bem como está inscrita no CPF nº 088.812.718-93. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV17/24.110 (ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Conforme certidão - processo nº 5388/2008, expedida pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, em 26 de fevereiro de 2008, verifica-se que o prédio nº 688, da Rua Alberto Santos Dumont teve sua numeração alterada para 1358 da referida via pública, nos termos do Decreto nº 3582, de 31 de outubro de 1986. O Esc. Hab., (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV18/24.110 (CADASTRO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. - - - Conforme avisos de lançamento expedidos pela Prefeitura Municipal local, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob n.ºs 0030.6640.0-1/0030.6640.1-5/0030.6640.2-3. O Esc. Hab., (Eduardo Ceschin). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R19/24.110 (DOAÇÃO). Indaiatuba, 17 de março de 2008. Por escritura de 30 de janeiro de 2008, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0456, página 321), LUIZ JOSÉ SALLA doou para CLAUDETE BAPTISTA RIBEIRO; ELZA MARIA SALLA; CLAUDIO JOSÉ SALLA casado com SEILA APARECIDA PIETROBOM SALLA; MARLENE SALLA MARCONI, casada com CLAREL ROBERTO MARCONI; LUIZ ANTONIO SALLA; NAIR SALLA MASIERO, casada com VLADEMIR ROBERTO SIGRIST MASIERO; RITA DE CASSIA SALLA DUCCA casada com VANDERLEI DUCCA; e ADEMIR JOSÉ SALLA, casado com VERA LÚCIA <VIDE FICHA 0004>

SOLICITADO POR: CAROLYNE FIOCHI - CPF/CNPJ: ***.700.388-**- DATA: 16/11/2023 17:14:25 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE SANDONATO FIOCHI E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:15, sob o número WIDU23701656010. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código B9MapPk.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0000642-44.2019.8.26.0248

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Ofício Nacional do Registro de Imóveis Elétrônico de Imóveis		fls. 201	
matrícula		ficha		Visualização de Matrícula	
00024110		0004		DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
Indaiatuba, 17 de Março				de 20 08	

PRESTELLO PEREIRA DE SA SALLA, parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula. A presente doação estima da para efeitos fiscais em R\$ 297.600,00 é feita livre de quaisquer cláusulas e condições, e da parte disponível do doador, uma vez que o mesmo possui outros bens e meios de subsistência. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 152.252. O Esc. Mat. (Eduardo Ceschin). O Substituto do Oficial (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R20/24.110 (ARROLAMENTO). Indaiatuba, 19 de junho de 2018. Por Escritura Pública de Arrolamento, lavrada em 04 de junho de 2018, pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro 0966, página 227), nos termos da Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007, em virtude do falecimento de LUIZ ANTONIO SALLA, ocorrido em 19 de maio de 2015 (nos termos da certidão de óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca - matrícula nº 115717 01 55 2015 4 00067 211 0024337 43), verifica-se que PARTE IDEAL correspondente a 1/8 do imóvel descrito nesta matrícula, estimada em R\$ 28.629,18, na partilha dos bens, foi adjudicada ao herdeiro filho, WENDER SALLA, brasileiro, funileiro, nascido aos 20/08/1979, solteiro, conforme certidão expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, aos 04/10/2017, sob nº 4721, livro A-00064, fls. 461, portador da Cédula de Identidade nº 34.379.777-X SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 283.685.278-05, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Titi Tomazi, 281, Colinas de Indaiatuba. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 277.594. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV21/24.110 (CANCELAMENTO DE ARRESTO). Indaiatuba, 14 de abril de 2022. Conforme Mandado de Cancelamento de Registro de Arresto, datado de Indaiatuba/SP, em 18 de março de 2022, proferida pelo MMº Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Sérgio Fernandes, extraída dos autos da ação de Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel (processo Físico nº 2050284-94.1992.8.26.0248), onde figuram, como requerente, JONAS FELIPE, e, como requerida, ISABEL CRISTINA GONÇALVES, com o valor da causa em R\$ 4.608.252,00, verifica-se que foi determinado o CANCELAMENTO do ARRESTO objeto do R3/24.110, razão pela qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 340.283. O Substituto do Oficial, (Jair Antonio Pianucci Filho).

Selo Digital No. 120170331NV000420346HU220

VIDE VERSO

SOLICITADO POR: CAROLYNE FIOCHI - CPF/CNPJ: ***.700.388-** DATA: 16/11/2023 17:14:25 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE SANDONATO FIOCHI E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2024 às 11:15, sob o número WIDU24701064459. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código sToeQw7z.

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4040/24

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0000642-44.2019.8.26.0248



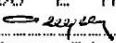
matrícula
00024110

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ficha
0004

Visualização de Matrícula

fls. 202

AV22/24.110 (PENHORA). Indaiatuba, 25 de abril de 2022. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 20 de abril de 2022, às 15:05:46 h, pelo Escrivão/Diretor do 3º Ofício Cível desta Comarca, produzida conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 0000642-44.2019.8.26.0248), em que figuram, como exequente, MARIA ANGELICA SILVA MARIANO, inscrita no CPF MF sob nº 152.031.278-40, e, como executados, KARIBE DE TARSO SILVA, inscrito no CPF MF sob nº 218.561.538-60, THERNAS ITABORAI CLUBE RECREATIVO LTDA - EPP, inscrito no CNPJ MF sob nº 21.838.270/0001-46, ELZA MARIA SALLA - EPP, inscrita no CNPJ MF sob nº 21.244.239/0001-87, e ELZA MARIA SALLA, já qualificada, com valor da dívida em R\$ 782.746,48, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre PARTE IDEAL correspondente a 6,25% do imóvel descrito nesta matrícula. A executada Elza Maria Salla foi nomeada depositária. PROTOCO-LADO E MICROFILMADO SOB Nº 341.367. O Oficial Interino,  (Carlos Eduardo Bertoli). - - - - -
Selo Digital No..... 120170321DI000422779DA220

AV23/24.110 (PENHORA). Indaiatuba, 05 de abril de 2023. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 31 de março de 2023, às 17:04:11 h, pela Escrivã/Diretora do Juizado Especial Cível desta Comarca, produzida conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 00063507520198260248), em que figuram, como exequente, SERGIO TADEU CORREIA GUIZE, inscrito no CPF MF sob nº 297.418.758-78, e, como executados, ELZA MARIA SALLA, inscrita no CNPJ MF sob nº 21.244.239/0001-87, e ELZA MARIA SALLA, já qualificada, com valor da dívida em R\$ 66.173,32, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre PARTE IDEAL correspondente a 6,25% do imóvel descrito nesta matrícula. A executada Elza Maria Salla foi nomeada depositária. PROTOCO-LADO E MICROFILMADO SOB Nº 358.108. O Substº do Oficial,  (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -
Selo Digital No..... 120170321UG000535861YC23B

SOLICITADO POR: CAROLYNE FIOCHI - CPF/CNPJ: ***.700.388-** DATA: 16/11/2023 17:14:25 - VALOR: R\$ 20,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLYNE SANDONATO FIOCHI E SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:15, sob o número WIDU23701656010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000642-44.2019.8.26.0248 e código B9MapPk.

0000642-44.2019.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

ANEXO 02 - Ficha do Imóvel - Matr 24.110 - 1º CRI de Indaiatuba/SP

06/08/2024, 09:37
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: 0030.6640-0-7	Insc. Cadastral: 02.11.14.05.009.001	Receita: PREDIAL
-----------------------------	--------------------------------------	------------------

Imóveis Relacionados: 0030.6640-0-7 | 0030.6640-1-5 | 0030.6640-2-3

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R ALBERTO SANTOS DUMONT	Edif./Cond.:	Número: 01358
Logradouro 2: R OSWALDO CRUZ, DR.	Quadra: 24	Lote: 08
Complemento:	Loteamento: BR CIDADE NOVA	
Matricula Reg. Imóveis: 0024110	Data de Registro: 19/06/2018	
Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA	Área Unid.: 106,43	Área tot. edif.: 298,78
		Área terr.: 360,00

RESUMO

Aprovações: 1
Alvarás: 0
Habite-ses: 0
Multas: 0
Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio 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.

Via sanitária: NÃO

USO DE SOLO

	Categorias permitidas
NR1	NAO RESIDENCIAL 1
NR2	NÃO RESIDENCIAL 2
NR3	NÃO RESIDENCIAL 3
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL
RMV	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL
RU	RESIDENCIA UNIFAMILIAR

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

CONTRATO PADRÃO:

- O CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXO DE INDAIATUBA CERTIFICA NÃO CONSTAR A EXISTENCIA DE CONTRATO PADRÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO CIDADE NOVA. NESTA CIDADE E COMARCA DE INDAIATUBA. ESTA COMARCA FOI INSTALADA EM 19 DE DEZEMBRO DE 1965.

DECRETO MUNICIPAL:

- NÃO FOI LOCALIZADO DECRETO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

OBSERVAÇÃO

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/>
1/1

0000642-44.2019.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos Terrenos

- Elemento comparativo 01

Venda
R\$ 2.660.000 • Condomínio R\$ 1 IPTU R\$ 872/ano

1260 m²

Endereço
Rua Padre Bento Pacheco, 226 - Vila Aurora, Indaiatuba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1260 m² por R\$ 2.660.000
(Código do anunciante: TE020398 | Código no VivaReal: 2589952732)

TERRENO EM INDAIATUBA NO JARDIM PAU PRETO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-aurora-bairros-indaiatuba-1260m2-venda-RS2660000-id-2589952732/>

- Elemento comparativo 02

COMERCIAL - CENTRO

Excelente terreno comercial em Indaiatuba!!

Rua 15 de novembro
A.T. R\$ 1100 metros
Com 33 metros de frente .
Com acesso para os a Rua Pedro Gonçalves.

R\$ 2.300.000,00
Proprietário aceita proposta! - 25/09/2023

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-centro-2961735982.html>

- Elemento comparativo 03

Area, Centro, Indaiatuba, SP

Área com casas de aluguel no bairro Centro, Indaiatuba-SP
Cod: ar000

Valor de venda: R\$ 1.390.000,00
SOMENTE PAGAMENTO À VISTA

- Lote comercial próximo à Avenida Presidente Kennedy, Indaiatuba-SP
- Área ideal para prédio kitnetes ou Comércio

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-centro-indaiatuba-sp-2997279654.html>

0000642-44.2019.8.26.0248

- Elemento comparativo 04

Terreno comercial com 420 m² na região central de Indaiatuba/SP.

Terreno comercial na região central de Indaiatuba/SP. Metragem de 420 m² com dimensão de 14 x 30 m. Excelente topografia, numa localização de bastante circulação de pessoas e veículos. Opção das mais diversificadas modalidades de comércio ou serviço.

Aproveite a oportunidade de empreender na mais estruturada cidade do interior paulista.

Vale a pena conferir. Agende sua visita. - 13/08/2024

Ler menos ^

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-com-420-m-na-regiao-central-de-2976942850.html>

- Elemento comparativo 05

Endereço

Rua Vinte e Quatro de Maio, 159 - Centro, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 799.000

(Código do anunciante: S3DD149T | Código no VivaReal: 2705279482)

Agende visita com Sidney 11.97033.4796

timo terreno na regio central da cidade de Indaiatuba.

So 300 m (12x25).

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-indaiatuba-300m2-venda-RS799000-id-2705279482/>

- Elemento comparativo 06



Comercial - 330m²

Venda R\$ 790.000

📍, Centro, Indaiatuba

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-bairro-pau-preto-indaiatuba-sp-2998469901.html?labs=0,OFF-I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240806091101,44bf83ad-97cc-41cd-870c-6e43fb935e37&userid=0&itemid=2986284074&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.120.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/08/2024 a 01/05/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

273 dias

1,043054

Percentual correspondente

273 dias

4,305368 %

Valor corrigido para 01/05/2025

(=)

R\$ 1.168.220,13

Sub Total

(=)

R\$ 1.168.220,13

Valor total

(=)

R\$ 1.168.220,13[Retornar](#) [Imprimir](#)