Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial
CREA 5060517224

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula: 98.629- 1º CRI de Indaiatuba/SP
Apto 13 - Bloco 05 - Loteamento Jardim Mantova
Rua Tamoio, 773
Vila Maria - Indaiatuba/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
03º Vara Cível - Fórum Indaiatuba / SP

Processo
0012495-94.2012.8.26.0248 / 0000654-88.2001.8.26.0248
Cumprimento de Sentença

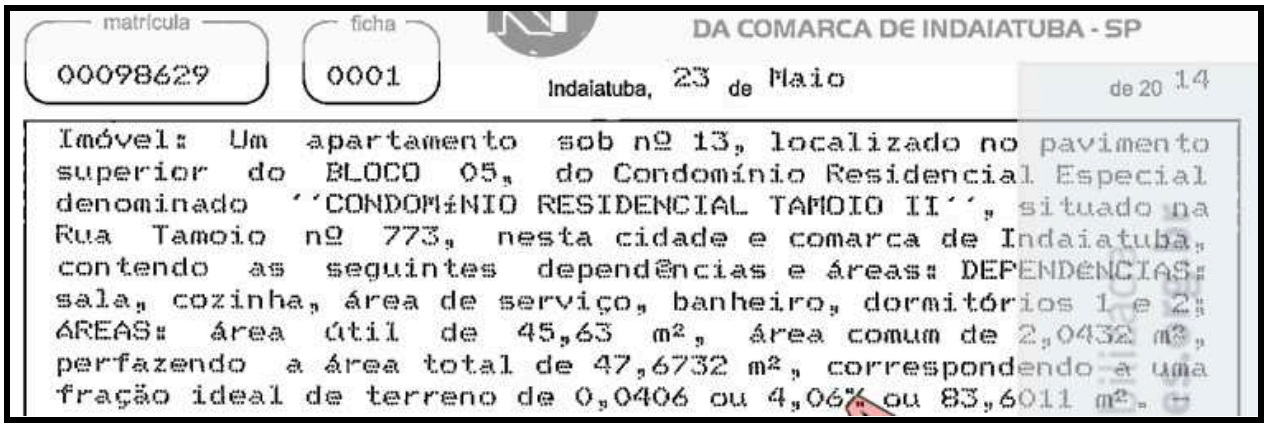
Metodologia Aplicada
NBR 14653/ 1 e 2 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel Matrícula Imobiliária nº 98.629 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.



matrícula 00098629 ficha 0001 DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 23 de Maio de 20 14

Imóvel: Um apartamento sob nº 13, localizado no pavimento superior do BLOCO 05, do Condomínio Residencial Especial denominado ''CONDOMíNIO RESIDENCIAL TAMOIO II'', situado na Rua Tamoio nº 773, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dormitórios 1 e 2; ÁREAS: área útil de 45,63 m², área comum de 2,0432 m², perfazendo a área total de 47,6732 m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,0406 ou 4,06% ou 83,6011 m².

Valor Total de Venda
R$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais)
Ref. Julho de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES....4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL....5
2.1. LOCALIZAÇÃO:....5
2.2. USO DO IMÓVEL....7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS....7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL....7
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:....7
2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO....8
2.4.3. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO....9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO....9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL....17
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO....18
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES....18
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO....18
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")....21
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO....21
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO....21
4.5. CONCLUSÃO FINAL....21
5. ENCERRAMENTO....22
ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (CRI de Indaiatuba/SP)....24
ANEXO 02 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP....29
ANEXO 03 - Elementos Comparativos....31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda do imóvel matrícula Imobiliária nº 98.629 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

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

a) A localização do Condomínio Residencial Tamoio II, no município de Indaiatuba/SP.
b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados em Indaiatuba/SP
c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 18/06/2023, às 11:00, este perito esteve presente no Residencial Tamoio II, a rua Tamoio, 773, para realizar a vistoria técnica no imóvel penhorado, sendo acompanhado pelo Sr. Fernando Cesar, concunhado do executado José do Carmo, que permitiu a entrada e a vistoria interna, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos.

Não estiveram presentes os representantes das partes, como também não apresentaram quesitos prévios.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Tamoio, nº 773 Apto 13 do Bloco 05, do Condomínio Tamoio II, bairro Vila Maria, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.335-350

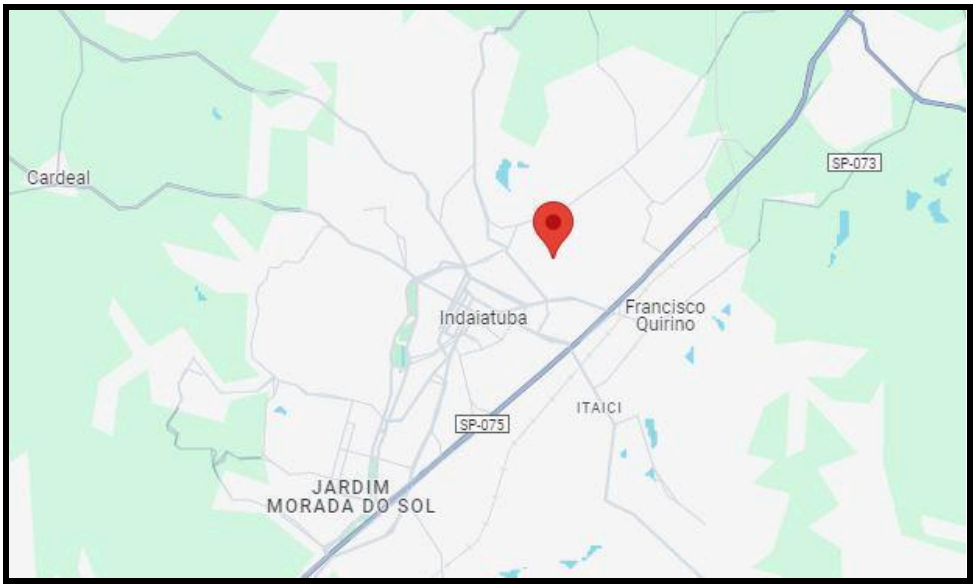


Imagem Googlemaps - Resid Tamoio II - Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.



Imagem Googlemaps- Cond Resid Tamoio II - Indaiatuba/SP



Unidade 13 Bloco 05 - Condomínio Residencial Tamoio II - Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado, está em posse do executado José do Carmo Santos e família conforme informado pelo Sr. Fernando Cesar Braglini, que se apresentou como concunhado do executado.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 98.629 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP e inscrição municipal junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba **(IPTU) sob n º 5102.2173.8-6, contudo imóvel está isento deste imposto.**

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

O imóvel, pertencente ao condomínio Tamoio II, é classificado como sendo uma unidade padronizada, residencial, de tipologia construtiva econômica, localizada no primeiro andar do Bloco 05, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço integradas e uma vaga fixa de garagem sem cobertura.

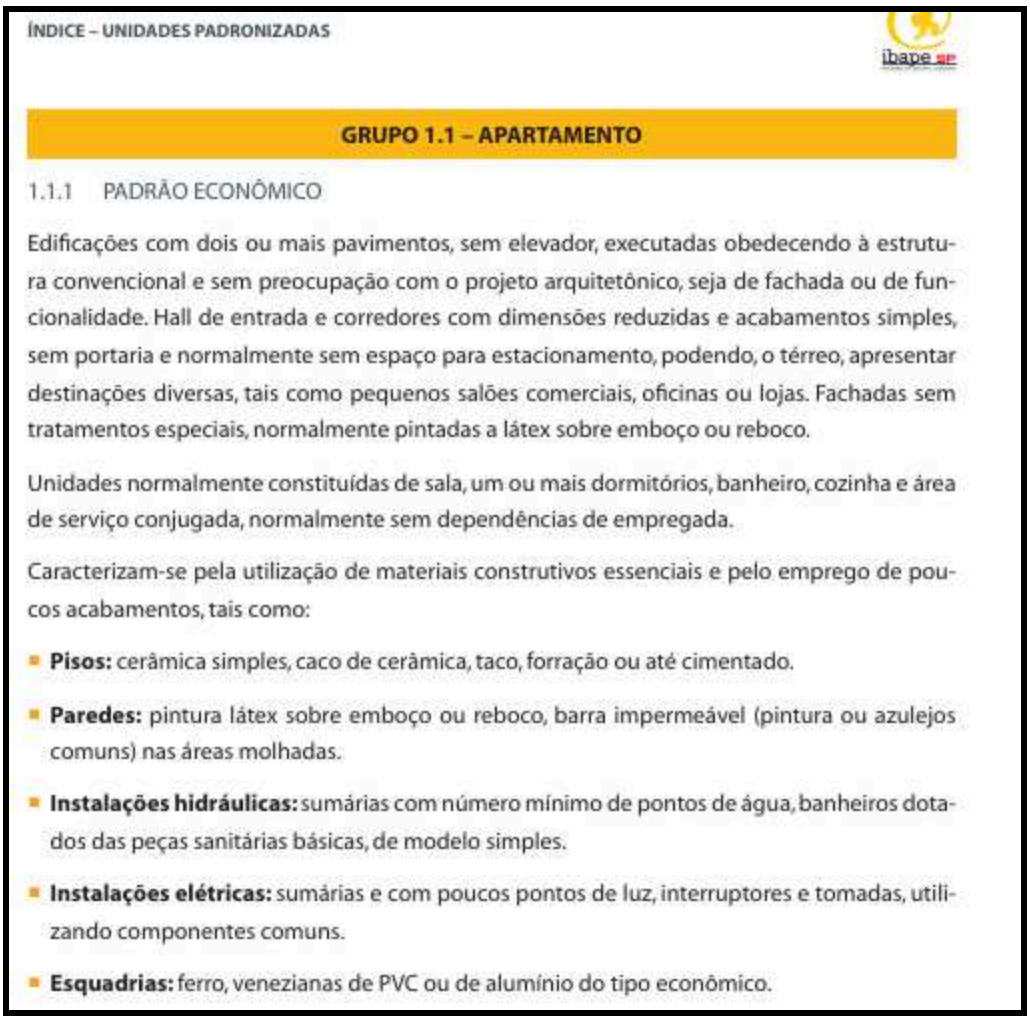
.

De acordo com ficha do imóvel emitido pela Pref de Indaiatuba, e conforme informação contida na matrícula, o imóvel avaliando possui área útil de 45,63m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Residencial Tamoio II é composto por terreno cercado por muro, entrada através de portão metálico, não possui portaria, com área de 4.484,87m², sendo 2.734,84m² de área construída, composto por 07 blocos de 02 pavimentos, com 08 unidades residenciais em cada bloco, totalizando 56 unidades residenciais de tipologia construtiva classificada como Econômico pelo Inst. Bras. de Avaliações e Perícia em Engenharia - IBAPE.



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

ibape sp

GRUPO 1.1 – APARTAMENTO

1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

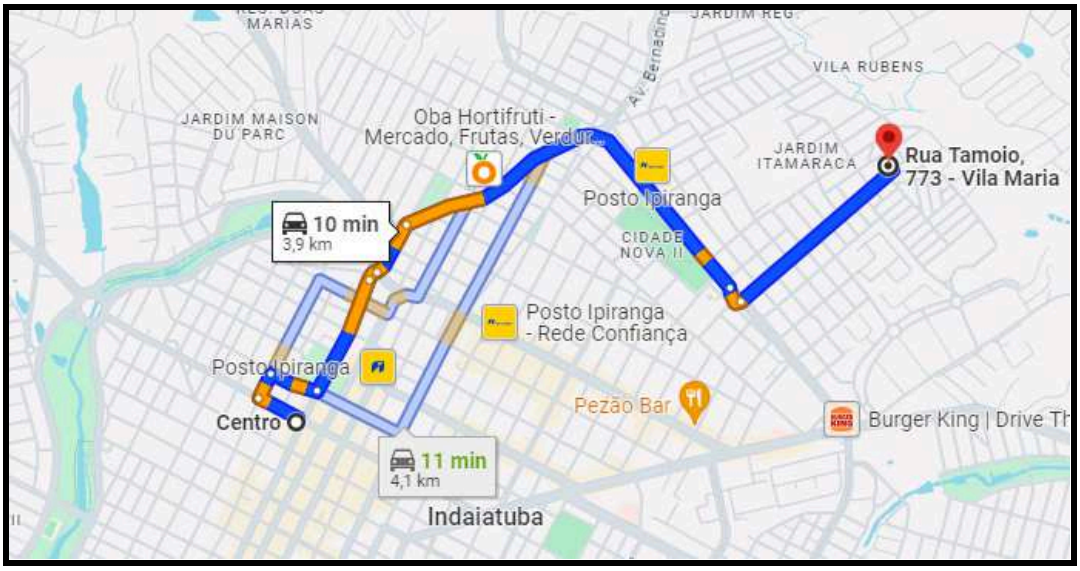
2.4.3. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O bairro Vila Maria localiza-se na região de adensamento populacional, com predomínio de imóveis residenciais de padrão econômico a médio.

Zoneamento classificado com Zona de Dinamização Urbana

Possui iluminação pública, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, distribuição de energia e água, sistema de correios e telefonia, transporte público e todos os melhoramentos urbanos.

Dista 4,0km do Centro de Indaiatuba.



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 **18/06/2024.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

- ÁREA COMUM DO RESID TAMOIO II





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

Imóvel Avaliando - Unidade 13 Bloco 05



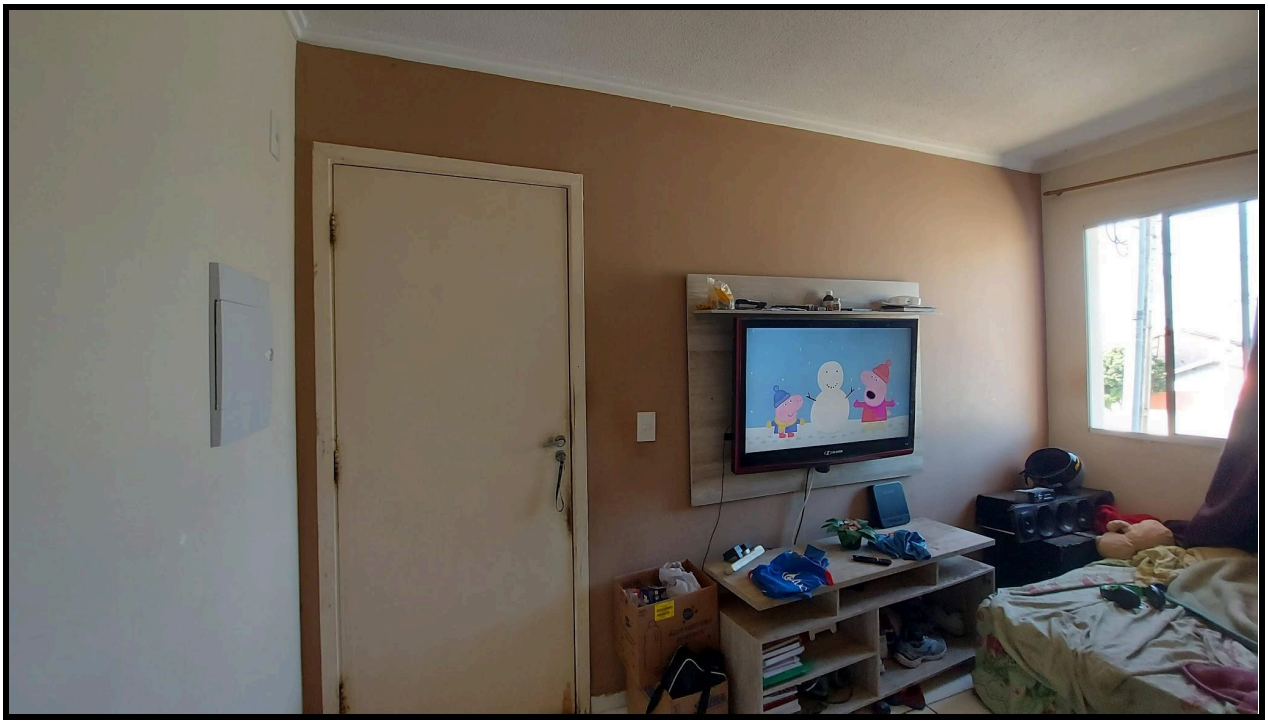


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.



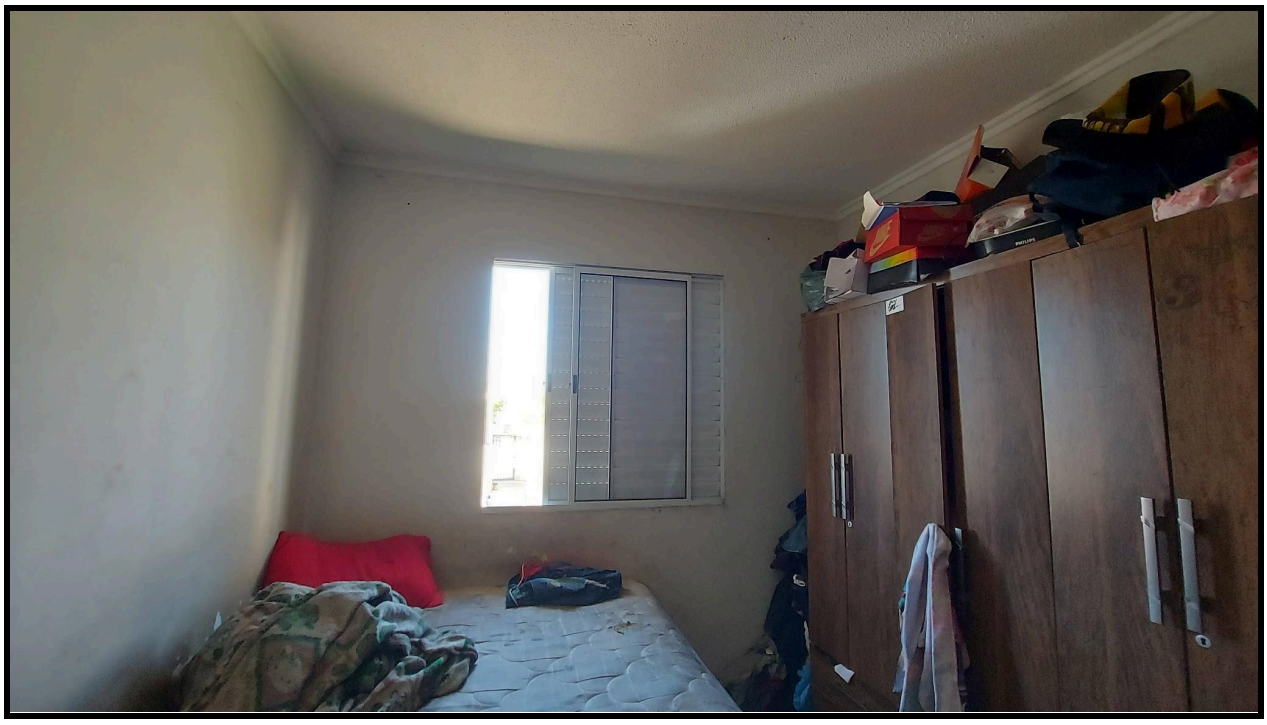


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.



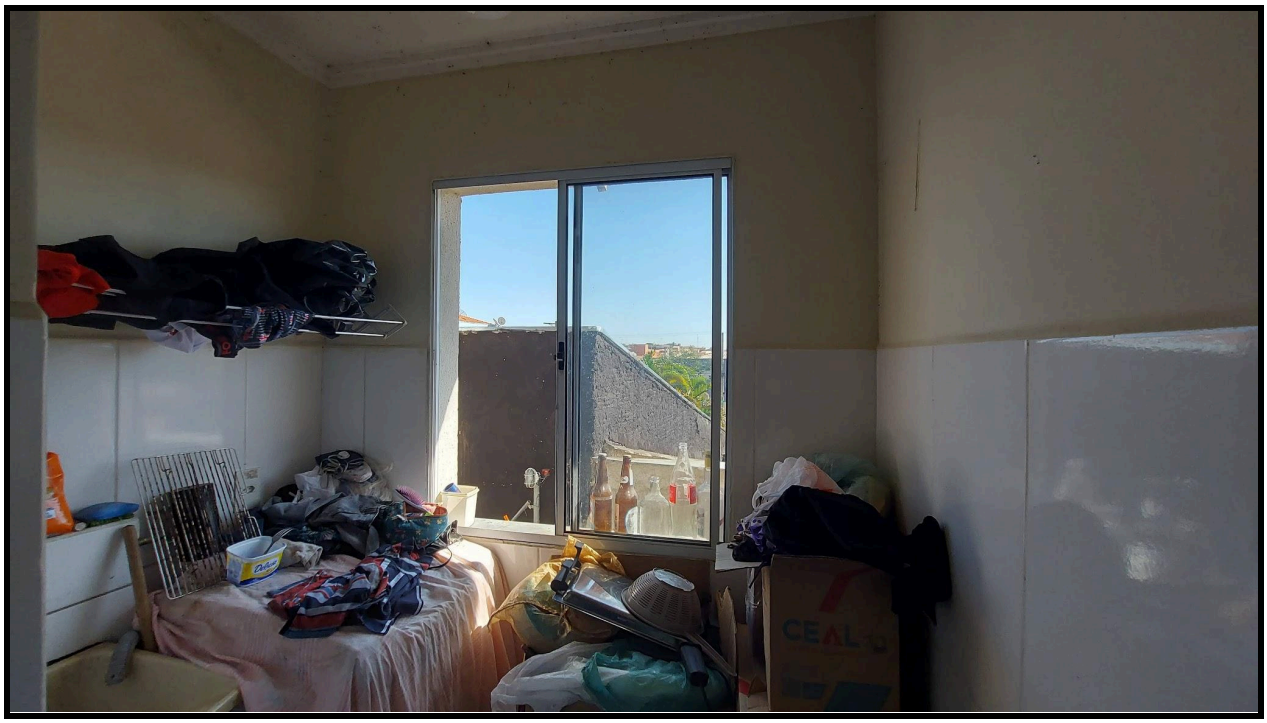


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) FATOR LOCALIZAÇÃO: adotar-se-á um fator de homogeneização sobre o preço ofertado, considerando-se a localização do elemento comparativo.

c) FATOR OBSOLESCÊNCIA: adotar-se-á um fator de obsolescência sobre o preço ofertado, considerando-se a estado de conservação do elemento comparativo

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 Localização: 1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

Assim sendo, foram coletados 07 (sete) elementos comparativos de oferta que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Endereço: Apto 13 Bl 05 - Rua Tamoio, 773 - Residencial Tamoio II - Vila Maria - Indaiatuba/SP
- Área Útil: 45,63 m² com 1 vaga fixa de garagem
- Padrão Construtivo: Econômico
- Estado de Conservação: D - Entre regular e necessitando de reparos simples

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)
F1: Oferta; F2: Localização

	Vlr Ofertado (	Área (m2	Vlr Unit(R$/	F1	F2	F3	V. Hom
1	R$178,000.00	45.63	3900.94	0.90	1.00	0.90	3159.76
2	R$219,000.00	50.00	4380.00	0.90	1.10	0.85	3685.77
3	R$220,000.00	52.00	4230.77	0.90	1.05	0.85	3398.37
4	R$234,500.00	50.00	4690.00	0.90	1.05	0.85	3767.24
5	R$260,000.00	54.00	4814.81	0.90	1.05	0.85	3867.50
6	R$265,000.00	51.00	5196.08	0.90	1.05	0.85	4173.75
7	R$320,000.00	60.00	5333.33	0.90	1.00	0.85	4080.00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	7.00
Grau de liberdade (Ud):	6.00
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	3159.76
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	4173.75
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	26132.39
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	253.50
Amplitude total (R$/m²)	1013.99
Média aritmética (R$/m²)	**3733.20**
Mediana (R$/m²)	3767.24
Desvio médio (R$/m²)	273.06
Desvio padrão (R$/m²)	359.80
Variância (R$/m²) ^ 2	129457.23

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)
Sendo:
N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni
Sendo:
At = Amplitude total;:
Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N
Sendo:
N = Número de Amostras.
V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N
Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados;
M = Média Aritmética;
N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N] / (N-1)
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80 p/ n= 7

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 = 1,22

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

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.5. CONCLUSÃO FINAL

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m²) x Área Útil (m²)

Sendo:
Valor Arbitrado (R$/m²) = 3.733,20
Área Útil (m²) = 45,63
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 3.733,20 x 45,63 = 170.345,86

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$ 170.000,00

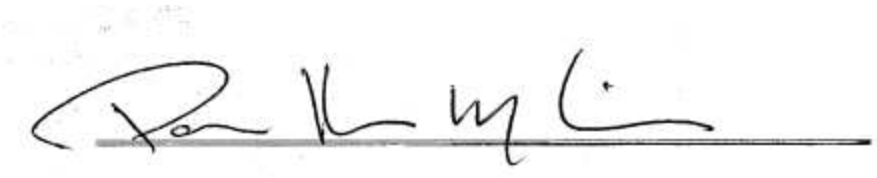
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

Valor Total de Venda
R$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais)
Ref. Julho de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 33 (trinta e três) páginas, 10 (dez) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 03 de Julho de 2024



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

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

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula 00098629 | ficha 0001 | Indaiatuba, 23 de Maio de 20 14

Imóvel: Um apartamento sob nº 13, localizado no pavimento superior do BLOCO 05, do Condomínio Residencial Especial denominado ''CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAMOIO II'', situado na Rua Tamoio nº 773, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dormitórios 1 e 2; ÁREAS: área útil de 45,63 m², área comum de 2,0432 m², perfazendo a área total de 47,6732 m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,0406 ou 4,06% ou 83,6011 m². -

Proprietária: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ 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, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474, de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 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 sob o nº 00.360.305/0001-04. - - - - - - - - - - - -

Título aquisitivo: R5/83.888, feito no dia 26 de julho de 2012; sendo a Instituição do Condomínio objeto do R8/83.888, feito no dia 23 de maio de 2014. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV1/98.629 (VAGA DE GARAGEM). Indaiatuba, 23 de maio de 2014. Conforme consta do memorial de Instituição de Condomínio, verifica-se que a este apartamento cabe o direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem, cuja definição será realizada na Assembleia Geral do Condomínio. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). -

AV2/98.629 (RESTRIÇÕES). Indaiatuba, 23 de maio de 2014. - Conforme AV6/83.888, alíneas ''b'' e ''c'' do item II, da cláusula 13ª do instrumento objeto do R5/83.888, e na forma exigida pelos §§ 4º e 5º, do artigo 2º da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula comporá o patrimônio do fundo a que se refere o ''caput'' do artigo 2º da Lei 10.188/2001, que instituiu o FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, bem como seus frutos e rendimentos serão mantidos sob a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta,

<VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

PARA SIMPLES CONSULTA
NO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,51

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 28/05/2024 11:42:45 - VALOR: R$ 21,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

.•. onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 00098629

ficha 0001

observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes RESTRIÇÕES: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operações da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; e não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o patrimônio do FAR. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 226.775. O Substituto do Oficial,________________ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). -

AV3/98.629 (RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO). Indaiatuba, 05 de junho de 2014. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea ''a'', da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme documentos microfilmados nesta Serventia sob nº 226.775, em 23 de maio de 2014, retifico a abertura da presente matrícula, a fim de ficar constando que a FRAÇÃO IDEAL CORRETA do apartamento a que ela se refere é a seguinte: fração ideal de terreno de 0,0174 ou 1,74% ou 78,1626 m²; e não, portanto, como ali mencionado. O Escrevente Habilitado, __________(Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - - - - - - - - -

AV4/98.629 (CADASTRO). Indaiatuba, 10 de setembro de 2014. - Conforme certidão nº 9400/2014, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 11 de agosto de 2014, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5102.2173.8-6. O Subst° do Oficial,__________(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - - - - - - - - - -

R5/98.629 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 10 de setembro de 2014. Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR e Financiamento de Móveis e Eletrodomésticos - Programa Minha Casa Melhor, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380/64, dos artigos 2º e 8º da Lei 10.188/01, e da Lei 11.977/09, no âmbito do SFH (Contrato nº 171001240453), datado de Indaiatuba/SP, em 24 de junho de 2014, FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, com a anuência da Caixa Econômica Federal - CAIXA, na qualidade de proprietária fiduciária, vendeu para JOSE DO CARMO SANTOS, brasileiro, divorciado, nascido em 18/10/1963, mecânico, portador da carteira de identidade RG nº 16.571.321-5 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 055.663.228-16, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco de Paula A, 253, Itaici, pelo preço de R$ 53.817,82, o imóvel descrito nesta

<VIDE FICHA 0002>

CNS nº 12.017-0

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,51

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 28/05/2024 11:42:45 - VALOR: R$ 21,51

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula 00098629 | ficha 0002 | Indaiatuba, 10 de Setembro de 20 14

matrícula, integralizado mediante parcelamento concedido pelo Fundo de Arrendamento Residencial FAR (com recursos oriundos do FAR - PMCMV), garantido por Alienação Fiduciária a seguir registrada. As partes declararam ter pleno conhecimento das cláusulas constantes do item 8.1 do presente instrumento e objeto da AV2 desta matrícula. Encontram-se arquivadas nesta Serventia, em pastas próprias, as seguintes certidões, relativas ao vendedor: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal, sob nº 170442014-68898167, emitida em 20/05/2014, válida até 16/11/2014; b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 02/05/2007, às 14:10:39 horas do dia 05/08/2014, válida até 01/02/2015 (código de controle da certidão: 68A3.A02F.626F.0654). O Substituto do Oficial, _____(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R6/98.629 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 10 de setembro de 2014. Pelo mesmo instrumento Particular objeto do R5/98.629, JOSÉ DO CARMO SANTOS constituiu-se DEVEDOR do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (já qualificado nesta matrícula), da importância de R$ 53.817,82, a ser quitado em 120 meses por meio de: I - subvenção pessoal e intransferível e, II - parcelamento pessoal e intransferível, a ser liberado em 120 parcelas mensais e sucessivas obtido junto ao FAR. O parcelamento será restituído ao credor pelo Sistema de Amortização SAC, sendo as amortizações feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos. O valor da dívida será integralizado pelos devedores no que tange ao parcelamento e, pelo FAR, no que tange à subvenção, ao longo do prazo contratado, devido a partir do mês subsequente ao da contratação, vencendo-se a primeira parcela no dia 24 de julho de 2014, e as demais em parcelas mensais e sucessivas, prorrogando-se para o primeiro dia útil subsequente em caso de inexistência de expediente bancário. Em garantia das obrigações deste contrato, o devedor ALIENOU ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, em CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel descrito nesta matrícula, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. O prazo de carência para expedição de intimação é de 60 (sessenta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para fins de leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R$ 53.817,82, acrescido do valor de acessão e das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado

<VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,51

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 28/05/2024 11:42:45 - VALOR: R$ 21,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

.•. onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula: 00098629 ficha: 0002

monetariamente até a data do leilão, reservando-se ao FAR o direito de reavaliar o imóvel. As demais cláusulas e condições constam do título. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 229.300. O Substituto do Oficial, ________ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - - - - - - - - - - -

AV7/98.629 (PENHORA). Indaiatuba, 31 de outubro de 2019. - - Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 29 de outubro de 2019, às 13:22:29 h, pela Escrivã/Diretora 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: 0012495-94.2012.8.26.0248), em que figuram, como exequente, JESSICA JULIANA SANTOS, inscrita no CPF MF sob nº 228.283.838-65, e, como executado, JOSÉ DO CARMO SANTOS, igualmente conhecido como JOSE DO CARMO DOS SANTOS, já qualificado, com valor da dívida em R$ 860.957,99, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os DIREITOS e OBRIGAÇÕES do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes do ''Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia'' objeto dos R5/98.629 e R6/98.629. O executado José do Carmo Santos, igualmente conhecido como José do Carmos dos Santos foi nomeado depositário. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 297.188. O Substituto do Oficial, ________ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - - - - - - - - - - -
Selo Digital No..........: 120170331TD00012059OSG19H

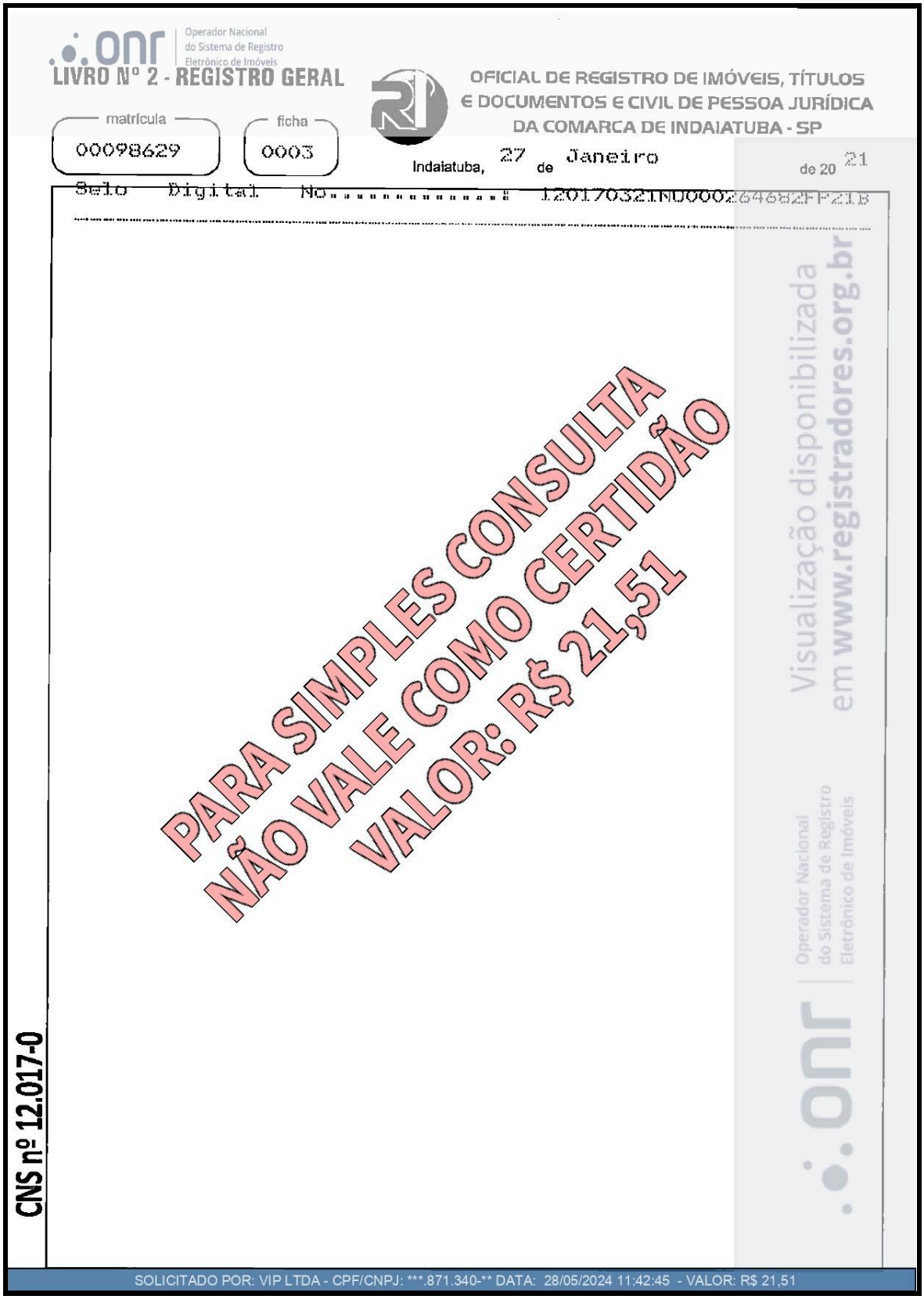
AV8/98.629 (PENHORA). Indaiatuba, 27 de janeiro de 2021. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 22 de janeiro de 2021, às 14:49:11 h, pela Escrivã/Diretora do 3º Ofício Cível desta Comarca, produzida conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 0000654-88.2001.8.26.0248), em que figuram, como exequente, ADRIANA TONCHE LIMA DOS SANTOS, inscrita no CPF MF sob nº 119.201.138-43, e, como executado, JOSÉ DO CARMO SANTOS, igualmente conhecido como JOSE DO CARMO DOS SANTOS, já qualificado, com valor da dívida em R$ 168.164,41, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os DIREITOS e OBRIGAÇÕES do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes do ''Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia'' objeto dos R5/98.629 e R6/98.629. O executado José do Carmo Santos, igualmente conhecido como José do Carmo dos Santos foi nomeado depositário. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 315.536. O Substituto do Oficial, ________ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - - - - - - - - - - -
<VIDE FICHA 0003>

CNS nº 12.017-0

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,51

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 28/05/2024 11:42:45 - VALOR: R$ 21,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

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

24/06/2024, 16:54 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: 5102.2173.8-6 **Insc. Cadastral:** 02.12.05.03.023.039 **Receita:** PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5102.2170.0-6 | 5102.2170.1-4 | 5102.2170.2-2 | 5102.2170.3-0 | 5102.2170.4-8 | 5102.2170.5-5 | 5102.2170.6-3 | 5102.2170.7-1 | 5102.2170.8-9 | 5102.2170.9-7 | 5102.2171.0-5 | 5102.2171.1-3 | 5102.2171.2-1 | 5102.2171.3-9 | 5102.2171.4-7 | 5102.2171.5-4 | 5102.2171.6-2 | 5102.2171.7-0 | 5102.2171.8-8 | 5102.2171.9-6 | 5102.2172.0-4 | 5102.2172.1-2 | 5102.2172.2-0 | 5102.2172.3-8 | 5102.2172.4-6 | 5102.2172.5-3 | 5102.2172.6-1 | 5102.2172.7-9 | 5102.2172.8-7 | 5102.2172.9-5 | 5102.2173.0-3 | 5102.2173.1-1 | 5102.2173.2-9 | 5102.2173.3-7 | 5102.2173.4-5 | 5102.2173.5-2 | 5102.2173.6-0 | 5102.2173.7-8 | 5102.2173.8-6 | 5102.2173.9-4 | 5102.2174.0-2 | 5102.2174.1-0 | 5102.2174.2-8 | 5102.2174.3-6 | 5102.2174.4-4 | 5102.2174.5-1 | 5102.2174.6-9 | 5102.2174.7-7 | 5102.2174.8-5 | 5102.2174.9-3 | 5102.2175.0-1 | 5102.2175.1-9 | 5102.2175.2-7 | 5102.2175.3-5 | 5102.2175.4-3 | 5102.2175.5-0

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R TAMOIO **Número:** 00773

Logradouro 2: R THOMAZINA POLHESE SQUILANTI **Edif./Cond.:** COND RESID TAMOIO II

Complemento: AP 13/BL 05 **Loteamento:** JD CARLOS A C ANDRADE 2 **Quadra:** N **Lote:** A-U

Matrícula Reg. Imóveis: 0098629 **Data de Registro:** 10/09/2014

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA **Área Unid.:** 47,67 **Área tot. edif.:** 2.734,84 **Área terr.:** 4.484,37

RESUMO

Aprovações: 0
Alvarás: 0
Habite-ses: 0
Multas: 0
Desmembramento/Unificação: NENHUM
Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 139,50 M² E TESTADA MÍNIMA DE 9,30 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Viela sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

NR1	NAO RESIDENCIAL 1
NR2	NÃO RESIDENCIAL 2
NR3	NÃO RESIDENCIAL 3
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/ 1/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

RMV	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL
RU	RESIDENCIA UNIFAMILIAR

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

CONTRATO PADRÃO:

- OMISSO

DECRETO MUNICIPAL:

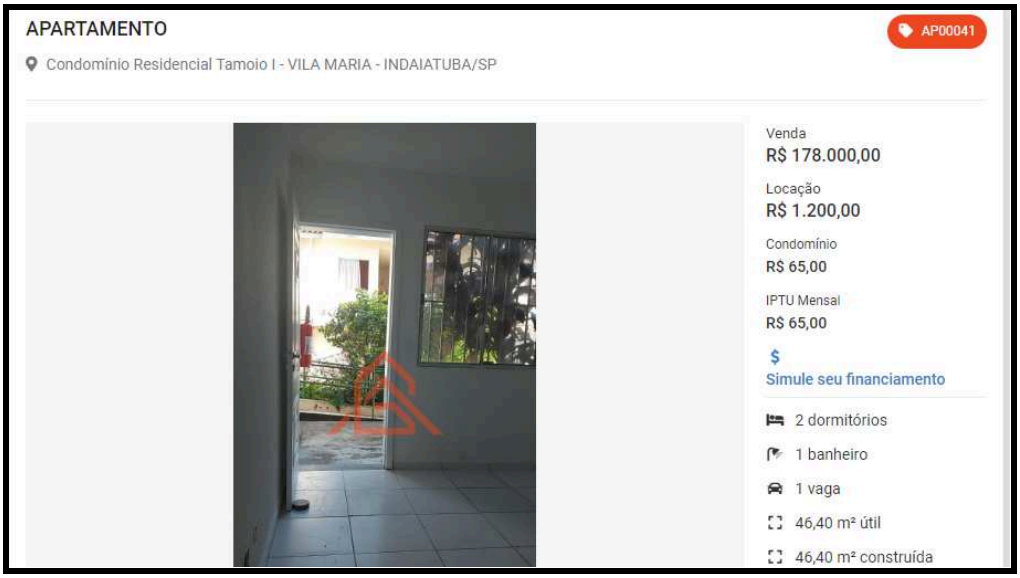
- OMISSO

OBSERVAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01



https://www.alexandregarciaimoveis.com.br/comprar-ou-alugar/sp/indaiatuba/vila-maria/apartamento/72700784

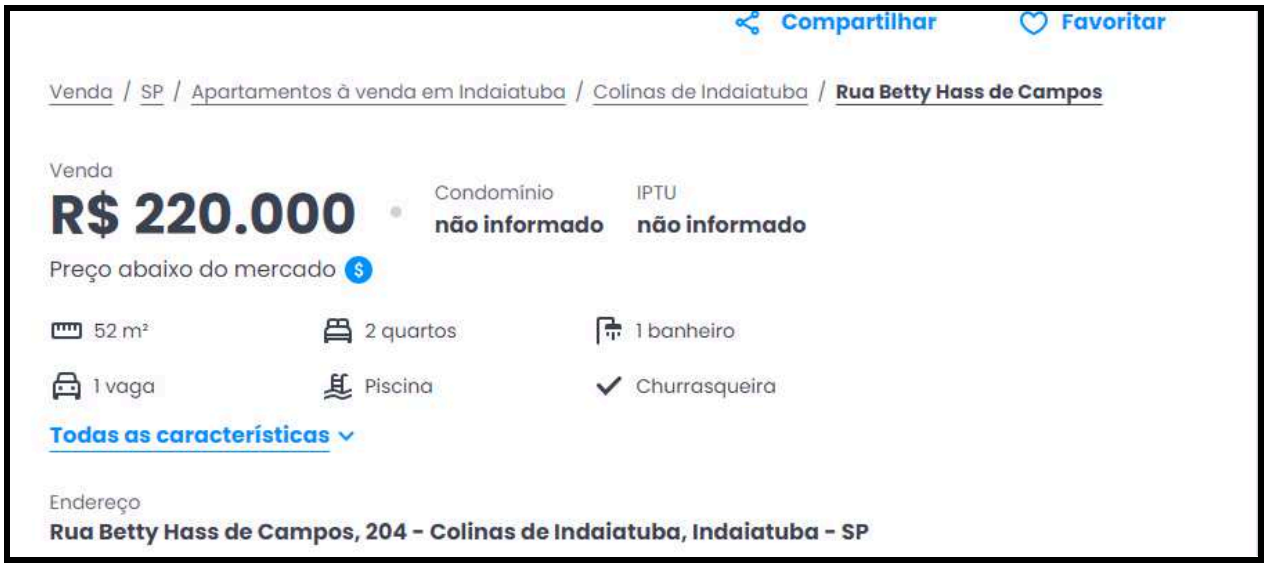
- Elemento comparativo 02



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-50m2-venda-RS219260-id-2725988435/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

- Elemento comparativo 03



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-colinas-de-indaiatuba-bairros-indaiatuba-com-garagem-52m2-venda-RS220000-id-2705667217/

- Elemento comparativo 04



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-uniao-bairros-indaiatuba-com-garagem-50m2-venda-RS234500-id-2629278889/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

- Elemento comparativo 05



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-umuarama-bairros-indaiatuba-com-garagem-54m2-venda-RS260000-id-2710669162/

- Elemento comparativo 06



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-colinas-de-indaiatuba-i-bairros-indaiatuba-com-garagem-51m2-venda-RS265000-id-2696088097/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

- Elemento comparativo 07



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sevilha-bairros-indaiatuba-com-garagem-60m2-venda-RS340000-id-2575241615/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 19:42 , sob o número WIDU24700859270
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000654-88.2001.8.26.0248 e código ULBUYGm4.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 170.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2024 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	792 dias	1,098992
Percentual correspondente	792 dias	9,899153 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 186.828,56
Sub Total	(=)	R$ 186.828,56
Valor total	**(=)**	**R$ 186.828,56**

Retornar Imprimir

