

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliando:

CASA 14

Loteamento Vila Residencial Avaí

Rua Tangará, 500

Vila Avaí - Indaiatuba/SP

Finalidade da Avaliação

Apuração do Valor de Venda

Solicitante

03º Vara Cível - Foro de Indaiatuba / SP

Processo

1003159-34.2021.8.26.0248 - Execução de Título Extrajudicial

Metodologia Aplicada

NBR 14.653/ 1 e 2 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:.....	5
2.2. USO DO IMÓVEL.....	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES.....	9
2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO.....	10
2.4.3. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO.....	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	38
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	39
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....	40
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....	40
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET").	42
4.5. CONCLUSÃO FINAL.....	43
5. ENCERRAMENTO.....	44
ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (CRI de Indaiatuba/SP).....	45
ANEXO 02 - Fichas do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP.....	53
ANEXO 03 - Elementos Comparativos.....	56

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer técnico apresentar, através de metodologia adequada, o valor de mercado para venda do imóvel, casa nº 14, Condomínio Residencial Avaí, matrícula Imobiliária nº 71.657 do 01º 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 imóvel no município de Indaiatuba/SP;
- b) O valor médio de mercado para imóveis que apresentem características construtivas similares ao imóvel avaliando.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia.

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.

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

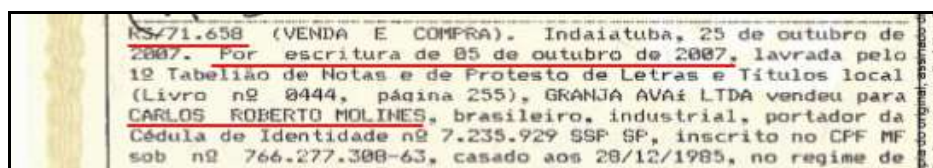
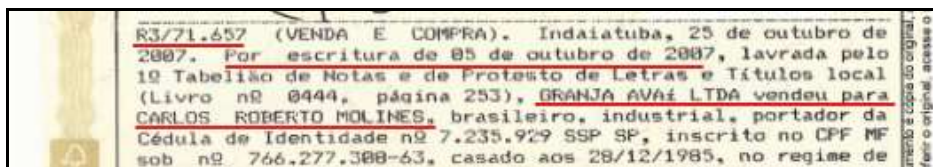
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Na data agendada, 07/07/2025, às 10:00am, este perito esteve presente no Condomínio Residencial Avaí para realizar vistoria técnica do imóvel, casa nº 14, objeto da Matrícula Imobiliária nº 71.657 do 01º Cartório de Registros de Imóveis de Indaiatuba / SP.

No local, este perito foi atendido pelo proprietário e executado Carlos Roberto Molines, que permitiu a entrada e vistoria interna do imóvel.

Durante a vistoria, foi constatado por este perito que o imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma casa residencial edificada em dois lotes de terrenos contíguos.

Informou o Sr. Carlos Roberto Molines que, quando adquiriu, no ano de 2007, o lote de terreno, matrícula imobiliária nº 71.657 do 01º CRI de Indaiatuba/SP, descrito como LOTE 01-C, adquiriu conjuntamente o lote de terreno descrito como LOTE 02-C, matrícula imobiliária nº 71.658 do 01º CRI de Indaiatuba/SP.



1003159-34.2021.8.26.0248

Nestes dois lotes, 01-C e 02-C, o proprietário construiu, de maneira integrada, uma casa de dois pavimentos, piscina, edícula e cisterna, sem unificar as matrículas junto aos órgãos competentes.

Desta forma, para preservar as características construtivas do imóvel, visto que as edificações ocupam dois lotes contíguos não unificados junto ao CRI local, considera este perito que à avaliação da casa nº 14 contempla, conjuntamente, as matrículas imobiliárias nº 71.657 e nº 71.658 do 01 CRI de Indaiatuba/SP

Registra-se que, para esta avaliação, não houve a indicação de assistentes, tampouco a apresentação de quesitos técnicos previamente à realização da vistoria.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando, Casa nº14, localiza-se no condomínio horizontal denominado Residencial Avaí, Rua Tangará, nº 500, no bairro Vila Avaí, do município de Indaiatuba/SP, CEP 13.333-230.

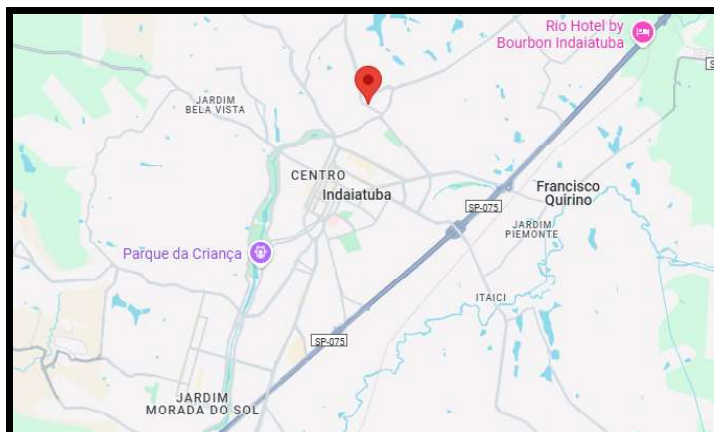


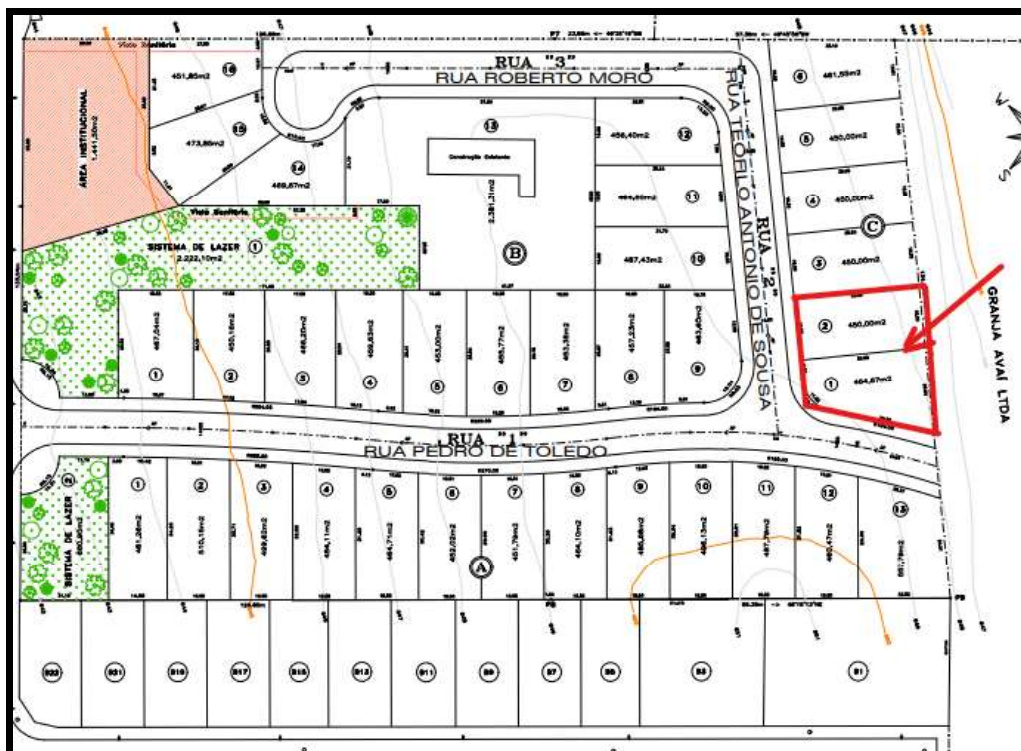
Imagem Googlemaps - Vila Residencial Avaí - Indaiatuba/SP

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248



Foto - Entrada do Condomínio Residencial Avaí - Indaiatuba/SP



Loteamento Residencial Avaí - Lote 01 e 02 da Quadra C

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

CONTROLE: 4188/25

6 de 58

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatado, o imóvel avaliando é utilizado como residência do executado Carlos Roberto Molines e da esposa Tânia Angioletto Costa Molines.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com as documentações existentes, o imóvel possui Matrículas Imobiliárias nº 71.657 e 71.658 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, não unificadas junto ao CRI de Indaiatuba e municipalidade.

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano o imóvel objeto da avaliação possui inscrição municipal junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba (IPTU) sob n º 5153.0330.0-5 (LOTE 01-C) e 5153.0340.0-3 (LOTE 02-C)

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS				ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO			
IPTU 2025				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 0,35% 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 camê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2025 Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESF – 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.			
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: GRANJA AVALIADA Responsável: CARLOS ROBERTO MOLINES CPF / OIPI: 766.277.308-63 R. TANGARA 00500 CASA 14 VILA RESIDENCIAL AVALI INDAIATUBA SP 13333-230				19 3 P16 / 422 / 3			
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO		
5153.0330.0-5	Predial	02.21.15.01.001.000	JAN/2025	1%	5.425,06		
LOCAL DO IMÓVEL				DESCONTOS			
R. TEORLO ANTONIO DE SOUSA, PE.				ZONA 001		DESC. DO IMPOSTO (R\$) 406,88	
LOTEAMENTO				%		DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$)	
VL. RESID AVALI				0,00		0,00	
QUADRA				* Lei Comp. 102/2023		REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$)	
C	01	ZEU1 / ZDU	Residência	0,00		0,00	
TESTADA				TOTAL DO IMPOSTO (R\$)			
20,94	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		5.018,18			
86	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO			
1,0000	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)			
Este imóvel possui 01 camê(s)	VALOR DA UFESF	BASE DE CÁLCULO EM UFESF – ART. 420, LEI COMP. 102/2023		N 947,92			
37,02	161,1588	542.505,79		VALOR DA CIP (R\$)			
				TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)			
				5.966,10			

Carne IPTU 2025 - Lote 01-C

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

CONTROLE: 4188/25

7 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS		IPTU 2025		ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO	
		19		COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso ou pagamento insuficiente de parcela, esta será autuada como PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o débito 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 imóvel fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTA TRIBUTAÇÃO: 26/12/2025 . Após o exercício contendo os débitos serão inscritos em Dívida Ativa com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 3º I, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os débitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir e salvar o crédito de zoneamento do solo e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste B/R.	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: GRANJA AVAI LTDA Representante: CARLOS ROBERTO MOLINES CPF / CNPJ: 766.277-308-63 R. TANGARA 00500 CASA 14 VILA RESIDENCIAL AVAI INDAIATUBA, SP 13333-240		3 P16 / 42572			
Nº CADASTRO 5153.0340.0-3		RECEITA Predial		INSCRIÇÃO 02.211501002.000	
EMISSÃO JAN/2025		ALÍQUOTA 1%		IMPOSTO CALCULADO 2.168,82	
LOCAL DO IMÓVEL R. TEÓFILO ANTONIO DE SOUSA, PE.		SN		DESCONTOS	
LOTEAMENTO M. RESIDAVAI		CONDÔMÍNIO / EDIFÍCIO		ZONA 001	
QUADRA C		LOTE 02		DESC. DO IMPOSTO (R\$) 323,32	
USO E OCUP. DO SOLO ZDU		DESTINAÇÃO Residência		DESC. APOSENTADO / NEOPLESIA (R\$) 0,00	
AVISO 048960		REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$) 0,00		* Lei Comp. 102/2023	
TESTADA 15,00		ÁREA DO TERRENO 450,00		VALOR VENAL DO TERRENO 132.710,92	
SOMA DE PONTOS 76		ÁREA DA UNIDADE 91,25		VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO 84.171,21	
FRAÇÃO IDEAL 1,0000		ÁREA EDIFICADA DO LOTE 91,25		VALOR VENAL DO IMÓVEL 216.882,14	
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP 37,02		BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 405, LEI COMP. 102/2023 55,4001	
TOTAL DO IMPOSTO (R\$) 1.843,50		EM DOBRO N		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$) 207,41	
VALOR DA DCP (R\$) -----		VALOR DA DCP (R\$) -----		TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$) 2.050,91	
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)					

Carne IPTU 2025 - Lote 02-C

Dívida Ativa

Cadastros n º 5153.0330.0-5 (LOTE 01-C) e 5153.0340.0-3 (LOTE 02-C)

Consulta realizada em Ago/2025

CÁLCULO SEM REFIS 2025		CÁLCULO COM REFIS 2025	
DÉBITO ORIGINAL	62.943,29	DÉBITO ORIGINAL	62.943,29
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	20.890,20	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	20.890,20
MULTA	8.383,53	MULTA	838,36
JUROS	45.553,20	JUROS	4.555,32
HONORÁRIOS	11.848,32	HONORÁRIOS	7.287,02
EMBARGOS	0,00	EMBARGOS	0,00
INDENIZAÇÕES	375,99	INDENIZAÇÕES	375,99
TARIFA ADMINISTRATIVA	0,00	TARIFA ADMINISTRATIVA	0,00
Total a pagar	149.994,53	Total a pagar	96.890,18

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

phbs123@gmail.com

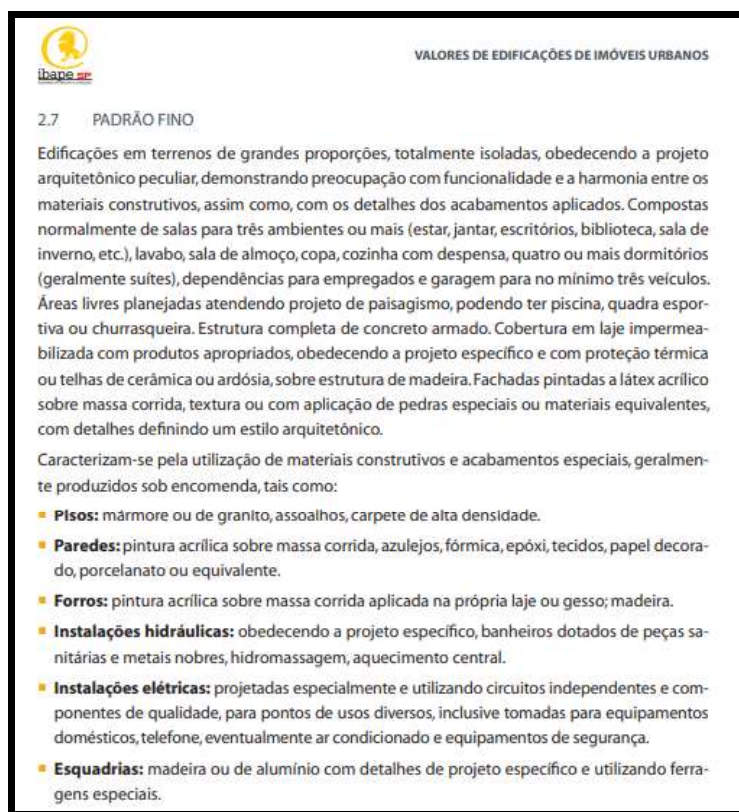
CONTROLE: 4188/25

8 de 58

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia, IBAPE, o imóvel é classificado como uma unidade urbana de tipologia construtiva Casa Residencial de Padrão Fino, localizada em condomínio privativo horizontal.



Nos cadastros da Prefeitura Municipal de Indaiatuba, o LOTE 01-C possui área de terreno de 464,67 m² e área construída de 417,03 m² e o LOTE 02-C área de terreno de 450,00m² e área construída de 91,25m², totalizando para a Casa nº 14 uma área construída de 508,28m², em terreno com 914,67m² de área total.

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

O imóvel, descrito como uma casa residencial, construída há aproximadamente 12 anos, possui dois pavimentos, garagem coberta para 2 a 3 veículos, piscina, edícula com salão coberto, quarto, sauna e casa de máquinas, além de uma cisterna.

No pavimento superior a casa possui uma suíte master com closet e armários planejados e três suítes com armários planejados.

No pavimento inferior, uma suíte, escritório/sala de TV, lavabo, sala de estar com lareira, sala de jantar integrado com cozinha, lavanderia, salão com churrasqueira e forno a lenha.

Área externa composta por jardim, piscina, casa de máquina, quiosque, cisterna e salão com sauna.

O estado de conservação do imóvel indica necessidade de reparos simples, principalmente no telhado e calhas.

2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Residencial Avaí é composto por lotes exclusivamente residenciais, possui portaria, sistemas de segurança com câmeras de monitoramento e cercas elétricas sobre os muros.

Em sua área comum possui, salão de festas, churrasqueira, e quadra poliesportiva, quadra de areia, playground e área pet.

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

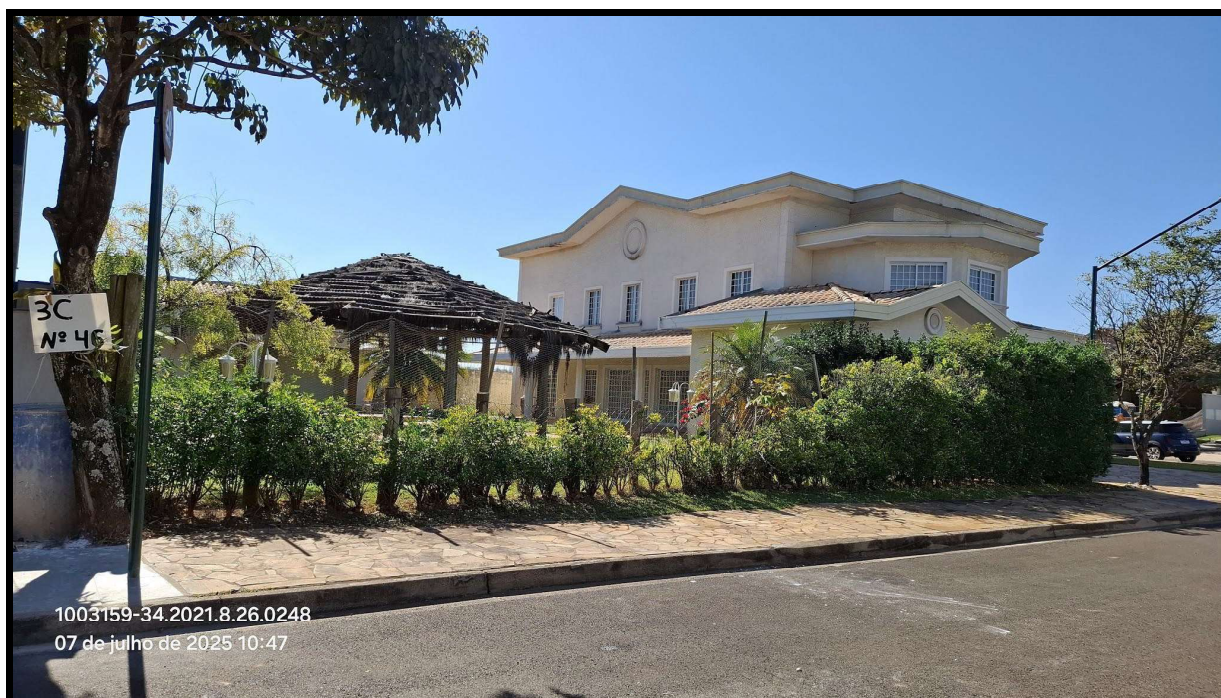
2.4.3. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O bairro Vila Avaí possui iluminação pública, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial e todos os melhoramentos urbanos.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

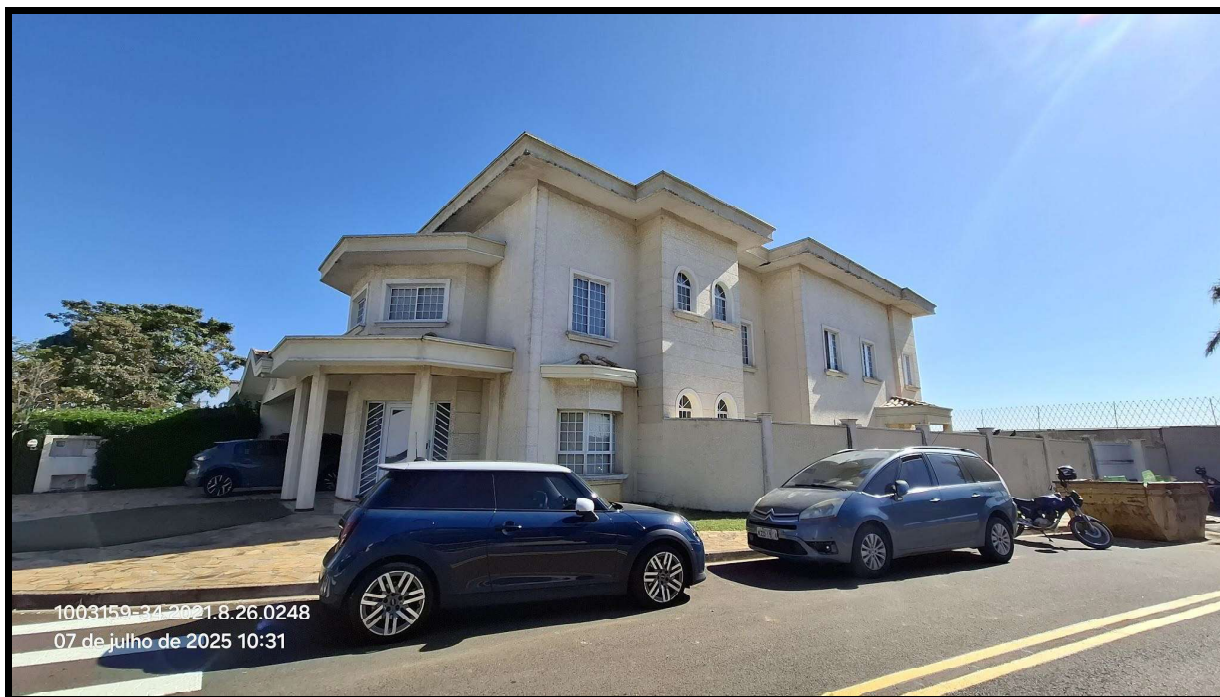
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em 07/07/2025.

IMÓVEL AVALIANDO: CASA Nº 14



1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial



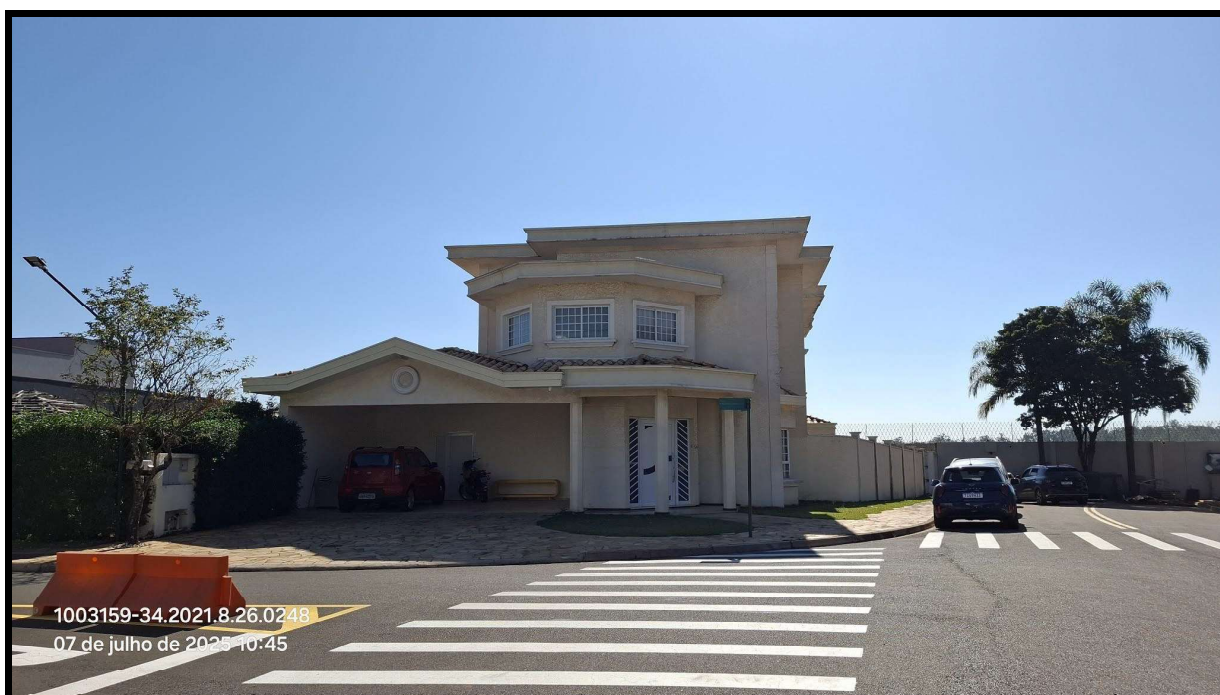
Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

12 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



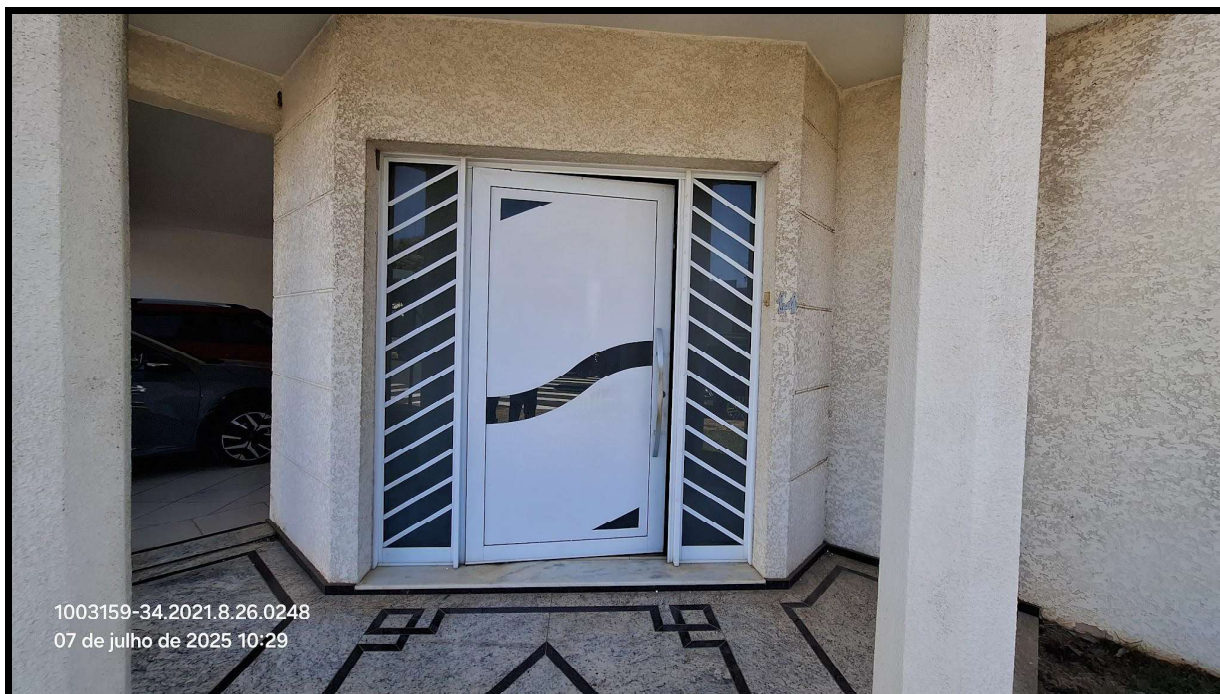
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

13 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



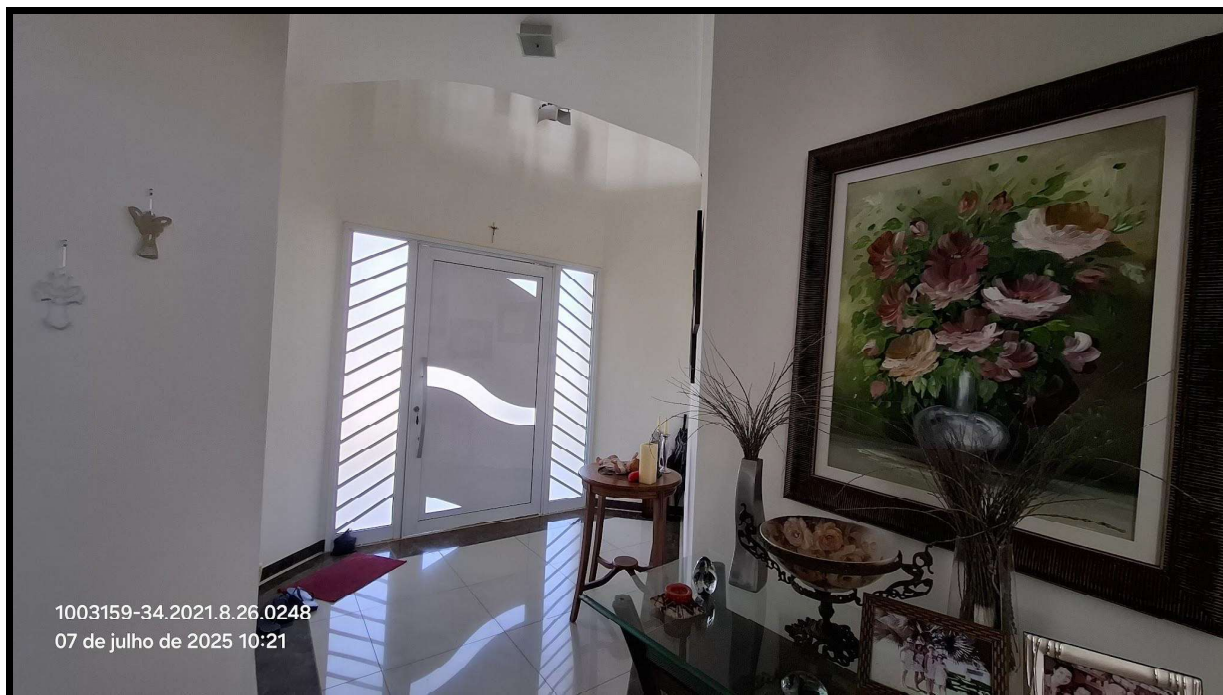
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

14 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248



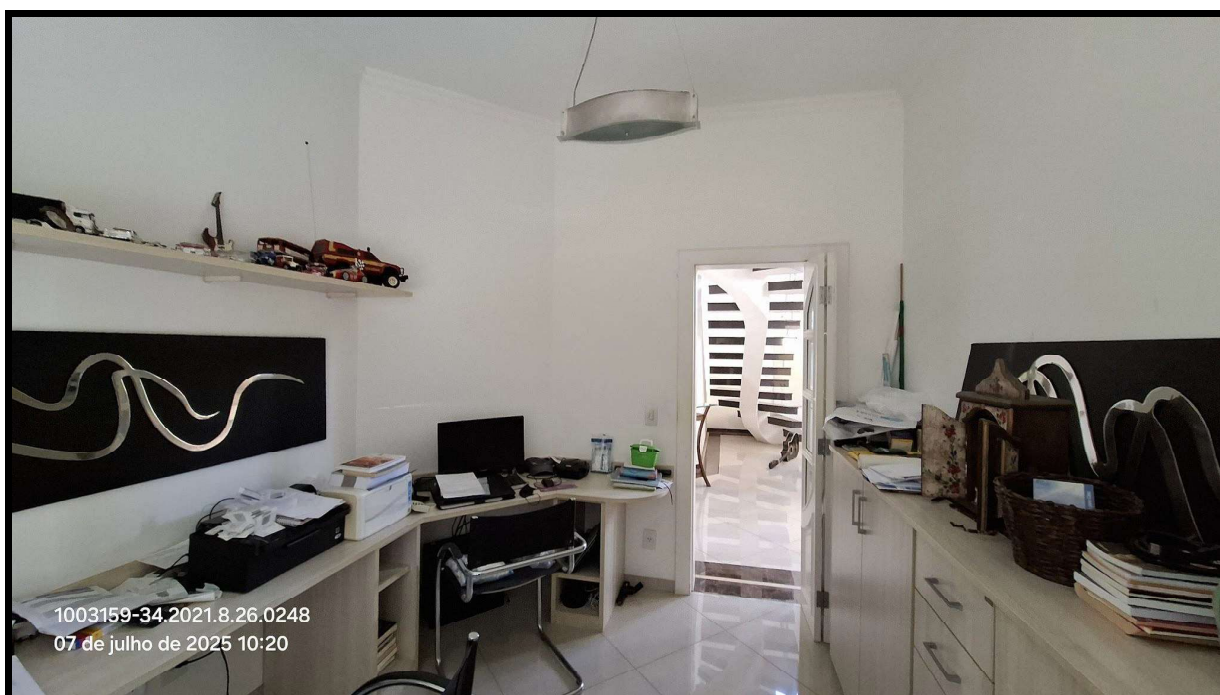
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

15 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

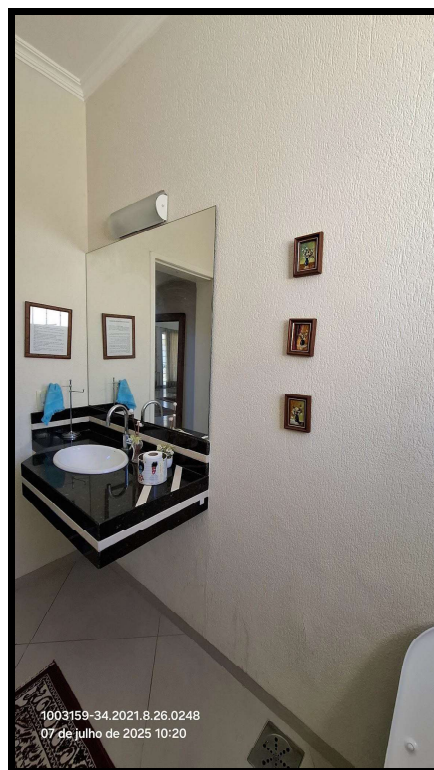
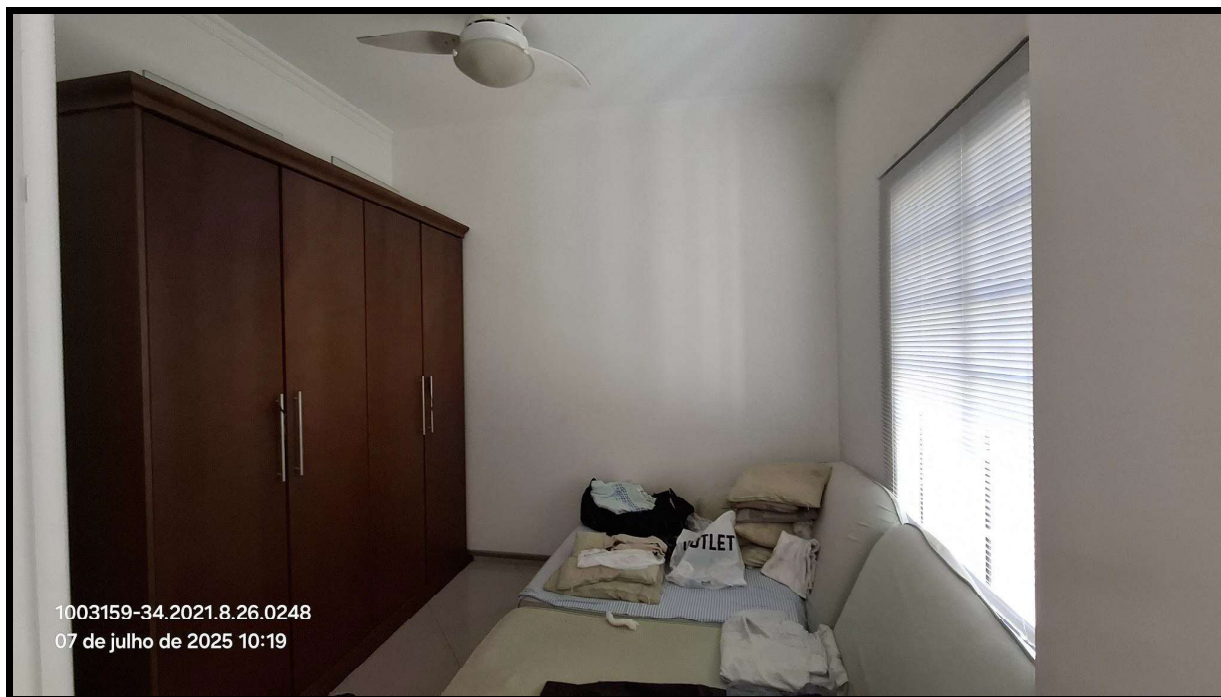


Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25
16 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

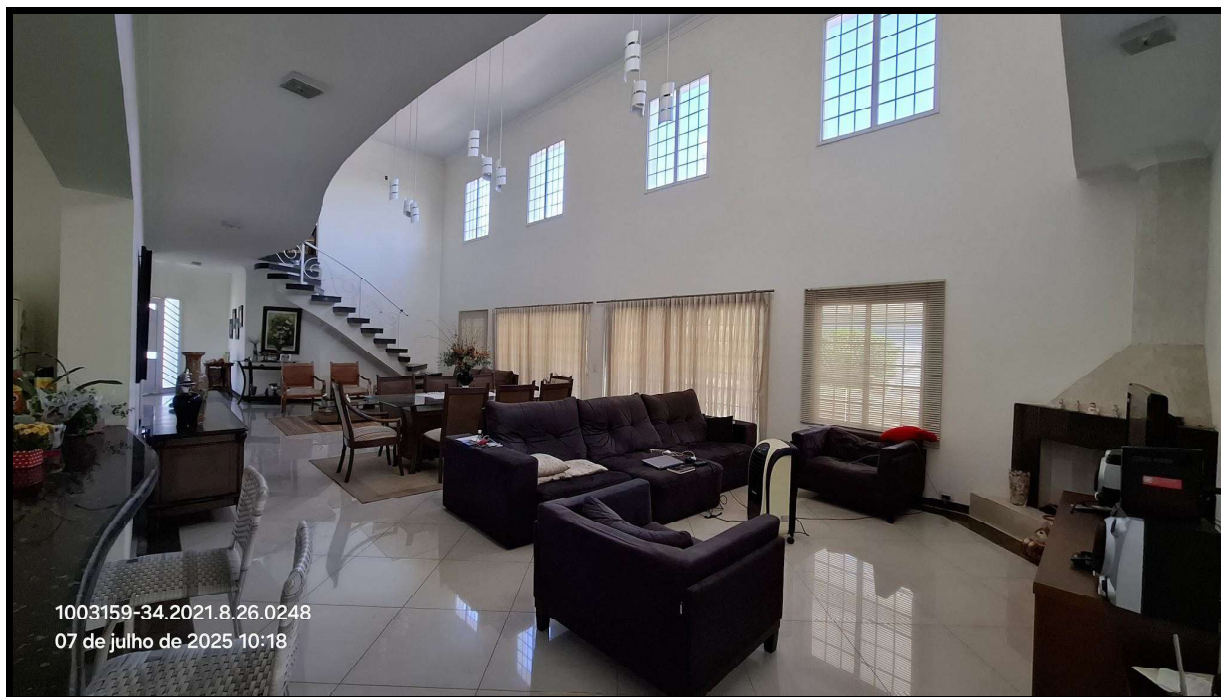


Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25
17 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248



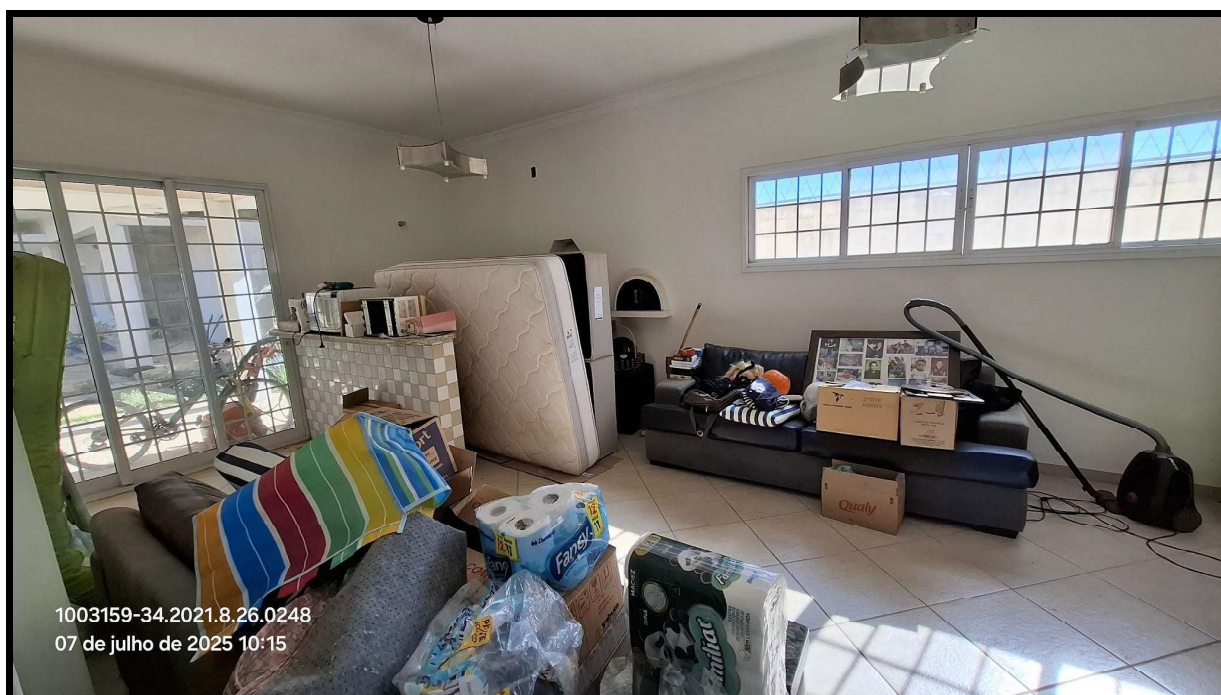
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

18 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



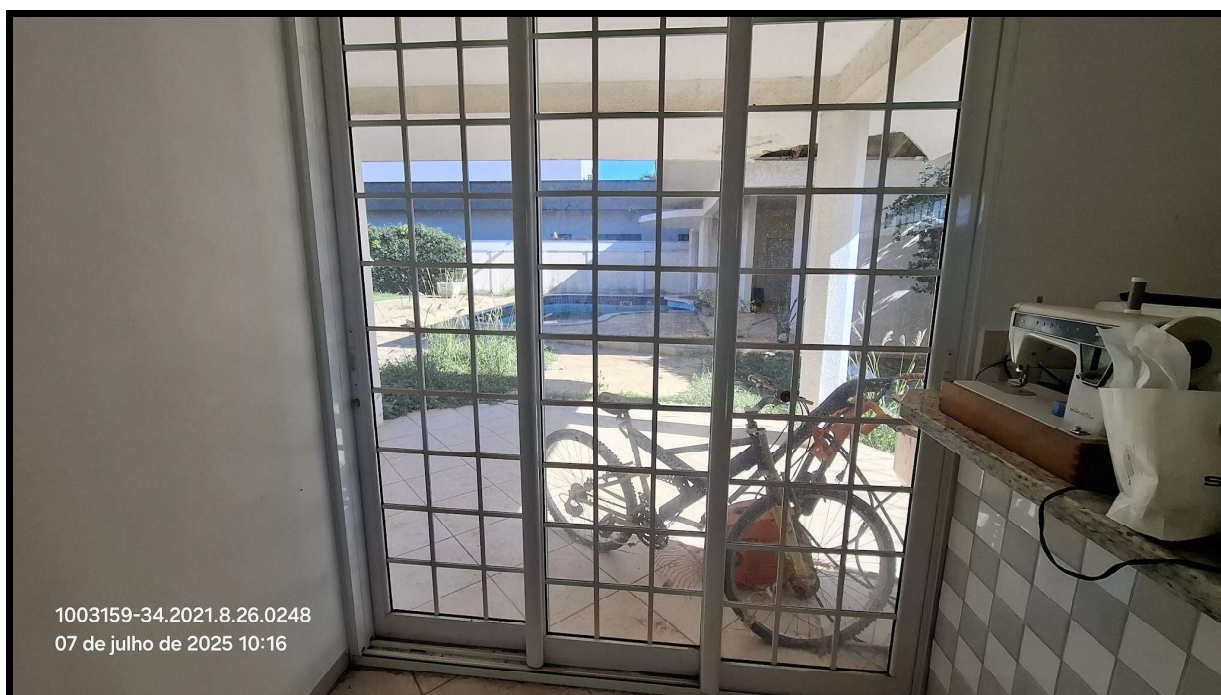
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

19 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

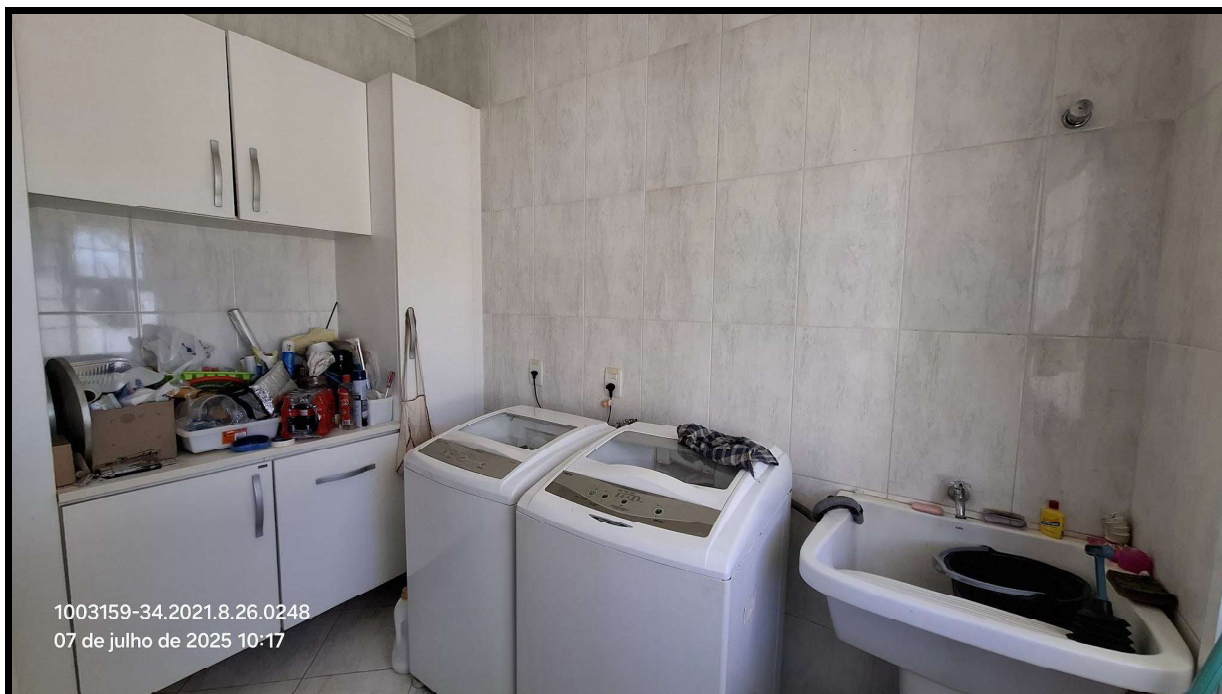
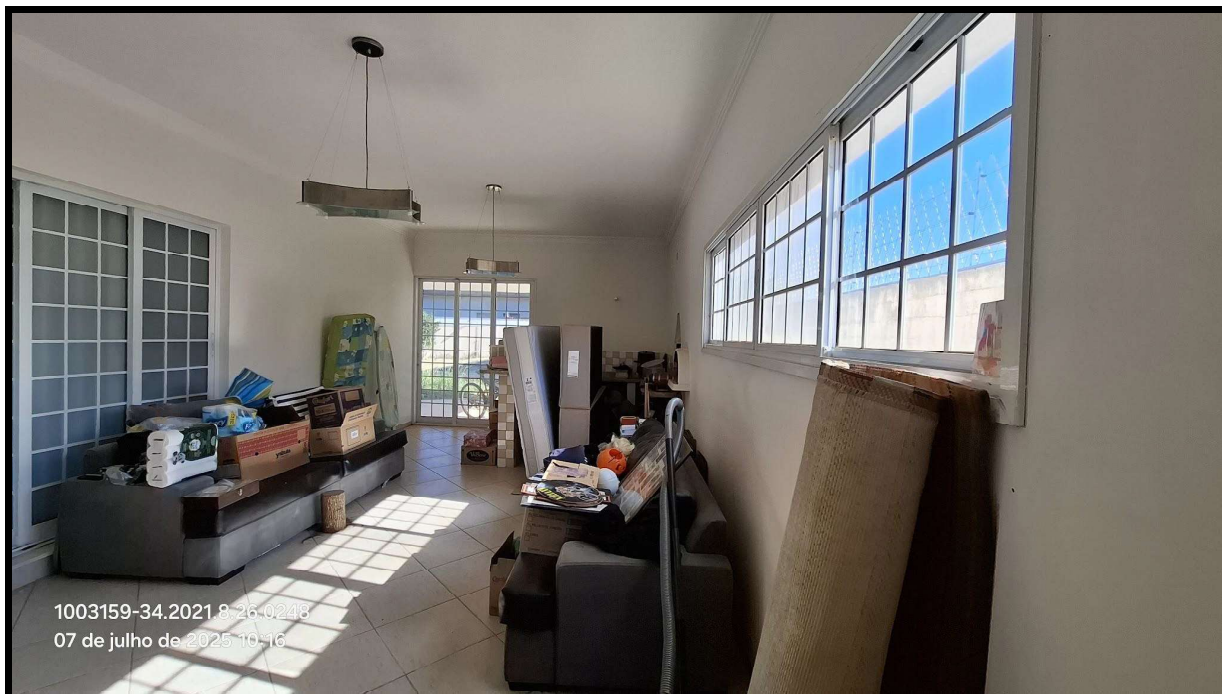


Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25
20 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248



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

CONTROLE: 4188/25

21 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

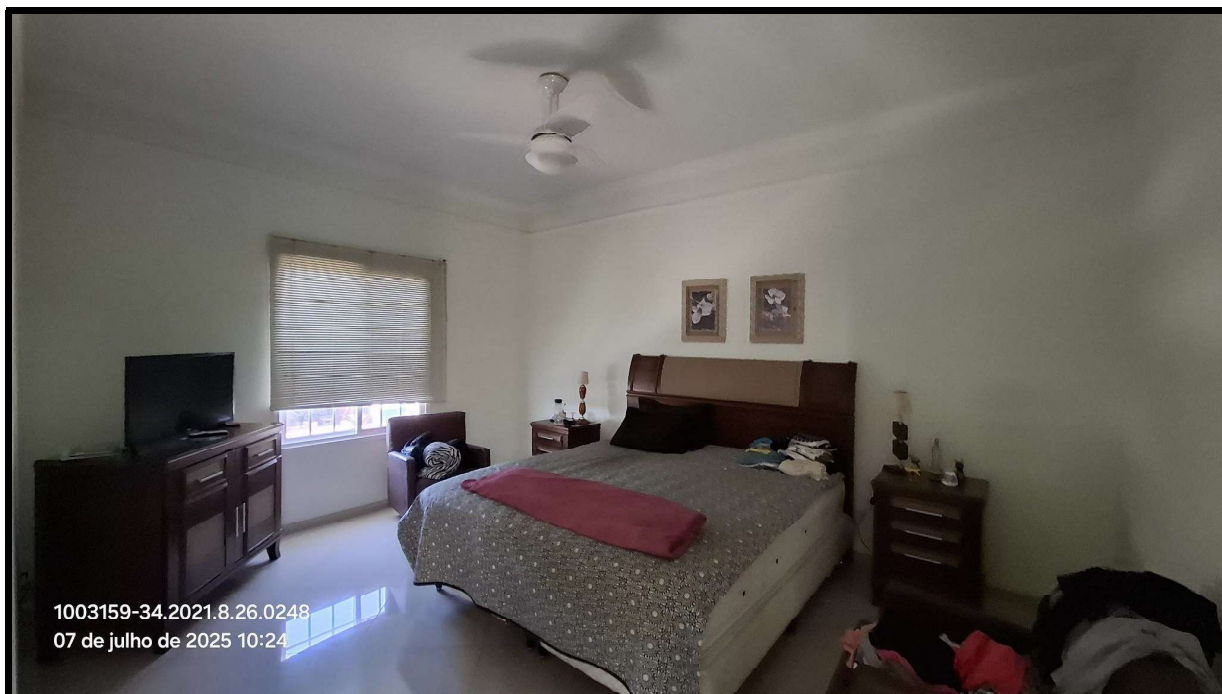


Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25
22 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

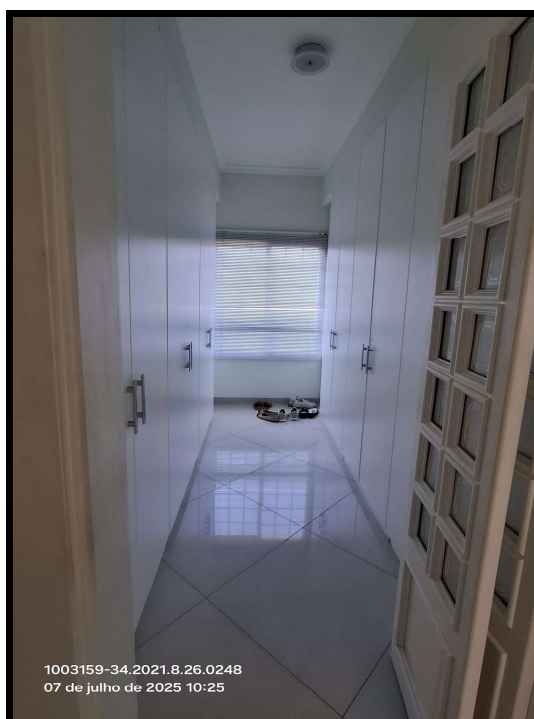
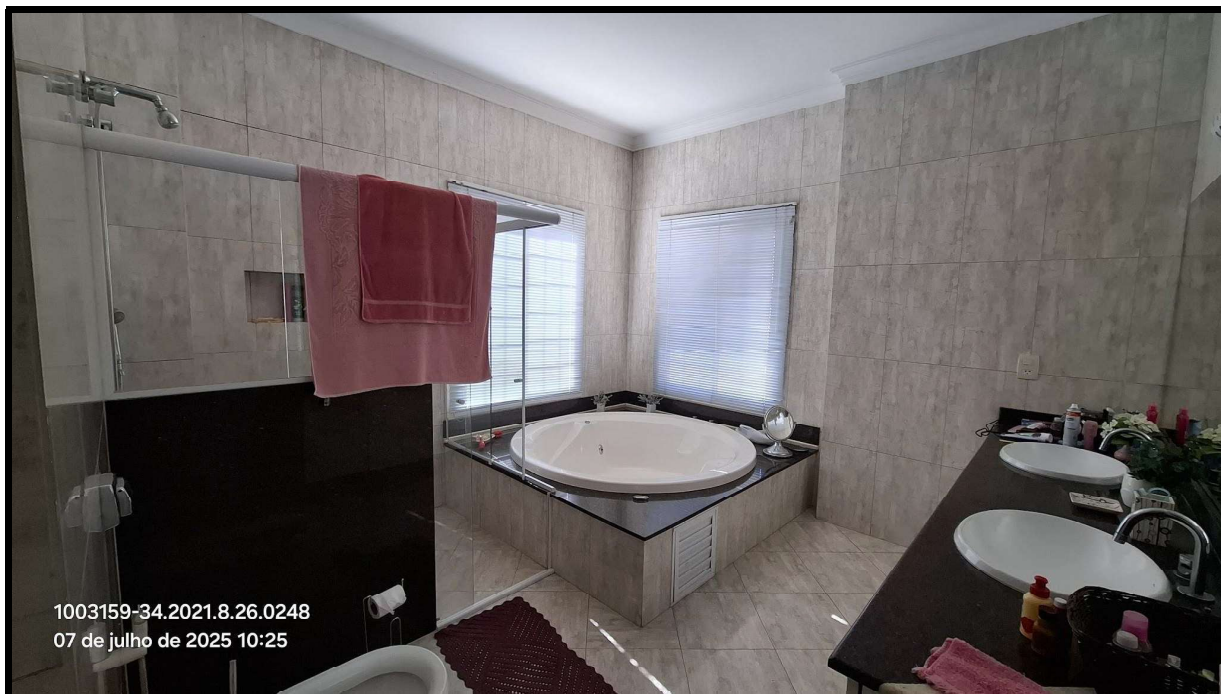


Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25
23 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



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

CONTROLE: 4188/25

24 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248



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

CONTROLE: 4188/25
25 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



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

CONTROLE: 4188/25

26 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



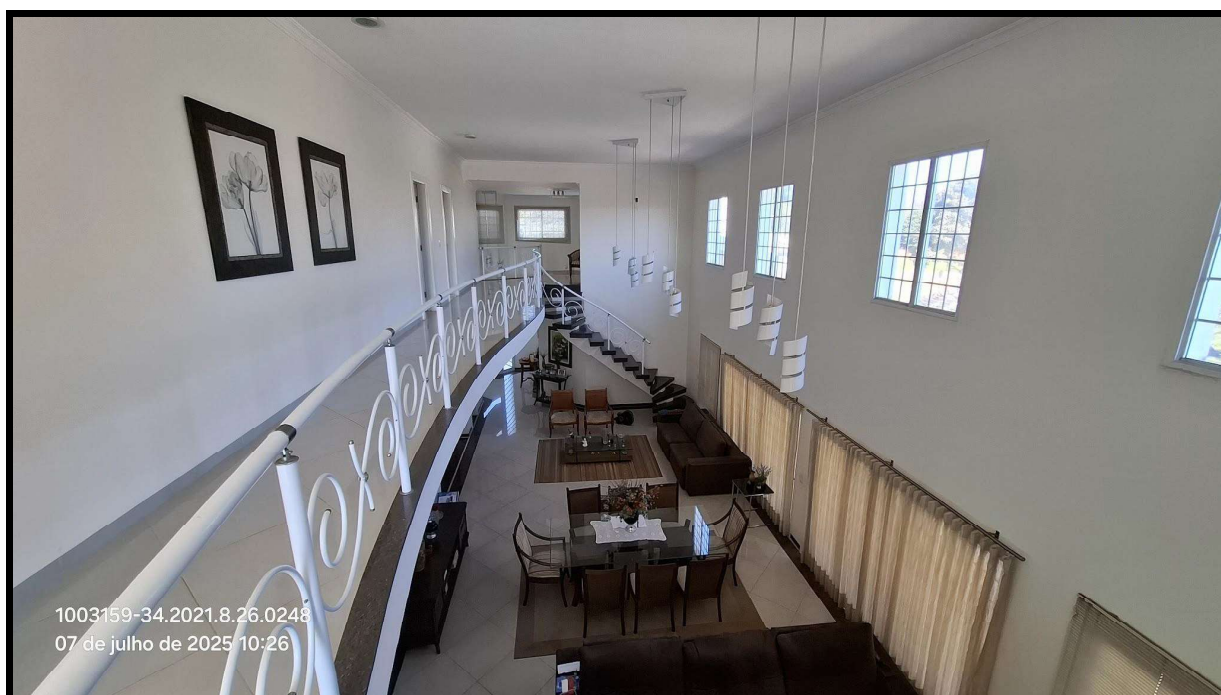
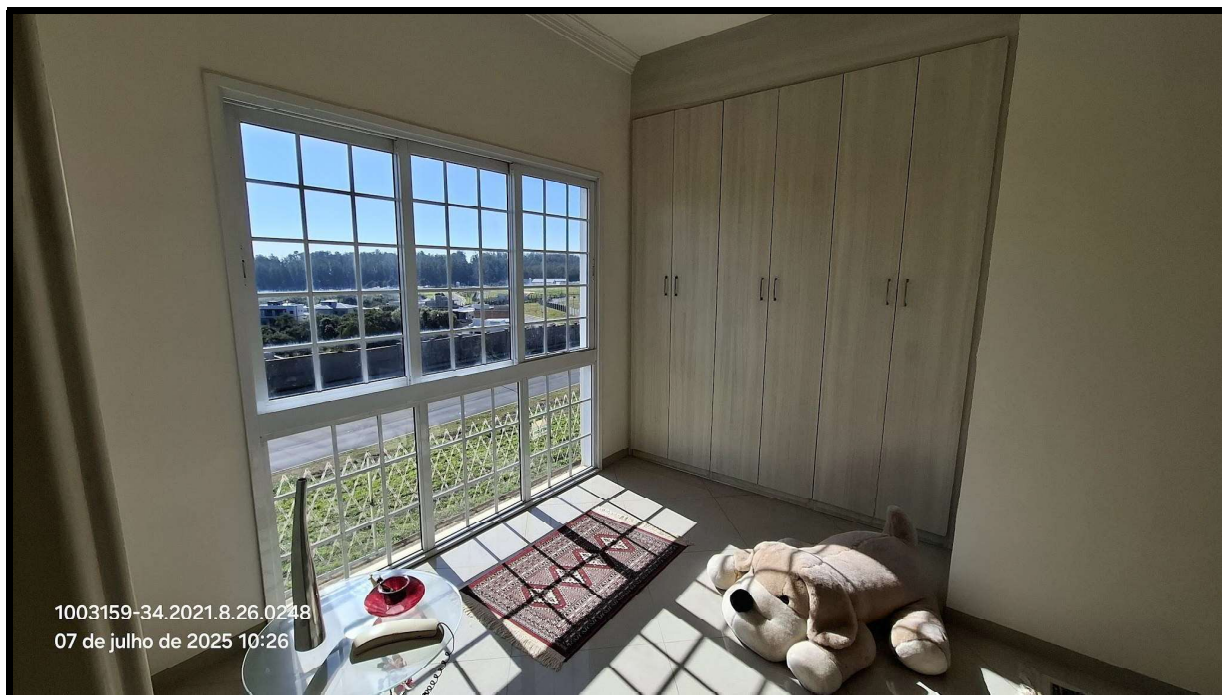
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

27 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



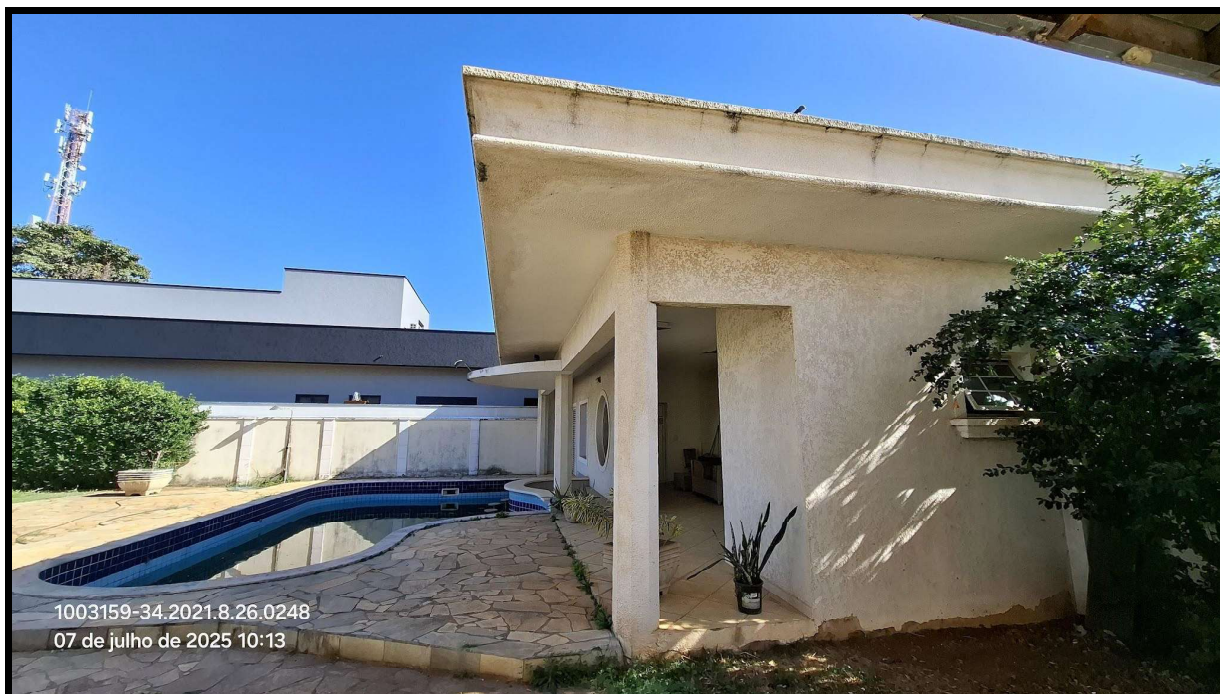
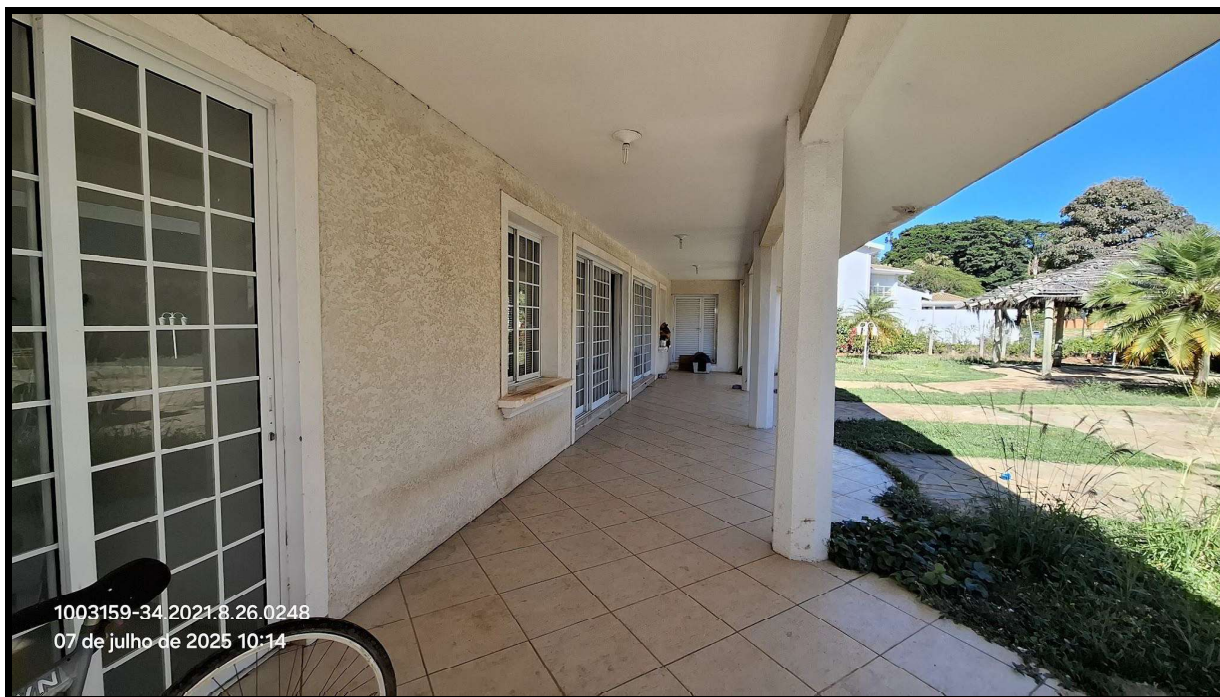
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

28 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



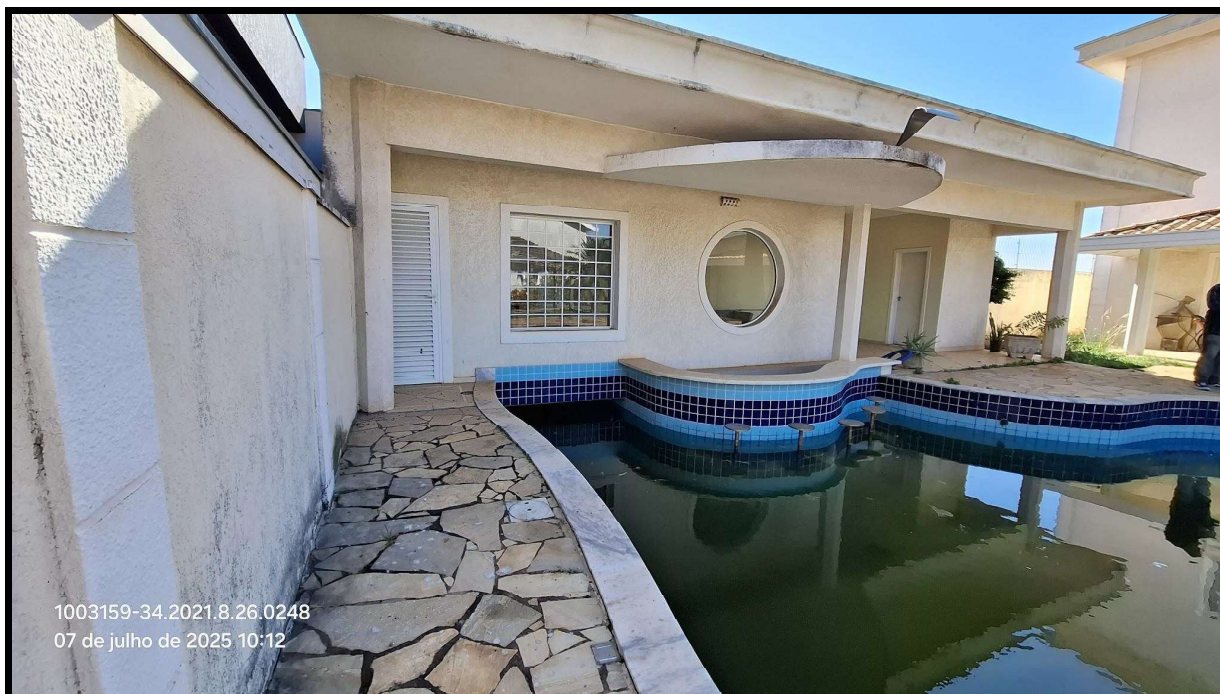
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

29 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



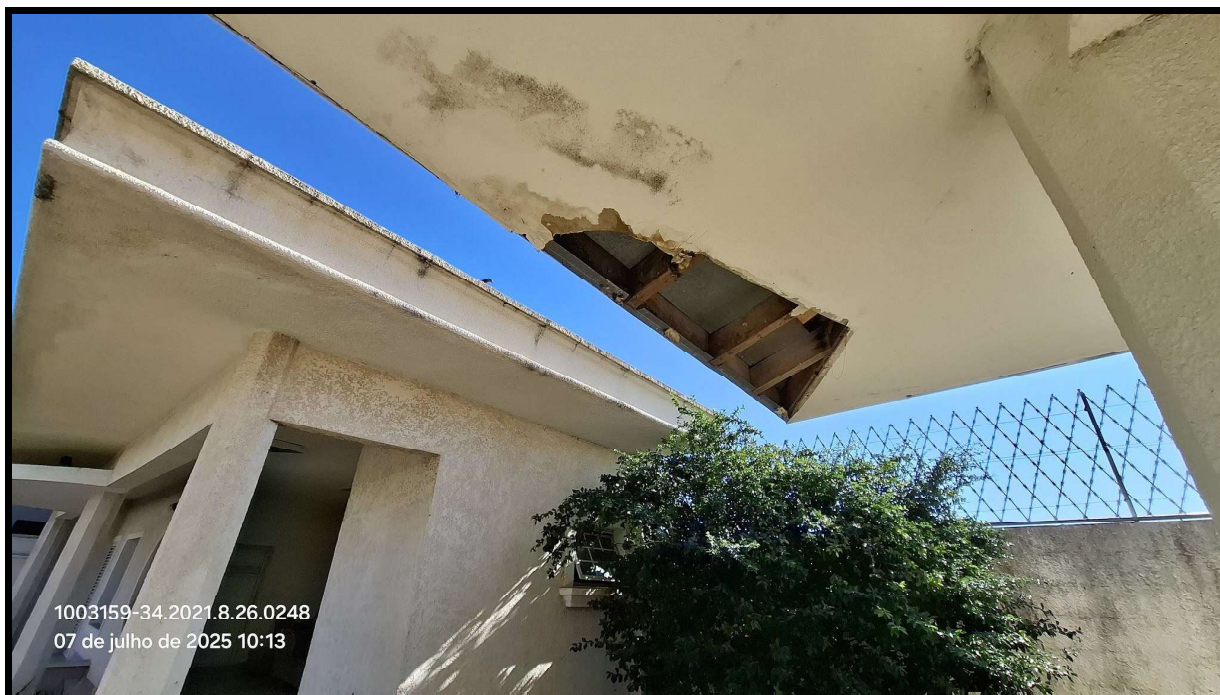
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

30 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



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

CONTROLE: 4188/25

31 de 58

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

ÁREA COMUM - RESIDENCIAL AVAÍ



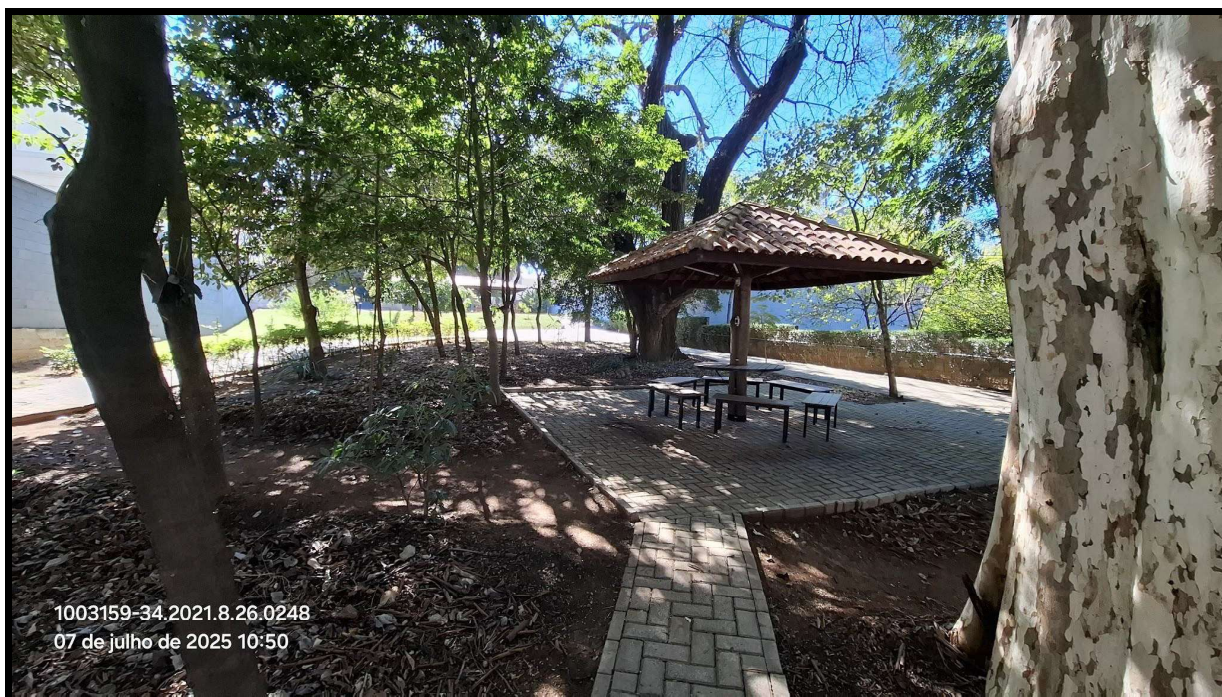
Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

32 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial



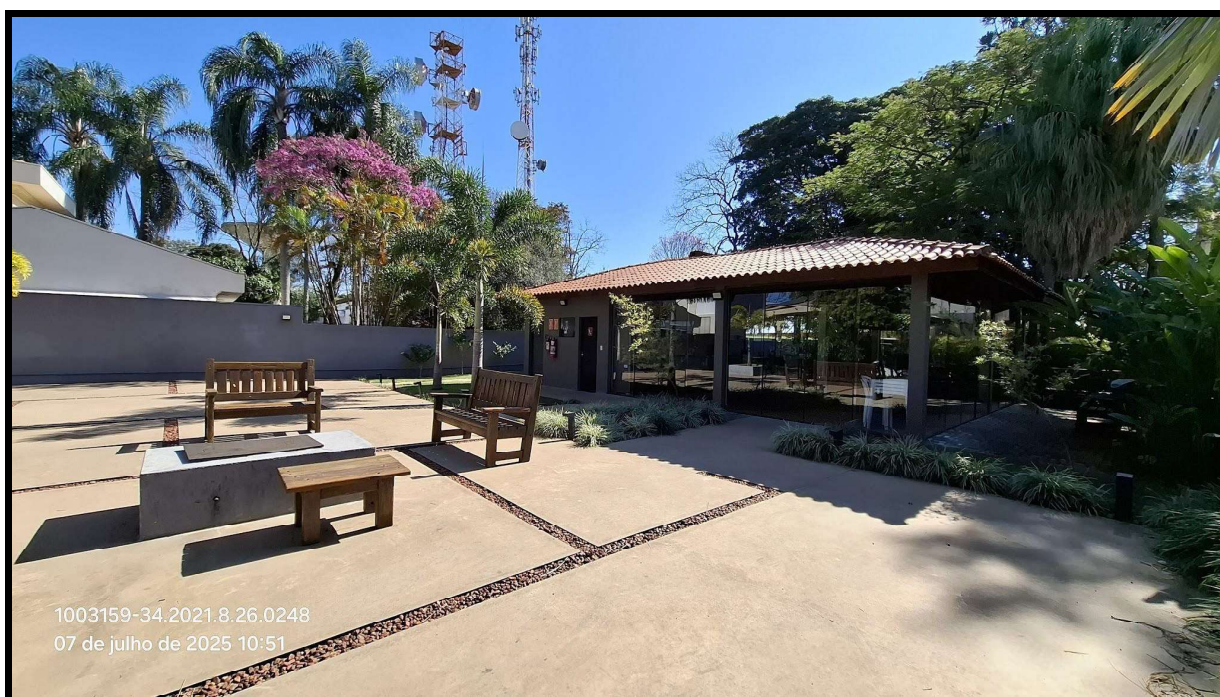
Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

33 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



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

CONTROLE: 4188/25

34 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

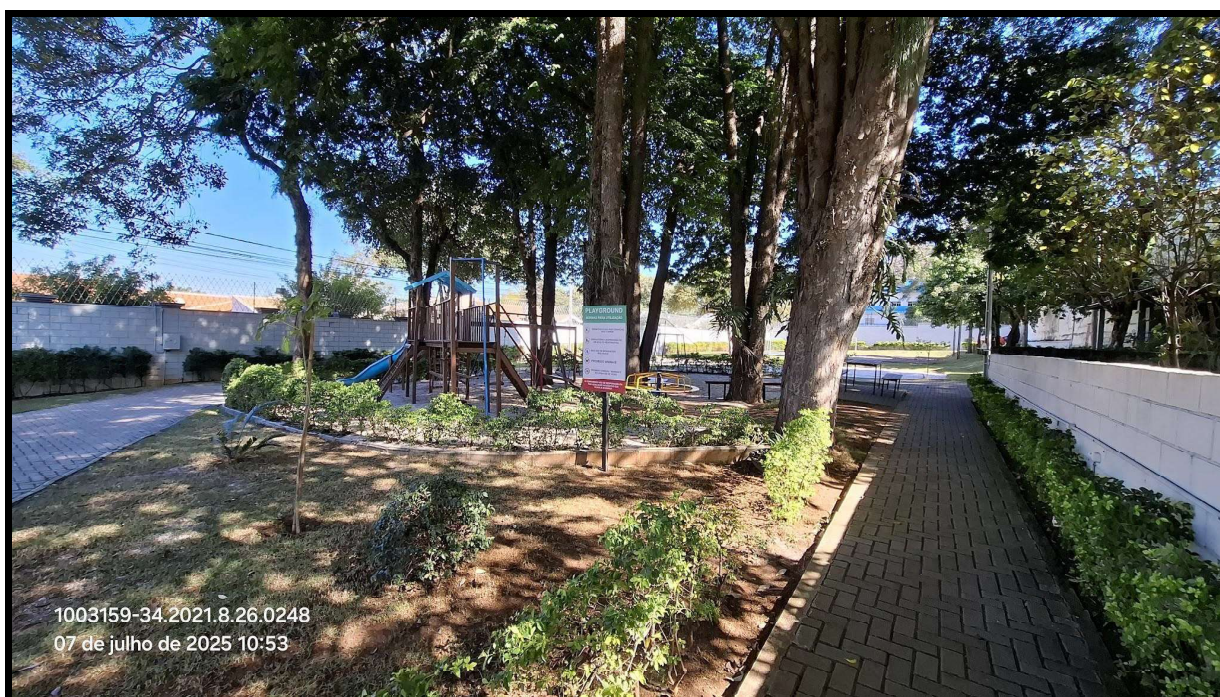
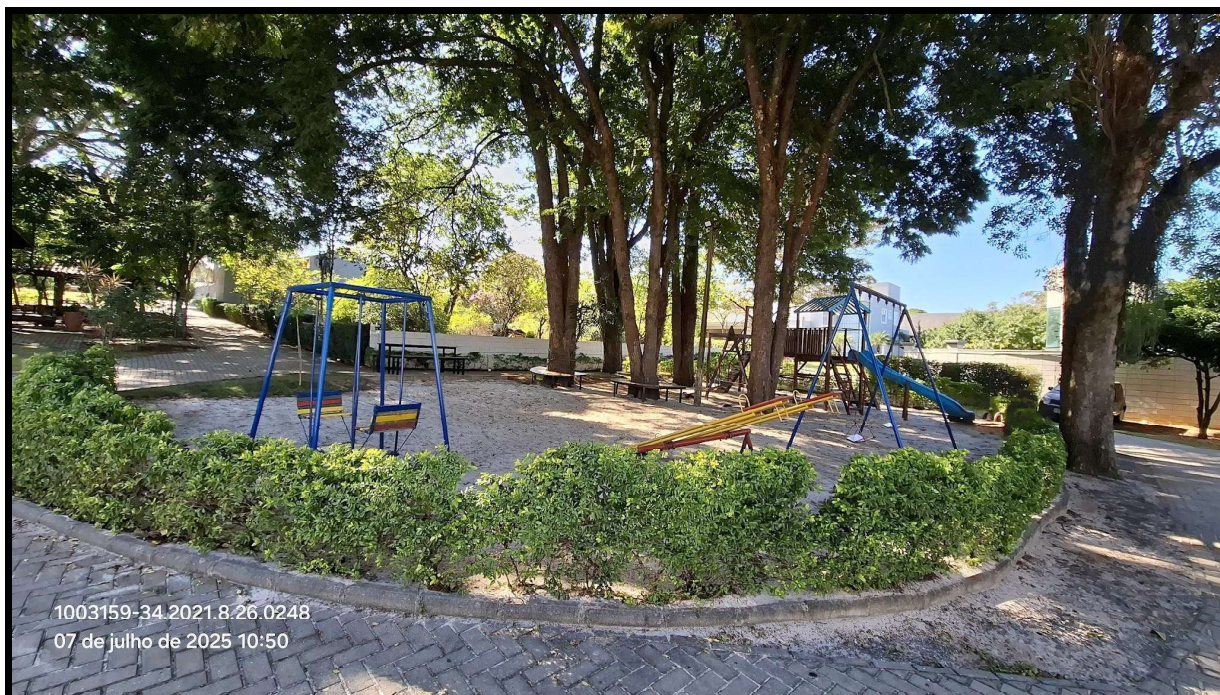


Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25
35 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248



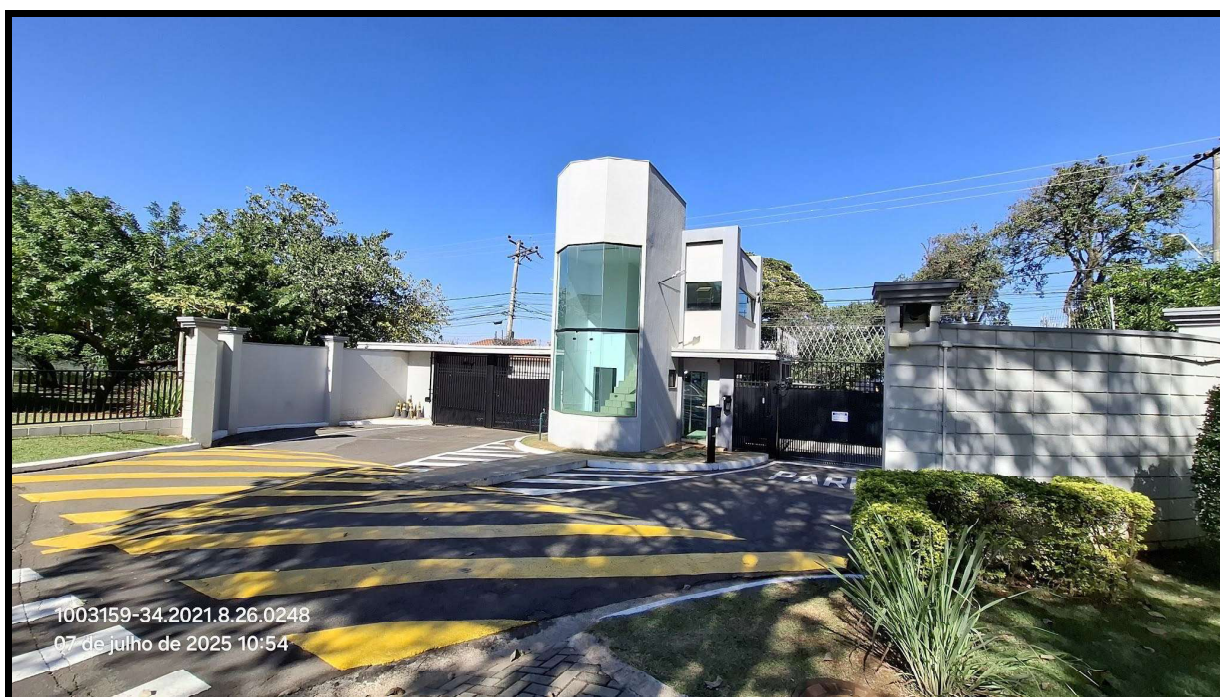
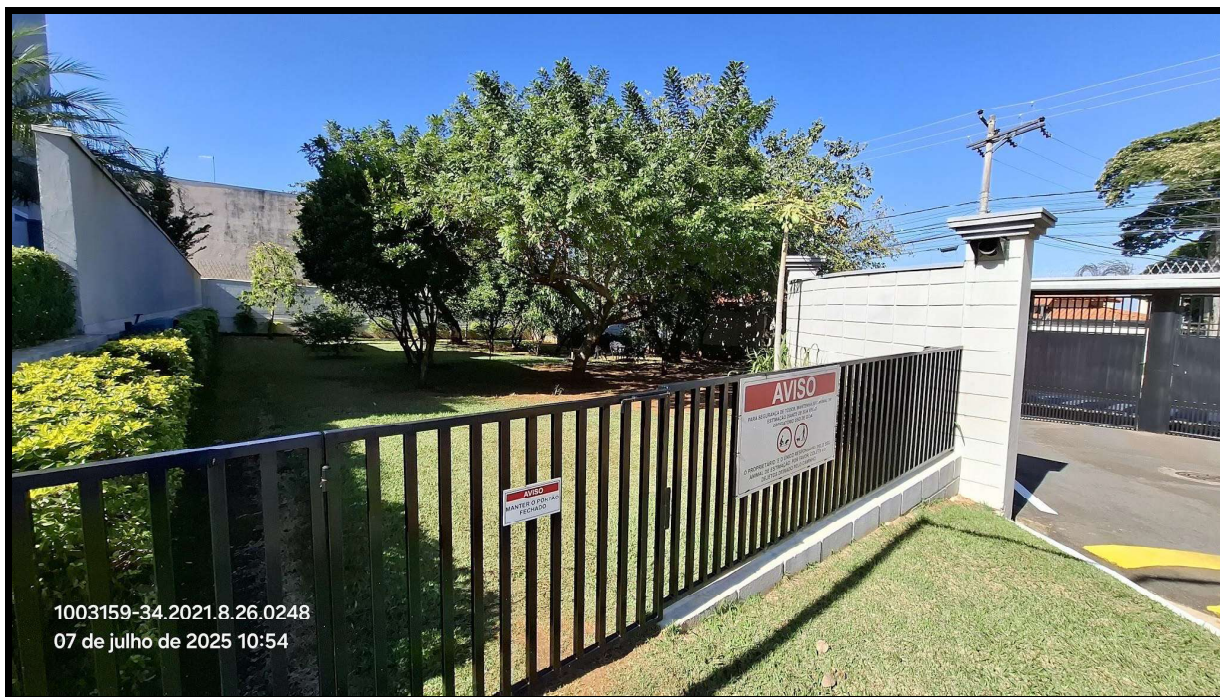
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

36 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248



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

CONTROLE: 4188/25

37 de 58

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel, objeto deste parecer, foram analisadas e selecionadas casas residenciais de padrão construtivo superior, localizados e sendo ofertados em condomínios horizontais, localizados no próprio Residencial Avaí e em condomínio próximo.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem ser ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste imóvel avaliando.

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.

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.

c) FATOR ÁREA DE TERRENO: adotar-se-á um fator de homogeneização referente a diferença de área do lote de terreno dos elementos comparativos com o avaliando, conforme a fórmula:

Fator área de terreno = (Área do terreno avaliando / Área do terreno do elemento comparativo) exp 0,25

1003159-34.2021.8.26.0248

d) FATOR DOCUMENTAÇÃO: Uma vez que o imóvel não possui matrículas unificadas, será considerado um desconto de 2% sobre o valor unitário dos elementos comparativos, para fins de regularização.

Assim sendo, após pesquisa de campo, durante o mês de agosto de 2025, foram selecionadas 06 (seis) ofertas de venda, de casas com dois pavimentos, com piscina e padrão construtivo similar ao imóvel avaliando.

Para obtenção do valor de venda utilizou-se a metodologia recomendada pela Norma ABNT 14.653 Partes 1 e 2 denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Endereço: Casa 14 - Rua Tangará, 500 - Indaiatuba/SP
- Área Construída: $417,03\text{m}^2 + 91,25 = 508,28\text{m}^2$
- Área Terreno: $464,67\text{m}^2 + 450,00 = 914,67\text{m}^2$
- Tipologia Construtiva: Casa Padrão Fino
- Vida Útil: 60 anos
- Idade: 12 anos
- Vida Referencial: $12/60 = 20\%$ da vida útil
- Estado de Conservação: D - Necessitando de reparos

simples

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Fator Oferta F2: Fator Área de Terreno, F3: Documentação

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unit(R\$/m2)	F1	F2	F3	V. Hom	Desvio
1	R\$2,600,000.00	352.00	7386.36	0.90	1.17	0.98	7572.25	18.64%
2	R\$2,700,000.00	463.00	5831.53	0.90	1.19	0.98	6071.95	-4.86%
3	R\$2,300,000.00	340.00	6764.71	0.90	1.16	0.98	6868.10	7.61%
4	R\$2,800,000.00	450.00	6222.22	0.90	1.16	0.98	6317.33	-1.02%
5	R\$2,800,000.00	500.00	5600.00	0.90	1.07	0.98	5226.90	-18.10%
6	R\$2,150,000.00	326.00	6595.09	0.90	1.08	0.98	6237.48	-2.27%

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	5280.78
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	7650.31
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	38688.79
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	592.38
Amplitude total (R\$/m²)	2369.53
Média aritmética (R\$/m²)	6448.13
Mediana (R\$/m²)	6342.12
Desvio médio (R\$/m²)	564.32
Desvio padrão (R\$/m²)	796.60
Variância (R\$/m²) ^ 2	634573.27

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

40 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

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.

1003159-34.2021.8.26.0248

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

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;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 ρ/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,51

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 = 1,47

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

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

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 Construída(m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 6.448,13

Área total construída (m²) = 508,28

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 6.448,13 x 508,28 = 3.277.520,96

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 3.280.000,00

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Valor Total de Venda

(Matr 71.657 + Matr 71.658)

R\$ 3.280.000,00

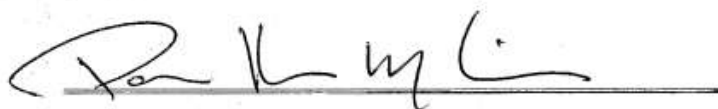
(Três milhões, duzentos e oitenta mil reais)

Ref. Agosto de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 58 (cinquenta e oito) páginas, 42 (quarenta e duas) fotografias do imóvel avaliando e 12 (doze) fotos do condomínio a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 29 de Agosto de 2025



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

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

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

fls. 140



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

Carlos Eduardo Bertoli

Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71657 - Pág.: 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00071657

ficha: 0001

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

Indaiatuba, 24 de Setembro de 20 07

Imóvel: Lote de terra sob nº 01 da quadra C, do loteamento denominado VILA RESIDENCIAL AVAI, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 4,50 metros de frente para a rua 02, mais 11,82 metros em curva na confluência das ruas 01 e 02, nos fundos mede 20,94 metros, confrontando com a propriedade da Granja Avai Ltda, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 24,56 metros, confrontando com a rua 01; e do lado oposto na mesma posição acima mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 02, perfazendo a área de 464,67 metros quadrados.

Proprietária: GRANJA AVAI LTDA, com sede nesta cidade, na rua Tangará nº 500, inscrita no CGC/MF sob nº 49.450.893/0001-66 e Inscrição Estadual sob nº 353.005.905.

Título Aquisitivo: Transcrição nº 17.362 do Livro 3-T, às folhas 196 do Registro de Imóveis de Itu-SP, datada de 19 de setembro de 1954 e matrículas nºs 51.703 e 51.705, abertas em 27 de julho de 2000, sendo o loteamento objeto do R2/51.707. O Esc. Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (Luiz Berian).

AV1/71.657. Indaiatuba, 24 de setembro de 2007. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Esc. Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (Luiz Berian).

AV2/71.657 (LOGRADOURO/CADASTRO). Indaiatuba, 25 de outubro de 2007. Conforme aviso de lançamento e relação de logradouros e loteamentos expedidos pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que a rua 02 do loteamento Vila Residencial Avai denomina-se atualmente Rua EDUARDO MUNHOZ, nos termos da Lei Municipal nº 4.902/06, bem como a Rua 01 do referido loteamento denomina-se atualmente Rua PEDRO DE TOLEDO e o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado naquela repartição sob nº 5153.0330.0-5. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/71.657 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 25 de outubro de 2007. Por escritura de 05 de outubro de 2007, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0444, página 253), GRANJA AVAI LTDA vendeu para CARLOS ROBERTO MOLINES, brasileiro, industrial, portador da Cédula de Identidade nº 7.235.929 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 766.277.308-63, casado aos 28/12/1985, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 155 - Jardim Pompeia - Indaiatuba/SP

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 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU25701166392. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código 4xAA7Xk.

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

CONTROLE: 4188/25

45 de 58

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

fls. 141

Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71657 - Pág.: 2 de 4

matrícula
00071657

ficha
0001

do 12º Subdistrito - Cambuci, São Paulo-Capital, aos 09/01/1987, sob nº 4582, livro B-15, fls. 154, com TANIA ANGIOLETTO COSTA MOLINES, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 13.038.459-8 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 052.636.928-03, com endereço à Rua Rangel Pestana, 1061, Centro, Santa Cruz do Rio Pardo-SP, onde têm domicílio, pelo preço de R\$ 58.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula. Para os efeitos da lei 8.212/91 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 e alterações, foram verificadas pelo notário as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos do INSS sob nº 052952007-21024030, emitida em 18/09/2007, válida até 16/03/2008, arquivada naquelas notas sob nº 45/2007; b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida da União emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 22/11/2005, alterada pela Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 1, de 19/05/2006, às 12:53:20hs de 18/09/2007, válida até 16/03/2008 (código de controle da certidão: 5565.D57D.5213.9232), arquivada naquelas notas sob nº 45/2007. Segundo o notário, os contratantes declararam ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto da presente, constantes da escritura ora registrada, bem como do contrato padrão do referido loteamento devidamente arquivado nesta Serventia, as quais os compradores se comprometem a cumprir e respeitar. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 149.465. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV4/71.657 (INDISPONIBILIDADE). Indaiatuba, 09 de abril de 2015. Conforme PROTOCOLO DE INDISPONIBILIDADE nº 201503.2417.00051491-IA-640, datado de 25 de março de 2015, processo nº 00176008720095150030, Emissor da Ordem: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRT 15E - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15E REG - OURINHOS - VARA DO TRABALHO DE OURINHOS, faço constar que os bens de CARLOS ROBERTO MOLINES, inscrito no CPF/MF nº 766.277.308-63 e TANIA ANGIOLETTO COSTA MOLINES, inscrita no CPF/MF nº 052.636.928-03 foram atingidos pela INDISPONIBILIDADE, razão pela qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 238.392. O Escrevente Habilitado, (Jair Antonio Pianucci Filho).

AV5/71.657 (PENHORA). Indaiatuba, 18 de agosto de 2016. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 11 de agosto de 2016, às 11:50:32 h, pelo Escrivão/Diretor da Vara do Trabalho de Ourinhos-SP, conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

<VIDE FICHA 0002>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA RITTER DIONIZIO SUGAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU21700836110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código 4AA7Xk.

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
 COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
 Carlos Eduardo Bertoli
 Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71657 - Pág.: 3 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00071657 ficha: 0002

Indaiatuba, 18 de Agosto de 2016

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

Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, extraído dos autos de Execução Trabalhista (número de ordem: 00176008720095150030), em que figuram, como exequente, ROBSON LUIZ DE LEMOS, inscrito no CPF MF sob nº 307.283.158-07, e, como executados, CALDEIRINOX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA - ME, inscrita no CNPJ MF sob nº 01.963.840/0001-12, BARBARA ANGIOLETTI MOLINES, inscrita no CPF MF sob nº 422.921.348-45, GABRIELA ANGIOLETTI MOLINES, inscrita no CPF MF sob nº 438.562.158-67, e CARLOS ROBERTO MOLINES (já qualificado nesta matrícula), com valor da dívida em R\$ 551.592,41, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre o imóvel descrito nesta matrícula. O executado Carlos Roberto Molines foi nomeado depositário. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 254.101. O Escrevente Habilitado, (Jair Antonio Pianucci Filho).

AV4/71.657 (LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE). Indaiatuba, 30 de agosto de 2016. Conforme Ofício nº 201608 0312 00169991-TA-170 (Origem 201503.2417.00051491-IA-640 - Processo 00176008720095150030), Instituição: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DE 15ª REG - OURINHOS - VARA DO TRABALHO DE OURINHOS, verifica-se que foi determinado o LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE que gravava os bens de CARLOS ROBERTO MOLINES, razão pela qual fica CANCELADA a AV4/71.657. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 254.803. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

CNS nº 12.017-0

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA RITTER DIONIZIO SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU2170083870. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código 4x4A7Xk.

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

CONTROLE: 4188/25

47 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

fls. 143

Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71657 - Pág.: 4 de 4

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 22/07/2021 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.

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

Indaiatuba - SP, 23 de julho de 2021



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

AO OFICIAL	R\$: 34,73	O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: https://selodigital.tjsp.jus.br/
AO ESTADO	R\$: 9,87	
A SEC. FAZENDA	R\$: 6,76	
AO SINOREG	R\$: 1,83	
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,38	
AO MUNICÍPIO	R\$: 1,83	
AO MP	R\$: 1,67	
TOTAL	R\$: 59,07	

PROTOCOLO: 387.968

1201703C3BW000329760HK21K

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA RITTER DIONIZIO SUGAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU21700836110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código 4xATA7Xk.

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

48 de 58

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 04/09/2025 às 18:41, sob o número WIDU25701166392. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código ubhQAKMy.

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

fls. 144



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

Carlos Eduardo Bertoli
Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71658 - Pág.: 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00071658 ficha: 0001



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

Indaiatuba, 24 de Setembro de 2007

Imóvel: Lote de terra sob nº 02 da quadra C, do loteamento denominado VILA RESIDENCIAL AVAI, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 15,00 metros de frente para a rua 02, nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com a propriedade da Granja Avai Ltda do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 01 e do lado oposto na mesma posição acima mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 03, perfazendo a área de 450,00 metros quadrados.

Proprietária: GRANJA AVAI LTDA, com sede nesta cidade, na rua Tangará nº 500, inscrita no CGC/MF sob nº 49.450.893/0001-66 e Inscrição Estadual sob nº 353.005.905.

Título Aquisitivo: Transcrição nº 17.367 do Livro 3-T, às folhas 196 do Registro de Imóveis de Itu-SP, datada de 12 de setembro de 1954 e matrículas nºs 51.704 e 51.705, abertas em 27 de julho de 2000, sendo o loteamento objeto do R2/51.707. O Esc. Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (Luiz Beriam).

AV1/71.658. Indaiatuba, 24 de setembro de 2007. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Esc. Habilitado, (Eduardo Ceschin). O Substº do Oficial, (Luiz Beriam).

AV2/71.658 (LOGRADOURO/CADASTRO). Indaiatuba, 25 de outubro de 2007. Conforme aviso de lançamento expedido pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que a rua 02 do loteamento Vila Residencial Avai denomina-se atualmente Rua EDUARDO MUNHOZ, nos termos da Lei Municipal nº 4.902/06 e o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado naquela repartição sob nº 5153.0340.0-3. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

RS/71.658 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 25 de outubro de 2007. Por escritura de 05 de outubro de 2007, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0444, página 255), GRANJA AVAI LTDA vendeu para CARLOS ROBERTO MOLINES, brasileiro, industrial, portador da Cédula de Identidade nº 7.235.929 SSP SP, inscrito no CPF MF sob nº 766.277.308-63, casado aos 28/12/1985, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 12º Subdistrito - Cambuci, São Paulo-Capital, aos 09/01/1987, sob nº 4582, livro B-15, fls. 154, com TANIA ANGIOLETTO COSTA MOLINES, brasileira, do lar, portadora da

VIDE VERSO

PARQUE MALL Rua das Princesas - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP

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 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU21700836110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código 19A011ao.

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

CONTROLE: 4188/25

49 de 58

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

fls. 145

Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71658 - Pág.: 2 de 4

matrícula
00071658

ficha
0001

Cédula de Identidade nº 13.038.459-8 SSP SP, inscrita no CPF MF sob nº 052.636.928-03, com endereço à Rua Rangel Pestana, 1061, Centro, Santa Cruz do Rio Pardo-SP, onde têm domicílio, pelo preço de R\$ 52.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula. Para os efeitos da lei 8.212/91 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 e alterações, foram verificadas pelo notário as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos do INSS sob nº 052952007-21024030, emitida em 18/09/2007, válida até 16/03/2008, arquivada naquelas notas sob nº 45/2007; b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida da União emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 22/11/2005, alterada pela Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 1, de 19/05/2006, às 12:53:20hs do dia 18/09/2007, válida até 16/03/2008 (código de controle da certidão: 5565.D57D.5213.9232), arquivada naquelas notas sob nº 45/2007. Segundo o notário, os contratantes declararam ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto da presente, constantes da escritura ora registrada, bem como do contrato padrão do referido loteamento devidamente arquivado nesta Serventia, as quais o comprador se compromete a cumprir e respeitar. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 149.474. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - -

AV4/71.658 (INDISPONIBILIDADE). Indaiatuba, 09 de abril de 2015. Conforme PROTOCOLO DE INDISPONIBILIDADE nº 201503.2417.00051491-IA-640, datado de 25 de março de 2015, processo nº 00176008720095150030, Emissor da Ordem: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - TRT 15E - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15E REG - OURINHOS - VARA DO TRABALHO DE OURINHOS, faço constar que os bens de CARLOS ROBERTO MOLINES, inscrito no CPF/MF nº 766.277.308-65 e TANIA ANGIOLETTO COSTA MOLINES, inscrita no CPF/MF nº 052.636.928-03 foram atingidos pela INDISPONIBILIDADE, razão pela qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 238.392. O Escrevente Habilitado, (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - -

AV5/71.658 (PENHORA). Indaiatuba, 18 de agosto de 2016. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 11 de agosto de 2016, às 11:50:32 h, pelo Escrivão/Diretor da Vara do Trabalho de Ourinhos-SP, conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, extraído dos autos de Execução Trabalhista (número de ordem: 00176008720095150030), em que figuram, como exequente, ROBSON LUIZ DE LEMOS, inscrito no CPF MF sob nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA RITTER DIONIZIO SUGAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU21700836110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código T8Ad0la0.

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

fls. 146

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
Carlos Eduardo Bertoli
Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71658 - Pág.: 3 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00071658 ficha 0002

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

Indaiatuba, 18 de Agosto de 20 16

307.283.158-07, e, como executados, CALDEIRINOX INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA - ME, inscrita no CNPJ ME sob nº 01.963.840/0001-12, BARBARA ANGIOLETTI MOLINES, inscrita no CPF ME sob nº 422.921.348-43, GABRIELA ANGIOLETTI MOLINES, inscrita no CPF ME sob nº 438.562.158-67, e CARLOS ROBERTO MOLINES (já qualificado nesta matrícula), com valor da dívida em R\$ 551.592,41, procedo à averbação da FENHORA que recai sobre o imóvel descrito nesta matrícula. O executado Carlos Roberto Molines foi nomeado depositário. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 254.101. O Escrevente Habilitado, (Jair Antonio Pianucci Filho).

AV4/71.658 (LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE). Indaiatuba, 30 de agosto de 2016. Conforme Ofício nº 201608 0312 00169991-TA-170 (Origem 201503.2417.00051491-IA-640 - Processo 00176008720095150030). Instituição: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DE 15ª REG - OURINHOS - VARA DO TRABALHO DE OURINHOS. verifica-se que foi determinado o LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE que gravava os bens de CARLOS ROBERTO MOLINES, razão pela qual fica CANCELADA a AV4/71.658. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 254.803. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA RITTER DIONIZIO SUGAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU2170836110. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código TSA001ao.

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP

CNS nº 12.017-0

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

CONTROLE: 4188/25

51 de 58

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 04/09/2025 às 18:41, sob o número WIDU25701166392. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código ubhQAKMy.

1003159-34.2021.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

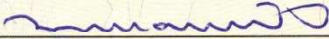
fls. 147

Protocolo: 387.968 - Matrícula: 71658 - Pág.: 4 de 4

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 22/07/2021 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.

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

Indaiatuba - SP, 23 de julho de 2021



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

R\$: 34,73
 R\$: 9,87
 R\$: 6,76
 R\$: 1,83
 R\$: 2,38
 R\$: 1,83
 R\$: 1,67
 R\$: 59,07

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

AO OFICIAL
 AO ESTADO
 A SEC. FAZENDA
 AO SINOREG
 AO TR. JUSTIÇA
 AO MUNICÍPIO
 AO MP
 TOTAL



PROTOCOLO: 387.968

1201703C3SE000329761XJ21N

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILA RITTER DIONIZIO SUGAYA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2021 às 16:48, sob o número WIDU21700836110. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003159-34.2021.8.26.0248 e código T8Ad0la0.

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

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

		PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA	
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA		DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS	
FICHA DO IMÓVEL			
DADOS PRINCIPAIS			
N.º Cadastro: 5153.0330.0-5	Insc. Cadastral: 02.21.15.01.001.000	Receita: PREDIAL	
Imóveis Relacionados: 5153.0330.0-5			
LOCALIZAÇÃO			
Logradouro 1: R TEOFILO ANTONIO DE SOUSA. PE.		Número: 00014	
Logradouro 2: R PEDRO DE TOLEDO		Edif./Cond.:	
Complemento:	Loteamento: VL RESID AVAI	Quadra: C	Lote: 01
Matrícula Reg. Imóveis:	Data de Registro: //		
Zona: ZONA DE ESTRUTURACAO URBANA 1	Área Unid.: 417,03	Área tot. edif.: 417,03	Área terr.: 464,67
RESUMO			
Aprovações: 1			
Alvarás: 1			
Habite-ses: 1			
Multas: 0			
Desmembramento/Unificação: NENHUM			
Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 450,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 12,00 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.			
Vila sanitária: NÃO			
USO DE SOLO			
RU		RESIDENCIA UNIFAMILIAR	
		Categorias permitidas	
Observações			
RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO			
CONTRATO PADRÃO:			
DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AOS LOTES DO VILA RESIDENCIAL AVAI:			
1.1 - PERMITIDO APENAS UMA RESIDENCIA POR LOTE E ESTÁ DEVERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE À HABITAÇÃO DO TIPO UNIFAMILIAR.			
1.2 - NENHUMA HABITAÇÃO PODERÁ TER MAIS DE DOIS PAVIMENTOS (TERREO E SUPERIOR), AS AREAS DE			

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

CONTROLE: 4188/25

53 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

SERVIÇOS SERÃO INCORPORADAS AO CORPO DA CASA, SÓ PODENDO SER EDIFICADAS JUNTAMENTE COM A CONSTRUÇÃO PRINCIPAL E SUA OCUPAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA AO HABITE-SE DO PROJETO GLOBAL.

1.3 - A TAXA DE OCUPAÇÃO DA CONSTRUÇÃO NÃO PODERÁ ULTRAPASSAR 60% DA ÁREA TOTAL DO LOTE, NESTE PERCENTUAL NÃO ESTÃO INCLUIDA A GARAGEM, E SEU COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 01 (UMA VEZ).

1.3.1 - COM EXCEÇÃO DA ÁREA DE RECUO FRONTAL OBRIGATORIO, NOS DEMAIS ESPAÇOS LIVRES RESPEITADAS AS ÁREAS NÃO EDIFICADAS E OS LIMITES AQUI ESTABELECIDOS, SERÁ PERMITIDA A IMPLANTAÇÃO DE QUIOSQUES, CHURRASQUEIRAS, CANIS E OUTROS EQUIPAMENTOS DE LAZER NÃO DESTINADOS A SERVIÇOS DE QUALQUER ESPECIE.

1.4 - AS LIGAÇÕES EXTERNAS DE ENERGIA ELÉTRICA, TELEFONE, INTERFONE ETC., SERÃO OBRIGATORIAMENTE SUBTERRANEAS, NO TRECHO COMPREENDIDO ENTRE VIA PÚBLICA E O CORPO DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL.

1.7 - OS TERRENOS NÃO PODERÃO SER TOTALMENTE PAVIMENTADOS DEVENDO MANTER PELO MENOS 10% DE ÁREA PERMEÁVEL.

2 - DOS RECUOS E DOS MUROS E DIVISAS:

2.1 - A CONSTRUÇÃO PRINCIPAL OBEDECERÁ AO SEGUINTE RECUO MÍNIMO OBRIGATORIO:

A) - RECUO DE FRENTE: 5,00 METROS A PARTIR DO ALINHAMENTO DO LOTE.

B) - RECUO DE FUNDO: PODERÁ SER CONSTRUÍDO NA DIVISA.

C) - RECUOS LATERAIS: SOMATORIA DE AMBOS OS LADOS IGUAL A 4,00 METROS, SENDO PELO MENOS DE 1,50 METROS, EM PELO MENOS UMA DAS LATERAIS, QUANDO DE ACORDO COM O CÓDIGO SANITÁRIO.

D) - O PROPRIETÁRIO ESCOLHERÁ A FRENTE QUE DESEJAR PARA O SEU LOTE DE ESQUINA, A LATERAL QUE DIVISA COM A OUTRA RUA DEVERÁ, OBRIGATORIAMENTE, RESPEITAR O RECUO MÍNIMO DE 2,00 METROS E, DESTA LADO, SOMENTE PODERÁ SER MURADO NA SUA METADE POSTERIOR.

2.1.1 - TODOS OS RECUOS MENCIONADOS NA ALÍNEA DESTA CLAUSULA SERÃO CONTADOS A PARTIR DA ALVENARIA, AS PARTES EM BALANÇO, INCLUSIVE AS SACADAS, NÃO PODERÃO AVANÇAR SOBRE AS ÁREAS DESTINADAS AOS RECUOS.

2.2 - PODER-SE-Á CONSTRUIR UM ABRIGO PARA AUTOS ENCOSTADO EM UMA DAS DIVISAS LATERAIS MEDIANTE AS SEGUINTE OBSERVAÇÕES:

A) - LIMITADA SUA ALTURA A 3,50 METROS, MEDIDOS ENTRE PISO E O NÍVEL MÁXIMO DO TELHADO DO REFERIDO ABRIGO E SEM NENHUMA UTILIZAÇÃO NA PARTE SUPERIOR, NEM MESMO COMO TERRAÇO.

2.3 - É VEDADA A CONSTRUÇÃO DE MUROS DE DIVISAS NO ALINHAMENTO FRONTAL DO LOTE E NAS SUAS DIVISAS LATERAIS ATÉ O LIMITE DO RECUO DE 5,00 METROS DA FRENTE DO LOTE. NAS DIVISAS LATERAIS, DO ALINHAMENTO DA RUA ATÉ O LIMITE FRONTAL OBRIGATORIO, PODERÃO SER FEITOS POR CERCAS VIVAS ATÉ A ALTURA DE 1,20 METROS.

2.3.1 - NAS DIVISAS NÃO COMPREENDIDAS NA DESCRIÇÃO ACIMA, LÍCITA SERÁ A CONSTRUÇÃO DE MUROS, LIMITADOS A 2,50 METROS DE ALTURA.

2.4 - A FAIXA DE RECUO DA FRENTE DO LOTE DEVERÁ SER OCUPADA APENAS COM AJARDINAMENTO E PAVIMENTAÇÃO DE ACESSOS PARA VEÍCULOS E PEDRESTRES MANTENDO-SE O MÍNIMO DE 50% DE ÁREA PERMEÁVEL.

3.1 - TODOS OS PROJETOS DE CONSTRUÇÃO, SUAS MODIFICAÇÕES E ACRESCIMOS DEVERÃO SER SUBMETIDOS A PRÉVIA APROVAÇÃO DA COMISSÃO DE OBRAS DA ASSOCIAÇÃO.

3.2 - NÃO SERÃO APROVADAS PLANTAS DE CASA CUJA CONSTRUÇÃO SEJA PRE-FABRICADAS EM MADEIRA OU SEJA DE REDUZIDAS DIMENSÕES, SALVO PROJETOS ESPECIAIS PREVIAMENTE SUBMETIDOS A APROVAÇÃO DA COMISSÃO DE OBRAS QUE DEVERÁ OBSERVAR FUNDAMENTALMENTE A QUALIDADE E O PADRÃO ESTABELECIDO PARA O LOTEAMENTO.

5. - NORMAS GERAIS:

5.2 - DOIS OU MAIS LOTES PODERÃO SER AGRUPADOS PARA A CONSTRUÇÃO DE UMA ÚNICA RESIDÊNCIA, HIPÓTESE EM QUE A OBSERVAÇÃO DOS RECUOS MÍNIMOS INCIDIRÁ APENAS SOBRE AS DIVISAS DO NOVO PERÍMETRO, RESPEITADAS AS ÁREAS NÃO EDIFICANTES CONSTANTES DA PLANTA APROVADA DO LOTEAMENTO.

5.3 - NÃO PODERÁ DESMEMBRAR O LOTE DE TERRENO ADQUIRIDO QUE RESULTE EM DIMENSÕES INFERIORES ÀS DA MAIORIA DOS LOTES, EXCETO QUANDO O SUB-LOTE, NESSAS CONDIÇÕES, FOR UNIFICADO AO LOTE

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

VIZINHO.

5.4 - SERÁ PERMITIDO O DESMEMBRAMENTO DE LOTES AGRUPADOS, DESDE QUE CADA LOTE DESMEMBRADO CONSERVE AS METRAGENS ORIGINAIS MINIMAS CONSTANTES DO PROJETO DE LOTEAMENTO.

DECRETO MUNICIPAL:

ART. 5º - O LOTEAMENTO LOCALIZA-SE EM ZONA RESIDENCIAL - ZR , TEM COMO UNICA CATEGORIA DE USO PERMITIDA A RESIDENCIA UNIFAMILIAR - R1.

ART. 6º - AS EDIFICAÇÕES NÃO PODERÃO TER MAIS DE DOIS PAVIMENTOS (TERREO E MAIS UM) ACIMA DO NIVEL DO SOLO. ART. 7º - SERÁ PROIBIDO O DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRIO DE LOTES NO LOTEAMENTO VILA RESIDENCIAL AVAI, DEVENDO CONSTAR EXPRESSAMENTE DO CONTRATO PADRÃO DE COMPRA E VENDA ESSA VEDAÇÃO.

ART 8º - O LOTEAMENTO TEM CARATERISTICAS DE LOTEAMENTO FECHADO.

- RECUOS OMISSO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5153.0340.0-3

Insc. Cadastral: 02.21.15.01.002.000

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5153.0340.0-3

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R TEOFILO ANTONIO DE SOUSA. PE.

Número: SN

Logradouro 2:

Edif./Cond.:

Complemento:

Loteamento: VL RESID AVAI

Quadra: C

Lote: 02

Matrícula Reg. Imóveis:

Data de Registro: //

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Área Unid.: 91,25

Área tot. edif.: 91,25

Área terr.: 450,00

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 450,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 12,00 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

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

CONTROLE: 4188/25

55 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

• Elemento comparativo 01

Casa em Condomínio 5 Quartos Vila Avai 352m²
Vila Avai - Indaiatuba/SP

CÓDIGO: 27541

Venda
R\$ 2.600.000,00

+ Condomínio R\$ 800,00

+ IPTU R\$ 513,56

Favorito

27541	5	5	4	352 M²	481 M²	295
Código	Quartos	Suítes	Vagas	Privativos	Totais	Visualizações

Ninguém esquece esse imóvel! Ele já recebeu 295 visualizações.

Casa em condomínio à venda, 5 quartos, 5 suítes, 4 vagas, Vila Avai - Indaiatuba/SP

Anunciante: Visão Imóveis - fone: (19) 3801-8190

Anúncio de venda:

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/empreendimento/215/residencial-avai/>

• Elemento comparativo 02

Casa - 463m² - 6 quartos - 6 vagas

Venda R\$ 2.699.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 750 - IPTU R\$ 507

Rua: Tangará,, Vila Avai, Indaiatuba

452 m² tot.	463 m² útil	8 banheiros	6 vagas	6 quartos	6 suítes

Casa à Venda Residencial Avai Indaiatuba SP

Casa em condomínio localizado em área nobre da cidade, próximo ao parque ecológico, escolas, padarias, supermercados, hortifruti e farmácias. Superior: 6 suítes todos com armários e ar condicionados, sendo uma suite master com hidro e closet, escritório, ateliê, área ampla com sacada e banheiro social.

IGP CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: CA01606 | Cód. Imovelweb: 3000164442

Anunciante: IGP Cons Imobiliária - Fone: 19 98154 3131

Anúncio de venda

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-residencial-avai-indaiatuba-sp-3000164442.html>

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

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4188/25

56 de 58

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

1003159-34.2021.8.26.0248

• Elemento comparativo 03

Home > Brasil > SP > Indaiatuba > Vila Avai > Rua Tangará

Venda
R\$ 2.300.000 [Ver parcelas](#)

Condomínio R\$ 750/mês • IPTU R\$ --

Área útil 340m² Área total 500m² Quartos 3 Suites 3 Banheiros 5 Garagens 4

Rua Tangará, 1369. Vila Avai, Indaiatuba/SP

Casa / Sobrado em Condomínio

Casa à venda no condomínio avai em indaiatuba - sp.

Descrição

Última atualização: 04/08/2025 às 16:36h | Ref: CA4896

Anunciante: Casas e Vistas - Rua Barão Geraldo De Resende 97, SALA 709, Botafogo, Campinas

Anúncio de venda

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-indaiatuba-vila-avai-500m2-RS2300000/id-31185744/>

• Elemento comparativo 04

Venda / SP / Sobrados à venda em Indaiatuba / JARDIM RESIDENCIAL VILLA SUICA / Rua Lausanne

Venda
R\$ 2.800.000 • Condomínio R\$ 600 IPTU R\$ 400

450 m² 3 quartos 5 banheiros
6 vagas 3 suítes Piscina

Todas as características

Endereço
Rua Lausanne, 31000 - JARDIM RESIDENCIAL VILLA SUICA, Indaiatuba - SP

Sobrado com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 450 m² por R\$ 2.800.000

(Código do anunciante: 1306 | Código no Viva Real: 2820507576)

****Sobrado com 3 suítes à venda, 450 m² - Vila Suíça - Indaiatuba/SP****

* Área do Terreno: 500 m²
* Área Construída: 450 m²

Anunciante: Solve Inteligencia Imob - Fone: 19 98966 0641

Anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-residencial-villa-suica-bairros-indaiatuba-com-garagem-450m2-venda-RS2800000-id-2820507576/?source=ranking%2Crrp>

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

CONTROLE: 4188/25

57 de 58

1003159-34.2021.8.26.0248

• Elemento comparativo 05

Casa de Condomínio com 5 Quartos e 6 banheiros à Venda, 500 m² por R\$ 2.800.000

(Código do anunciante: CA00744 | Código no Viva Real: 2723073878)

EXCELENTE SOBRADO EM 2 TERRENOS À VENDA NO CONDOMÍNIO VILLA ROMANA !!!

CASA :

- 5 dormitórios, sendo 3 suítes com closet.
- 4 salas - Sala de Estar, Sala de Jantar, Sala de TV com lareira e Salão com Ofurô.
- Closet de apoio.
- Cozinha.
- Despensa.
- Solarium (Jardim de inverno diferenciado, fechado em vidro).
- Amplo Salão com uma churrasqueira.
- Área gourmet ampla com Churrasqueira, Fogão à Lenha, Chapa e Forno a Lenha.
- Amplo quintal.
- Piscina ampla.
- Área de serviço.
- Quarto de serviço com banheiro.
- Quarto de despejo.

Anunciante: Masterconsig - Fone: 19 3834 8900

Anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-jardim-villa-romana-bairros-indaiatuba-com-garagem-500m2-venda-RS2800000-id-2723073878/?source=ranking%2Crp>

• Elemento comparativo 06

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 326 m² por R\$ 2.150.000

(Código do anunciante: CA0644_RESI | Código no Viva Real: 2819892646)

Localizada em um dos condomínios mais desejados de Indaiatuba, esta casa oferece espaços amplos, acabamentos sofisticados e uma área de lazer completa, ideal para sua família aproveitar com conforto e privacidade. Características do Imóvel:- Terreno: 664m²- Construção: 326m²- 3 suítes, sendo 2 climatizadas e 1 master com closet.- Escritório e sala de TV privativa, oferecendo tranquilidade e funcionalidade.- Sala ampla com 2 ambientes integrados, perfeita para receber familiares e amigos.- Cozinha planejada com ilha e despensa, garantindo praticidade no dia a dia.- Lavabo para maior comodidade.- Quarto de despejo e banheiro externo, agregando praticidade aos ambientes. Área de Lazer Completa:- Espaço gourmet amplo com churrasqueira e forno de pizza, ideal para momentos de confraternização.- Piscina 4x8m, preparada para aquecimento, garantindo diversão o ano inteiro.

Anunciante: Residence Invest Imóveis - Fone: 19 3834 8747

Anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-residencial-villa-suica-bairros-indaiatuba-com-garagem-326m2-venda-RS2150000-id-2819892646/?source=ranking%2Crp>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 3.280.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2025 a 01/05/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	273 dias	1,033855
Percentual correspondente	273 dias	3,385517 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 3.391.044,95
Sub Total	(=)	R\$ 3.391.044,95
Valor total	(=)	R\$ 3.391.044,95

[Retornar](#) [Imprimir](#)