

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 23.970 - 01º CRI de Indaiatuba/SP
Rua Tuiuti 1.541
CEP 13.334-000 - Cidade Nova
Indaiatuba/ SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

03º Vara Cível Foro de Indaiatuba/SP

Processo

0008342-71.2019.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença / Condomínio

Metodologia Aplicada

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

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 23.970 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, descrito como:

matrícula	ficha	DE INDAIATUBA - SP	
23.970	01	Indaiatuba, 27 de maio	de 1985.
<p><u>Imóvel:</u> Um lote de terra sob nº 19 da quadra 15, situado no loteamento denominado "CIDADE NOVA", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Tuiuti, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 05, por 38,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote 18 e de outro com o lote nº 20, com 380m². Proprietários: EMILIO BORTHOLOMAI, RG 13.296.660-SP, lavra</p>			

AV2/23.970. Indaiatuba, 28 de novembro de 1989. Conforme Auto de Vistoria n. 172/89, expedido em 12 de junho de 1989, pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que no terreno descrito nesta matrícula, seu proprietário construiu o prédio residencial n. 1541 da rua Tuiuti, com 137,15m² de área construída (processo 6011/85), cuja construção foi estimada em NCz\$ 11.550,00. Foi apresentada em cartório, a CND 144234, expedida em 03 de novembro de 1989, pelo IAPAS, agência local Protocolado e microfilmado sob n. 62.997. O Esc. Habilitado, (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior, (Luiz Beriam).-

Valor Total de Venda

R\$ 1.240.000,00

(Um milhão duzentos e quarenta mil reais)

Ref. Julho de 2025

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	9
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	26
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	26
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	27
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	27
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	28
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	30
4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL	31
7. ENCERRAMENTO	32
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 23.970 - 1º CRI Indaiatuba/SP	33
ANEXO 2 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP	40
ANEXO 3 - Elementos Comparativos	42

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 23.970 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponibilizadas do imóvel;
- b) A localização do imóvel no município de Indaiatuba/SP, e seu estado de conservação;
- c) As ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, localizadas no próprio bairro Cidade Nova, município de Indaiatuba/SP.
- d) 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.

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

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 07/07/2025, às 11:00, este perito esteve no imóvel de número 1.541 da Rua Tuiuti, no bairro Cidade Nova no município de Indaiatuba/SP para realizar a vistoria técnica.

No local, este perito foi atendido pela proprietária Walna Waltrudes Moraes, que permitiu a entrada sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos periciais.

Não estavam presentes os representantes das partes, como não indicaram assistentes técnicos, tampouco elaboraram quesitos prévios.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Tuiuti 1.541, bairro Cidade Nova, município de Indaiatuba /SP.

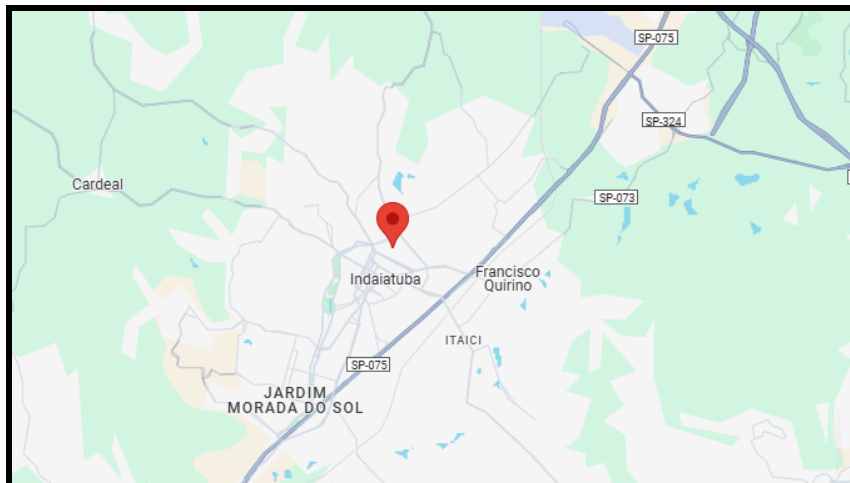


Figura 1: Imagem Google Maps - Rua Tuiuti, 1.541 - Indaiatuba/SP

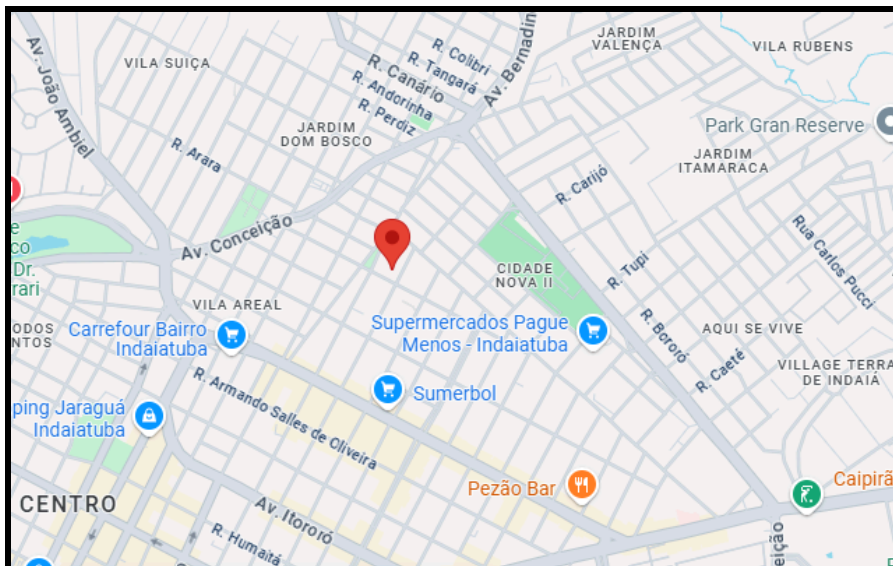


Figura 2: Imagem Google Maps - Rua Tuiuti, 1.541 - Indaiatuba/SP

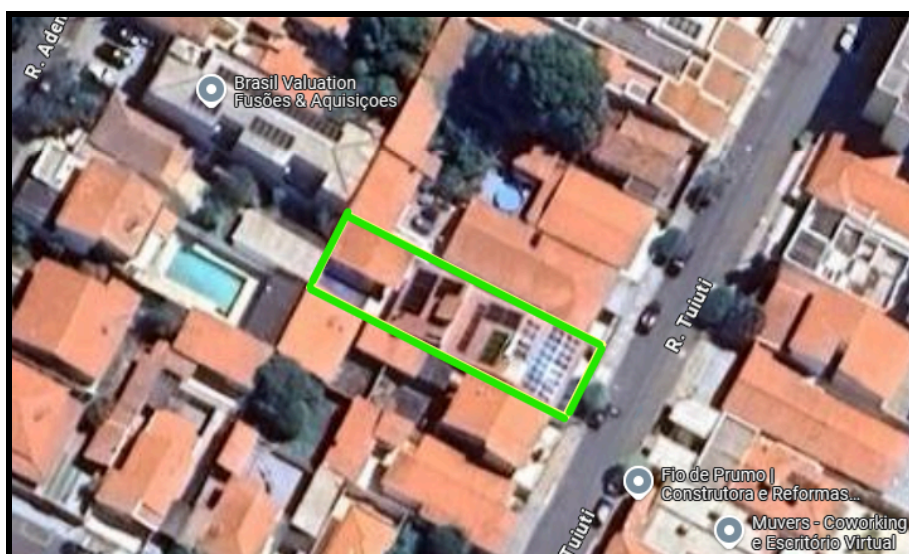


Figura 2: Imagem Google Maps - Rua Tuiuti, 1.541 - Indaiatuba/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, a casa residencial é habitada pela executada Sra. Walna Waltrudes Moraes e família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 23.970 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01, possuem a seguinte descrição tabular:

matrícula 23.970	ficha 01	DE INDAIATUBA — SP	
		Indaiatuba, 27 de maio	de 1985.
<p>Imóvel: Um lote de terra sob nº 19 da quadra 15, situado no loteamento denominado "CIDADE NOVA", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a -- Rua Tuiuti, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 05, por 38,00 metros da frente aos fundos, de ambos -- os lados, dividindo de um lado com o lote 18 e de outro -- com o lote nº 20, com 380m².</p> <p>Proprietários: EMILIO BORTHOLOMAI, RG 13.296.660-SP, lavra</p>			

Conforme Av2 - Construção Averbada de uma casa com 137,15m² de área construída, conforme Auto de Vistoria expedido em 12/06/1989.


<p>AV2/23.970. Indaiatuba, 28 de novembro de 1989. Conforme Auto de Vistoria n. 172/89, expedido em 12 de junho de 1989, pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que no terreno descrito nesta matrícula, seu proprietário construiu o prédio residencial n. 1541 da rua Tuiuti, com 137,15m² de área construída (processo 6011/85), cuja construção foi estimada em NCz\$ 11.550,00. Foi apresentada em cartório, a CND 144234, expedida em 03 de novembro de 1989, pelo IAPAS, agência local Protocolado e microfilmado sob n. 62.997. O Esc. Habilitado, (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior, (Luiz Beriam).-</p>
--

Junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba, o imóvel está cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob o nº: 0191.2060.0-2, e possui 256,09m² de área construída.

- Carnê IPTU 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS				ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO	
IPTU 2025				<p>COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO – Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS, sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023)</p> <p>Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTES TRIBUTOS: 26/12/2025.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE				19	
Proprietário: WALMA WALTRUDES MORAES					
Responsável: WALMA WALTRUDES MORAES					
CPF / CNPJ: 546.784.207-20					
R. TUIUTI 01541 CIDADE NOVA INDAIATUBA SP 13334-000					
3 P10 / 45148					
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMISSÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO
0191.2060.0-2	Predial	02.11.07.20.026.000	JAN/2025	1%	3.490,07
LOCAL DO IMÓVEL					
R. TUIUTI		01541			
LOTEAMENTO		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO			
BR. CIDADE NOVA					
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO	DESCONTOS
15	19	ZDU	Residência	052452	
TESTADA		ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	TOTAL DO IMPOSTO (R\$)	
10,00		380,00	128.433,36	3.053,81	
SOMA DE PONTOS		ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	EM DOBRO	TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)
83		256,09	220.573,81	N	582,10
FRACÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA CIP (R\$)	
1,0000	256,09	349.007,17		-----	
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP – ART. 420, LEI COMP. 102/2023	TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)	
		37,02	98,2147	3.635,91	
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)					

Débitos Imobiliário:

 Prefeitura Municipal de Indaiatuba Secretaria Municipal da Fazenda					
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS					
Cadastro Imobiliário	0191.2060.0-2			Validade	12/10/2025
Localização do imóvel	R. TUIUTI, 01541				
Complemento					
Loteamento	BR CIDADE NOVA	Quadra	15	Lote	19
Inscrição Cadastral	02.11.07.20.026			Unidade	000
<p>Certificamos, para os devidos fins de direito, que não constam débitos de tributos imobiliários sobre o imóvel acima especificado.</p> <p>Ressalva-se o direito de cobrar, posteriormente, quaisquer débitos que venham a ser eventualmente apurados.</p> <p>Certidão online, EMITIDA GRATUITAMENTE, autorizada por meio da Portaria N.º 002/09 de 12 de fevereiro de 2009, da Secretaria Municipal da Fazenda.</p> <p>Para verificar a autenticidade desta certidão acesse o site: http://www.indaiatuba.sp.gov.br</p> <p>Autenticação: 6E29.2B5D.2647.C22E</p> <p style="text-align: right;">Indaiatuba, 14 de Julho de 2025</p>					

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com as matrículas imobiliárias e respectivos dados cadastrais, disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliado é formado por lotes de terreno urbanos, com 380,00m² de área, sendo 10,00m de testada e 38,00 m de profundidade.

Sobre o terreno, conforme indicado na matrícula imobiliária, no ano de 1989 foi averbada a construção de uma casa residencial com 137,00m² de área construída.

Conforme indicado na ficha cadastral do imóvel, emitida pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel possui uma área edificada de 256,04m², não atualizada na matrícula imobiliária.

A edificação sobre o lote de terreno é tipificada e classificada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia como Casa Residencial Padrão Construtivo Médio.

De acordo com a vistoria interna, o imóvel é caracterizado como sendo uma casa residencial térrea com sala de estar, três dormitórios, suíte, banheiro, sala de jantar, cozinha, despensa, jardim de inverno, área de serviço, piscina, churrasqueira, edícula com quarto e banheiro e garagem coberta para um veículo e jardim.

O Estado de Conservação do imóvel, de acordo com a vistoria realizada, com construções e reformas recentes, como piscina e edícula, o imóvel enquadra-se na categoria “B”, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Cidade Nova I, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de médio a superior padrão construtivo, conta com serviços diversos e comércios variados de pequeno, médio e até grande porte.

O bairro, que está próximo ao Centro de Indaiatuba, dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamentos com sarjeta, rede de distribuição de água e de coleta de esgoto, rede de captação de águas pluviais, rede de telefonia, serviços de correio e outros.

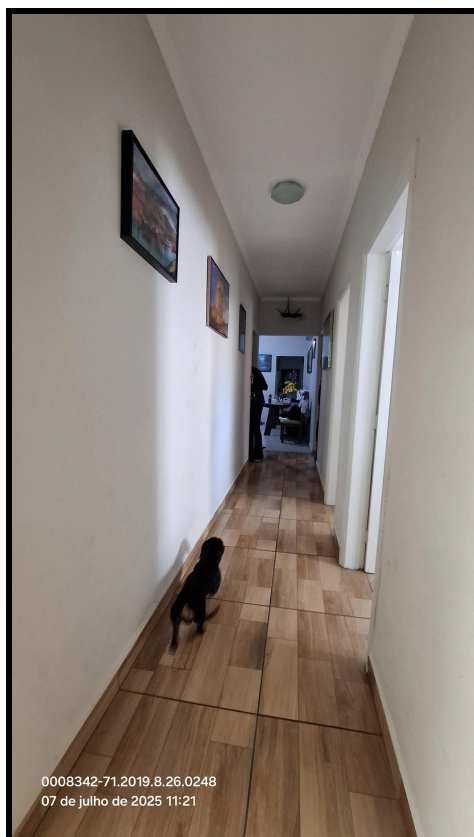
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

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.

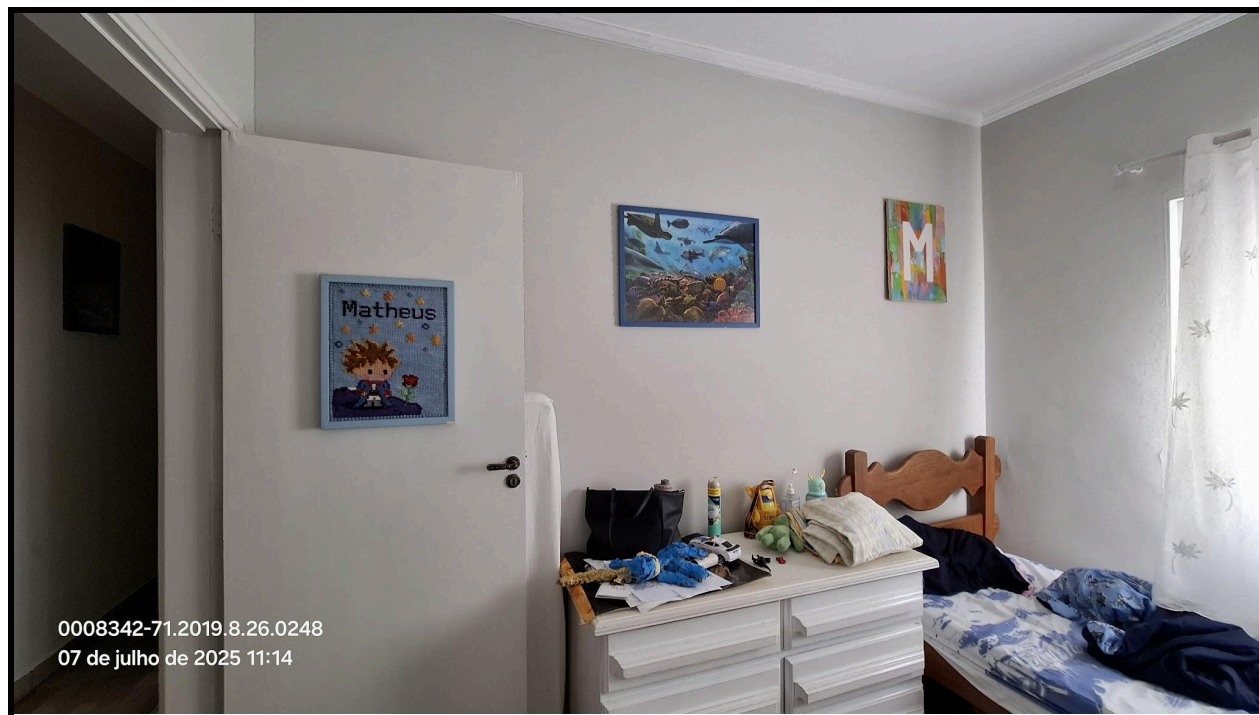




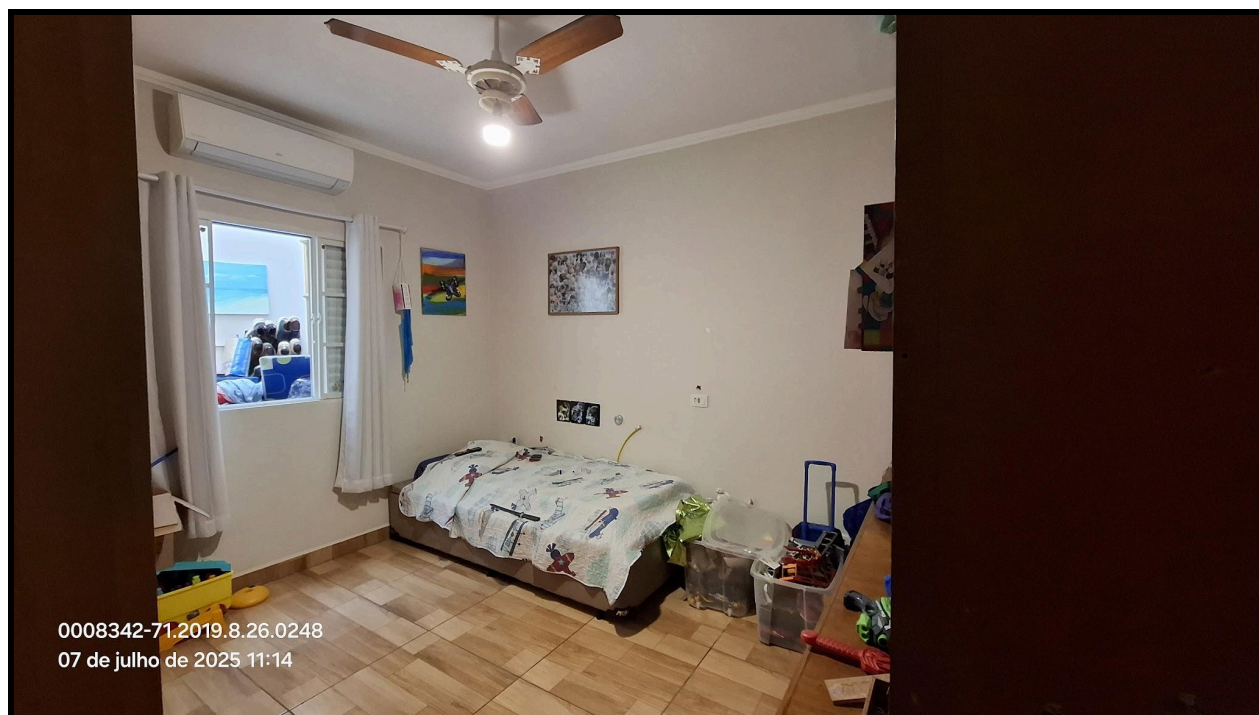
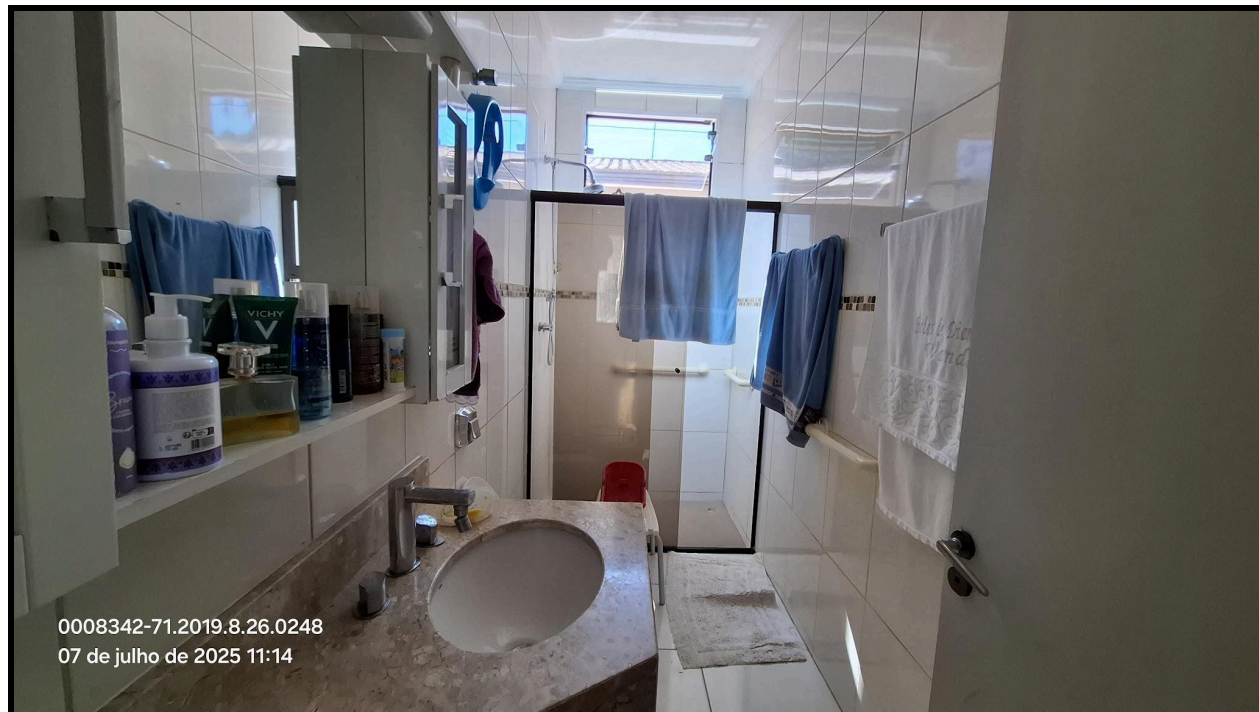




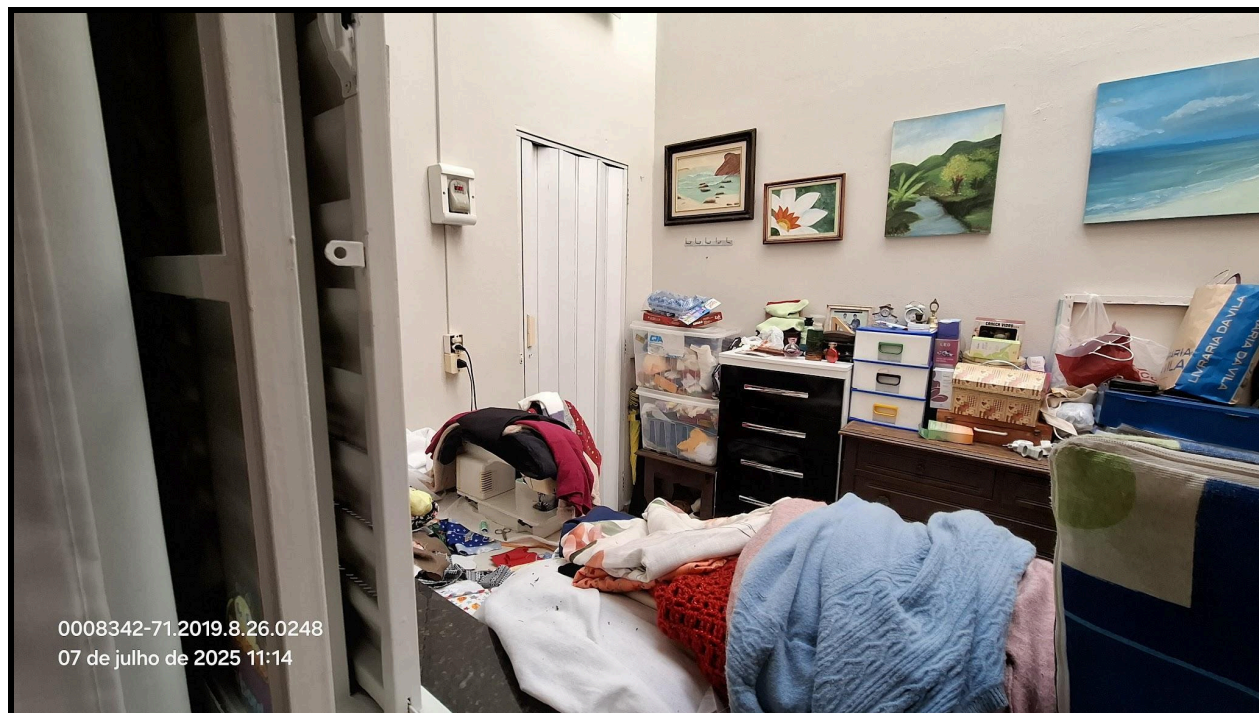
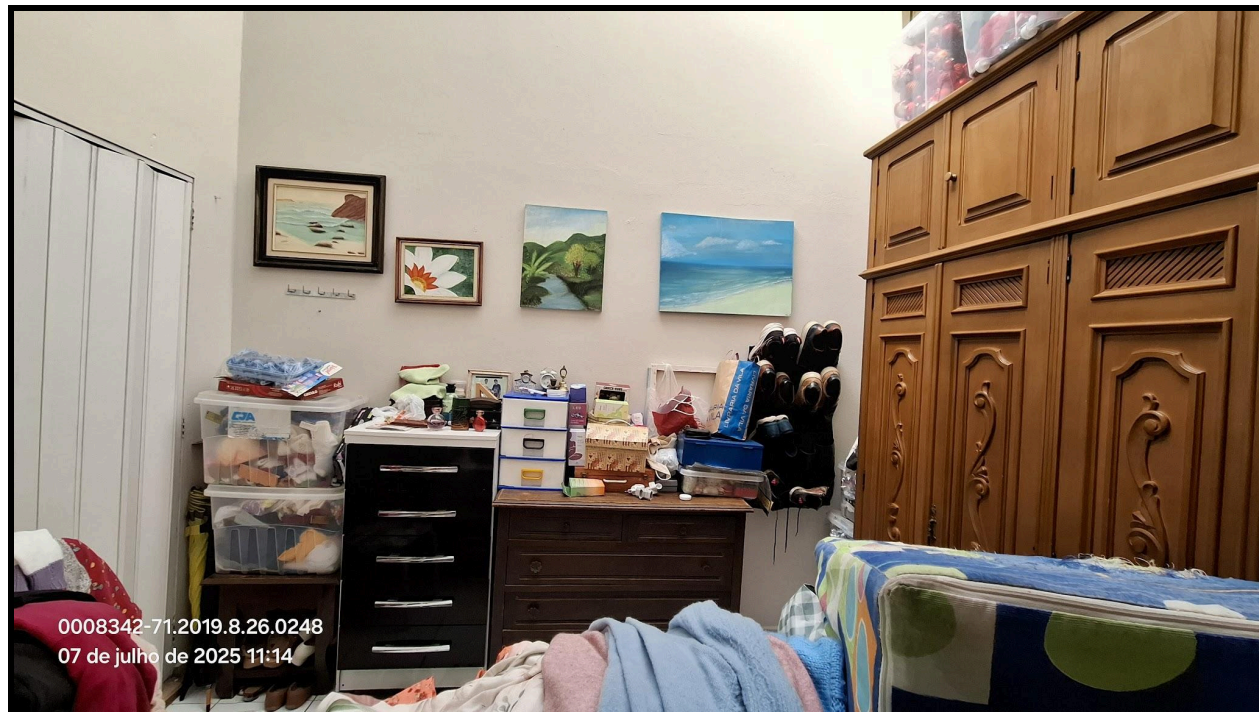
0008342-71.2019.8.26.0248



0008342-71.2019.8.26.0248



0008342-71.2019.8.26.0248



0008342-71.2019.8.26.0248



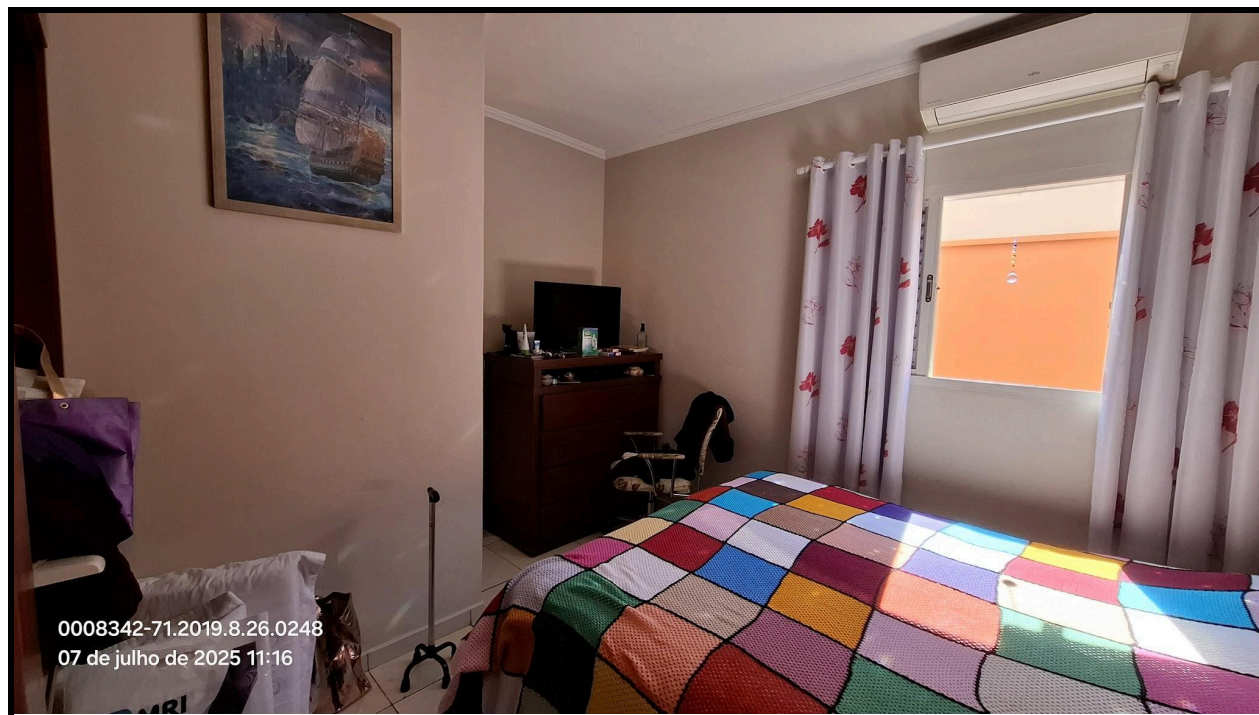
0008342-71.2019.8.26.0248



0008342-71.2019.8.26.0248

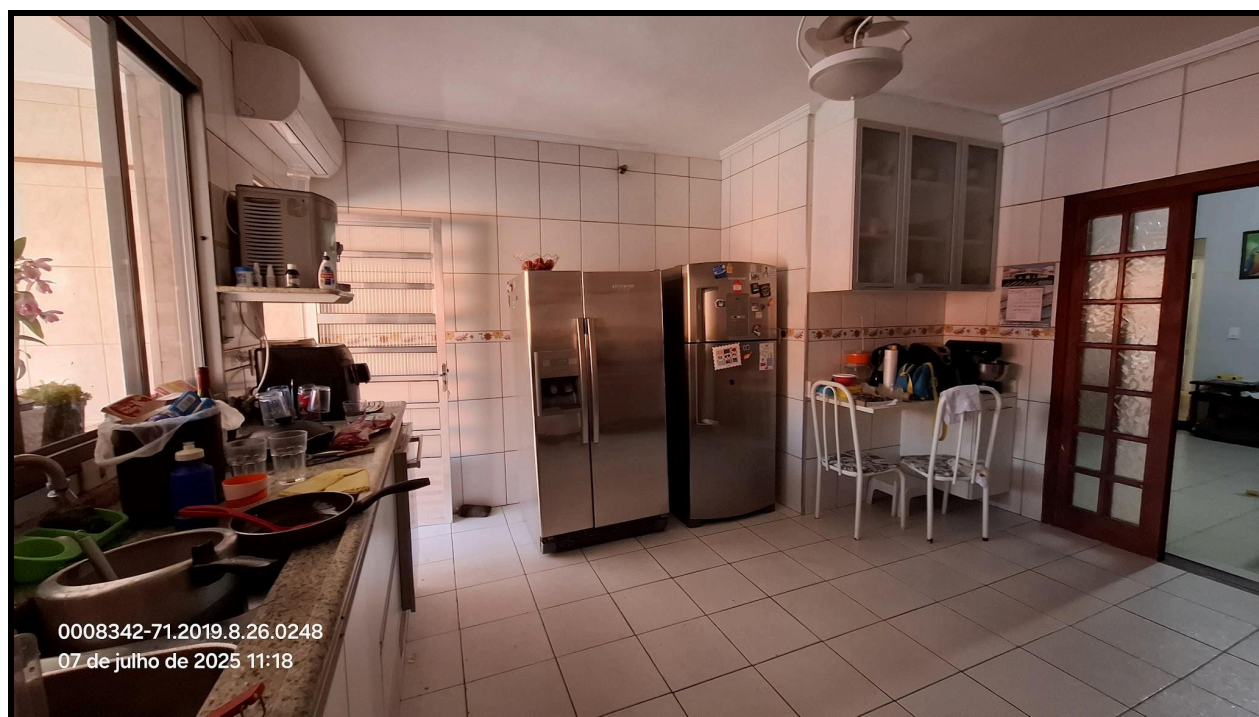
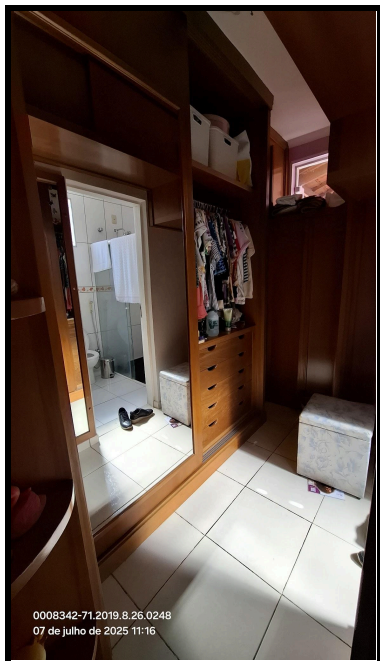


0008342-71.2019.8.26.0248
07 de julho de 2025 11:16



0008342-71.2019.8.26.0248
07 de julho de 2025 11:16

0008342-71.2019.8.26.0248



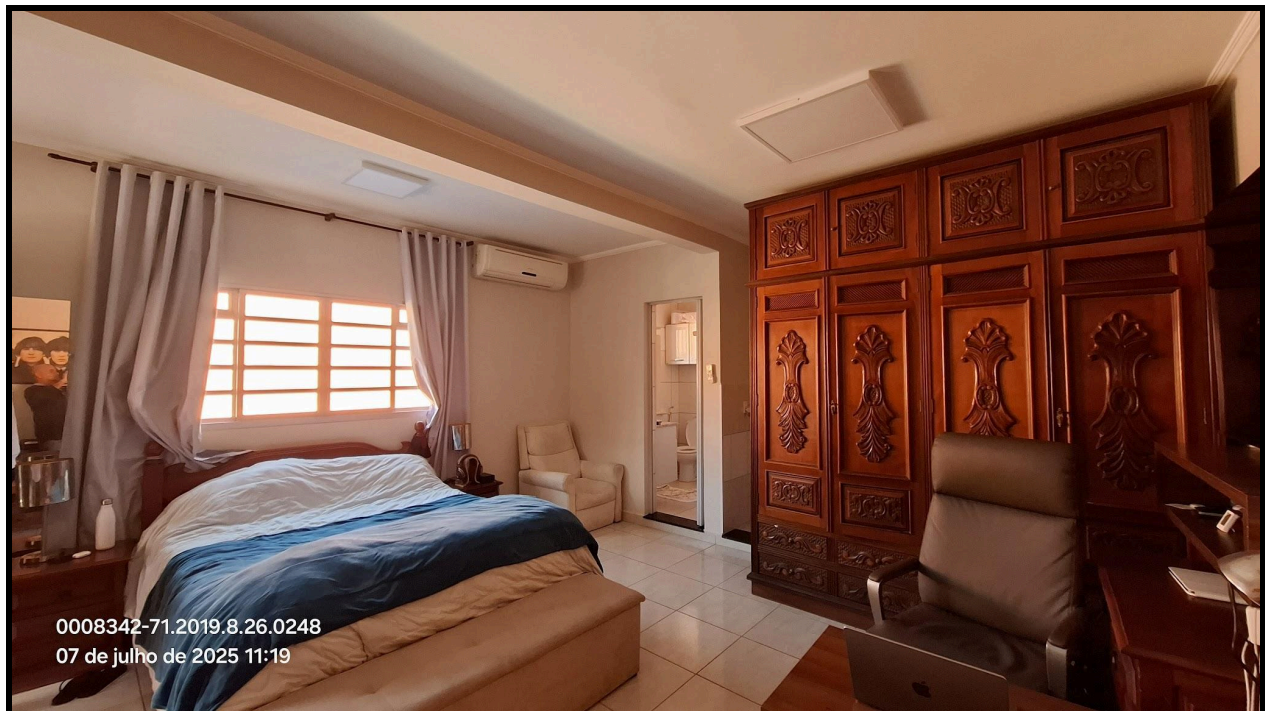
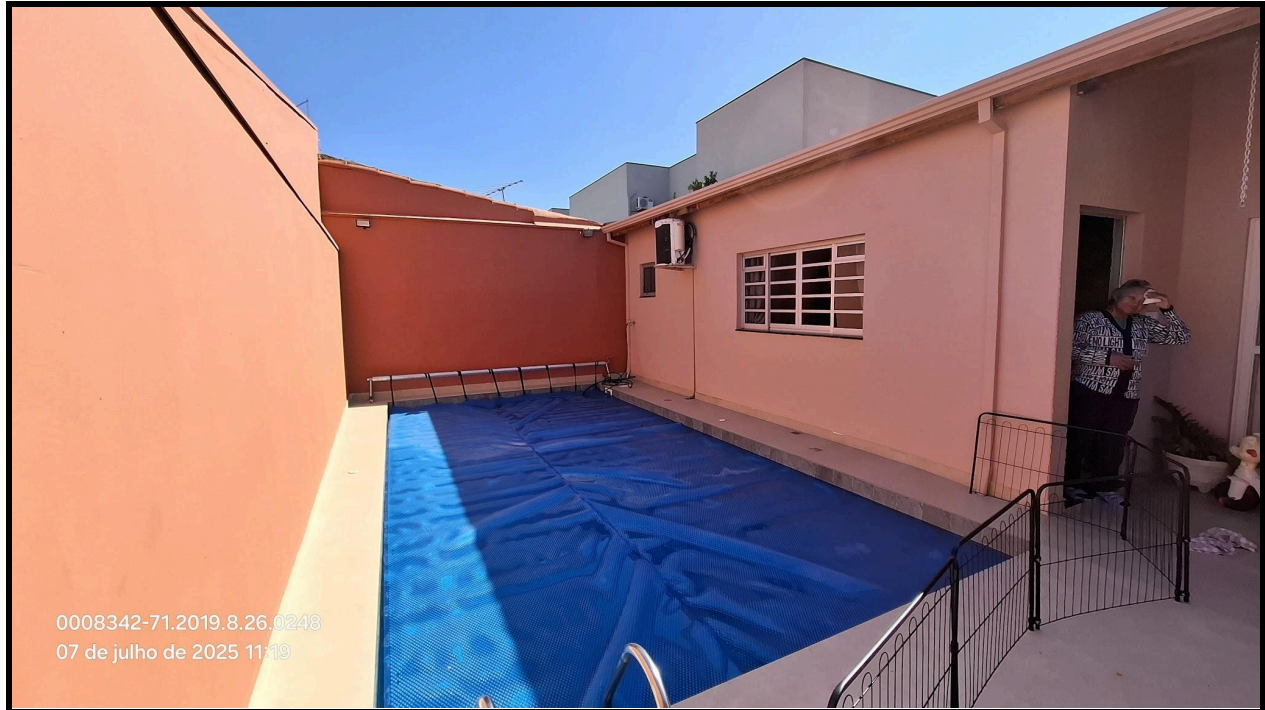
0008342-71.2019.8.26.0248



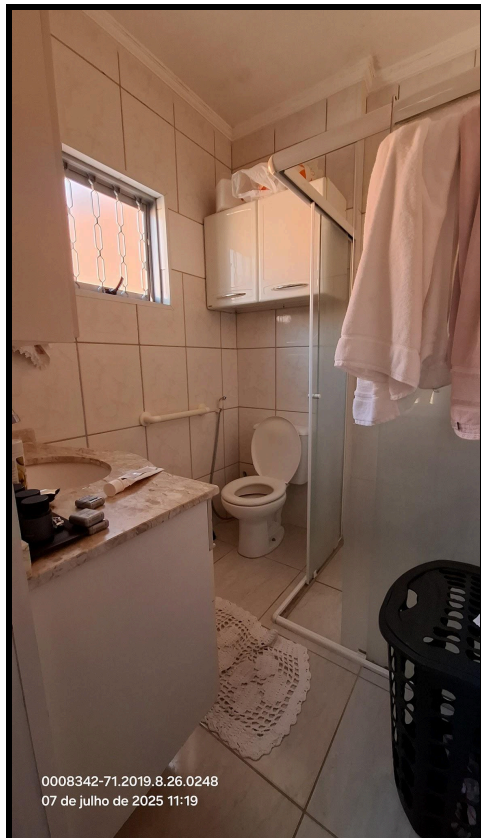
0008342-71.2019.8.26.0248



0008342-71.2019.8.26.0248



0008342-71.2019.8.26.0248



4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa de campo no bairro Cidade Nova, por imóveis residenciais disponibilizados à venda, de padrão construtivo e características similares ao imóvel avaliando.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de campo, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

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

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, 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) **REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL:** será adotado um fator de redução de 3% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a necessidade da atualização na matrícula imobiliária das novas construções realizadas no imóvel.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos, de imóveis, todos localizados no bairro Cidade Nova I, tipificados como casas residenciais, erigidas em lotes de terrenos de dimensões semelhantes ao avaliando, que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula: 23.970 do 1°CRI - Indaiatuba/SP

Endereço: Rua Tuiuti, 1.541 - Cidade Nova

Área construída: 256,09 m²

Área de terreno: 380,00 m² (10 x 38)

Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Médio

Idade Aparente: 35 anos

Estado de Conservação: B - Entre nova e regular

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta; F2: Documentação

Elem	Vlr Venda (R\$)	Área (m ²)	Vlr Unitário (R\$/m ²)	F1	F2	Vlr Homog. (R\$/m ²)
1	R\$1,280,000.00	220.00	5818.18	0.90	0.97	5079.27
2	R\$1,100,000.00	190.00	5789.47	0.90	0.97	5054.21

3	R\$1,200,000.00	240.00	5000.00	0.90	0.97	4365.00
4	R\$958,000.00	163.00	5877.30	0.90	0.97	5130.88
5	R\$1,099,000.00	213.00	5159.62	0.90	0.97	4504.35
6	R\$1,100,000.00	198.00	5555.56	0.90	0.97	4850.00

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	4365.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	5130.88
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	28983.72
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	191.47
Amplitude total (R\$/m ²)	765.88
Média aritmética ou Valor Atribuído (R\$/m²)	4830.62
Mediana (R\$/m ²)	4952.11
Desvio médio (R\$/m ²)	263.96
Desvio padrão (R\$/m ²)	324.22
Variância (R\$/m ²) ^ 2	105121.47

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31

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

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,93

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,44

4.5.3) (D/S Menor \leq D/S Crítico e D/S Maior \leq D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

Valor Total do Imóvel (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área construída (m²)

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 4.830,62

- Área construída (m²) = 256,09

Valor Total (R\$) = 4.830,62 x 256,09 = 1.237.707,53

Arredondando, temos:

Valor Total do Imóvel : R\$ 1.240.000,00 para Julho de 2025

Amplitude: +/- 15%

Limite Superior (+15%): R\$ 1.425.000,00

Limite Inferiori (-15%): R\$ 1.055.000,00

Valor Total de Venda

R\$ 1.240.000,00

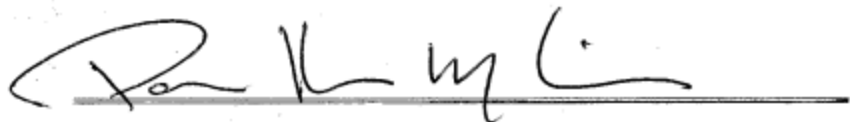
(Um milhão duzentos e quarenta mil reais)

Ref. Julho de 2025

7. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 43 (quarenta e três) páginas, 32 (trinta e duas) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 18 de Julho de 2025



Eng°. Paulo Henrique Bernardes

CREA - 5060517224

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP

PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 23.970 - 1º CRI Indaiatuba/SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS	
DE INDAIATUBA - SP			
matrícula	ficha		
23.970	01		
Indaiatuba, 27 de maio		de 1985.	
<p>Imóvel: Um lote de terra sob nº 19 da quadra 15, situado no loteamento denominado "CIDADE NOVA", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 10,00 metros de frente para a -- Rua Tuiuti, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 05, por 38,00 metros da frente aos fundos, de ambos -- os lados, dividindo de um lado com o lote 18 e de outro -- com o lote nº 20, com 380m2.</p> <p>Proprietários: EMILIO BORTHOLOMAI, RG 13.296.660-SP, lavrador e sua mulher CATHARINA MARIA FORNAZARI BORTHOLOMAI, Cart.Prof. 92.434, série 57-SP filha de Sylvio Fornazari e Luiza Rubini, -- do lar, brasileiros, casados no regime de -- comunhão de bens, antes da lei 6515/77, CIC nº 142.748.418-04, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Araujo nº 61 e GINO BORTHOLOMAI, que também assina GINO BORTOLOMAI RG nº 6.157.928-SP, lavrador e sua mulher -- ARMELINDA SCACHETTI BORTOLOMAI, Cart.Prof. -- nº 66558, série 00042-SP, filha de Luiz Scachetti e Guilhermina Magnusson, do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão de -- bens, antes da lei 6515/77, inscritos no -- CPF sob nº 099.015.158-15, residentes e domiciliados nesta cidade, no endereço supra.</p> <p>Título aquisitivo: Transcrito sob nº 19.309, fls. 61, livro 3-W, do Registro de Imóveis de Itua, Cart.neg. 218, Insc. -- Cad. 0191-2060-0. O Esc.Hab. <i>Natanael Aparecido Lopes Pereira</i> (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, <i>Luiz Beriam</i> (Luiz Beriam).</p> <p>R1/23.970. Indaiatuba, 27 de maio de 1.985. Por escritura de 14 de março de 1.985, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca (Livro 102 fls.128) verifica-se que EMILIO BORTHOLOMAI e sua mulher CATHARINA MARIA FORNAZARI BORTHOLOMAI, GINO BORTHOLOMAI que também assina GINO BORTOLOMAI e sua mulher ARMELINDA SCACHETTI BORTOLOMAI venderam a ELIAS MOIA, brasileiro, aposentado, RG nº .. 4.933.291-SP e CIC 067.051.118-87, casado no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com Daisy de Campos Moia (RG 7.289.932-SP), residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Presidente Kennedy nº 1.104, pelo preço de -- CR\$ 7.000.000 (sete milhões de cruzeiros) o imóvel descrito nesta matrícula. O Esc.Hab. <i>Natanael Aparecido Lopes Pereira</i> (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, <i>Luiz Beriam</i> (Luiz Beriam).--</p>			
AV2 - vide-verso -			

matrícula
23.970

ficha

01

verso

AV2/23.970. Indaiatuba, 28 de novembro de 1989. Conforme Auto de Vistoria n. 172/89, expedido em 12 de junho de 1989, pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que no terreno descrito nesta matrícula, seu proprietário construiu o prédio residencial n. 1541 da rua Tuiuti, com 137,15m² de área construída (processo 6011/85), cuja construção foi estimada em NCz\$ 11.550,00. Foi apresentada em cartório, à CND 144234, expedida em 03 de novembro de 1989, pelo IAPAS, agência local Protocolado e microfilmado sob n. 62.997. O Esc. Habilitado, Renato Righetto Rosa (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

R3/23.970. Indaiatuba, 13 de janeiro de 1993. Por escritura de 27 de novembro de 1992, lavrada no Cartório de Notas local (livro 119, fls. 326), verifica-se que ELIAS MOIA e sua mulher DAISY DE CAMPOS MOIA, qualificados no título, venderam a CELIA MARI ITO MIYAKE, brasileira, do lar, RG. 7 702 130 SP e CIC. 006 153 428/50, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Pedro de Toledo, 1970, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com Shiguera Miyake, brasileiro, RG. 4 684 735 SP e CIC. 839 579 108/97, pelo preço de Cr\$ 200.000.000,00 o imóvel descrito nesta matrícula. - Protocolado e microfilmado sob n. 73.144. O Esc. Habilitado, Renato Righetto Rosa (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

R4/23.970. Indaiatuba, 25 de outubro de 1999. Conforme escritura lavrada em 16 de setembro de 1999, pelo Segundo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (LQ nº 229, Págs. 03/12), verifica-se que CELIA MARI ITO MIYAKE e seu esposo SHIGUERU MIYAKE, venderam à WALNA WALTRUDES MORAES, brasileira, separada judicialmente, médica, RG 04.049.752-1 IFF RJ, CIC 546.784.207-20, residente e domiciliada nesta cidade na rua 24 de maio nº 2.693, Jardim América, pelo preço de R\$ 70.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 25.000,00, já recebidos a título de sinal e princípio de pagamento e R\$ 45.000,00, mediante financiamento da Caixa Econômica Federal a seguir registrado. O Esc. Hab., Leandro Cesar Ventura (Leandro Cesar Ventura). O Substº do Oficial, José Luiz Teixeira de Camargo Junior (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

< vide ficha 02 >



Valide aqui este documento

Protocolo: 389416 - Matrícula: 23970 - Pág.: 3 de 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matrícula	ficha
023970	0002

Indaiatuba, 25 de Outubro

de 19 99

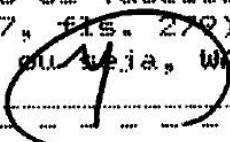
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X5YLU-PPX9Y2-F6XEJ-XU55N>

R5/23.970. Indaiatuba, 25 de outubro de 1999. Pela mesma escritura objeto do R4/23.970, verifica-se que WALNA WALTRUDES MORAES, constituiu-se devedora da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 03 e 04, Brasília-DF, inscrita no CGC MF nº 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 45.000,00, que deverá ser restituída à credora com os acréscimos decorrentes da atualização calculada com base no mesmo índice de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança, mais juros remuneratórios cobrados a taxa nominal de 12% ao ano, equivalente a taxa efetiva de 12,6825% ao ano, devendo a dívida ser amortizada em 180 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 16/10/99 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. A quantia mutuada será restituída pelos devedores à Caixa Econômica Federal, por meio de 180 parcelas mensais e sucessivas, cuja prestação calculada segundo o Sistema de Amortizações Crescentes - SACRE é composta de parcela de amortização e juros, totalizando, na data da presente escritura a R\$ 700,00. Calculada a prestação, dela os juros remuneratórios serão apropriados em primeiro lugar e o restante imputado na amortização do saldo devedor do financiamento. Se o valor da prestação for insuficiente para apropriação dos juros remuneratórios, a diferença será incorporada ao saldo devedor. Na mesma data e periodicidade de pagamento dos encargos mensais referidos, serão exigidos prêmios de seguro nos termos da Apólice Habitacional Carta de Crédito - CEF, cuja parcela será recolhida juntamente com aqueles encargos, correspondendo na data da presente escritura a R\$ 42,45. Em garantia da dívida contraída e de todas as demais obrigações ajustadas na escritura, os devedores dão à Caixa Econômica Federal, em concorrência, em primeira, única e especial hipoteca o imóvel descrito nesta matrícula, avaliado em R\$ 81.031,75. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 99.648. O Escrevente Hab., (Leandro Cesar Ventura). O Substº do Oficial (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV6/23.970 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Indaiatuba, 03 de novembro de 2014. Conforme Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, datada de Indaiatuba-SP, em 30 de setembro de 2014, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, tendo em vista a liquidação da dívida apurada no contrato de mútuo com obrigações e hipoteca firmado no âmbito do SFH, autorizou expressamente o CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto do R5/23.970, motivo pelo qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 232.160. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

<VIDE VERSO>

Este documento foi copiado do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 09/07/2025 às 14:47. Imprimido pelo Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008342-71.2019.8.26.0248 e código CBs1B8BL.

AV7/23.970 (DIVÓRCIO). Indaiatuba, 03 de novembro de 2014. - Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal 6.015/73, e conforme certidão de casamento expedida pelo 7º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca do Rio de Janeiro-RJ (matrícula nº 089342 01 55 1982 2 00176 276 0002726 88), verifica-se que WALNA WALTRUDES MORAES DE ALENCAR foi declarada DIVORCIADA (de Rufino Antunes de Alencar Neto) nos termos da escritura lavrada em 21 de junho de 2007, pelo 3º Tabelião de Notas da Comarca de Campinas-SP (Livro nº 437, fls. 279), continuando ela a usar o nome de solteira, ou seja, WALNA WALTRUDES MORAES. O Substituto do Oficial,  (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R8/23.970 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 03 de novembro de 2014. Por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro Condicionado com Obrigações e Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997 (contrato nº 155553199909), datado de Indaiatuba-SP, aos 01 de outubro de 2014, WALNA WALTRUDES MORAES obteve da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ MF sob o nº 00.360.305/0001-04, um MÚTUO DE DINHEIRO no valor de R\$ 70.000,00, disponibilizado em conta de titularidade da devedora, após a comprovação do registro do presente contrato nesta Serventia. O prazo de amortização do presente empréstimo é de 240 meses, a contar da disponibilização do crédito na conta bancária da devedora. O sistema de amortização para o saldo devedor, convencionado para o presente empréstimo é o SAC - Sistema de Amortização Constante. No SAC, a prestação (P) é composta de amortização (A) e juros (J), sendo que o valor mensal da cota de amortização (A) é constante (fixa), havendo flutuação da parcela de juros (J). A taxa de juros é representada pela TR - Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 16,0800% ao ano, proporcional a 1,3400% ao mês. A TR divulgada pelo BACEN, aplicada ao contrato para composição da parcela de juros a ser cobrada mensalmente, será a vigente para o dia correspondente à liberação do crédito na conta bancária do(s) devedor(es). A quantia mutuada será restituída pela devedora/fiduciante à CAIXA por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros e dos Prêmios de Seguro, vencendo-se o primeiro encargo 30 (trinta) dias a contar da disponibilização do crédito na conta bancária do(s) devedor(es), sendo o primeiro encargo de R\$ 1.453,91 (um mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e noventa e um centavos), como referencial e poderá ser alterada em função <VIDE FICHA 0003>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula

00023970

ficha

0003

Indaiatuba, 3 de Novembro

de 20 14

da aplicação da TR vigente para a data da efetiva cobrança. O pagamento dos encargos mensais será realizado até a data de seu vencimento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, na forma indicada pela CAIXA. O encargo mensal é composto da parcela correspondente à prestação de amortização e juros (A+J) e dos prêmios de seguro de cobertura por morte e invalidez permanente e danos físicos do imóvel (MIP e DFI). A prestação, composta de amortização e juros, será estabelecida mensalmente em função da amortização constante e da apuração da parcela de juros incidente sobre o saldo devedor. A parcela de amortização será estabelecida quando da assinatura do presente contrato, sendo calculada pela divisão do valor financiado pelo prazo contratado, sendo este valor constante durante a vigência deste instrumento. Os prêmios de seguro MIP e DFI serão recalculados mensalmente, considerando os respectivos valores do saldo devedor e da garantia atualizada pelo índice de atualização da caderneta de poupança do dia da data de vencimento do encargo mensal, aplicado aos referidos valores os coeficientes relativos às taxas de prêmios vigentes na data de recálculo. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a devedora ALIENOU à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter FIDUCIÁRIO, o imóvel descrito nesta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Enquanto permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas, a devedora/fiduciante fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta matrícula. Concordaram as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente é de R\$ 382.010,00 (trezentos e oitenta e dois mil e dez reais), sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia de assinatura deste contrato, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. Ficou estipulado o prazo de 30 (trinta) dias, para os fins previstos no § 2º, artigo 26, da Lei nº 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes do título. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 232.161. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV9/23.970 (CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA). Indaiatuba, 15 de maio de 2017. Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento no Crédito Imobiliário, datada de Indaiatuba-SF, em 26 de abril de 2017, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, tendo em vista a liquidação da dívida, autorizou expressamente o

<VIDE VERSO>

matrícula
00023970ficha
0003

CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA objeto do R8/23.970, motivo pelo qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 263.873. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R10/23.970 (ALIENAÇÃO FIDUCIARIA). Indaiatuba, 04 de outubro de 2021. Por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997 (contrato nº 1.4444.1632425-0), datado de Indaiatuba/SP, em 16 de setembro de 2021, verifica-se que a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor bancário sul, quadra 04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, concedeu a devedora WALNA WALTRUDES MORAES, já qualificada, um empréstimo no valor de R\$ 299.000,00 (já incluído o valor do IOF). A importância será restituída à credora pelo Sistema de Amortização SAC, no prazo de amortização de 180 meses, cujo valor do encargo mensal inicial será de R\$ 4.913,48. O contrato prevê que o valor do financiamento deve ser restituído à credora acrescido dos juros cobrados à taxa anual de juros de 12,6825% (efetiva) e 12,0000% (nominal); porém, como os devedores, na data da assinatura do mesmo, optaram pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida na Caixa Econômica Federal, a referida taxa ficou reduzida, para todos os efeitos, para 9,5999% ao ano (nominal) e 10,0338% ao ano (efetiva). O primeiro encargo mensal vence no dia 18/10/2021, sendo composto pela parcela de amortização, juros e prêmios de seguro com pagamento até a data do vencimento independentemente de aviso ou notificação e, se não existir o dia do vencimento nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo, bem como do fiel cumprimento das obrigações contratuais e legais, a devedora ALIENOU em favor da credora, CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. A carência para expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual os devedores estarão constituídos em mora. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 555.000,00, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se à credora o direito de reavaliar o imóvel. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 329.803. O Oficial

<VIDE FICHA 0004>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula
00023970

ficha
0004

Indaiatuba, 4 de Outubro de 20 21

Interino, Carlos Eduardo Bertoli (Carlos Eduardo Bertoli). - - - - -
Selo Digital No.: 120170321M0000356534VQ21X. - -

AV.11/23.970. Indaiatuba, 05 de dezembro de 2024. **PENHORA**. Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 14 de novembro de 2024, às 10:55:19 h, pela Escrivã/Diretora do 3º Ofício Cível da Comarca de Indaiatuba/SP, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 0008342-71.2019.8.26.0248), em que figuram, como exequente: ISMAEL MARQUI, CPF/MF nº 177.816.668-79, e, como executada: WALNA WALTRUDES MORAES, com valor da dívida em R\$ 154.866,76, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os DIREITOS E OBRIGAÇÕES do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes da alienação fiduciária objeto do R10, pertencentes à executada. A executada Walna Waltrudes Moraes foi nomeada depositária. Base de cálculo: R\$ 154.866,76. PROTOCOLADO SOB Nº 389.416 EM 14/11/2024. Selo: 120170331FR000742027XO24A. A Escrevente Substituta, Mariana Rezende (Mariana Rezende).

0-110171-111CNAI

ANEXO 2 - Ficha 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: 0191.2060.0-2

Insc. Cadastral: 02.11.07.20.026.000

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 0191.2060.0-2

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R TUIUTI

Número: 01541

Logradouro 2:

Edif./Cond.:

Complemento:

Loteamento: BR CIDADE NOVA

Quadra: 15

Lote: 19

Matrícula Reg. Imóveis: 0023970

Data de Registro: 25/10/1999

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Área Unid.: 256,09

Área tot. edif.: 256,09

Área terr.: 380,00

RESUMO

Aprovações: 1

Alvarás: 0

Habite-ses: 1

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

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

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

Viel sanitária: NÃO

USO DE SOLO**Categorias permitidas**

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

Observações

RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

CONTRATO PADRÃO:

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









DECRETO MUNICIPAL:


- NÃO FOI LOCALIZADO DECRETO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

OBSERVAÇÃO

ANEXO 3 - Elementos Comparativos

● Elemento comparativo 01

							
32477	3	1	3	2	225 M ²	400 M ²	238
Código	Quartos	Suíte	Banheiros	Vagas	Privativos	Totais	Visualizações

 **Ninguém esquece esse imóvel!** Ele já recebeu 238 visualizações.







Casa à venda, 3 quartos, 1 suíte, 2 vagas, Cidade Nova - Indaiatuba/SP


(11) Casa térrea, localização privilegiada próximo a Av. Kennedy. Área terreno 400m², área construído 225m².

Anunciante: Visão Imóveis - Fone: 19 3801-8190

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/32477/casa-3-quartos-cidade-nova-indaiatuba/>

● Elemento comparativo 02

					
33737	2	1	190 M ²	420 M ²	179
Código	Quartos	Banheiro	Privativos	Totais	Visualizações

 **Ninguém esquece esse imóvel!** Ele já recebeu 179 visualizações.

Casa à venda, 2 quartos, Cidade Nova - Indaiatuba/SP

(17) Casa térrea à venda no bairro Cidade Nova. O Imóvel com 190 m² de construção e 420 m² de terreno.

Anunciante: Visão Imóveis - Fone: 19 3801-8190

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/33737/casa-2-quartos-cidade-nova-indaiatuba/>

● Elemento comparativo 03

Venda

R\$ 1.200.000 • Condomínio isento IPTU R\$ 220

 240 m²  4 quartos  4 banheiros

 5 vagas  1 suíte

Endereço
Rua Alberto Santos Dumont, 1199 - Cidade Nova I, Indaiatuba - SP

 [Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 240 m² por R\$ 1.200.000

(Código do anunciante: CA3410 | Código no Viva Real: 2531119028)

Anunciante: Genari Neg Imobiliários Fone: 19 3801 9669

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-cidade-nova-i-bairros-indaiatuba-com-garagem-240m-2-venda-RS1200000-id-2531119028/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 04

Venda
R\$ 958.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 200

163 m² 3 quartos 4 banheiros
2 vagas 1 suíte Piscina

Todas as características ▾

Endereço
Cidade Nova I, Indaiatuba - SP
Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 163 m² por R\$ 958.000
(Código do anunciante: CA00622 | Código no Viva Real: 2547418061)

Anunciante: Ambiel Serv de Mediações - Fone: 19 3392 9100

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-i-bairros-indaiatuba-com-garagem-163m2-venda-RS958000-id-2547418061/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 05

Venda
R\$ 1.099.050 * Condomínio R\$ 1 IPTU R\$ 1

213 m² 6 quartos 3 banheiros
5 vagas 1 suíte Aceita animais

Endereço
Rua Idelfonso Stehle, 78 - Cidade Nova I, Indaiatuba - SP
Explore a localização do imóvel

Casa com 6 Quartos e 3 banheiros à Venda, 213 m² por R\$ 1.099.050
(Código do anunciante: 388400X | Código no Viva Real: 2820481651)

Anunciante: Newcore Fone: 11 4580 4274

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-6-quartos-cidade-nova-i-bairros-indaiatuba-com-garagem-213m2-venda-RS1099570-id-2820481651/?source=ranking%2Crp>

● Elemento comparativo 06

Venda
R\$ 1.100.000 * Condomínio isento IPTU R\$ 253
Preço abaixo do mercado 📉

198 m² 3 quartos 3 banheiros
2 vagas 1 suíte Aceita animais

Todas as características ▾

Endereço
Rua dos Andradas, 74 - Cidade Nova I, Indaiatuba - SP
Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 198 m² por R\$ 1.100.000
(Código do anunciante: CA17206 | Código no Viva Real: 2784517441)

Anunciante: Pleno Imóveis - Fone: 11 99687 0356

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-nova-i-bairros-indaiatuba-com-garagem-198m2-venda-RS1100000-id-2784517441/?source=ranking%2Crp>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.240.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2025 a 01/05/2026

		Dados calculados	
Fator de correção do período	304 dias		1,037267
Percentual correspondente	304 dias		3,726689 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)		R\$ 1.286.210,94
Sub Total	(=)		R\$ 1.286.210,94
Valor total	(=)		R\$ 1.286.210,94

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