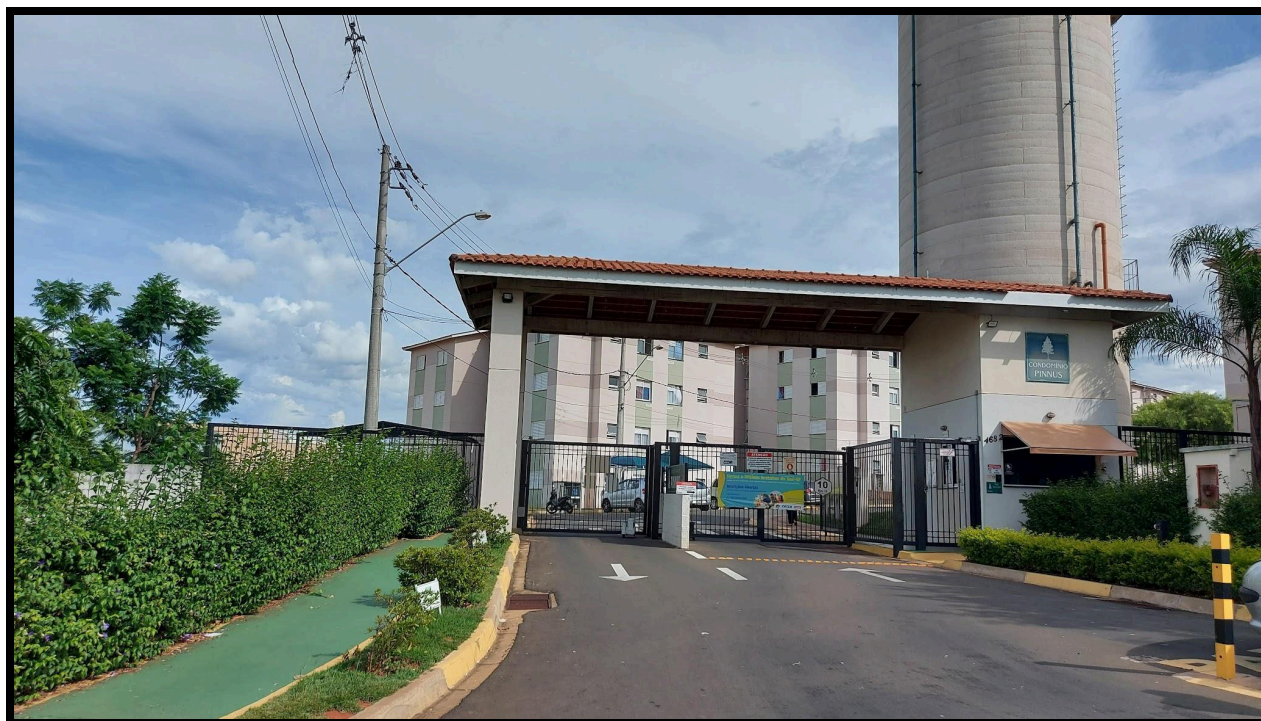


1000588-56.2022.8.26.0248

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Apartamento 24 - Bloco 04
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PINNUS
Av. Horst Frederico João Heer nº 4682
Campo Bonito - CEP 13.349-052
Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

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

Processo
1000588-56.2022.8.26.0248 - 03º VC Fórum Indaiatuba/SP

1000588-56.2022.8.26.0248

CONCLUSÕES RESUMIDAS**VALOR DE VENDA**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 108.558 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula	ficha		Indaiatuba, 15 de Dezembro de 20 15	
00108558	0001			
Imóvel: Um apartamento sob nº 24, localizado no segundo pavimento do BLOCO 4 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PINNUS", situado na Avenida Horst Frederico João Heer nº 4682, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; AREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 6,189 m², Área Construída Total de 57,339 m², Fração Ideal do Terreno de 0,5208% ou 85,5370. - - - - - Proprietários: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.				

Valor Total de Venda
R\$195.000,00
(cento e noventa e cinco mil reais)
Ref. Agosto de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.4.1. Dimensões e disposições:	8
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	8
2.4.3. Infraestrutura e características da região	8
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS	13
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	13
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	13
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	15
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:	16
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:	16
4.5. CONCLUSÃO FINAL:	16
5. ENCERRAMENTO	17
ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 108.558 - 1º CRI Indaiatuba/SP	18
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel	23
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	24

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 108.558 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à:

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

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

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

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

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 23/08/2024, às 11:00, o perito esteve presente no Condomínio Residencial Pinnus para realizar a vistoria técnica “in loco”, contudo não foi atendido pela proprietário.

Retornando no dia 28/08/24, este perito foi atendido pela proprietária Keithe Danielli Carretero, contudo não permitiu a vistoria interna do imóvel.

Diante da impossibilidade de vistoriar internamente a unidade, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, da impossibilidade da vistoria, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- no caso de apartamentos, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades no mesmo edifício e informações da respectiva administração”.*

Não estavam presentes os representantes das partes, bem como não indicaram assistente técnico, tampouco formularam quesitos a este perito.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 24, bloco 04, do Condomínio Residencial Pinnus, localiza-se na Av. Horst Frederico João Heer n° 4682, no bairro Parque Campo Bonito, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.349-052.

1000588-56.2022.8.26.0248

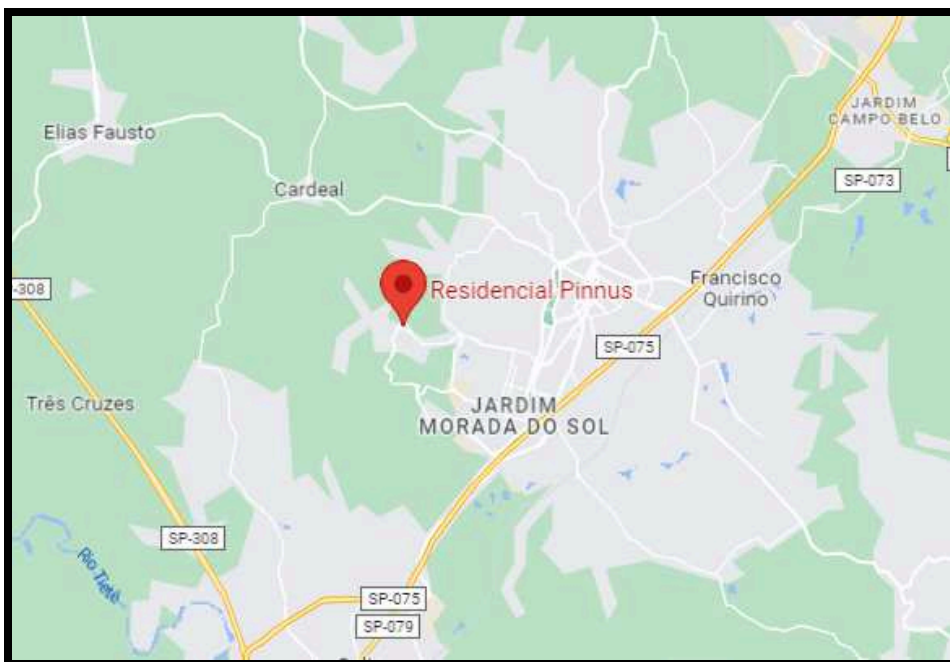


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba



Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba

1000588-56.2022.8.26.0248



Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, atualmente ocupado pela executada Keithe Danielle Carretero.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

O imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 108.558 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000588-56.2022.8.26.0248

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula 00108558	ficha 0001		Indaiatuba, 15 de Dezembro	de 20 15
Imóvel: Um apartamento sob nº 24, localizado no segundo pavimento do BLOCO 4 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PINNUS", situado na Avenida Horst Frederico João Heer nº 4682, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; AREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 6,189 m², Área Construída Total de 57,339 m², Fração Ideal do Terreno de 0,5208% ou 85,5370. - - - - - Proprietário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.				

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sob n ° **5240.6506.0-5**, contudo é **ISENTO** de pagamento.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

O imóvel avaliado possui área privativa de 51,15m² e 57,34 m² de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga determinada de garagem. Possui água, energia elétrica e gás individualizado.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Residencial Pinus foi construído há 7(sete) anos, é composto por 12(quinze) blocos, sendo 16(dezesesseis) unidades por andar, totalizando 192 unidades.

A área comum do condomínio é composta por salão de festa, playground e vagas de garagem.

Possui portaria 24hs, cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

O projeto habitacional do Parque Campo Bonito foi lançado em outubro de 2013, e a construção dos apartamentos foi iniciada no final de março do ano seguinte. A entrega oficial dos imóveis aconteceu em fevereiro de 2016.

Possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público, escola pública E.E. Parque Campo Bonito, UBS Campo Bonito, e comércio misto.

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 **23/08/2024 e 30/08/24**.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1000588-56.2022.8.26.0248

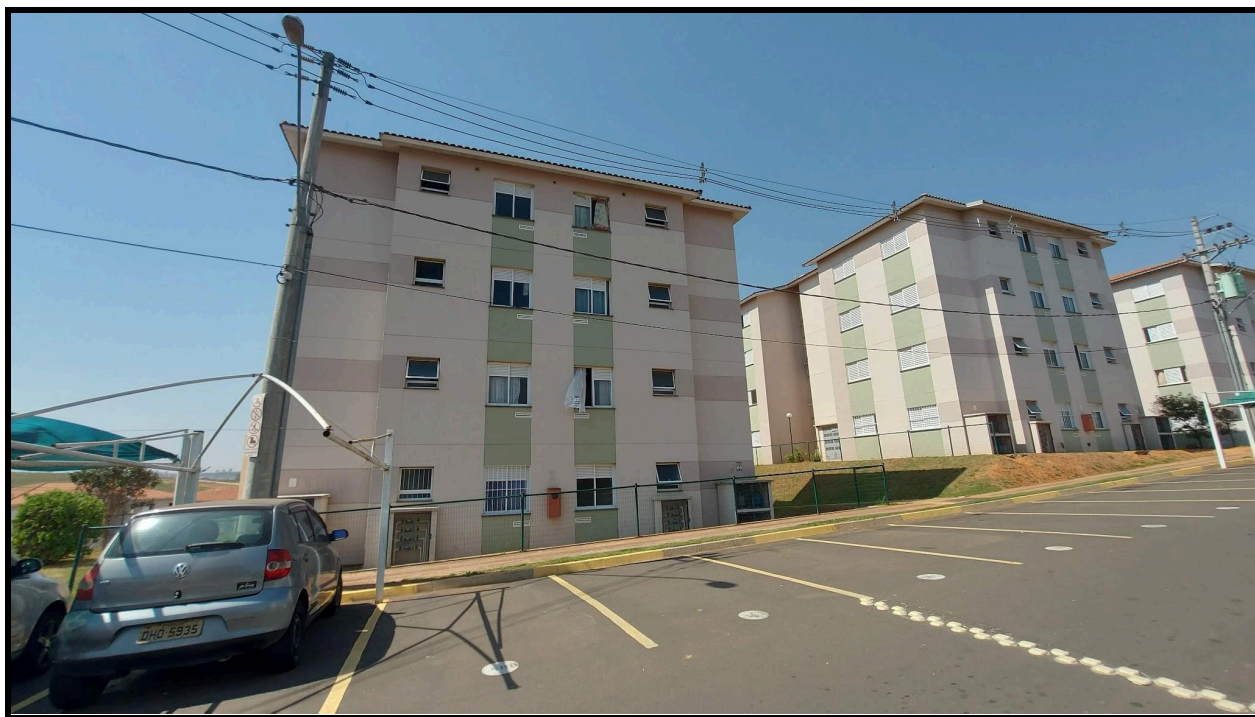


Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba/SP



Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba/SP

1000588-56.2022.8.26.0248



Bloco 04 - Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba/SP



Entrada Bloco 04 - Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba/SP

1000588-56.2022.8.26.0248



Apto 24 Bloco 04 - Condomínio Residencial Pinnus - Indaiatuba/SP



Relógio de água e botijão de gás individualizados - Cond. Resid. Pinnus

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de apartamentos similares e que estão localizados e sendo ofertados no bairro Campo Bonito.

As unidades do Condomínio Pinnus são caracterizadas como apartamentos residenciais padronizados, todos com a mesma área útil de 51,15m² e disposição de cômodos.

4.1. Considerações iniciais

Para concluirmos o valor do metro quadrado, procedeu-se à pesquisa de apartamentos similares localizados tanto no Condomínio Residencial Pinnus como também nos condomínios vizinhos, no bairro Parque Campo Bonito.

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

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

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

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “OFERTA”, com fator de 0,90.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

1000588-56.2022.8.26.0248

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no bairro Campo Bonito em Indaiatuba que culminou no seguinte relatório de avaliação.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS

Apto 24 Bloco 04 - Cond Residencial Pinnus
Av. Horst Frederico João Heer, 4682 - Indaiatuba
Área Útil: 51,15 m² - Vaga Garagem: 01 vaga

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

F1: Oferta ;

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m²)	Vlr Unitário(R\$/m²)	F1	Vlr Homog
1	R\$215,000.00	51.15	4203.32	0.90	3782.99
2	R\$220,000.00	51.15	4301.08	0.90	3870.97
3	R\$233,000.00	51.15	4555.23	0.90	4099.71
4	R\$215,000.00	51.15	4203.32	0.90	3782.99
5	R\$212,000.00	51.15	4144.67	0.90	3730.21
6	R\$200,000.00	51.15	3910.07	0.90	3519.06

1000588-56.2022.8.26.0248

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3519.06
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4099.71
Somatório dos valores homogeneizados (R\$)	22785.92
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	145.16
Amplitude total (R\$/m²)	580.65
Média aritmética (R\$/m²)	3797.65
Mediana (R\$/m²)	3782.99
Desvio médio (R\$/m²)	125.12
Desvio padrão (R\$/m²)	189.32
Variância (R\$/m²) ^ 2	35840.77

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.

1000588-56.2022.8.26.0248

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

1000588-56.2022.8.26.0248

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 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,60

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

Logo: **TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

4.5. CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 3.797,65

Área do imóvel (m²) = 51,15

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 3.797,65 x 51,15 = 194250,00

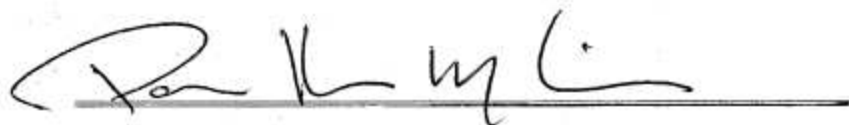
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 195.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 195.000,00
(cento e noventa e cinco mil reais)
Ref. Agosto de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 27 (vinte e sete) páginas, 06 (seis) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 29 de Agosto de 2024



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

ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 108.558 - 1º CRI Indaiatuba/SP

fls. 183

Protocolo: 373619 - Matrícula: 108558 - Pág.: 1 de 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

- matrícula

ficha

00108558

0001

Indaiatuba 15 de Dezembro

de 20 15

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

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

Título Requisitivo: R7/96.264, feito no dia 07 de maio de 2014; sendo a Instituição do Condomínio objeto do R7/96.264, feito no dia 15 de dezembro de 2015. O Substg do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV1108.558 (DECLARAÇÕES). Indaiatuba, 19 de dezembro de 2015. Conforme AV3/96.264, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, declarou que: a) o presente empreendimento compõe o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 29 da Lei nº 10.198/2001; b) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1 - não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; 2 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal; 3 - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; 5 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal por mais privilegiados que possam ser; 6 - não poderá ser constituído a qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de

<VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

[illegible]

1000588-56.2022.8.26.0248

fls. 184

Protocolo: 373619 - Matrícula: 108558 - Pág.: 2 de 5

matrícula

00108558

ficha

0001

Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o COTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei nº 10.188/2001; d) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinam-se à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.400,00 e/ou R\$ 3.250,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 245.571. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV2/108.558 (CADASTRO). Indaiatuba, 06 de julho de 2016. Con forme certidão de Valor Venal nº 10.186/2016, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 23 de junho de 2016, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5240.6506.0-5. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/108.558 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 06 de julho de 2016. Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos FGTS - CCFGTS/PMCMV - SFH/FAR, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, dos artigos 2º e 8º da Lei 10.188/01, e da Lei 11.977/09, (Contrato nº 872001872659), datado de Indaiatuba/SP, em 28 de dezembro de 2015, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, vendeu para KEITHE DANIELLI CARRETERO, brasileira, solteira, nascida em 08/11/1980, ajudante geral, portadora da carteira de identidade CI 334392275 SSP SP e do CPF 286.155.418-50, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Salvador Castilho, 357, VI Brizzola, pelo preço de R\$ 75.672,62, o imóvel descrito nesta matrícula, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 45.000,00, através de desconto concedido pelo FGTS (complemento); R\$ 21.972,62, através de subvenção concedida pelo FAR; e R\$ 8.700,00, através de financiamento (com recursos do FGTS - PMCMV), concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido por alienação fiduciária, a seguir registrada. Encontra-se arquivada nesta Serventia, em pasta própria, relativa ao vendedor, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, às 14:04:29 horas do dia 22/06/2016, válida até 19/12/2016 (Código de controle da certidão: 6113.1BF8.F17D.60B4). O <VIDE FICHA 0002>

CNS nº 12.017-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 10:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000588-56.2022.8.26.0248 e código nDyJGVLU.

Protocolo: 373619 - Matrícula: 108558 - Pág.: 3 de 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
00108558

ficha
0002



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

Indaiatuba, 6 de Julho de 2016

Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R4/108.558 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 06 de julho de 2016. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R3/108.558, KEITHE DANIELLI CARRETERO constituiu-se DEVEDORA da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada nesta matrícula), da importância de R\$ 8.700,00. A referida dívida será quitada em 120 prestações mensais, compostas por: I - subvenção pessoal e intransferível a ser aportada pelo FAR, ao longo do contrato, destinada ao pagamento da taxa de juros mensal, e II - valor a ser pago mensalmente pelo(s) devedor(es), em restituição do mútuo, correspondente a 5% da renda familiar bruta mensal, limitado ao mínimo de R\$ 25,00. O encargo mensal é composto da taxa de juros contratada nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., tendo como encargo mensal inicial o valor da prestação (a+j) de R\$ 108,74 e o valor da prestação líquida de R\$ 72,50, com data de vencimento do primeiro encargo mensal no dia 28/01/2016. Referido financiamento será amortizado pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, cujo valor das parcelas de amortização é estabelecido na contratação, com base no valor de financiamento, taxa de juros, a ser suportada pelo FAR, sistema e prazo de amortização contratados. Em garantia do pagamento integral do mútuo firmando com o(s) devedor(es), o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no ato, autorizou o depósito em caução, em conta específica de aplicação financeira, de não livre movimentação, do valor de R\$ 8.700,00, autorizando, de logo, sua apropriação pela Caixa independentemente de notificação, na hipótese de impropriedade ou vencimento antecipado da dívida, restituindo-se ao FAR, nesta última hipótese, os valores que sobejarem após a quitação integral das obrigações. Em garantia do cumprimento das obrigações de fazer e de não fazer deste contrato, bem assim na hipótese de execução da garantia de caução de depósitos, a devedora ALIENA ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (representado pela Caixa Econômica Federal), em CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel descrito nesta matrícula, o fazendo na forma da Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A carência para expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 75.672,62, acrescido do valor de acessão e das benfeitorias existentes e que lhe integram, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se ao FAR o direito de reavaliar o imóvel. O

<VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 10:03. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000588-56.2022.8.26.0248 e código de verificação 1000588-56.2022.8.26.0248 e código de verificação 1000588-56.2022.8.26.0248.

1000588-56.2022.8.26.0248

fls. 186

Protocolo: 373619 - Matrícula: 108558 - Pág.: 4 de 5

matrícula

00108558

ficha

0002

Substituído do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). _____

AV5/108.558 (RESTRICÇÕES). Indaiatuba, 06 de julho de 2016. - Conforme item 13.A.1 do instrumento Particular acima registrado (R3/4/108.558) verifica-se que o presente imóvel, alienado fiduciariamente, compõe o patrimônio do FAR (propriedade resolúvel), e não se comunica com o patrimônio da sua representante legal Caixa Econômica Federal, ficando, portanto, mantidas as restrições mencionadas na AV1/108.558. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 252.033. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV.06/108.558. Indaiatuba, 11 de março de 2024. **PENHORA.** Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 20 de fevereiro de 2024, às 16:21:15 h, pelo Escrevente Técnico Judiciário da 3ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba-SP, produzida conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 1000588-56.2022.8.26.0248), em que figuram, como exequente, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PINNUS, inscrito no CNPJ/ME nº 24.146.871/0001-86, e, como executada, KEITHE DANIELLI CARRETERO, já qualificada, com valor da dívida em R\$ 7.806,38, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os DIREITOS E OBRIGAÇÕES do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes da alienação fiduciária objeto do R.04 desta matrícula. A executada Keith Danielli Carretero foi nomeada depositária. Base de Cálculo: R\$ 7.806,38. PROTOCOLADO SOB Nº 373.619 EM 21/02/2024. Selo: 120170321VK000637235LU24J. A Escrevente Substituta, _____ (Mariana Rezende).

CNS nº 12.017-0

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 10:03. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000588-56.2022.8.26.0248 e código de verificação 667KXbVb.

1000588-56.2022.8.26.0248

fls. 187

Protocolo: 373619 - Matrícula: 108558 - Pág.: 5 de 5

CERTIFICO E DOU FÉ que o inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73.

Certidão extraída por meio reprográfico sob a forma de documento eletrônico, com certificação digital ICP-Brasil, nos moldes da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001 e art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior à emissão e o seu prazo de validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaiatuba - SP, 15 de março de 2024

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
A SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICÍPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

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



PROTOCOLO: 373619

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0108558-40

1201703C3CO000637236WY24B

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 10:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000588-56.2022.8.26.0248 e código 1201703C3CO000637236WY24B.

1000588-56.2022.8.26.0248

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel

**Prefeitura Municipal de Indaiatuba**
Secretaria Municipal da Fazenda / Departamento de Rendas Imobiliárias



Data de Emissão: 29/08/2024 12:08h

Certidão de Valor Venal
Nº 35137/2024

A Prefeitura Municipal de Indaiatuba, por meio do Departamento de Rendas Imobiliárias, certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel abaixo identificado em **29/08/2024**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)

Código de Imóvel:	5240.6506.0-5
Inscrição Cadastral:	04.13.09.04.090.060
Unidade:	060
Localização:	AV. HORST FREDERICO JOAO HEER , 04682 -AP 24/BL 04
Loteamento:	PQ. CAMPO BONITO
Quadra:	27
Lote:	90
Condomínio/Edifício:	COND RESID PINNUS
Valor Venal do Terreno:	R\$ 3.047,41 - (três mil e quarenta e sete reais e quarenta e um centavos)
Valor Venal da área Construída:	R\$ 66.107,39 - (sessenta e seis mil, cento e sete reais e trinta e nove centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 69.154,81 - (sessenta e nove mil, cento e cinquenta e quatro reais e oitenta e um centavos)

Validade da Certidão: 28/09/2024

Indaiatuba, 29 de agosto de 2024

Certidão EMITIDA GRATUITAMENTE, autorizada por meio do Processo Administrativo nº 26.586/2018, de 11 de outubro de 2018, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICIPIO DE INDAIATUBA. Para verificar as assinaturas acesse <https://assina.indaiatuba.sp.gov.br/VerificadorAssinatura> e informe o código 81D1-1729-1048-D503.

1000588-56.2022.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

● Elemento comparativo 01

Venda

R\$ 215.000 • Condomínio R\$ 219 IPTU não informado

Preço abaixo do mercado

54 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga 4 andar ✓ Condomínio fechado

[Todas as características](#)

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

[Explore a localização do imóvel](#)

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

(Código do anunciante: AP00540 | Código no VivaReal: 2698184995)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-54m2-ven-da-RS215000-id-2698184995/?itl_id=1000137&itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produ to

● Elemento comparativo 02

Venda

R\$ 220.000 • Condomínio não informado IPTU não informado

54 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga

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

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 220.000

(Código do anunciante: AP00342 | Código no VivaReal: 2698426279)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-54m2-ven-da-RS220000-id-2698426279/?itl_id=1000137&itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produ to

1000588-56.2022.8.26.0248

- Elemento comparativo 03

Venda

R\$ 233.000

Condomínio não informado IPTU não informado

54 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga 3 andar ✓ Churrasqueira

[Todas as características](#)

Endereço

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

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 233.000

(Código do anunciante: REO920825 | Código no VivaReal: 2679751118)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-54m2-ven-da-RS233000-id-2679751118/?itl_id=1000137&itl_name=zap_-_recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produ-to

- Elemento comparativo 04

Venda

R\$ 215.000

Condomínio não informado IPTU não informado

57 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga ✓ Condomínio fechado

Endereço

Rua Benedita Carvalho - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 215.000

(Código do anunciante: AP00679 | Código no VivaReal: 2729469825)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-57m2-ven-da-RS215000-id-2729469825/?itl_id=1000137&itl_name=zap_-_recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produ-to

1000588-56.2022.8.26.0248

- Elemento comparativo 05

Venda

R\$ 212.000 • Condomínio **R\$ 230** IPTU **não informado**

51 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Espaço gourmet ✓ Condomínio fechado

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Benedita Carvalho - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 212.000

(Código do anunciante: _1-3154630 | Código no VivaReal: 2721012055)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-51m2-venda-RS212000-id-2721012055/>

- Elemento comparativo 06

Venda

R\$ 200.000 • Condomínio **R\$ 250** IPTU **não informado**

55 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Aceita animais Piscina

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Benedita Carvalho, 250 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 200.000

(Código do anunciante: AP0321 | Código no VivaReal: 2687194647)

Apartamento térreo á venda, 2 quartos, lazer no Edifício Angelin, Indaiatuba.

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-55m2-venda-RS200000-id-2687194647/?itl_id=1000137&itl_name=zap-recommendations-container-similarity-to-zap_pagina-produto

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 195.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2024 a 01/08/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	730 dias	1,100544
Percentual correspondente	730 dias	10,054374 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 214.606,03
Sub Total	(=)	R\$ 214.606,03
Valor total	(=)	R\$ 214.606,03

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



**Crie layouts com
mais agilidade.**
Plano Pro com desconto especial.



Comp