



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Nº de Folhas (Padrão de 01 a 72).

PROCESSO nº 1011848-72.2018.8.26.0248.

Classe: **Alienação Judicial de Bens.**

Assunto: **Alienação Judicial**

Requerente: **MARIA VALDIRENE CARBONI PIRÃO** e outros.

Requerido: **MARCIA GISLAINE CARBONI CAMARGO** e outros.

MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO, infra-assinado, **Perito Judicial** deste Juízo, honrosamente nomeado, e compromissado nos autos em epígrafe. Atendendo ao respeitável despacho de **fls. 206 a 208** nos autos da ação, submeto à apreciação de Vossa Excelência no procedido com a entrega do **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL: Alienação Judicial de Bens**, na solicitação da tendo concluído o procedimento em razão da notória complexidade dos serviços prestados para pleno atendimento da perícia judicial do seu trabalho, decorrentes assim em anexo junto ao:

SITIO RECANTO DO COQUEIRO

Estrada do Mirim, nº 304, Loteamento Bairro do Mirim, Indaiatuba-SP.

Vem mui respeitosamente solicitar que, Vossa Excelência, se digne autorizar a liberação dos honorários; isto posto, requer ao **MM. Juiz** a expedição de mandato de pagamento em favor do ora requerente

Coloco-me, desde já a disposição deste **MM. Juiz de Direito** e as partes envolvidas no procedimento.

E o que requer,

Pede deferimento

INDAIATUBA/SP, 03 DE JUNHO DE 2024.

DocuSigned by:

Maximiro Sampaio

673B29C9EF75422...

Maximiro Araújo Sampaio

CPF. 059.894.428-15 e RG. 3.393.182-3

Tecnólogo de Infraestrutura

Perito Judicial Avaliador

CRECI/SP-22.529-CNAI 22.629

CAAVI/SP-100-2008

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

Requerente: Maria Valdirene Carboni Pirão e outros

Requerido: Marcia Gislaine Carboni Camargo e outros



ESTRADA DO MIRIM, Nº 304
SITIO RECANTO DO COQUEIRO
LOTEAMENTO BAIRRO MIRIM - INDAIATUBA, SP.



PERITO JUDICIAL
Maximiro Araujo Sampaio

ANEXO I
01/04

COLETAS DE DADOS TERRENO/IMÓVEL RURAL

INTERESSADOS	3ª VARA CIVIL DA COMARCA DE INDAIATUBA-SP
IMÓVEL EM AVALIAÇÃO IA	Estr.do Mirim nº 304-Sítio Recanto do Coqueiro Bairro Mirim-Indaiatuba -SP
IMÓVEL REFERENCIAL R¹	Estrada do Bom Sucesso nº 596 Sítio Bull BR Mirm Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R²	Est.Mun. Elias J. Aun Dr/Est.M.Francisco Jose Salla-BR Mirim Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R³	Estrada Mato Adentro nº 364 Bairro Mato Adentro Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R⁴	Rod. C Cyriaco Scaranelo Pires nº3250 Resdenc. Indaia Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R⁵	Estrada do Mirim nº 3.628 Bairro do Mirim Indaiatuba-SP
IMÓVEL REFERENCIAL R⁶	Acesso A-Estrada do Mirim nº262 Bairro do Mrim Indaiatuba-SP

1 – TIPO DE ACESSO	IA	R¹	R²	R³	R⁴	R⁵	R⁶	IP
1.1 - Asfalto	X	-	X	-	-	-	-	100
1.2 - Cascalho	-	-	-	-	X	X	...	90
1.3 - Terra	-	X	-	X	-	-	-	80
1.4 - Servidões	-	-	-	-	-	-	X	75
1.4 - Servidões com porteiros	-	-	-	-	-	-	-	70

2 – IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	IA	R¹	R²	R³	R⁴	R⁵	R⁶	IP
2.1 - Limitada	X	-	X	-	-	-	-	100
2.2 - Relativa	-	X	-	X	X	-	-	90
2.3 - Significativa	-	-	-	-	-	X	X	80

3 – PRATICABILIDADE DURANTE O ANO	IA	R¹	R²	R³	R⁴	R⁵	R⁶	IP
3.1 – Permanente	X	X	X	-	X	-	-	100
3.2 – Sem condições satisfatórias	-	-	-	X	-	X	-	90
3.3 – Problemas nas chuvas	-	-	-	-	-	-	X	80
3.4 – Dificuldades na seca	-	-	-	-	-	-	-	70

4 – FATOR ENERGIA	IA	R¹	R²	R³	R⁴	R⁵	R⁶	IP
4.1 - Possui e dimensionada	X	X	-	-	-	-	-	100
4.2 - Possui não domensionada	-	-	X	-	-	X	-	90
4.3 - Disponível	-	-	-	X	X	-	X	80
4.4 - Indisponível	-	-	-	-	-	-	-	70

5 – DESCRIÇÃO LIMÍTROFE	IA	R¹	R²	R³	R⁴	R⁵	R⁶	IP
5.1 - Ad-corpus	..	..	-	-	-	X	X	80
5.2 - Planta planimétrica	...	X	X	X	-	-	-	90
5.3 - Georeferenciada	X	-	-	-	X	-	-	100

PASTA: 15-02.150

APJ - 273 - 04/2024

Data: 24/05/2024

Rodovia CÔNEGO CYRIACO SCARANELO PIRES, nº 3350 - SÍTIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP. 13332-100.

Fone: (19) 9.8816-5262 / 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com, perito.sampaio@creci.org.br.



PERITO JUDICIAL
Maximiro Araujo Sampaio
Avaliações e Periciais Judicial

ANEXO I
02/04

6 – CAPACIDADE DE GERAR RENDIMENTOS	IA	R ¹	R ²	R ³	R ⁴	R ⁵	R ⁶	IP
6.1 - Culturas / grãos	X	-	-	-	-	-	-	100
6.2 - Rotação de culturas / pasto	-	X	-	-	X	X	-	90
6.3 - Pasto	-	-	X	X	-	-	X	80
6.4 - Reserva / floresta	-	-	-	-	-	-	-	75
6.5 - Reserva com vida silvestre	-	-	-	-	-	-	-	70

7 – PROBLEMAS DE MANEJO

7.1 - Nenhum	X	X	-	X	X	-	-	100
7.2 - Pequenos	-	-	X	-	-	X	X	90
7.3 - Sérios	-	-	-	-	-	-	-	80

8 – O SOLO EXIGE

8.1 - Adubação de manutenção	-	X	-	-	-	X	-	100
8.2 - Práticas simples	X	-	-	X	X	-	X	90
8.3 - Complexos e terraciamento	-	-	X	-	-	-	-	80
8.4 - Proibida / inviável	-	-	-	-	-	-	-	70

9 – FATOR ÁGUA

9.1 - Córrego / riacho / rio / lago	-	X	-	-	-	-	-	100
9.2 - Minas	-	-	-	-	-	X	-	95
9.3 - Somente via poço	X	-	-	X	X	-	X	90
9.4 - Não possui	-	-	X	-	-	-	-	80

10 – APP = 20%

10.1 - Regularizada	X	X	-	X	X	X	X	100
10.2 - Existe / a regularizar	-	-	-	-	-	-	-	90
10.3 - Não existe / a regularizar	-	-	X	-	-	-	-	80

11 – REDE TELEFÔNICA FIXA

11.1 - Existe disponível	X	-	-	-	X	X	X	100
11.2 - Existe não disponível	-	X	-	X	-	-	-	90
11.3 - Não existe	-	-	X	-	-	-	-	80

12 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO

12.1 - Existe em frente	X	-	X	-	X	-	-	100
12.2 - Disponível dentro de 100m	-	-	-	X	-	-	-	90
12.3 - Disponível dentro de 400m	-	-	-	-	-	-	-	80
12.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem	-	X	-	-	-	X	X	70

PASTA: 15-02.150

APIJ - 273 - 04/2024

Data: 24/05/2024

RODVovia CÔNEGO CYRACO SCARANELO PIRES, nº 3350 - SÍTIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP. 13332-100.

Fone: (19) 98816-5262 / 99789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com, perito.sampaio@creci.org.br.



PERITO JUDICIAL
Maximiro Araujo Sampaio

ANEXO I
03/04

COLETA DE DADOS PONTUAÇÃO E SANEAMENTO

13	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS						
DADOS PADRÃO	IA	R ¹	R ²	R ³	R ⁴	R ⁵	R ⁶
13.1 - ALTO	--	--	--	--	--	--	--
13.2 - COMERCIAL	--	--	--	--	--	--	--
13.3 - INDUSTRIAL	--	--	--	--	--	--	--
13.4 - MEDIO	--	1140	--	--	1130	1075	1015
13.5 - POPULAR	1118	--	1070	1070	--	--	--

Paradigma = 910 = 100%	122,85%	125,27%	117,58%	117,58%	124,17%	118,13%	111,53%
------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

14 - CASA SEDE	IA		R ¹		R ²		R ³	
Construção Tipo: Popular, Médio Industrial, Comercial ou Alto.	--	-- m²	Popular	180,00 m²	Medio	0,00 – m²	Medio	160,00- m²
Estado de conservação e uso	bom	regular	ruim	bom (regular)	ruim	bom	regular	ruim
Custo de reposição / Editora PINI	R\$	(PINI - 25%)	R\$ 2.622,55 (PINI - 25%)		R\$ 0,00 (PINI - 25%)		R\$ 2.973,52 (PINI - 25%)	
Custo TOTAL de reposição	R\$	-	R\$ 354.045,60		R\$ 0,00		R\$ 451.975,00	
Depreciação / Ross Heidecke	0,00%	--	29,90%	40/C	0,00%	0	21,80%	24/ D
Construção depreciada	R\$	-	R\$ 250.310,24		R\$ 0,00		R\$ 353.444,50	

14 - CASA SEDE	R ⁴		R ⁵		R ⁶	
Construção Tipo: Popular, Médio Industrial, Comercial ou Alto.	Medio	160,00- m²	Medio	196,00- m²	Medio	213,00- m²
Estado de conservação e uso	bom (regular)	ruim	bom (regular)	ruim	bom (regular)	ruim
Custo de reposição / Editora PINI	R\$ 2.973,52 (PINI - 25%)	R\$ 2.973,52 (PINI - 25%)	R\$ 2.973,52 (PINI - 25%)			
Custo TOTAL de reposição	R\$ 451.975,00	R\$ 553.668,64	R\$ 601.690,92			
Depreciação / Ross Heidecke	21,80%	24/D	27,90%	20/E	27,90%	20/E
Construção depreciada	R\$ 353.444,50	R\$ 399.195,09	R\$ 433.819,16			

15 – CONSTRUÇÕES / GALPÕES	IA		R ¹		R ²		R ³	
Galpão Industrial	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Quioski do poço e bombas (15)	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Poço Artesiano	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Padrão de construção	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²	--	-- m²
Estado de conservação e uso	bom	regular ruim	bom	regular ruim	bom	regular ruim	bom	regular ruim
Custo de reposição / Editora PINI	R\$	(PINI - 25%)	R\$	(PINI - 25%)	R\$	(PINI - 25%)	R\$	(PINI - 25%)
Custo TOTAL de reposição	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Depreciação / Ross Heidecke	0,00%	--	0,00%	--	0,00%	--	0,00%	--
Construção depreciada	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
SOMA TOTAL GERAL (14 + 15)	R\$	-	R\$ 250.310,24		R\$ 0,00		R\$ 353.444,50	

PASTA: 15-02.150

APJ - 237 - 04/2024

Data: 24/05/2024

RODV. CÔNEGO CYRACO SCARANELO PIRES, nº 3350 - SÍTIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP. 13332-100.

Fone: (19) 9.8816-5262 / 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com, perito.sampaio@creci.org.br.



PERITO JUDICIAL
Maximiro Araujo Sampaio

ANEXO I -
04/04

15 – CONSTRUÇÕES / GALPÕES		R ⁴		R ⁵		R ⁶	
Galpão Industrial		--	-- m ²	--	-- m ²	--	-- m ²
Quioski do poço e bombas (15)		--	-- m ²	--	-- m ²	--	-- m ²
Poço Artesiano		--	-- m ²	--	-- m ²	--	-- m ²
Padrão de construção		--	-- m ²	--	-- m ²	--	-- m ²
Estado de conservação e uso		bom	regular ruim	bom	regular ruim	bom	regular ruim
Custo de reposição / Editora PINI		R\$	(PINI - 25%)	R\$	(PINI - 25%)	R\$	(PINI - 25%)
Custo TOTAL de reposição		R\$	-	R\$	-	R\$	-
Depreciação / Ross Heidecke		0,00%	--	0,00%	--	0,00%	--
Construção depreciada		R\$	-	R\$	-	R\$	-
SOMA TOTAL GERAL (14 + 15)		R\$ 353.444,50		R\$ 399.195,09		R\$ 433.819,16	

* NOTA: O VALOR DO **IA** (SOMA GERAL) SERÁ AGREGADO AO VALOR DA TERRA BRUTA A SER ENCONTRADA NA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

AJUSTES DEPRECIATIVOS POR TEMPO E CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO/IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DOS TERRENOS

Quantidade de (m ²)	64.534,00	68.600,00	46.000,00	56.200,00
16 -	IA	R ¹	R ²	R ³
A - Venda Terreno/Imóvel (R\$)	-	8.643.600,00	3.726.600,00	4.590.000,00
B - Construções depreciadas	-	250.310,14	0,00	353.444,50
C - Soma: benfeitorias e Outros	-	250.311,14	0,00	353.444,50
D - Valor do Terreno/Imóvel (A + B + C = D)	-	8.393.289,86	3.726.600,00	4.236.555,50
E - Valor do alqueire (÷ 24200)	-	2.960.909,40	1.961.368,42	1.824.292,94
F - Valor Hectares (÷ 10.000)	-	1.223.511,66	810.130,43	753.835,50
G - Valor m ² do Terreno	-	122,35	81,01	75,38

Quantidade de (m ²)	22.000,00	36.800,00	51.000,00
16 -	R ⁴	R ⁵	R ⁶
A - Venda Terreno/Imóvel (R\$)	1.870.000,00	3.220.000,00	3.220.000,00
B - Construções depreciadas	353.444,50	399.195,09	433.819,15
C - Soma: benfeitorias e Outros	353.444,50	399.195,09	433.819,15
D - Valor da Terreno/Imóvel (A + B + C = D)	1.516.555,50	2.820.804,90	2.786.180,85
E - Valor do alqueire (÷ 24200)	1.668.377,90	1.854.938,46	1.832.169,95
F - Valor Hectares (÷ 10.000)	689.343,40	766.523,07	757.114,36
G - Valor m ² do Terreno	68,93	76,70	54,63

VALOR MEDIO DO M² DO TERRENO NAS IMEDIAÇÕES = **R\$ 79,84**

PASTA: 15-02.150

APJ - 273 - 04/2024

Data: 24/05/2024

RODV. CÔNEGO CYRACO SCARANELO PIRES, nº 3350 - SÍTIO DE RECREIO DA COLINA - INDAIATUBA - SP - CEP. 13332-100.

Fone: (19) 98816-5262 / 9.9789-3737 E-mail: perito.sampaio@hotmail.com, perito.sampaio@creci.org.br.

3ª VARA CÍVEL COMARCA DE INDAIATUBA-SP

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ANEXO – II

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Classe: **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**

Assunto: **ALIENAÇÃO JUDICIAL**





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DO FORUM DE INDAIATUBA – SP

REFERÊNCIA	PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248
Imóvel em Avaliação IA	Estrada do Mirim, nº 304, Loteamento Bairro Mirim, Indaiatuba – SP.
01 - Imóvel Referencial R ¹	Estrada do Bom Sucesso, nº 596, Bairro do Mirim, Indaiatuba – SP.
02 - Imóvel Referencial R ²	Est. Mun. E J A Dr/Est. Mun. J. Salla, s.n., Bairro Mirim, Indaiatuba – SP.
03 - Imóvel Referencial R ³	Estrada Mato Adentro, nº 364, Bairro Mato Adentro, Indaiatuba – SP.
04 - Terreno Referencial R ⁴	Rod. C Cyriaco Scaranelo Pires, nº 3250, Residencial Indaiá, Indaiatuba – SP.
05 - Terreno Referencial R ⁵	Estrada do Mirim, nº 3.628, Bairro do Mirim, Indaiatuba – SP.
06 – Imóvel Referencial R ⁶	Acesso A- Estrada do Mirim, nº 262, Bairro do Mirim, Indaiatuba – SP.

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO.
DOS DADOS e CONCLUSÃO.

PROÊMIO:

A finalidade do presente que será realizada avaliação do terreno/imóveis do (**Sítio Recanto dos Coqueiros**) modulo rural em tela consoante as Normas Técnica e legislação correlata. Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do mesmo, ou seja, este valor e baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento do bem (High and. Best Use) definido como: o uso, entre o razoável provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no valor dos imóveis residencial/urbano avaliando.

OBJETO:

Ao trabalho do Laudo Técnico de Avaliação Judicial e determinar os valores no estudo de avaliação do Imóvel, de uso Rural Urbano, situado no Loteamento “**Bairro Mirim**” no Município de Indaiatuba - SP, propriedade de **Pascoal Carboni e Anna Chiqueto**, conforme a solicitação, informações determinando assim valores praticado na região de abrangência, nas imediações do Imóvel; **Sítio Recanto dos Coqueiros**, área rural urbana, Avaliando consoante a planta do loteamento neste cadastramento que consta da Matrícula, em sua vista topográfica de localização do imóvel, conformidade a planta Google Earth, Dados e a localização demonstrada por este expert, para apuração do justo” **Valor do Imóvel Rural no Mercado Imobiliário da região**”, para a finalidade de uso misto /rural.



1. BREVE RESUMO DA GLEBA AVALIANDO (IA)

O IMÓVEL, (IA). Está localizado no “SÍTIO RECANTO DOS COQUEIRO” designada como GLEBA D, do loteamento Bairro Mirim com área de **64.534,00m²**, aproximadamente a 6,4534 hectares de terra, com casas de morada, ranchos de aves e ranchos para usos diversos instalações de força e luz, fechados de arame tipo lindeira e outras pequenas benfeitorias, dividindo, na frente, com a Estrada do Mirim e Atual **Estrada Municipal Francisco Jose Salla (DT- 218)**, Comarca de Indaiatuba-SP, com benfeitorias devendo-se definir a justa avaliação do bem imóvel com a conformidade da extinção de condomínio, existente podendo ser através de alienação do bem com divisão do valor obtido do equivalente as partes, assim sendo a Avaliação e Valorização do imóvel em Zona (ZCIC-ZONA DE CONSOLIDAÇÃO), na nomeação ao expert ao despacho **fls.207/208** de 20 de agosto 2021, determinando a valorização do bem Constantes a Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial, constando e demonstrar no **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL** as descrições constantes a serem demonstradas assim descritas ao demonstrativo constando no laudo.

2. PESQUISAS LOTE/TERRENO RURAL - AVALIANDO (IA)

2.1. DADOS CADASTRAIS: Conforme documentos mencionados nesta matrícula sendo registrada a seguir possui os seguintes dados cadastrais, como área rural e Denominação: **SÍTIO RECANTO DO COQUEIRO**; cadastrado, o imóvel objeto da matrícula cadastrado sob. nº 624.098.002.941.0. Data da sua última atualização em 08/11/2002, indicação a localização na Estrada Municipal do Mirim, e módulos fiscais com atual endereço **Estrada Municipal Francisco Jose Salla (DT-218)**. Na solicitação da Certidão esclarecedora da matrícula do lote Terreno sob nº 19.192 de 22 de março de 1989.

2.2. CERTIFICA; para devidos fins, atendendo o requerimento assim solicitado junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba, denominado “SÍTIO RECANTO DO COQUEIRO” localizado no Loteamento Bairro Mirim, encontra-se a divisa da “ZONA DE EXPANSÃO URBANA” especificação a ser demonstrada de domínio da **ESTRADA (IDT-218)** conforme demonstrada da **certidão de uso de solo**, Secretaria e obras Municipais de Indaiatuba.



2.3. Visto a planta de conformidade da gleba como consta está perfeitamente descrita e caracterizada na planta da **ZONA DE EXPANSÃO URBANA “INDAIATUBA”** da Coordenaria de Ação Regional Divisão de Geografia. ([Anexo V Item 01](#)).



Vista 01 - Planta da localização da Gleba do
“SÍTIO RECANTO DO COQUEIRO”



3. DESCRIÇÃO DA GLEBA DE TERRA - AVALIANDO (IA)

MATRÍCULA DO IMÓVEL: (IA) Em pesquisas e análise do documento onde se descrevem os dados da Gleba terra e assim sendo junto a Matrícula do Cartório:

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

LIVRO No 2 - REGISTRO GERAL
matrícula 19.192
folha 01
Indaiatuba, 28 de setembro de 1982

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA - SP

IMÓVEL: Uma gleba de terras designada como GLEBA D, no Bairro Mirim, neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações: parte da Estrada Municipal do lado direito da quem vem de Indaiatuba e em divisa com a Gleba A; deste ponto segue confrontando com a gleba A em dois rumos distintos até alcançar o pequeno córrego, cujos rumos e distâncias são os seguintes: - 32° 53' NE - 177,00 metros e 75° 52' SE - 157,90 metros, daí segue o córrego abaixo onde confronta com a Gleba A, numa distância de 32,50 metros, seguindo ainda pelo mesmo córrego abaixo mais 285,00 metros, confrontando nesta face com a gleba E; deflete à esquerda confrontando com as terras de Humberto Bull, segue pelo pequeno córrego acima, até medir 161,30 metros, daí deflete à esquerda e segue pelo meio da barroca 240,80 metros, onde confronta com terras de Antonio Pescarini; seguindo ainda na mesma confrontação pela cerca de arame farpado em dois rumos 46° 30' SW 19,70 metros e 57° 16' SW 16,66 metros; deflete à esquerda confrontando com a gleba G segue 96,15 metros no rumo 44° 30' SE e 170,00 metros, no rumo 32° 53' SW, deflete à esquerda e segue pela cerca divisória da Estrada Municipal no sentido Indaiatuba, numa distância de 11,15 metros até alcançar o ponto de partida, com a área de 64.534,00 m2.

Proprietários: HELENA BULL GRANADO RODRIGUES, do lar, e seu marido ARMANDO GRANADO RODRIGUES, pedreiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de Maio 1186, portadores respectivamente dos RG 15.123.438 e 11.424.873 e inscritos no CPF sob nºs 031.655.988/01; ELIZA BULL VON AR, do lar, TE 7561 - 211a. Zona, filha de João Bull Junior e Adalina Wolf Bull, e seu marido AZARI VON AR, agricultor, R.G. nº 12.797.231, ambos brasileiros, residentes neste município no Sítio São João, Bairro Mirim, inscritos no CPF sob n. 202.865.208/00; TEODORO BULL, agricultor e sua mulher TEREZA MARIA MOREIRA BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes neste município, no Sítio São João, ele portador do RG 10.719.396 e ela portadora do T.E. 58.152, 275a. Zona, filha de José Moreira e Joana Maria, inscritos no CPF sob ns. 556.886.108/81 e 262.285.308/44, respectivamente; ORLANDO BULL, industrial e sua mulher DEJANIRA LOURENÇO BULL, que também assina DEJANIRA LOURENÇO BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados neste município no Bairro Mirim, portadores respectivamente do RG 8.957.188 e TE 8.248, desta 211a. Zona, ela filha de Antonio Lourenço e Tracy do Nascimento e inscritos no CPF sob nºs 618.202.708/82; e IRMA BULL LEITE, do lar e seu marido

CERTIFICO E DOU FE que, desde a abertura da presente matrícula até 09/10/2014 o imóvel a que ela se refere, em sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoas responsáveis, integralmente noticiada na presente folha noticiária, Indaiatuba-SP, 10 de outubro de 2014.

Vista 02 - Matrícula Da Gleba - Fls. 01-03

(Anexo IV - Item 01).



4. DADOS E IDENTIFICAÇÃO DA GLEBA DA TERRA RURAL/URBANO (IA)

4.1. DESCRIÇÃO DA GLEBA, com dados conforme item acima onde se descreve os dados da Gleba de Terras/imóvel, “**LOTEAMENTO BAIRRO MIRIM**” com os esclarecimentos necessários a confirmação as informações técnicas da gleba de terra/imóvel existente em descrição e área conforme cadastro constante a legislação vigente, constatação de acordo com planta e cadastramento de conformidade do levantamento “**In Loco**”, da vistoria, que faz parte integrante sendo Onde se descrevem os dados da Gleba/imóvel rural e assim sendo junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba em 23 de fevereiro 2024, as Certidões Documentais qual faz parte integrante do (**LTAJ**) Laudo Técnico de Avaliação Judicial da Gleba/imóvel Rural/Urbano do (**Anexo III item 03**) Conforme matrícula do imóvel sendo:

4.2. CONSTANDO NO TERRENO: Com a vistoria no imóvel rural/urbano, denominado (SITIO RECANTO DO COQUEIRO) do qual assim vistoria local com a constatamos que a área tem construções antigas casa sede, casas no bloco residencial, galpão de equipamentos e acessórios, cercados e galinheiros, tanque de aves, ao seu próprio uso piquetes de criação de aves e Cultura de hortaliças para consumo. Visto dentre a área parte essa conforme informação vista em contorno acesso APP, não cadastrado; Área toda cercada em arame farpado/lindeira e tendo acesso pela passagem em Caminho interno. Toda área de contorno, a tanque de irrigação e o fechamento das divisas em cerca de arame. Á apenas aberto de acesso aberto para a Estrada do Mirim nº304 (**Est. DT-218**) distante de 220,00 m da **Estrada Dr. Rafael Elias Jose Aun**.

4.3. TERRENO Gleba Rural/Urbano acima da grade da estrada a 0,60 cm, com plano depois de descaídas com área de todas as curvas de nível, e bolças de captação de águas pluvial, Segundo a situação e Viabilidade circulação com 80% de aproveitamento da terra propicia para cultura, sem problemas de benfeitorias sendo sua topografia de bom acesso tratável, praticas simples de nivelamento áreas em curvas de nível de declives regulares acompanhando o caminho de acesso até seu ponto das casa sede Imóvel Rural/urbano com boa visão, de terras cultiváveis, que exigem uma ou mais práticas de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, de segura e permanente, com produção de colheitas medias ou elevadas, de todas as culturas, climaticamente adaptadas. Terras boas sob todos os aspectos com exceção de certas condições baixas onde apresentam a declividades para retenção de água, terreno (**Antiga plantação a cultura de Uva**), boa capacidade em gerar rendimentos, área com rotação, para próprio consumo piquetes de criação de aves e contendo na área formada por um tanque em parcerias, dos qual se usam na irrigação, contendo bom poço de água potável.



4.4. Verificando com os herdeiros vizinhos na sindicância a gleba tendo em divisa com os sítios; Constatou-se nas informações de construção tem idades de mais ou menos 52 anos, nos padrões descritos e usando fator depreciação **ROSS HEIDECKE**, não consta nenhuma informação de Projeto Aprovado e não há cadastro junto a Secretaria de Meio Ambiente e Agricultura do Município, Gleba se situa na localização dentro de área Rural (**se notou atualmente que o tempo se desfez, tornando-se uma Gleba Bruta**), onde as conclusivas aproximações de “Loteamentos de condomínios e Condomínios de terrenos” para futuras atividades setoriais, em estrutura a vista de um plano. Esta etapa se consagra em um estudo de reconhecimento a atividade de evidencia na região:



Vista 03 - Foto do inventario da Área formada arruamentos da Plantação de Uva



5. PESQUISAS DE IDENTIFICAÇÃO DA GLEBA/IMÓVEL (IA)

5.1. ONDE CONSTATAMOS: a identificação com dados do imóvel de acordo com CERTIDÃO DA MATRÍCULA DO IMÓVEL nº 19.192 ([Anexo III - Item 03](#)).

CONSTATAÇÃO/IDENTIFICAÇÃO: Dados do imóvel de acordo com a classificação da Matrícula da Gleba/imóvel Rural	
Denominação Logradouro	SITIO RECANTO DO COQUEIRO
Bairro	Loteamento Bairro Mirim
Cadastro Imobiliário	064.100.1
Cadastro Incra	624.098-002941-0
Área/Gleba	6,4534 ha - 64.534,00m ²
Proprietário	PASCOAL CARBONI E JESUINA DUTRA CARBONI

5.2. PESQUISAS: Documentais, onde se descreve os dados do imóvel e assim sendo junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba, os documentos fora assim por solicitação em protocolo nº 2067/2024 em anexo, assim descrevem os documentos do qual faz parte integrante do laudo sendo

5.3. DA MATRÍCULA se extraiu –se a cada herdeiro possui na propriedade assim sendo sua parte ideal, consistente em **1/8** (um oitavo) do imóvel rural (urbano) quanto mencionado, recebidos aos seus genitores, por se tratar partes da área do imóvel rural/urbano assim denominado “**Sítio Recanto do Coqueiro**”, na intenção da extinção do condomínio, com a venda a divisão a cada herdeiro, definir da homologação da venda **Alienação Judicial**.

5.4. CONSERVAÇÃO: Do patrimônio e conservado e sua segurança contra invasões e manutenções dos acessos assim exercida na posse dando Amparo aos custos e despesas em que serão rateadas com os herdeiros, energia, imagem eletrônicas, produtos químicos e outros, deverão serem pagos aos responsáveis o Sr. Roberto Carboni, RG 13.293.541-7 SSP/SP, bem como o Sr. Gilmar Carboni RG. 19.626924-6 SSP/SP, familiares residentes no local, Estrada do Mirim, nº 304.



6. PESQUISAS

6.1. PESQUISAS DOCUMENTAIS, onde se descreve os dados do imóvel e assim sendo junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba, solicitado os documentos que foram solicitados por protocolo em anexo, ASSIM descrevem os documentos solicitado do qual faz parte integrante do laudo sendo

1	Requerimento Protocolo Processo: nº 2067/2024	(Anexo IV - Item 02).
2	Certidão Específica - Guia para Arrecadação de Receitas	(Anexo IV - Item 03).
3	Certidão Negativa de Débitos Cad. Imob nº 064.100-1	(Anexo IV - Item 04).
4	Certidão Negativa de Débitos – CPF .016.563.718-80	(Anexo IV - Item 05).
5	Quadra da localização” PLANTA MUNICIPIO ”.	(Anexo IV - Item 06).
6	Planta Cadastral do Imóvel/ Planimétrica da Gleba	(Anexo IV - Item 07).
7	Planta e Levantamento Cadastral	(Anexo IV - Item 08).

6.1.1. Requerimento: Em conformidade ao Processo nº 2267/2024 na solicitação da Certidão de uso de Solo e Ocupação, constando do cadastro imobiliário atual Estrada Municipal Francisco Jose Sala (IDT-218) da Matrícula 19.192 Ficha 01, CEP 13.330-000. (Anexo IV - Item 02).

6.1.2. Certidão Processo nº 2.267/2024: O imóvel de conformidade a matrícula RI nº 19.192, encontra-se dentro da Macrozona rural de Indaiatuba conforme lei complementar nº 92 de 05/12/2022 e em MPMSRC. (Anexo IV - Item 02.1).

6.1.3. Certidão Específica de Tributo Guia de arrecadação de receitas Imobiliárias conformidade ao Processo nº 2267/2024 na solicitação da Certidão. (Anexo IV - Item 03).

6.1.4. Certidão Negativa de débitos – Certificamos para devidos fins de direito que não constam débitos de tributos imobiliário sobre o imóvel. (Anexo IV - Item 04).

6.1.5. Certidão Negativa de débitos – Certificamos para devidos fins de direito que não constam débitos de tributos municipais mobiliário e imobiliário em nome do contribuinte assim especificado (Anexo IV - Item 05).

6.1.6. Localização Quadra de localização planta quadra (Planta do Município). (Anexo IV - Item 06).

6.1.7. Planta Cadastral do imóvel/Planimétrica da Gleba/Imóvel Rural. (Anexo IV - Item 07).

6.1.8. Planta Levantamento Cadastral da área localizada, dos imóveis constantes. (Anexo IV - Item 08).



7. VISITA E CONSTATAÇÃO DA GLEBA /IMÓVEL (IA)

7.1. CONSTATAMOS, que a Gleba/Imóvel terreno Rural Urbano assim descrito como indicado, situado no Loteamento “**BAIRRO DO MIRIM**” conforme certidão da Matrícula. Dando assim o prosseguimento do dia 28 de Outubro a 07 de Novembro de 2024, em exame “In Loco” observamos a Gleba de Terra Rural assim certificada pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba, ao observar os detalhes possíveis aos aspectos relacionados à valorização tanto da formas estruturais da área em conformidade da (**Vista 03- Inventario da Área de plantio de uva**), tendo as construções antigas e Depósito e outros de conformidade com a **Planta Cadastral**, fechamentos de cercas lindeiras e várias coberturas para equipamentos e produtos químicos e alimentação de fornecimento de água de poço, energia, Telefonia, seu projeto de Camarás de Wi-fi em distribuição e Segurança em todas gleba e internet em todo circuito eletrônicos atual.

7.2. A REGIÃO conta com amplo desenvolvimento de áreas e condomínios fechados, nas proximidades um Hotel Fazenda, pesqueiros e empresas, dentro outros. Em termos de equipamentos urbanos, Próximo do Parque do Mirim, com um amplo complexo de lazer com ciclovias, quadras de esporte e aparelhos de ginástica. A ocupação Mista residencial com padrão construtivo que varia do Alto ao Popular, prevalecendo à tipologia horizontal do lado oposto da Estrada Dr. Rafael Jose Aun. Do bairro ao centro da cidade predomina a ocupação de várias Glebas Rurais em suas diversos, chácaras e galpões.

8. VISTORIA E SINDICANCIA DA GLEBA / IMÓVEL (IA)

8.1. VISTORIA, em 28 de Outubro de 2023, as 13,00 horas em conformidade descrita na **CE-APJ - 1.115 - 09/2023**, em conhecimento a Visita Técnica da Diligencia ao local definido do Sitio Recanto do Coqueiro, acima indicado situado em conformidade descrito, no Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca assim demonstrado a Gleba/imóvel terreno rural; tendo o prosseguimento e exame “**In Loco**”, presente Perito Judicial Maximiro Araújo Sampaio, Assistente Técnica Carolina M^a Santos Silva, Eng. Agrimensor Matheus e auxiliares. Desenhista cadastral Admir Alves, (Requerido) Sr. Roberto Carboni e esposa, Sr. Gilmar Carboni e as irmãs assim representas, na vistoria técnica para confirmar no laudo da avaliação a se expandir em valorização de sua área no espaço atual.



8.2. SINDICANCIA, esta etapa se consagra em um estudo de reconhecimento de atividades e evidencia da localização da Gleba, vista estar localizada na região em pontos, frente atual **Estrada Municipal Jose Salla (IDT-218)**, estratégicos de proximidade a esquina com **Estrada Dr. Rafael Elias Jose Aun** e todas ruas em suas imediações de fácil acesso, Com as informações prestadas pela vizinhança na sindicância, nos informou sobre os tempos da construção e sua conservação, Gleba/Imóvel rural, na área assim foi confirmado a construção em conformidade ao cadastramento no local e seus estados com idade cronológica, nas formas e áreas constantes descritas no cadastramento em conformidade o levantamento “In loco”; com vista externas, estando Entre Reparos Simples e Importantes no, **Padrão Popular** em estrutura de alvenaria e concreto armado. Com idade de construção de **44 anos**. Tendo uma área de construção perfazendo total de **473,27m²**, com todo acabamento em seu estado estrutura mista, corroído pelo tempo pavimento térreo, onde nos últimos anos se valorizaram nesta região, considerando a gleba a sua facilidade de acesso da área em da localização assim as vantagens existentes, com todas as prioridades no comércio Setorial em vista da gleba imóvel de várias finalidades situado na proximidade da esquina com relação à grade da Estrada Municipal Jose Salla (IDT-218), nº 304 no Loteamento Bairro do Mirim, Município de Indaiatuba.

Sendo a construção executada no terreno do sítio gleba/imóvel rural em proporção tendo a:

- **TENDO a ocupação do sítio ao todo que corresponde:**
- **TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO:**

Construção: 473,27m² : 64.534,00m² = 0,733% Área de Ocupação = 0,733%.

8.3. IMÓVEL AGRÍCOLA RURAL: Sítio localizado frente à Estrada Municipal Jose Salla (DT-218), com entrada a direita na altura de 200m 04 que forma cruzamento com a Estrada Rafael Elias Jose Aun. Dr., entrada servidão de terra batida, tendo percurso até à Sede Propriedade está distante de Indaiatuba a 8 km de solo seco, com suas curvas de nível de sua conformidade ao logradouro do ponto alto, com pouco declive de 2,50 m da cota natural da Estrada Municipal (**Est. DT-218**), Segundo a situação e Viabilidade circulação com 80% de aproveitamento da terra propicia para cultura, sem problemas de benfeitorias sendo sua topografia de bom acesso tratável, praticas simples de nivelamento áreas em curvas de nível de declives regulares acompanhando o caminho de servidão até seu ponto da localização dos imóvel sede Rural com boa área, de terras cultiváveis, que exigem uma ou mais práticas de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, de segura e permanente, com produção de colheitas medias ou elevadas, de todas as culturas, climaticamente



adaptadas. Terras boas sob todos os aspectos com exceção de certas condições baixas onde apresentam a declividades para retenção de água, terreno com plantação de culturas de Uvas e seriais, boa capacidade em gerar rendimentos, área de gramados e piquetes de rotação aos animais, para próprio consumo barracões de criação de aves e contendo na área formada por tanque em parcerias, dos qual se usam na irrigação, contendo bom poço de água potável.

9. INDENTIFICAÇÃO DO TERRENO IMÓVEL RURAL AVALIANDO (IA)

LEVANTAMENTO PLANTA PLANIMETRICA DEMONSTRATIVA: De conformidade o item 6.3.7, do (Anexo IV - Item 08) Construção existente assim demonstradas, Casas, deposito, existente ao centro do terreno, medidas de osso, localização e acessos em que constam do cadastramento em sua reprodução de projeção de vista sendo dentre a área Rural do Sítio Recanto do Coqueiro.

Constando os imóveis de conformidade a descrição existente:

ITEM	DESCRIÇÃO	AREA
01	Casa residencial, tendo sua área construída	42,22m ²
02	Casa residencial, tendo sua área construída	90,96m ²
03	Casa residencial, tendo sua área construída	41,42m ²
04	Casa residencial, tendo sua área construída	60,72m ²
05	Deposito e caixaria, tendo sua área construída	150,00m ²
06	Tratamento de Frutas, tendo sua área construída	40,00m ²
07	Abrigo de veículos, tendo sua área construída	41,13m ²
08	Espaço de Orquidário, tendo sua área construída	9,00m ²

10. LOCALIZAÇÃO E ACESSOS DO IMÓVEL (IA)

O Imóvel/Terreno Rural, objeto vistoriado e demonstrado assim indicado no mapa a seguir como consistem as posições de sua localização o de conformidade às descrições definidas nas laudas descritas para clarezas de visualização vista dentre ao Município, “**Estrada Municipal Francisco Jose Salla (DT-218), nº 304**” Antiga Estrada do Mirim do Loteamento Bairro Mirim, Município de Indaiatuba -SP, como demonstrado no planisférico da Google Maps Assim:

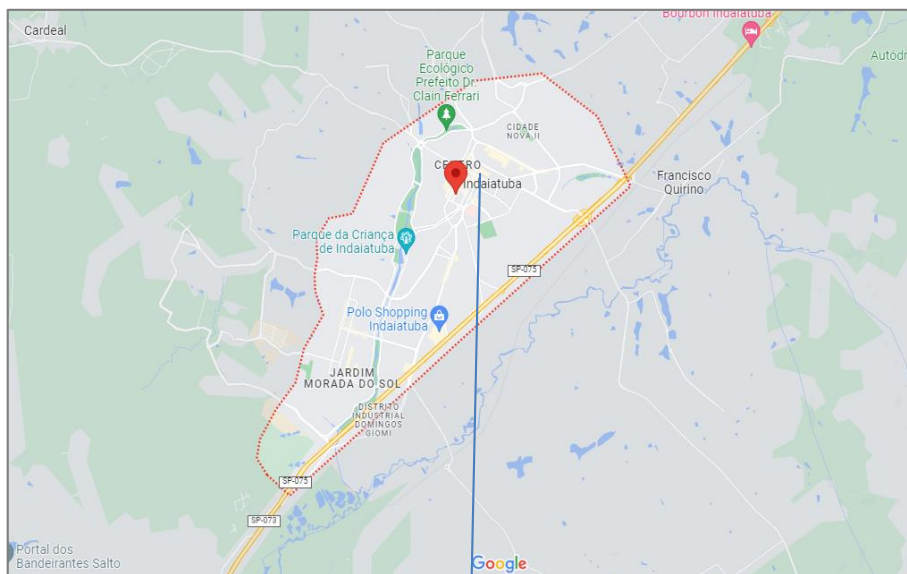


Figura 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA CIDADE DE INDAIATUBA.

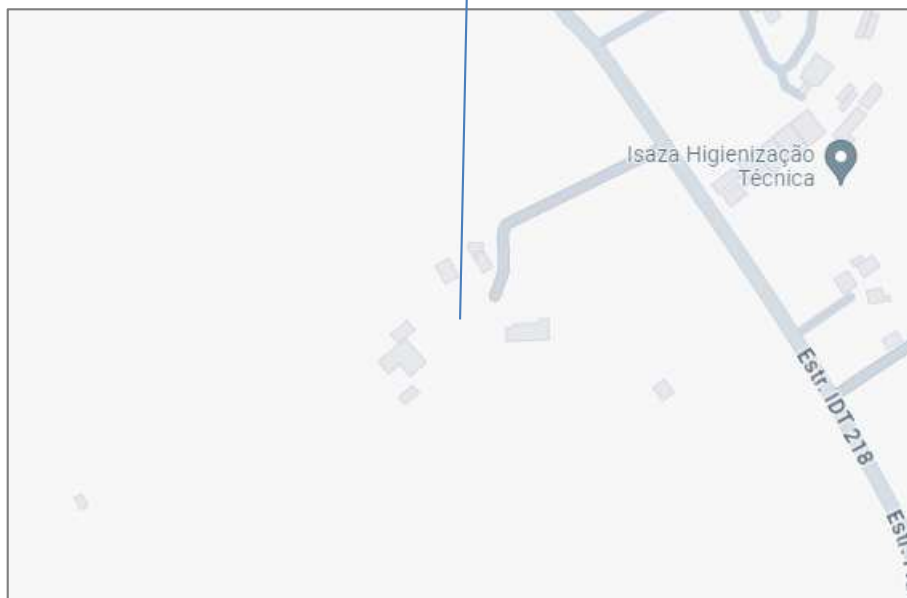


Figura 02 – VISTA SATÉLITE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.



Figura 3 – MAPA SATÉLITE COM A LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS.

11. ROTEIRO DE FOTOS ACESSO SÍTIO RECANTO DOS COQUEIROS (IA)

O Imóvel /Terreno Rural, avaliando o Roteiro demonstrativo e indicado do Laudo Fotográfico, como se demonstrado a seguir vistas em sua localização e os acessos entre a **Estrada Municipal Francisco Jose Salla (IDT-218) com Estrada Rafael Elias Jose Aun. Dr. do BR Mirim –Indaiatuba/SP.**



Foto 01– VISTA DO CRUZAMENTO AO SÍTIO (IA).



Foto 02 – VISTA A ESQUERDA DA ESTR.
RAFAEL ELIAS



Foto 3 – VISTA Á DIREITA DA EST. RAFAEL ELIAS



Foto 4 – VISTA FRENTE A EST MUC (IDT 218)



Foto 5 – VISTA DA ENTRADA DO SÍTIO DOS COQUEIROS (IA)



Foto 6 – VISTA A ESQUERDA DA ENTRADA SÍTIO



Foto 7 – VISTA A DIREITA DA ENTRADA SÍTIO (IA)



12. ROTEIRO FOTOGRÁFICO INTERNO DO SÍTIO (IA)



Foto 8 – Vista do Acesso Entrada Sítio (IA).



Foto 9 – Vista do Acesso em Divisa Sítio (IA).



Foto 9 – Vista Divisa do (IA) com Colégio.



Foto 10 - Vista da extensão da área esquerda.



Foto 11 - Vista a Esquerda – Madeireira.



Foto 11.1 - Vista do Conjunto dos Imóveis.

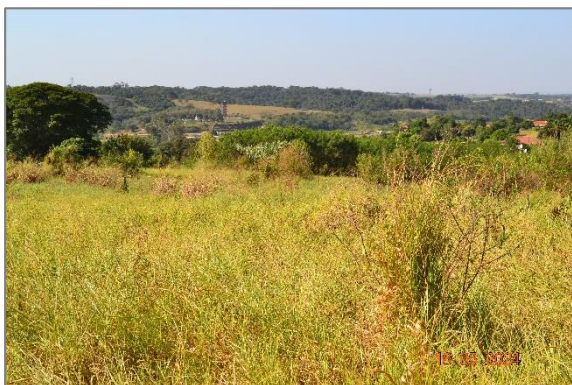


Foto 12 - Vista da extensão da área.



Foto 13 - Vista extensão central da Área.



Foto 14 - Vista do acesso aos imóveis.



Foto 15 - Vista arruamento de plantio uva.



Foto 16 - Vista da Rede Elétrica na Área.



Foto 17 - Vista a extinção da Divisa da Área.



Foto 18 - Vista do Acesso da Entrada-Chegada.



Foto 19 - Foto vista fundo a casa 02.



Foto 20 - Vista da casa 04 e Abrigo 07.



Foto 21 - Vista do Abrigo 07.



Foto 22 - Foto do Abrigo 07.



Foto 23 - Vista interna do Deposito.



Foto 24 - Vista entrada do Depósito 05.



Foto 25- Vista externa da casa 03.



Foto 26 - Entrada Tratamento de Frutas 06



Foto 27 - Setor de lavagem de Frutas 06.



Foto 28 - Vista Externa casa 02.



Foto 29 - Fachada entrada Área da casa 02.



Foto 30 - Vista entre Casa 02 e 01.



Foto 31 - Vista fachada casa 01.



Foto 32 - Vista do espaço de aves.



Foto 33 - Vista de Pomar arvores frutíferas.



Foto 34 - Vista do arborização e Pomar.



Foto 35 - Vista de Arborização da área.



Foto 36 - Extensão para divisa e arborização.



Foto 37 - vista da divisa fundos arborizados.



Foto 38 - A fundo para divisa da área.



Foto 39 - Vista a extensão dos fundos da área.

13. CADASTRAMENTO COMPARATIVO

13.1. A PRESENTE AVALIAÇÃO assume-se que os elementos buscados no mercado imobiliário Imóveis /Terrenos Rural Urbano, seis imóveis à venda ou locações constantes do levantamento já identificados por visitas “IN LOOCO” e as que as informações fornecidas por terceiros e seus vendedores conforme: (R¹, R², R³, R⁴, R⁵, R⁶, R⁷, R⁸, R⁹, R¹⁰, R¹¹, R¹²) em metodologia, tendo em vista que o presente trabalho atendeu a todos os requisitos constante sendo o presente que o **Laudo Técnico de Avaliação Judicial** do Imóvel/Terreno Rural Urbano, considerado fundamentado os dados constantes.



13.2. VISITA TÉCNICA, e vistoria aos imóveis /Terrenos Rural urbanos, descritos com os dados e com informação por descrição fotográfica e documental vistoriada, visita externa, objeto da lide, sendo **R¹**, na vistoria Sr. Valmir, **R²** na visita Sra. Marly, **R³** na vistoria acompanhado com o corretor Sr. Valmir, **R⁴**, na visita do local Sr. Lopes, **R⁵** na visita com Corretora Sr. Jander, **R⁶** na visita com corretora Sr. Ramos.

13.3. ADOTAMOS NESTE TRABALHO o METODO COMPARATIVO, considerando média obtida por ofertas encontradas nas imediações dos bairros e áreas mistas, também por intermédio das vendas direta por corretor e proprietários e se dando a indicação das imobiliárias para as intermediações, que nos servirão como referências tendo as vistoria de confirmação, no raio de 500 m a 8,00 km na região, concentração ao atendimento dos móveis à venda, em imobiliárias de conhecimentos mais antigas ficando concentrada as referência, onde se localiza o imóvel (**IA**), dando prosseguimento às diligências e exames “IN LOOCO”, se procurou observar com todos os detalhes possíveis os aspectos relacionados à que os terrenos, possuem com intenção local entre vizinhança do imóvel rural. Para possível identificação aos imóveis e terrenos com características semelhantes ao avaliando, conforme, sendo as referências (**R¹**, **R²**, **R³**, **R⁴**, **R⁵**, **R⁶**, **R⁷**, **R⁸**, **R⁹**, **R¹⁰**, **R¹¹**, **R¹²**).

14. METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis/Terrenos comercial urbano com características semelhantes ao **AVALIANDO**, assim demonstrando adotará neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** buscado junto aos Imóveis e terrenos, visitados a pontuação de comparações com imóveis/ terrenos semelhantes entre si localizados em bairros equivalentes ou do mesmo local ao Terreno avaliando e assim sendo, como referenciais comerciais urbanos (**R¹**, **R²**, **R³**, **R⁴**, **R⁵**, **R⁶**, **R⁷**, **R⁸**, **R⁹**, **R¹⁰**, **R¹¹**, **R¹²**). Para encontrarmos o valor em questão, já identificados conforme busca exhaustiva na região onde se deu as indicações e as visitas sendo assim comparado ao **R²** o que mais se assemelha, com as características e solo semelhantes.



15. IMOVEIS REFERENCIAIS

15.1. IMÓVEL RURAL – R ¹ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada do Bom Sucesso, nº 596, Bairro Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Cooperativa Imobiliária dos Imóveis - CRECI. 65.784.		
Corretor Contato: Sr. Valmir (19) 9.9155-7732 - e-mail. www.cooperativadosimoveis.com		
Venda R\$ 9.604.000,00.	Idade Const.: 40 anos.	Áreas de Const.: 180,00m².
Mercado (- 10%).	Venda R\$ 8.643.600,00.	Conservação: 40/C-29,90%.
Área de Terra: 2.8347alq.	Área de terra: 6,8600ha.	Área de terra: 68.600,00m².
Venda: R\$ 3.049.211,60.	Venda: R\$ 1.260.000,00 /ha.	Vl. da Terra: R\$ 126,00 /m².

R¹ - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel área rural com topografia em declive, Sítio Gramado (Padrão Médio) grade da estrada de alicive mais de 3,00m de formas regular com casa sede, casa de colono, galpão de equipamentos, coberturas diversas, de arrendatários de plantio de legumes e Terreno tendo topografia em alicive de 0,80cm, plana em aspecto visual seco com no estado conservação boa conservação com reviramento de plantios da época, sistema de irrigação em toda área, tanque de peixe, rede elétrica, telefonia Toda com fechamento de cerca lindeira, frente e entrada com fechamento de alambrado, tendo no local as benfeitorias de Infraestrutura de manutenção da estrada.



Foto 1 - Vista da Estrada do Bom Sucesso.



Foto 2 - Entrada Do Sítio.



Foto 03 - Vista Extensão da Área.



15.2. IMÓVEL RURAL – R ² .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados		
Est. Munic. Elias Jose Aun Dr./Est M. F. Jose Salla, s/n, Bairro Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Rosa Brolo - Corretora de Imóveis CRECI 74.092-F.		
Corretor Contato: Sra. Marli (19) 9.8254-7703 - broloimoveis@hotmail.com.br		
Venda R\$ 4.140,000,00.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00 m ²
Mercado (- 10%).	Venda R\$ 3.726.000,00.	Conservação: no estado %.
Área de Terra: 1,900alq.	Área de terra: 4,600ha.	Área de terra: 46.000,00m ² .
Venda: R\$ 1.961.052,63.	Venda R\$ 810.000,00/ha.	Valor Terra: R\$ 81,00 /m ² .

R² – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Área do móvel tendo topografia em declive para estrada principal e em aclave para Estrada Rafael Elias e seca com relação entre as estradas, em aclave de 1,40mt em platôs, em aspecto visual, sem conservação, tendo o local todas as benfeitorias, ruas pavimentadas, energia, telefonia, internet, correio, serviço de coleta de lixo, próximo a linhas de ônibus municipal.



Foto 04 - Vista Est. Municipal Elias c/ Est M. Francisco Jose Salla.



Foto 05 - Cruz. Est M. Elias c/ Francisco Salla.



Foto 06 - Est. M. Francisco Jose Salla.

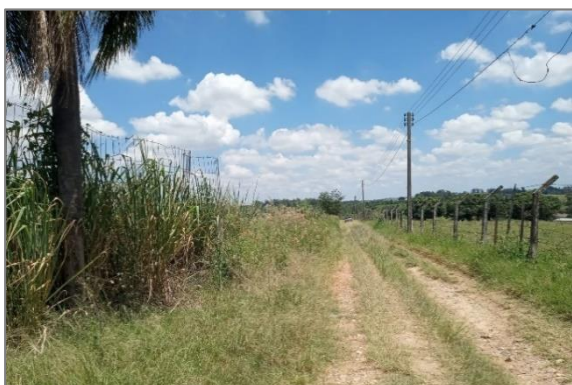


15.3. IMÓVEL RURAL – R ³ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada Mato Adentro, nº 364, Bairro Mato Adentro, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Cooperativa dos Imóveis - CRECI 74.092-J.		
Corretor Contato: Sr. Valmir (19) 9.7125-2200 - www.cooperativadosimoveis.com.br		
Venda R\$ 5.100.000,00.	Idade Const.: 35 anos.	Áreas de Const.: 160,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 4.590.000,00.	Conservação: 24/D - 21,80%.
Área de Terra: 2.3223alq.	Área de terra: 5,620ha.	Área de terra: 56.200,00m².
Venda: R\$ 1.976.488,83.	Venda R\$ 816.725,98/ha.	Valor Terra: R\$ 81,67 /m².

R³ – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área localizado frente a estrada, com alicive de 0,15 cm em platô plano, com declive em platôs em aspecto visual, boa conservação, construção de casa em unidades 60,00 com coberturas de 20,00m², com galpão de ferramentas e equipamentos de 80,00m², área de plantio de mandioca e leguminosos e cercados de suínos, poços e tanque água potável, todo fechamento de cercas lindeiras e portão e alambrado, Rua de pedrisco, energia, telefonia, próximo a linhas de ônibus municipal.



Foto 07 - Vista da Entrada- Sítio da Palmeira.



Vista 08 - A Esquerda da Estrada Divisa.



Vista 09 - A Direita da estrada em divisa.



15.4. IMÓVEL RURAL – R ⁴ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados		
Rod. C. Cyriaco Scaranelo Pires, nº 3.250, Residencial Indaiá, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Lopes Alphilly - CRECI 13.634-J.		
Contato: Viva Real www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda . Sitio-parque -residencial		
Venda R\$ 2.057.000,00.	Idade Const.: 24 anos.	Áreas de Const.: 160,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 1.870.000,00.	Conservação: 24/D -21,80%.
Área de Terra: 0,9090 alq.	Área de terra: 2,20 ha.	Área de terra: 22.000,00m².
Venda: R\$ 2.057.205,72.	Venda R\$ 850.000,00/ha.	Valor Terra: R\$ 85,00/m².

R⁴ - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área localizado frente, com alicive de 1,20m em platô plano, com declive aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio), Sitio São Jose, casa com toda distribuição 120,00m² com coberturas de 40,00 m², com curral de ordenha e área de cultivo de capim açu – Embrapa, área de plantio de café e pomar com variedades fruta, dois tanques com peixes, poço artesiano. Energia elétrica de ótima localização de fácil acesso.



Foto 08 - Vista extensão da Área.



Foto 09 - Vista da área formada.



Foto 10 - Vista as Construções Casas.



15.5. IMÓVEL RURAL – R ⁵ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada do Mirim, nº 3628, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Jander Robson Wohlk - Fone (19) 9.9759-8218.		
Contato: Viva Real www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R\$ 3.542.000,00.	Idade Const.: 20 anos.	Áreas de Const.: 196,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 3.220.000,00.	Conservação: 20/E – 27,90%.
Área de Terra: 1.5207alq.	Área de terra: 3,68ha.	Área de terra: 36.800,00m².
Venda: R\$ 2.117.445,91.	Venda R\$ 875.000,00/ha.	Valor Terra: R\$ 85,00/m².

R⁵ - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com semi/plano, em platô plano, com declive aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio) Sítio Wohlk, casa com toda distribuição 120,00m², duas casas de caseiro 76,00m² com dois galpões coberto com 260,00 m², com curral de criação e área de gramado, lago de lazer, contorno cercado em pedra bruta a com nascente, alimentação potável poço artesiano.



Foto 11 - Vista Estrada do Mirim.



Foto 12 - Vista área Interna passagem.



Foto 13 - Vista da Extensão Interna.



15.6. IMÓVEL RURAL – R ⁶ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso A/ a Estrada do Mirim, nº 262, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Rocha & Ramos Imóveis - Fone (19) 3226-7048/9.9728-2297.		
Contato: Viva Real www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R\$ 3.542.000,00.	Idade Const.: 20 anos.	Áreas de Const.: 213,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 3.220.000,00.	Conservação: 20/E – 27,90%.
Área de Terra: 1.5207alq.	Área de terra: 3,68ha.	Área de terra: 51.000m².
Venda: R\$ 2.117.445,91.	Venda R\$ 875.000,00/ha.	Valor Terra: R\$ 80,00/m².

R⁶ – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com pequeno declive, em platô plano, aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio) Sítio Repouso, casa com toda distribuição 85,00m², três casas individuais 128,00m² e todas divididas entre si área de gramado, Pomar, e arborização, próximo da represa Capivari Mirim, sítio de fundo com entradas e saídas individuais.



Foto 14 - Vista principal da área do sítio.



Foto 15 – Vista Esquerda interna.



Foto 16 - Vista do Pátio a Direita.



15.7. IMÓVEL RURAL – R ⁷		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Rua Cristiano Soleguin / Travessa Soleguin nº s/n, Parque Indaiá - Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Nelson Alfredo Imóveis - CRECI-17.046-J – Fone (19) 3875-8488.		
Corretor contato: Sr. Sandro (19)9.9266-8701 - e-mail. nalfredoimoveis@gmail.com		
Venda R\$ 3.451.286,69.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 3.137.533,36.	Conservação: no estado% .
Área de Terra: 1.12alq.	Área de terra: 2,70ha.	Área de terra: 27.000,00m².
Venda: R\$ 2.801.369,07.	Venda R\$ 1.162.049,39/ha.	Valor Terra: R\$ 116,20/m².

R⁷ – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL URBANO: Imóvel, rural urbano área de boa localização, semiplano entre a Rua Cristiano Soleguin / Travessa Soleguin, com aspecto visual, boa conservação (Padrão Médio), localização de área a conjuntos residencial em formação fechada, área com gramas com todo fechamento por cerca lindeira, próximo ao bairro Indaiá, rede elétrica, telefona, rua pavimentada, serviços de coleta de lixo e internet, próximo a linhas de ônibus municipal.



Foto 17 - Vista de Cruzamento da Area.



Foto 18 – Vista da Posição Agente.



Foto 19- Vista Esquerda da Extensão.



15.8. IMÓVEL RURAL – R ⁸ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: JB Viana Imóveis, Fone (19) 3821.2653 / 9.9868-4575.		
Contato: www.zapimoveis.com.br/imovel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R\$ 2.690.532,00.	Idade Const.: 18 anos.	Áreas de Const.: 126,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 2.421.478,80.	Conservação: 18/D-17,80%.
Área de Terra: 1.4237alq.	Área de terra: 3,45ha.	Área de terra: 34.494,00m².
Venda: R\$ 1.700.835,00.	Venda R\$ 701.877,90/ha.	Valor Terra: R\$ 63,50/m².

R⁸ – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com pequeno declive, em platô plano, mata nativa, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sítio Fortaleza, casa com toda distribuição interna e acessos, duas casas individuais 126,00m², Área de churrasqueira, piscina adulto e infantil com campo de futebol, tendo entre si área de gramado, Pomar, e arborização, próximo da represa Capivari Mirim.



Foto 20 - Vista Acesso do Imóvel.



Foto 21 - Vista em extensão a esquerda.



Foto 22 - Vista a direita do Imóvel.



15.9. IMÓVEL RURAL – R ⁹ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Visão Imóveis, Fone (19) 3801-8190.		
Contato: www.zapimoveis.com.br/imóvel/fazenda.Sitio-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R\$ 2.415.000,00.	Idade Const.: 22 anos.	Áreas de Const.: 173,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 2.173.500,00.	Conservação: 18/D-17,80%.
Área de Terra: 1.4260alq.	Área de terra: 3,45ha.	Área de terra: 34.500,00m².
Venda: R\$ 1.524.193,55.	Venda R\$ 630.000,00/ha.	Valor Terra: R\$ 53,80/m².

R⁹ - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com pequeno declive, em platô plano, com mata nativa, riacho fluente água potável, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sítio Imagem, casa grande com todas as acomodações distribuição 125,00m², casa de caseiro com 48,00m² área de churrasqueira, piscina e edícula, campo de futebol, horta e três tanques de criação de peixes, tendo Pomar, e arborização.



Foto 22 - Vista a entrada do Imóvel.



Foto 23 - Vista dos Tanques Fundos.



Foto 24 - Vista Direita Casa.



15.10. IMÓVEL RURAL – R ¹⁰ .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 986, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: J.A Marques Imóveis Ltda.- Fone (19) 3935-1236/9.9666-2207.		
Contato: www.vivareal.com.br/imóvel/fazenda.Sitio3quartos-mirim-bairros-Indaiatuba		
Venda R\$ 2.808.000,00.	Idade Const.: 24 anos.	Áreas de Const.: 186,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 2.173.500,00.	Conservação: 18/D-17,80%.
Área de Terra: 1.4876alq.	Área de terra: 3,60 ha.	Área de terra: 36.000,00m².
Venda: R\$ 1.887.604,19.	Venda R\$ 780.000,00/ha.	Valor Terra: R\$ 50,90/m².

R¹⁰ - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com declive, em boa topografia em platô plano, água potável, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sítio, duas casas Grandes com todas as acomodações distribuição 130,00m², casa de caseiro com 56,00 m²Área de churrasqueira, edícula, três tanques de criação de peixes, boas arborização e gramados, tendo Pomar formado, e distante do asfalto de 1 km.

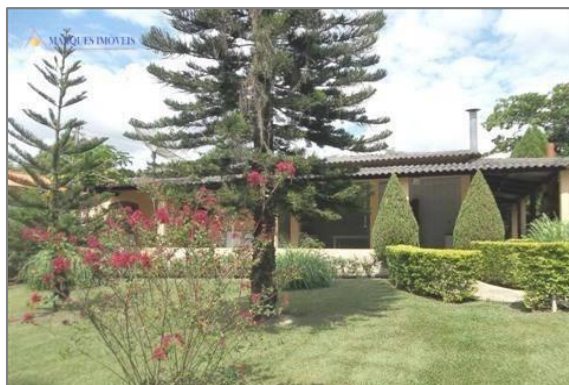


Foto 25 – Vista frente entrada do Sítio.



Foto 26 - Vista a esquerda C. Caseiro.



Foto 27 – Vista Direita Plana dos Tanques.



15.11. IMÓVEL RURAL – R ¹¹			CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Wagner Glauber, Agente Autorizados.			
Estrada Caminho da Rosa, s/n, Gleba 06, Sitio São Miguel, Indaiatuba - SP.			
Agente Administrador: Waliriz Imóveis Ltda. CRECI 80.416 - Fone (19) 3894-6747.			
Corretor Contato: Valmir, (19) 9.8723-1116, e-mail waltrizimoveis@uol.com.br			
Venda R\$ 1.793.137,50.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00m².	
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 1.630.125,00.	Conservação: 00%.	
Área de Terra: 0,86alq.	Área de terra: 2,08ha.	Área de terra: 20.788,80m².	
Venda: R\$ 1.895.494,17.	Venda R\$ 783.713,94/ha.	Valor Terra: R\$ 78,41,00/m².	

R¹¹ - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com boa topografia em local plano, água potável, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sitio São Miguel, área de mata sem conservação com pequenos arvoredos e capim enaípe e dentre do condomínio, estrada de terra, e fechamento de cerca lindeira pasto de criação.



Foto 28 - Vista da Entrada para Estrada.

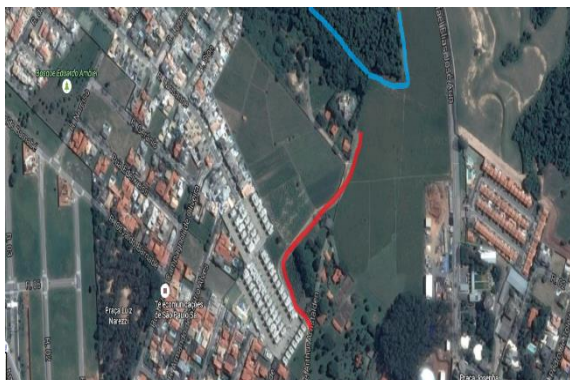


Foto 29 - Vista Localização do Terreno.

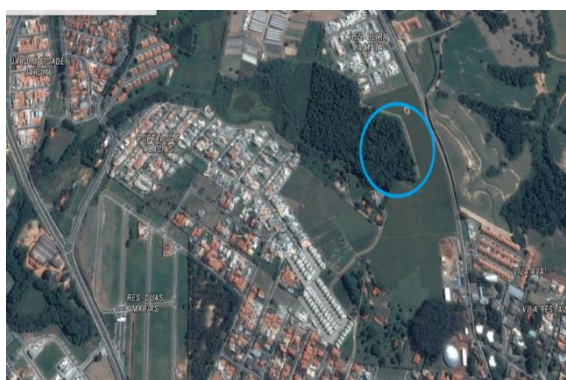


Foto 30 - Vista da Área do Terreno.



15.12. IMÓVEL RURAL – R ¹² .		CEP. 13346-410
PROPRIETÁRIO: Agente Autorizados.		
Estrada Municipal Francisco Jose Salla, s/nº Km 3,5, Bairro do Mirim, Indaiatuba - SP.		
Agente Administrador: Rosa Brolo Imóveis Ltda., CRECI 74.092-F.		
Corretor Contato: Sra. Marli (19) 9.8254-7703, e-mail broloimoveis@hotmail.com		
Venda R\$ 6.094.440,00.	Idade Const.: 00 anos.	Áreas de Const.: 00,00m².
Valor de Mercado (- 10%).	Venda R\$ 5.540.400,00.	Conservação: 00%.
Área de Terra: 1.4876alq.	Área de terra: 7,60ha.	Área de terra: 76.000,00m².
Venda: R\$ 3.724.388,27.	Venda R\$ 729.000,00/ha.	Valor Terra: R\$ 72,90/m².

R¹² - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL: Imóvel, rural área de boa localização, com boa topografia em local plano, aspecto de boa conservação (Padrão Médio) Sítio E, área de gramado tipo batatais serrado sem conservação com pequenos arvoredos e capim gordura, frente a estrada, estrada de terra, e fechamento de cerca lindeira pasto de criação de animais e pasto de cavalos.



Foto 28 - Vista da área a Estrada.



Foto 29 - Vista a esquerda do Terreno.



Foto 30 - Vista a direita Cruzamento.



16. CONCEITO

16.1. Optaremos por encontrar as MÉDIAS entre os chamados, Imóvel/ Terreno – Rural Urbanos Referenciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO, aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**. Na presente comparação das construções, no estado de conservação, se enquadram entre, Popular e médio necessitando de reparos, comparação à vida útil referencial e coluna do estado de conservação critérios utilizados de conformidade à **Tabela Ross Heidecke**, metodologia Tabela Norton adaptada a CAAVI ([Anexo III – Item 01](#)).

16.2. ADOTANDO o valor médio do m² obtido, como correspondendo ao nosso Hipotético **Terreno Paradigma**, considerando o Terreno/imóvel – Rural Urbano. Quanto o valor médio do m² dos terrenos obtido através das consultas, resultado de negócios efetivamente anunciados, como correspondendo ao nosso hipotético imóvel/Terreno Rural urbano, Avaliado quando comparado ao perfil do **Terreno Paradigma** considerando os graus de fundamentação da norma ABNT-NBR-14.653/2 da premissa adotada na quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados características, no mínimo de 6 em média (12) doze imóveis /terrenos Rural Urbano, bem como assim a comparação de conformidades aos cálculos de medias para os elementos comparativos no que se refere a área que apresentam foram utilizados das vendas o fator de área saneadas.

16.3. DEMONSTRAÇÃO DESCRIMINADA DOS IMOVEIS E MEDIAS SANEADAS

ENDEREÇO		Área/m ²	Área-Const. m ²	VL/ Merc. (-10%)	SANEAMENTO DA MEDIA/ R\$	
					1 - VR/T m ²	2 - VR/T m ²
IA	Estrada do Mirim. nº 304, Bairro Mirim	64.534,00	473,27		---	---
IA-1.4	Casa 01, 02, 03 e 04	-----	-----	-----	---	---
IA-5	DEPOSITO CAIXARIAS 05	-----	-----	-----	---	---
IA-6	TRATAMENTO DE FRUTAS 06	-----	-----	-----	---	---
IA-7	ABRIGO VEÍCULO - 07/ORQUIDÁRIO 08	-----	-----	-----	---	---



1	Estrada do Bom Sucesso, 596, Bairro Mirim.	68.600,00	180,00	8.643.600,00	122,35	122,35
2	Est Munic. Elias J Aun Dr./ Est Munic. M Francisco Jose Salla, Bairro Mirim.	46.000,00	0,00	3.726.000,00	81,01	81,01
3	Estrada Mato Adentro, nº 364, Bairro Mato Adentro.	52.200,00	75,38	4.590.000,00	75,38	75,38
4	Rod Conego Cyriaco S. Pires, nº 3.250, Residencial Parque Indaiá.	22.000,00	160,00	1.870.000,00	68,93	68,93
5	Estrada do Mirim, nº 3.628, Bairro do Mirim.	36.800,00	196,00	3.220.000,00	76,70	76,70
6	Acesso A- Estrada do Mirim, nº 262, Bairro do Mirim.	51.000,00	213,00	3.220.000,00	54,63	54,63
7	Rua Cristiano Soleguin /Travessa Soleguin s/n Residencial Indaiá.	27.000,00	160,00	3.426.500,00	116,20	---
8	Acesso - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim.	34.494,00	125,00	2.421.478,80	63,50	---
9	Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 954, Bairro do Mirim.	34.500,00	173,00	2.173.500,00	53,80	---
10	Acesso 08 - Estrada do Mirim, nº 868, Bairro do Mirim.	36.000,00	186,00	2.173.500,00	50,90	---
11	Estrada Caminho da Rosa s/n Gleba 06 Sítio São Miguel – Res. Vila Suíça.	20.788,80	00,00	2.173.500,00	78,41	---
12	Estr. Municipal José Salla. s/n Km 3,5. Bairro do Mirim.	76.000,00	00,00	7.387.200,00	72,90	---
SOMATORIA DOS ITENS					914,71	479,00
MÉDIA DA SOMATORIA: DIVISAO COLUNA (1) / 12					76,23	
MÉDIA DA SOMATORIA: DIVISAO COLUNA (2) / 6					---	79,83
LIMITE MAXIMO 30%					99,10	103,78
LIMITE MINIMO 30%					53,36	55,88

16.4. Os Valores devidamente Saneados, Escolha Entre os Limites do Máximo e Menor na média coluna (1), Valor do Terreno pelo m², (+30%) A Maior do Terreno dos Imóveis Referenciais de 01 a 06, Correspondem Assim de **R\$ 79,83 /m².**



16.4. Os Terrenos / Imóvel Rural considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado **Terreno Paradigma** obtiveram com a representativa as planilhas, de onde se levantados nas demonstração aos dados de Coleta formalizados: No caso presente assim realizados exaustiva pesquisas de mercado junto ao representantes do vendedores e confirmados por suas placas promocionais e assim como as confirmações de visitas demonstradas, para formalizar devidamente homogeneização através de fatores adequados a saber ,sempre com base as Normas da ABNT sobre as pesquisas de valores.

16.5. No caso presente foram tomadas como padrão área total do terreno/imóvel serviente com sua superfície e área constante, e após faremos a homogeneização para área pertinente com a sua superfície demonstradas, os valores dos terrenos por m² saneados pela média aos valores demonstrados a tabela de cálculo de valor e composição, demonstrado com todos os referenciais compostos aos limites. **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:** Os terrenos, considerados neste estudo quando comparados hipoteticamente chamados **Terreno/Imóveis Urbanos Paradigma (910)**, obtiveram as seguintes pontuações vide, **VD - Coletas de Dados (Anexo I)**.

17. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DAS PONTUAÇÃO OBTIDA

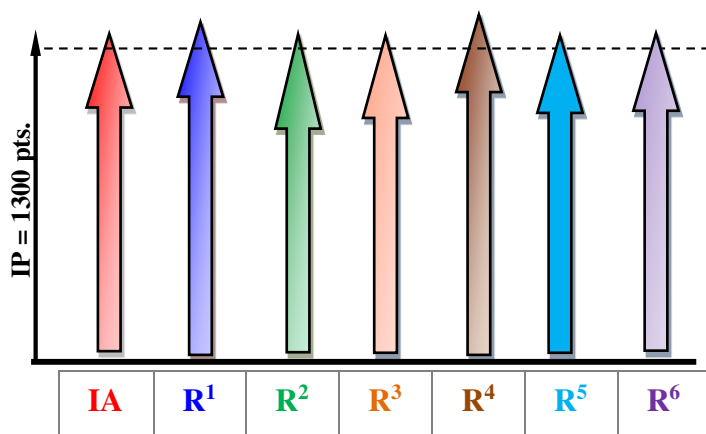
IMÓVEL		Pontuação Obtida	% REPRESENTATIVA Pontuação: 910 = x %
IA	Imóvel Paradigma 910 pontos = 100%	1.118	122,85%
R ¹		1.140	125,27%
R ²		1.070	117,58%
R ³		1.070	117,58%
R ⁴		1.130	124,17%
R ⁵		1.075	118,13%
R ⁶		1.015	111,53%

17.1. ADOTANDO o valor médio do Terreno Rural por m², obtido através das consultas de resultado em negócios efetivamente anunciados, como correspondendo ao nosso



hipotético Terreno Paradigma com seus 100%. Considerando que o **IMÓVEL/TERRENO RURAL** avaliando quando comparado ao perfil **Paradigma Rural** representa **100,00 %** em suas virtudes de detalhes que o prejudicam comercialmente pelos ditames estabelecidos, pelo próprio mercado imobiliário temos que o valor do m² do terreno avaliado corresponde a:

18. GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	910,00%
IA	=	112,85%
R¹	=	125,27%
R²	=	117,58%
R³	=	117,58%
R⁴	=	124,17%
R⁵	=	118,13%
R⁶	=	111,53%

19. FATOR DO TERRENO EM MÉDIA DOS REFERENCIAIS

Assim, temos que a **MÉDIA** do imóvel/terreno Rural **entre** os referenciais é:

R\$/m² dos terrenos Rural:

$$R^1 \ 122,35 + R^2 \ 81,01 + R^3 \ 75,38 + R^4 \ 68,93 + R^5 \ 76,70 + R^6 \ 54,63 \div 6 =$$

R\$ 79,83 médio/ m²

Resultando a média dos valores dos terrenos Urbanos

De R¹ a R¹² e demonstrado como = R\$ 914,71 : 12

R\$ 76,23 média m²

Valor da média entre os limites R\$/m² dos imóveis terrenos urbanos:

$$\text{Limite Médio da Somatória } 79,83 + (2) \text{ Limite Máximo} + 30\% = 103,70 : 2$$

R\$ 91,77 médio/m²



Representativa dos dados pontuação dos imóveis urbanos %:

$$\text{R}^1 125,27 \% + \text{R}^2 117,58 \% + \text{R}^3 117,58 \% + \text{R}^4 124,17\% + \text{R}^5 118,13 \% + \text{R}^6 111,53 \% \div 6 = \underline{119,04 \% \text{ Repres.}}$$

Logo, o Imóvel/Terreno **Paradigma Rural** corresponde a:

$$(\text{R\$ } 91,77,00 \text{ médio /m}^2) \div (\% \text{ Repres. Média } \underline{119,04 \%}) = \underline{\text{R\$ } 77,09 \text{ /m}^2 (=100\%)}$$

20. FATOR TERRENO AVALIANDO (IA):

Se o (IA) corresponde a **122,85 %** quando comparado ao chamado **Imóvel/Terreno Rural Paradigma Rural**, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$ 77,09 então, o valor do terreno do **TERRENO URBANO AVALIANDO (IA)** é equivalente a $(\text{R\$ } 77,09 \text{ médio /m}^2) \times (\% \text{ Repres. } \underline{122,85 \%}) = \underline{\text{R\$ } 94,71 \text{ /m}^2}$

Finalmente: tendo, o valor do m² da terra, terreno rural e de R\$ 94,71, que multiplicado pela área total do terreno rural que o (IA) possui, neste caso 64.534,00 m², nos fornece seu valor do Terreno é igual a R\$ 6.112.015,14 (Seis milhão e cento e doze mil e quinze reais e quatorze centavos).

Finalmente: tendo, o valor do m² da terra, terreno rural e de R\$ 94,71, que multiplicado pela área total do terreno rural que o (IA) possui, neste caso 64.534,00 m², nos fornece seu valor do Terreno é igual a R\$ 6.112.015,14 (Seis milhão e cento e doze mil e quinze reais e quatorze centavos).

VALOR DO TERRENO RURAL (Urbano) AVALIANDO E DE:

R\$ 6.112.015,14



Diante do exposto, atribuímos ao (IA) Imóvel /Terreno Rural Urbano em questão o valor da correção de atualização média em 20% (Vinte e cinco por Cento) total aproximado de mercado sob valor de: R\$ 6.112.015,14, perfazendo o total de R\$ 7.334.418,17 (Sete milhões trezentos e trinta e quatro mil quatrocentos e dezoito reais e dezessete centavos).

Em números arredondados comercial valor da locação comercial corresponde assim em: R\$ 7.334.400,00 (Sete milhão trezentos e trinta e quatro mil e quatrocentos Reais).

IMÓVEL /TERRENO RURAL Urbano:

Estrada Municipal Francisco Jose Salla, nº 304, Loteamento Bairro do Mirim.

Logo, o valor do Terreno Rural (Urbano). Avaliando e de: **R\$ 7.334.400,00**

21. FATOR DAS CONSTRUÇÕES DO IMÓVEL RESIDENCIAL:

A SEQUÊNCIA (IA)

21.1. Casa 01: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra,

Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R\$ 2.305,35/m² x área construída de **44,22m²** = **R\$ 101.942,58** (Cento e um mil e novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e oito centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de **37,20 %** que corresponde a tabela **ROSS HEIDECKE (Anexo III)** cruzamento cartesiano **44/D-37,20%**. Sendo **R\$ 101.942,58 – 37,20% = R\$ 64.019,94**

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R\$ 64.019,94** (Sessenta e quatro mil e dezenove reais e noventa e quatro centavos) que corresponde ao custo de reprodução.



21.2. Casa 02: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra,

Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

$R\$ 2.305,35/m^2 \times \text{área construída de } 90,92m^2 = R\$ 209.602,42$ (Duzentos e nove mil e seiscentos e dois reais e quarenta e dois centavos).

Considerando seu estado de Conservação bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 82,10%, que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 42/H - 82,10%. Sendo $R\$ 209.602,42 - 82,10\% = R\$ 37.518,84$.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R\$ 37.518,84** (Trinta e sete mil e quinhentos dezoito reais e oitenta e quatro centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

22.3. Casa 03: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra,

Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

$R\$ 2.305,35/m^2 \times \text{área construída de } 41,42m^2 = R\$ 95.487,60$ (Noventa e cinco mil e quatrocentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de 18,60% que corresponde a tabela ROSS HEIDECKE (Anexo III) no cruzamento cartesiano de 26/C – 18,60%. Sendo $R\$ 94.487,60 - 18,60\% = R\$ 76.912,91$.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R\$ 76.912,91** (Setenta e seis mil novecentos e doze reais e noventa e um centavos) que corresponde ao custo de reprodução.



21.4. Casa 04: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra, Corresponde a: **Padrão Popular**

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R\$ 2.305,35/m² x área construída de 71,76m² = R\$ 165.431,92 (Cento e sessenta e cinco mil e quatrocentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de **57,60%** que corresponde a tabela **ROSS HEIDECHE** (**Anexo III**) no cruzamento cartesiano de **20/G – 57,60%**. Sendo **R\$ 165.431,92 – 57,60% = R\$ 70.143,13**.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R\$ 70.143,13** (Setenta mil cento e quarenta e três reais e treze centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

21.5. Galpão 05: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra, Corresponde a: **Padrão Popular**

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R\$ 2.400,47/m² x área construída de 150,00m² = R\$ 360.070,50 (Trezentos e sessenta mil e setenta reais e cinquenta centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de **61,80%** que corresponde a tabela **ROSS HEIDECHE** (**Anexo III**) no cruzamento cartesiano de **30/G – 61,80%**. Sendo **R\$ 360.070,50 – 61,80% = R\$ 137.546,93**.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R\$ 137.546,93** (Cento e trinta e sete mil e quinhentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos) que corresponde ao custo de reprodução.



21.6. Trat. de Frutas 06: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra,

Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R\$ 2.305,35/m² x área construída de **33,78m²** = **R\$ 77.874,72** (Setenta e sete mil e oitocentos e setenta e quatro reais e setenta e dois centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de **65,90%** que corresponde a tabela **ROSS HEIDECHE** (**Anexo III**) no cruzamento cartesiano de **40/G – 65,90%**. Sendo **R\$ 77.874,72 – 65,90% = R\$ 26.555,28**.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R\$ 26.555,28** (Vinte e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e vinte e oito centavos) que corresponde ao custo de reprodução.

21.7. Abrigo Coberto 07: Adotando a revista Construção da Editora PINI – Abril 2023, como referência, temos que no Padrão de Construção que o imóvel avaliando se enquadra,

Padrão Popular Corresponde a:

Para construir uma unidade nova segundo custo de reposição da referida revista e complementação dos acabamentos, pé direito esquadrias e descrição necessárias será de:

R\$ 2.305,35/m² x área construída de **41,13m²** = **R\$ 94.819,05** (Noventa e quatro mil e oitocentos e dezenove reais e cinco centavos).

Considerando seu estado de Conservação, bem como a idade cronológica da construção e/ou atribuída em vistoria, o fator de depreciação a ser aplicado e de **77,20%** que corresponde a tabela **ROSS HEIDECHE** (**Anexo III**) no cruzamento cartesiano de **14/H – 77,20%**. Sendo **R\$ 94.819,05 – 77,20% = R\$ 21.618,74**.

Portanto a construção depreciada tecnicamente e de **R\$ 21.618,74** (Vinte e um mil e seiscentos e dezoito reais e setenta e quatro centavos) que corresponde ao custo de reprodução.



21.8. LOGO, O VALOR DO CONSTRUÍDO NO IMÓVEL RURAL AVALIANDO CONSTANTE ASSIM DE CONFORMIDADE A:		
Valor da construção residencial (Casa 01).	R\$	64.019,94
Valor da construção residencial (Casa 02).	R\$	37.518,84
Valor da construção residencial (Casa 03).	R\$	76.912,91
Valor da construção residencial (Casa 04).	R\$	70.143,13
Valor da construção Deposito (Galpão 05).	R\$	137.546,93
Valor Tratamento de Frutas (Trat. - 06).	R\$	26.555,28
Valor Abrigo Coberto (Autos 07).	R\$	21.618,74
Valor das Construções no estado existente	R\$	434.315,77

22. FATOR VALOR TOTAL DO IMÓVEL RURAL AVALIANDO (IA):

22.1. De conformidade o levantamento assim demonstrados dos Imóveis /Terreno Rural assim demonstrando sua valorização, até o presente dos levantamentos aferidos e na vistoria, assim confirmando com pesquisas dos referenciais de conformidade em demonstração abaixo:

22.1.1. VALOR DO IMÓVEL/TERRENO RURAL AVALIANDO CONSTANTE DA PLANILHA EM CONFORMIDADE CORRESPONDE (IA):		
Valor da Área do Terreno Rural	R\$	7.334.400,00
Valor das construções existente no Estado	R\$	434.315,77
VALOR TOTAL DO IMÓVEL RURAL	R\$	7.768.715,77

IMÓVEL /TERRENO RURAL Urbano:

Estrada Municipal Francisco Jose Salla, nº 304,

Loteamento Bairro do Mirim.

Logo, o valor do Terreno/Imóvel Rural (Urbano) Avaliando e de:

R\$ 7.768.715,77 (Sete milhões setecentos e sessenta e oito mil setecentos e quinze reais e setenta e sete centavos).



23. JUSTIFICATIVAS

23.1. Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o **Método Comparativo** direto de dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuação específicas do Mercado do imóvel objeto deste, trata-se de uma avaliação expedita/territorial com Técnica Moderna de Avaliação Urbana, como a do CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliação Imobiliárias, registrada na Biblioteca Nacional /MEC e reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 032/09.

23.2. Este (LTAJ) Laudo Técnico de Avaliação Judicial do imóvel/terreno (Urbano) se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis/terrenos comercial e residenciais urbano, por Profissionais devidamente registrados junto ao CRECI desta região conforme lei 6.530, Resolução 1.066-2007 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido **Imóveis/Terreno Paradigma Urbano** devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do Mercado com ajustes apropriados. Concluímos, portanto, que o valor do imóvel/terreno de uso residencial urbano, avaliando é de **R\$ 7.768.715,77** devendo-se prever uma variação de até 10% (-5% a + 5%) devido à necessidade e dinâmica do próprio mercado imobiliário.

Diante do exposto, atribuímos o Imóvel/Terreno Rural /Urbano em questão no valor total de mercado assim apurado de:

R\$ 7.768.715,77

Variável de - 5% = R\$ 7.380.279,98

Variável de + 5% = R\$ 8.157.151,55

Declaração de conformidade com o CÓDIGO DE ÉTICA o signatário atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes e princípios fundamentais:

- O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel comercial, do presente laudo (IA).
- Os honorários profissionais não estão de forma alguma, sujeitos a conclusão deste laudo.



- O signatário não tem inclinação nem interesse em relação ao terreno envolvido nesta Laudo e tampouco em relação á solicitante.
- Do melhor conhecimento e crédito do signatário as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados diligências, pesquisas, vistorias e levantamentos técnicos e custos são verdadeiros corretos.
- Este laudo fora elaborado com a estreita observância dos postulados nos procedimentos de ambos consagrados da avaliação e amparados por normas constantes dos Códigos de Ética Profissional do CRECI, Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, e do Conceito Avançado em Avaliações Imobiliárias – CAAVI – 2004, CREA Conselho dos Engenheiros e Agrônomos Indaiatuba SP e ABNT, IBAPE, CAJUFA e outras pertinentes.

TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo consta com 46(Quarenta e seis) páginas, esta última datada e assinada. Integra ainda este trabalho, os complementares contendo: [ANEXO III](#), [ANEXO IV](#).

INDAIATUBA, 03 DE JUNHO DE 2024.


Maximiro Araújo Sampaio
CPF. 059.894.428-15 e RG. 3.393.182-3
Tecnólogo Infraestrutura
Perito Judicial Avaliador
CRECI/SP-22.529–CNAI 22.629
CAAVI/SP-100-2008

Assistente Técnica

Carolina Mª dos S. Silva
RNE/ W678734-J – 051.239.008-88
Técnica em Edificações
Perita Avaliação Imobiliária
CFT 0512390088-8 - IBAPE/SP - 2015

3ª VARA CIVEL COMARCA DE INDAIATUBA-SP

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ANEXO – III

01- TABELA ROSS HEIDECKE

02- CUSTOS Unitários PINI de Edificações (R\$/m²).

03- DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

I-Matricula nº 19.192 – Gleba D





TABELA DE DEPRECIÇÃO EM FUNÇÃO DA IDADE E O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA BENFEITORIA
FONTE: TABELA ROSS HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal,

100% da Vida Útil = 50 anos.

LEGENDA: %VU = PORCENTAGEM DE VIDA UTIL

A = NOVO	E = REPAROS SIMPLES
B = ENTRE NOVO E REGULAR	F = ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
C = REGULAR	G = REPAROS IMPORTANTES
D = ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	H = REFORMAS DE GRANDE PORTE



CAAVI

www.ccaavi.com.br

PINI Abril 2023

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

abril, 2023

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.641,81	2.455,66	1.186,15	3.795,99	2.349,21	1.446,77	3.290,46	2.254,03	1.036,43
Residencial médio (2)	2.974,52	1.959,33	1.015,19	3.098,95	1.858,64	1.240,30	2.672,81	1.791,28	881,53
Residencial popular (3)	2.305,35	1.552,39	752,95	2.523,30	1.606,42	916,88	2.186,20	1.533,85	652,35
Sobrado popular (11)	2.622,55	1.719,68	902,87	2.732,22	1.633,79	1.098,43	2.331,27	1.554,50	776,76
Prédio com elevador fino (4)	3.150,29	2.229,92	920,37	3.175,81	2.048,02	1.127,80	2.768,37	1.942,23	826,14
Prédio com elevador padrão médio/alto (12)	2.801,48	2.054,09	747,39	2.907,73	1.994,73	913,00	2.665,25	2.001,71	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.648,34	1.795,98	852,35	2.850,90	1.804,70	1.046,20	2.494,58	1.738,13	756,45
Prédio sem elevador médio (5)	3.082,60	1.949,85	1.132,75	3.207,44	1.820,31	1.387,13	2.782,80	1.783,00	999,80
Prédio sem elevador popular (6)	2.188,47	1.334,60	853,88	2.320,62	1.280,44	1.040,17	1.930,19	1.191,25	738,94
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.247,82	2.159,39	1.088,42	3.369,10	2.035,90	1.333,20	2.972,63	2.012,20	960,43
Prédio sem elevador médio (8)	3.389,73	2.467,48	922,25	3.317,93	2.185,54	1.132,39	2.886,37	2.063,55	822,82
Clinica Veterinária (14)	3.273,17	2.371,73	901,44	3.296,41	2.202,49	1.093,92	2.978,81	2.220,68	758,13
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.400,47	1.794,58	605,89	2.457,05	1.705,65	751,40	2.165,70	1.626,54	539,16

Uso de Edificação	Belo Horizonte - R\$/m²			Brasília - R\$/m²			Goiânia - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.384,48	2.418,20	966,28	3.360,26	2.365,51	994,75	3.266,39	2.308,16	958,24
Residencial médio (2)	2.591,92	1.767,72	824,19	2.650,55	1.802,04	848,51	2.510,32	1.688,58	821,74
Residencial popular (3)	2.059,38	1.449,64	609,74	3.399,59	2.770,57	629,02	2.017,37	1.406,63	610,75
Sobrado popular (11)	2.207,14	1.477,04	730,11	2.345,64	1.595,91	749,74	2.190,70	1.464,49	726,20
Prédio com elevador fino (4)	2.630,99	1.866,51	764,48	2.900,88	2.114,68	786,20	2.867,23	2.113,51	753,73
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.539,47	1.914,05	625,42	2.788,79	2.145,13	643,66	2.722,49	2.112,24	610,25
Prédio com elevador médio (10)	2.401,32	1.697,79	703,53	2.566,13	1.841,87	724,26	2.465,34	1.773,40	691,95
Prédio sem elevador médio (5)	2.643,08	1.715,69	927,40	2.834,12	1.878,15	955,96	2.716,35	1.795,05	921,30
Prédio sem elevador popular (6)	1.892,20	1.201,99	690,21	2.006,78	1.292,97	713,81	1.945,81	1.252,02	693,79
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.872,25	1.977,61	894,65	2.849,53	1.929,11	920,42	2.762,02	1.873,87	888,15
Prédio sem elevador médio (8)	2.802,71	2.039,93	762,78	3.013,57	2.230,08	783,48	2.898,91	2.147,73	751,18
Clinica Veterinária (14)	2.965,10	2.249,85	715,24	2.838,47	2.103,34	735,13	2.903,91	2.182,47	721,44
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.052,53	1.547,33	505,20	2.158,97	1.635,46	523,51	2.048,97	1.545,25	503,72

Uso de Edificação	Campo Grande - R\$/m² (*)			Cuiabá - R\$/m² (*)			Curitiba - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.205,66	2.293,77	911,90	3.213,65	2.209,46	1.004,19	3.238,37	2.036,91	1.201,47
Residencial médio (2)	2.691,93	1.915,15	776,78	2.785,41	1.929,21	856,20	2.656,78	1.628,90	1.027,87
Residencial popular (3)	2.055,77	1.481,11	574,66	2.224,54	1.588,69	635,85	2.062,47	1.300,02	762,45
Sobrado popular (11)	2.267,39	1.582,78	684,61	2.450,47	1.695,11	755,36	2.309,54	1.394,42	915,12
Prédio com elevador fino (4)	2.800,81	2.080,61	720,00	2.815,28	2.024,13	791,16	2.631,51	1.691,47	940,04
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.612,61	2.036,20	576,41	2.662,51	2.090,10	572,41	2.540,24	1.776,42	763,82
Prédio com elevador médio (10)	2.446,92	1.789,35	657,57	2.576,35	1.853,97	722,38	2.390,47	1.515,80	874,87
Prédio sem elevador médio (5)	2.749,04	1.874,60	874,44	2.871,96	1.909,09	962,87	2.755,12	1.603,42	1.151,70
Prédio sem elevador popular (6)	1.934,66	1.282,45	652,21	2.010,08	1.291,53	718,54	1.973,96	1.109,93	884,03
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.940,44	2.099,79	840,65	3.070,45	2.144,86	925,59	2.661,14	1.553,61	1.107,54
Prédio sem elevador médio (8)	2.917,14	2.199,27	717,87	2.994,88	2.204,84	790,04	2.824,59	1.882,97	941,62
Clinica Veterinária (14)	2.994,00	2.311,87	682,13	3.053,81	2.301,31	752,50	3.005,90	2.095,05	910,85
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.216,44	1.732,95	483,49	2.253,87	1.721,33	532,54	2.059,28	1.432,27	627,02

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

abril, 2023

Uso de Edificação	Florianópolis - R\$/m²			Porto Alegre - R\$/m²			Manaus - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.244,48	1.975,56	1.268,92	3.147,85	2.091,77	1.056,08	3.328,04	2.416,46	911,58
Residencial médio (2)	2.515,82	1.425,70	1.090,12	2.457,29	1.553,06	904,22	2.569,31	1.791,66	777,65
Residencial popular (3)	2.038,90	1.232,96	805,94	2.030,96	1.360,89	670,07	2.153,49	1.572,88	580,62
Sobrado popular (11)	2.240,29	1.266,62	973,67	2.219,20	1.420,88	798,32	2.408,51	1.717,06	691,45
Prédio com elevador fino (4)	3.054,27	2.058,21	996,06	2.579,78	1.749,47	830,31	2.646,19	1.930,51	715,68
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.671,95	1.848,64	823,31	2.502,94	1.863,73	639,21	2.664,19	2.086,19	578,00
Prédio com elevador médio (10)	2.504,84	1.574,80	930,03	2.414,10	1.654,16	759,94	2.434,10	1.775,04	659,05
Prédio sem elevador médio (5)	2.772,01	1.553,46	1.218,55	2.616,19	1.600,10	1.016,09	2.686,38	1.812,77	873,62
Prédio sem elevador popular (6)	1.982,89	1.068,41	914,47	1.944,68	1.184,77	759,92	2.003,03	1.343,41	659,62
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.933,37	1.762,99	1.170,39	2.798,69	1.824,79	973,89	2.863,11	2.026,58	836,53
Prédio sem elevador médio (8)	2.896,45	1.900,48	995,96	2.770,69	1.940,58	830,11	2.910,52	2.199,96	710,55
Clinica Veterinária (14)	2.830,78	1.864,10	966,68	2.793,44	1.996,72	796,72	3.001,25	2.315,02	686,22
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.152,98	1.494,99	657,99	2.073,64	1.516,60	557,04	2.225,01	1.746,88	478,13

Uso de Edificação	Belém - R\$/m²			Salvador - R\$/m²			Recife - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.140,39	2.213,26	927,13	3.091,16	2.148,62	942,55	3.132,97	2.170,80	962,18
Residencial médio (2)	2.338,88	1.544,84	794,04	2.533,33	1.727,00	806,33	2.458,93	1.634,90	824,02
Residencial popular (3)	1.793,76	1.205,00	588,76	2.015,66	1.417,98	597,68	2.040,32	1.428,26	612,06
Sobrado popular (11)	2.118,89	1.417,95	700,94	2.294,52	1.580,86	713,66	2.195,81	1.467,37	728,44
Prédio com elevador fino (4)	2.596,47	1.869,06	727,42	2.709,03	1.959,80	749,23	2.526,04	1.776,03	750,00
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.376,44	1.788,31	588,14	2.591,02	1.979,90	611,12	2.428,32	1.815,52	612,80
Prédio com elevador médio (10)	2.334,13	1.667,78	666,35	2.351,81	1.662,67	688,94	2.349,65	1.660,27	689,38
Prédio sem elevador médio (5)	2.636,43	1.747,42	889,01	2.705,51	1.794,63	910,88	2.593,33	1.671,91	921,41
Prédio sem elevador popular (6)	1.833,06	1.164,24	668,83	1.852,81	1.173,07	679,74	1.891,42	1.197,88	693,53
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.817,91	1.763,34	854,57	2.807,52	1.931,05	876,47	2.469,55	1.584,53	885,02
Prédio sem elevador médio (8)	2.744,94	2.017,25	727,69	2.958,01	2.210,05	747,95	2.614,74	1.863,31	751,42
Clinica Veterinária (14)	2.715,71	2.017,26	698,45	2.867,21	2.158,75	708,46	2.821,27	2.094,34	726,93
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.177,98	1.687,24	490,73	2.164,03	1.670,03	494,00	2.176,56	1.670,24	506,32

Uso de Edificação	Fortaleza - R\$/m²			São Luiz - R\$/m² (*)			Teresina - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.080,92	2.187,19	893,73	3.229,69	2.304,09	925,61	2.952,08	2.085,85	866,23
Residencial médio (2)	2.468,72	1.706,33	762,39	2.607,75	1.817,33	790,42	2.339,46	1.600,36	739,11
Residencial popular (3)	2.117,90	1.552,68	565,22	2.160,06	1.573,98	586,08	1.910,67	1.361,79	548,88
Sobrado popular (11)	2.227,95	1.553,43	674,51	2.406,99	1.709,90	697,09	2.069,59	1.417,73	651,86
Prédio com elevador fino (4)	2.534,26	1.828,73	705,52	2.679,71	1.950,90	728,81	2.495,54	1.811,53	684,01
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.541,94	1.973,80	568,14	2.662,73	2.076,25	586,48	2.478,16	1.924,28	553,88
Prédio com elevador médio (10)	2.340,26	1.691,94	648,32	2.479,70	1.811,83	667,87	2.288,49	1.666,45	622,05
Prédio sem elevador médio (5)	2.634,33	1.774,26	860,06	2.777,13	1.886,17	890,97	2.521,76	1.687,83	833,93
Prédio sem elevador popular (6)	1.887,33	1.245,30	642,03	2.031,41	1.363,73	667,68	1.827,62	1.202,64	624,98
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.660,35	1.833,56	826,78	2.785,40	1.930,04	855,36	2.562,47	1.762,18	800,28
Prédio sem elevador médio (8)	2.830,51	2.124,27	706,24	2.943,96	2.214,77	729,19	2.839,11	2.155,26	683,85
Clinica Veterinária (14)	2.788,84	2.118,99	669,85	2.974,53	2.280,58	693,95	2.713,35	2.064,40	648,94
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.039,95	1.573,14	466,80	2.144,79	1.658,63	486,16	2.088,92	1.630,09	456,83

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

abril, 2023

Uso de Edificação	Natal - R\$/m² (*)			João Pessoa - R\$/m² (*)			Porto Velho - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.176,29	2.295,15	881,13	3.155,59	2.255,76	899,82	3.418,66	2.421,87	996,99
Residencial médio (2)	2.490,61	1.734,20	756,41	2.588,70	1.821,69	767,02	2.835,94	1.980,34	855,59
Residencial popular (3)	1.921,31	1.360,77	560,54	1.926,12	1.355,86	570,26	2.022,10	1.388,18	633,92
Sobrado popular (11)	2.137,01	1.472,75	664,26	2.212,64	1.537,16	675,49	2.440,59	1.680,76	759,83
Prédio com elevador fino (4)	2.622,84	1.933,68	689,16	2.642,10	1.934,64	707,47	2.878,37	2.112,42	765,95
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.527,17	1.974,02	553,16	2.537,61	1.970,19	567,42	2.774,98	2.137,48	637,50
Prédio com elevador médio (10)	2.331,53	1.700,63	630,90	2.374,46	1.736,10	638,36	2.640,70	1.913,64	727,06
Prédio sem elevador médio (5)	2.647,98	1.802,01	845,96	2.741,82	1.879,58	862,24	3.058,48	2.107,40	951,08
Prédio sem elevador popular (6)	1.831,81	1.196,03	635,78	1.880,97	1.234,69	646,27	2.095,61	1.383,44	712,17
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.545,32	1.732,07	813,25	2.554,03	1.729,24	824,79	2.922,87	2.007,77	915,10
Prédio sem elevador médio (8)	2.669,39	1.976,58	692,81	2.624,08	1.918,08	706,00	2.882,72	2.088,06	794,64
Clinica Veterinária (14)	2.780,80	2.116,59	664,21	2.796,57	2.127,52	669,05	3.136,14	2.377,67	758,47
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.143,18	1.675,78	467,39	2.163,13	1.694,19	468,95	2.604,49	2.093,29	511,20

Observações:

O cálculo mensal dos Custos Unitários PINI de Edificações promove a atualização dos orçamentos dos projetos padrão de cada tipo de obra, ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que compõem o orçamento, entre materiais, mão de obra, equipamentos, Taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho (129,34% - para as regiões de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo e 127,95% - para as demais regiões). Os orçamentos não consideram Taxa de BDI e os seguintes itens: projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimentos de terra, fundações profundas ar-condicionado, calefação e paisagismo. Na etapa de Infraestrutura foram considerados somente os serviços referentes à execução de vigas baldramas, travamentos e blocos de apoio. Para se estimar o preço de prédios, os custos devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas, etc.).

Tipos de construção e padrões de acabamento são os adotados como padrão para cálculo dos Custos Unitários Pini de Edificações:

- (1) Residência térrea, área 250 m²: alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados; fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone e sobre concreto aparente.
- (2) Residência padrão médio, área 215 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina.
- (3) Residência térrea (63 m²), executada com: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento;
- (4) Edifício residencial com 29 pavimentos, área 18.900 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festa
- (5) Edifício residencial com 4 pavimentos, área 1.662,50 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana.
- (6) Edifício residencial 4 pavimentos, área 638 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada.
- (7) Edifício comercial 13 pavimentos, 5.800 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex sobre massa corrida e silicone e sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada.
- (8) Edifício comercial com 3 pavimentos, área 1.426 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada.
- (9) Galpão industrial, área 1.553,50 m²: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.
- (10) Edifício Residencial de 19 pavimentos, área 7.373,66 m²: alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, fachada com argamassa, pintura látex e textura e laje com cobertura de telha em fibrocimento.
- (11) Sobrado padrão popular, área 79,40m²: alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, revestimento de azulejo (áreas molháveis) e argamassa e pintura látex (áreas secas), cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.
- (12) Prédio com elevador, área 13.478,64 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, fachada revestida com placas cerâmicas, cobertura da laje com telha de fibrocimento.

(*) Custos calculados com base nos preços de insumos básicos pesquisados na região e demais insumos na capital representativa mais próxima.

Fonte: PINI



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

fls. 402
fls. 44

Carlos Eduardo Bertoli
OFICIAL INTERINO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE INDAIATUBA - SP

matrícula

19.192

ficha

01

Indaiatuba, 28 de setembro de 1982

IMÓVEL: Uma gleba de terras designada como GLEBA D, no Bairro Mirim, neste município e comarca de Indaiatuba, com as seguintes medidas e confrontações:- parte da Estrada Municipal do lado direito de quem vem de Indaiatuba e em divisa com a Gleba A; deste ponto segue confrontando com a Gleba A em dois rumos distintos até alcançar o pequeno córrego, cujos rumos e distâncias são os seguintes:- 32° 53' NE - 177,00 metros e 75° 52' SE - 157,90 metros, daí segue o córrego abaixo onde confronta com a Gleba A, numa distância de 32,50 metros, seguindo ainda pelo mesmo córrego abaixo mais 285,00 metros, confrontando nesta face com a gleba E; deflete à esquerda confrontando com as terras de Humberto Bull, segue pelo pequeno córrego acima, até medir 161,30 metros, daí deflete à esquerda e segue pelo meio da barroca 240,80 metros, onde confronta com terras de Antonio Pescarini; seguindo ainda na mesma confrontação pela cerca de arame farpado em dois rumos 46° 30' SW 19,70 metros e 57° 16' SW 16,66 metros; deflete à esquerda confrontando com a gleba C1 segue 96,15 metros no rumo 44° 30' SE e 170,00 metros, no rumo 32° 53' SW, deflete à esquerda e segue pela cerca divisória da Estrada Municipal no sentido Indaiatuba, numa distância de 11,15 metros até alcançar o ponto de partida, com a área de 64.534,00 m².

Proprietários: HELENA BULL GRANADO RODRIGUES, do lar, e seu marido ARMINDO GRANADO RODRIGUES, pedreiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de Maio 1186, portadores respectivamente dos RG 15.123.438 e 11.424.873 e inscritos no CPF sob nº 031.653.988/01; ELIZA BULL VON AH, do lar, TE 7561 - 211a. Zona, filha de João Bull Junior e Adalina Wolf Bull, e seu marido AZARL VON AH, agricultor, R.G. nº 12.797.234, ambos brasileiros, residentes neste município no Sítio São João, Bairro Mirim, inscritos no CPF sob n. 202.865.208/00; TEODORO BULL, agricultor e sua mulher TEREZA MARIA MOREIRA BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes neste município, no Sítio São João, ele portador do RG 10.719.396 e ela portadora do T.E. 58.152, 275a. Zona, filha de José Moreira e Joana Maria, inscritos no CPF sob ns. 356.886.108/81 e 262.285.308/44, respectivamente; ORLANDO BULL, industrial e sua mulher DEJANIRA LOURENÇO BULL, que também assina DJANIRA LOURENÇO BULL, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados neste município no Bairro Mirim, portadores respectivamente do RG 8.957.188 e TE 8.248, desta 211a. Zona, ela filha de Antonio Lourenço e Tracy do Nascimento e inscritos no CPF sob nº 618.202.708/82; e IRMA BULL LEITE, do lar e seu marido

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 09/10/2016 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ópis reais e pessoais respectórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.
Indaiatuba-SP, 10 de outubro de 2018.

[Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
[José Luiz T. Camargo Jr. - Substituto do Oficial
[Thais Helena T. Camargo Ceschin - Substituta do Oficial
[Eduardo Ceschin - Substituto do Oficial
[Jair Antonio Pianucci Filho - Escrevente Habilitado
[Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado
[Alexandre de Almeida - Escrevente Habilitado

registro
19.192

ficha
01
verso

CLEODOMIRO BENTO LEITE, mecânico, ambos brasileiros, residentes em São Paulo, na Rua das Paineiras, 319, Socorro, Santo Amaro, portadores respectivamente do TE 10.978 246a. Zona e RG 1.251.880 e inscritos no CPF sob n. 023 301 218/49, ela filha de João Bull Junior e Adalina Wolf.

Título aquisitivo: transcrição n. 8561, R2/4162, R4/4162 e R5/4162. INCRA 624 098 002911-0. O Escrevente habilitado, (Natanael Aparecido Lopes Pereira) O Oficial maior, (Luiz Beriam)

R1/19.192. Indaiatuba, 28 de setembro de 1982. Por escritura de 26 de agosto de 1982, lavrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca (Livro 37, fls. 80), verifica-se que o imóvel supra matriculado coube a título de divisão amigável aos condôminos HELENA BULL GRANADO RODRIGUES e seu marido ARMINDO GRANADO RODRIGUES, já qualificados, pelo valor de Cr. \$282.826,06 (duzentos e oitenta e dois mil, oitocentos e vinte e seis cruzeiros e seis centavos). O Escrevente habilitado, (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Oficial maior, (Luiz Beriam)

R2/19.192 - Indaiatuba, 14 de junho de 1983. Transmitentes: HELENA BULL GRANADO RODRIGUES, do lar e seu marido ARMINDO GRANADO RODRIGUES, pedreiro, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua 13 de Maio, 1186, portadores respectivamente dos RG ns. 15.123.438 e 11.424.873 e inscritos no CPF sob n. 031.653.988/01. Adquirente: PASCOAL CARBONI, brasileiro, lavrador, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei 6515/77 com Jesuina Dutra Carboni, residente e domiciliado neste município, no Sítio dos Meninos, Bairro das Videiras, portador da cart. prof. 26.503, série 157a., filho de Antonio Carboni e Anna Chiqueto, inscrito no CPF sob n. 000.064.538/99. Título: Venda e compra. Forma do título: - Escritura de 20 de maio de 1983, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca (Livro 85, fls. 31). Valor: Cr. \$7.500.000,00 que será pago através de 03 notas promissórias, com os seguintes valores e vencimentos: - Cr. \$... 2.500.000,00 em 04-07-83, Cr. \$1.000.000,00 em 20-12-83 e finalmente Cr. \$4.000.000,00 em 20-01-1984. A venda foi feita sob a condição estabelecida no art. 1163 e seu § único do Código - Civil e reputar-se-a quitada com o pagamento puro e simples das notas promissórias referidas. - O Escrevente habilitado,



fls. 404

OFICIAL INTERINO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula

- Fiche

19/192

-02

Indaítuba, 14 de Junho de 1983

AV3/19.192 - Indaiatuba, 27 de janeiro de 1.984. Em 20 de janeiro de 1984, PASCOAL CARBONI requereu o cancelamento de pacto comissório convencionado na escritura objeto do R2/19192, isto porque liquidou todas as notas promissórias vinculadas àquela escritura, num total de Cr.\$7.500.000,00, Tais títulos foram apresentados e ficaram arquivados em cartório. O Oficial maior. *Luiz Bariani* (Luiz Bariani)

R4/19.192. Indaiatuba, 23 de maio de 1985. Devedores: PASQUAL CARBONI e sua mulher JEZUINA DE PAZ CARBONI. Credor: BANCO DO BRASIL S/A, agência desta Praça. Forma do título: Cédula rural hipotecária, emitida em Indaiatuba aos 21 de maio de 1985, registrada sob nº 3694, no livro 3, deste cartório. Valor: Cr\$ 12.000.000. Vencimento: 28 de fevereiro de 1989. Praça de pagamento: Indaiatuba. Juros: 3% a.a. mais correção monetária de 100% da variação mensal das ORTN's. Ônus: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).

R5/19:192. Indaiatuba, 23 de maio de 1985. Devedores: PASQUAL CARBONI e sua mulher JEZUINA DUTRA CARBONI. Credor: BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça. Fôro do título: cédula rural hipotecária, emitida em 21 de maio de 1985, registrada sob n. 3855, no livro 2, deste cartório. Valor: Cr\$..... 8.350.000. Vencimento: 28 de fevereiro de 1989. Praca de pagamento: Indaiatuba. Juros: 3% a.a. mais correção monetária de 100% da variação mensal das ORTN's. Ônus: HIPOTECA CEDULAR - DE SEGUNDO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS. O Oficial - Maior, *Luiz Beriam* (Luiz Beriam).

R6/19 192. Indaiatuba, 11 de março de 1986. Devedores: PAS-
QUAL CARBONI e sua mulher JEZUINA NUSSA CARBONI e ROBERTO CAR-
BONI. Credor: BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça. Forma
do título: Cédula rural hipotecária e Hipotecária emitida em
25 de fevereiro de 1986, registrada sob n. 4000, no livro n.
3 deste cartório. Valor: CZ\$27.600,00 (vinte e sete mil e
seiscentos cruzados). Vencimento: 28 de fevereiro de 1987.

DECLARAÇÃO DE BOA FÉ que, desde a data da presente, manifestada em 09/10/2018 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.

Indaiatuba-SP, 10 de outubro de 2018.

- [] Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interno
[] José Luiz T. Camargo Jr - Substituto do Oficial
[] Thais Helena T. Camargo Ceschin - Substituta do Oficial
[] Eduardo Ceschin - Substituto do Oficial
[] Jair Antonio Pianucci Filho - Escrivente Habilitado
[] Gilberto Fernando dos Santos - Escrivente Habilitado
[] Alexandre Almeida - Escrivente Habilitado

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

Este documento é confidencial, assinado digitalmente por RENATA CUNHA AGUIRRE CABALLEROS em 43/12/2018 às 19:30 sob o número 10118487220188260248. Este documento é copia do original, assinado digitalmente por MAXIMILIANO PAULO SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42, sob o número 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código 5gOn1jh2.

registro

19 192

ficha

02

verso

Praça da pagamento: Indaiatuba. Juros: 3% a.a., mais 100% da
variação mensal das ORTN's. Ônus: HIPOTECA CEDULAR DE TERCEI
RO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.. O Oficial maior,
Luiz Beriam (Luiz Beriam)

AV7/19.192. Indaiatuba, 24 de março de 1988. Conforme memoran-
 dum datado de Indaiatuba, aos 17 de março de 1987, verifica-
 se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R6,-
 em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Habilitado, --
Renato Righetto Rosa (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,
Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

R8/19.192. Indaiatuba, 24 de março de 1988. Em 17 de março de
 1988, PASQUAL CARBONI e sua mulher JESSENA DUTRA CARBONI, emi-
 tiram a favor do BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça, -
 uma cédula rural pignoratícia e hipotecária n. 00067-2, do va-
 lor total de Cz\$ 731.000,00, vencível no dia 21 de fevereiro
 de 1989, pagável nesta praça, com juros à taxa de 7,0% a.a., -
 igualmente registrada s. n. 4410, do livro 3, de Registro Au-
 xiliar, sob garantia de hipoteca cédular de terceiro grau e
 sem concorrência de imóvel descrito nesta matrícula. O Esc. -
 Hab., Renato Righetto Rosa (Renato Righetto Rosa). O Of. Maior
Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

AV9/19.192. Indaiatuba, 22 de março de 1989. Conforme memoran-
 dum datado de Indaiatuba, aos 02 de março de 1989, verifica-
 se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R4/-
 19192, em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Habilitado,
Renato Righetto Rosa (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,
Luiz Beriam (Luiz Beriam).

AV10/19.192. Indaiatuba, 22 de março de 1989. Conforme memo-
 randum datado de Indaiatuba, aos 02 de março de 1989, verifi-
 ca-se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do
 R5/19192, em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Hab., -
Renato Righetto Rosa (Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,
Luiz Beriam (Luiz Beriam).



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

fls. 48

Carlos Eduardo Bertoli

OFICIAL INTERINO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE INDAIATUBA - SP

matrícula
19.192

ficha
03

Indaiatuba, 22 de março de 1989

AV11/19.192. Indaiatuba, 22 de março de 1989. Conforme memo-
randum datado de Indaiatuba, aos 08 de fevereiro de 1989, ve-
rifica-se que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento
do R8/19.192, em virtude da liquidação da dívida. O Esc. Hab.,
(Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,
(Luiz Beriam).

R12/19.192. Indaiatuba, 12 de maio de 1989. Em 31 de março de
1989, PASQUAL CARBONI e sua mulher JESUINA DUTRA CARBONI emi-
tiram a favor do BANCO DO BRASIL S/A, agência desta praça, -
uma cédula rural pignoratícia e hipotecária n. 89/00.036-6, -
do valor total de NCz\$ 16.100,00, vencível no dia 22 de feve-
reiro de 1990, pagável nesta praça, com juros à taxa de 12% -
ao ano, igualmente registrada sob n. 4555, do livro 3, de Re-
gistro Auxiliar, sob garantia de hipoteca cedular de primeiro
grau e sem concorrência ao imóvel descrito nesta matrícula. -
O Esc. Hab., (Renato Righetto Rosa). O
Oficial Maior, (Luiz Beriam).

AV13/19.192. Indaiatuba, 07 de maio de 1990. Conforme memoran-
dum datado de Indaiatuba aos 02 de maio de 1990, verifica-se
que o BANCO DO BRASIL S/A autorizou o cancelamento do R12, em
virtude da liquidação da dívida. O Escrevente Habilitado, -
(Renato Righetto Rosa). O Oficial Maior,
(Luiz Beriam).

AV14/19.192 (DADOS CADASTRAIS). Indaiatuba, 18 de janeiro de
2013. Conforme documentos mencionados na escritura a seguir
registrada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula
possui os seguintes dados cadastrais: Código:
624.098.002.941-0; Denominação: SÍTIO RECANTO DO COQUEIRO;
Área Total (ha): 6,4000; Classificação Fundiária:
Minifúndio; Data da última Atualização: 08/11/2002;
Indicações para Localização: Estrada Municipal do Mirim;
Módulo Rural (ha): 4,0000; Nº de Módulos Rurais: 1,55;
Módulo Fiscal (ha): 10,0000; Nº de Módulos Fiscais: 0,6400;
FMP (ha): 2,0000; Área Registrada (ha): 6,4000; NIRF:
0.285.057-5. O Substituto do Oficial, (José
Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV15/19.192 (CORREÇÃO DE NOME/RG/CPF) Indaiatuba, 18 de

CERTIFICO E DOU FE que, em 18 de outubro de 2015, presente matrícula até
09/10/2018 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência
a alienação e constituições de bens reais e pessoais reipersecutórias,
integralmente noticiada na presente, cópia reprográfica.
Indaiatuba-SP, 10 de outubro de 2015.

[] Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
[] José Luiz J. Camargo Jr. - Substituto do Oficial
[] Thais Helena T. Camargo Gerschlin - Substituta do Oficial
[] Eduardo Gerschlin - Substituto do Oficial
[] Jair Antônio Pianucci Filho - Escrevente Habilitado
[] Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado
[] Alexandre de Almeida - Escrevente Habilitado

3ª VARA CIVEL COMARCA DE INDAIATUBA-SP

PROCESSO nº 1011848.72.2018.8.26.0248

ANEXO – IV

DOCUMENTAÇÃO DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (IA)

- 01-(Anexo IV –item 02).** Requerimento Proc.2067/24
- 01.1-** Certidão de Planejamento Urbano Engenharia
- 02-(Anexo IV –item 03).** Certidão. Especifica
- 03-(Anexo IV –item 04).** Certidão Neg.Debitos INCRA.
- 04-(Anexo IV –item 05).** Certidão Neg.Debitos CCM.
- 05-(Anexo IV –item 06).** Loc. Imóvel no Município.
- 06-(Anexo IV –item 07).** Planta Cadastral.
- 07-(Anexo IV –item 08).** Levantamento da Área.





PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE INDAIATUBA

NOME: Maximiro Araújo Sampaio
 ENDEREÇO: Rod. Roneo do Espírito Santo P. Nº: 3350
 BAIRRO: Doze Indaiatuba CIDADE: Indaiatuba
 CEP: 13332-10 E-Mail: peito.sampaio@creci.org.br
 FONE: (19) 98816262 CPF: 059894428-15 RG: 3.383.192-3
 CNPJ: _____

- 1 2ª VIA DE DOCUMENTO
- 3 AÇÃO USUCAPIONÁRIA
- 4 AFASTAMENTO
- 5 AGENDAMENTO
- 6 ALINHAMENTO
- 7 ALTERAÇÃO DE
- 8 ALTERAÇÃO DE
- 9 ALTERAÇÃO DE
- 10 ALTERAÇÃO DE
- 11 ALTERAÇÃO DE
- 12 ALVARÁ DE AMB
- 14 ALVARÁ DE DEM
- 15 ALVARÁ DE REF
- 16 ALVARÁ SANITÁ
- 17 APROVAÇÃO DE
- 18 APROVAÇÃO DE
- 19 AQUISIÇÃO/ INST
- 20 OUTROS
- 21 ASSUNÇÃO TÉCN
- 22 ATESTADO CONC
- 23 ATUALIZAÇÃO DE
- 24 AUTORIZAÇÃO P/
- 25 AUTORIZAÇÃO P/
- 26 AUTORIZAÇÃO P/
- 27 AVALIAÇÃO DE ES
- 28 BAIXA TÉCNICA/ R
- 29 CANCELAMENTO D
- 30 CANCELAMENTO D
- 31 CANCELAMENTO D
- 32 CANCELAMENTO D
- 33 CANCELAMENTO D

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
 DEPARTAMENTO DE PROTOCOLO
 TEL: (19) 3634-9015 / (19) 3634-9026
 E-MAIL: www.indaiatuba.sp.gov.br

PROCESSO: 2267 / 2024

DATA EM: 30/01/2024

NOME: MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO
 NÚMERO: 059894428-15
 ENDEREÇO: Doze Indaiatuba

TIPO DE USO DE SOLO

Procedimento requerente, lembra-se de acompanhar o andamento do seu processo até a conclusão. É sua responsabilidade.

- 65 NOMEAÇÃO/ CONTRATAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS
- 66 NÚMERO DE IMÓVEL
- 68 PAGAMENTO DE REQUISIÇÃO
- 69 PARCELAMENTO DE DÉBITOS
- 70 PATRULHAMENTO POLICIAL DA GC
- 71 PLANILHA DE MEDIÇÃO
- 72 PLANTA MORADIA ECONÔMICA
- 73 PROPAGANDA VOLANTE
- 74 PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
- 75 PRORROGAÇÃO DE NOTIFICAÇÃO/ MULTA E OUT
- 76 RECEITUÁRIO (DEVISA)
- 77 RECLAMAÇÕES DIVERSAS
- 78 RECURSO ADMINISTRATIVO
- 79 REDUÇÃO DE IPTU P/ APOSENTADOS E PENSIONISTAS
- 80 RE-EMISSÃO DE CARNE
- 81 RENOVAÇÃO DE ALVARÁ SANITÁRIO
- 82 REQUISIÇÃO COMPRA PELA BEC
- 83 RESSARCIMENTO / RESTITUIÇÃO DE VALORES
- 84 RETIRADA DE ARVORE/ PODA
- 85 REVISÃO DE ADVERTÊNCIA
- 86 REVISÃO DE PASSE / BOLSA
- 87 REVISÃO DE TRIBUTOS/ TAXAS
- 88 SELO P/ PORTADOR (A) NECESSIDADES ESPECIAIS
- 89 SINDICÂNCIA ADMINISTRATIVA
- 90 SUBSTITUIÇÃO DE PROJETO
- 91 SUBVENÇÃO SOCIAL
- 92 SUPLEMENTAÇÃO DE VERBA ORÇAMENTÁRIA
- 93 TRANSFERÊNCIA DE PROPRIETÁRIO
- 94 UNIFICAÇÃO DE LOTES
- 95 VAGA NAS FEIRAS LIVRES
- 96 VENDA DE FLORES
- 110 ABERTURA DE EMPRESA

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- Certidão de uso e ocupação do solo.
 Estado do Min. nº 304 - lot. Bairro Min. -
 Estado Municipal (MT 218) - Indaiatuba - CEP. 13330-000
 Matrícula: 19.192 Folha 01

Termos em que pede deferimento

Indaiatuba 29/01/2024

Maximiro Araújo Sampaio
 Nome Legível

Assinatura

059.894.428-15
 CPF

Protocolo

Processo Nº 2067/24

Tarifa R\$ _____

Data 30/01/24

Rubrica

Tarsila Almeida
 Depto. Protocolo e Arquivo

certidão de uso e ocupação do solo



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

Estado de São Paulo

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia

Certidão – proc. nº 2.267/2024

Cadastro Imobiliário nº: 064.100-1 (rural)
Localização: Estrada Rafael Elias Jose Aun, snº
Loteamento: BR Mirim Quadra: SN Gleba: D
Inscrição Cadastral: 00.00.00 Unidade: 000

CERTIFICA em função das informações prestadas pelos órgãos competentes, em nome de **MAXMIRO ARAUJO SAMPAIO**, que o imóvel constante da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis nº 19.192 encontra-se dentro da Macrozona Rural de Indaiatuba conforme lei complementar nº 92 de 05 de dezembro de 2022 e em **MPMSRC – Macrozona de proteção do manancial da sub-bacia do rio Capivari-Mirim**, conforme Lei Complementar nº 93 de 05 de dezembro de 2022.

A presente certidão tem validade de 60 (sessenta) dias.

O referido é verdade e dá fé.

Indaiatuba, 06 de março de 2024.



Assinado de forma digital por
VINICIUS SILVA:09774233603
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3,
ou=(EM BRANCO),
ou=58379843000120,
ou=presencial, cn=VINICIUS
SILVA:09774233603
Dados: 2024.03.06 16:59:57 -03'00'

Eng. Civil Vinícius Silva

Departamento de Aprovações

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

CNPJ: 44.733.608/0001-09

Av. Eng. Fábio Roberto Barnabé, 2800 - Jd. Esplanada II - Indaiatuba/SP - CEP 13331-900
(19) 3834-9000 - 0800-7707702

139 - CERTIDÃO - Certidão Específica R\$ 39,92

ESTRADA DO MIRIM Nº 304 - MIRIM - QD - LT
Número do Processo: 2267/2024

30/01/2024 12:17:23

Tributo

200 GUIA PARA ARRECADAÇÃO DE RECEITAS MOBILIÁRIAS

Data de Emissão 30/01/2024	Número de processamento 20060047775010124	CPF/CNPJ 059.894.428-15
Contribuinte MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO CPF/CNPJ: 059.894.428-15		Vencimento 01/02/2024
		Valor do Documento 39,92

Recibo do Contribuinte

Autenticação Mecânica



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

CNPJ: 44.733.608/0001-09

Av. Eng. Fábio Roberto Barnabé, 2800 - Jd. Esplanada II - Indaiatuba/SP - CEP 13331-900
(19) 3834-9000 - 0800-7707702

Data de Emissão 30/01/2024	Número de processamento 20060047775010124	CPF/CNPJ 059.894.428-15
Instruções para recebimento		Vencimento 01/02/2024
200 GUIA PARA ARRECADAÇÃO DE RECEITAS MOBILIÁRIAS CERTIDÃO - Certidão Específica		
Pagável, até o vencimento, nas agências da <u>Caixa Econômica Federal,</u> <u>Casas Lotéricas e Banco Postal ou, por Internet Banking e caixa</u> <u>eletrônico dos bancos: Bradesco, Banco do Brasil, Caixa</u> <u>Econômica Federal, Itaú e Santander.</u>		
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO		
No caso de pagamento por meio de Internet Banking ou Caixa Eletrônico, guarde o recibo junto à guia para eventual comprovação do pagamento.		Valor do Documento 39,92
Contribuinte MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO CPF/CNPJ: 059.894.428-15 ESTRADA DO MIRIM Nº 304 - MIRIM - QD - LT Número do Processo: 2267/2024		

816600000003 399219252026 402012006001 477750101248

Autenticação Mecânica



SUA OPINIÃO É MUITO IMPORTANTE PARA NOS.
VOCE PODERA RECEBER UM SMS DO NÚMERO 271-81
PARA AVALIAR SUA EXPERIÊNCIA NO SANTANDER.
CONTA PRA GENTE COMO FOI SEU ATENDIMENTO
DANDO UMA NOTA DE 0 A 10.

SRB 0157 010 30012024 0022 39,92P 2001
000156A 033-3449-001090832-1 4108.****.7583

VALOR DO SAQUE 39,92

EDIONE DA SILVA BATISTA CARTÃO: 7583
BANCO: 033 AGENCIA: 3449 CONTA: 01-090832-1

30/01/2024 12:27:14 DATA CONTÁBIL: 30/01/2024
LOCAL: 033.0157 - INDAIATUBA
TRANSACAO: 0000156 TERMINAL: 0000010

REDE DE AGÊNCIAS SANTANDER
RECIBO DE
SAQUE COM CARTÃO EM CONTA CORRENTE

30/01/2024, 12:1

02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAXIMIRO ARAUJO SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2024 às 18:42, sob o número WIDU24700676418 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011848-72.2018.8.26.0248 e código CJD6Qbs.



Prefeitura Municipal de Indaiatuba
Secretaria Municipal da Fazenda

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Cadastro Imobiliário	064.100-1			Validade	24/03/2024
Denominação	SITIO RECANTO DO COQUEIRO				
Localização do Imóvel	ET RAFAEL ELIAS JOSE AUN, DR., SN				
Loteamento	BR MIRIM	Quadrante	00	Quadrícula	00
Setor	00		Gleba		
INCRA	624098-002941-0		Setor Malha	B	

Certificamos, para os devidos fins de direito, que não constam débitos de tributos imobiliários sobre o imóvel acima especificado.

Ressalva-se o direito de cobrar, posteriormente, quaisquer débitos que venham a ser eventualmente apurados.

Certidão online, **EMITIDA GRATUITAMENTE**, autorizada por meio da Portaria N.º 002/09 de 12 de fevereiro de 2009, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Para verificar a autenticidade desta certidão acesse o site: <http://www.indaiatuba.sp.gov.br>

Autenticação: E16C.CF54.4079.D40D

Indaiatuba, 23 de Fevereiro de 2024



Prefeitura Municipal de Indaiatuba
Secretaria Municipal da Fazenda

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

CPF/CNPJ	016.563.718-80	Validade	24/03/2024
Contribuinte	ROBERTO CARBONI	CCM	121.109-3
Endereço	304 MIRIM - CEP 13330000 INDAIATUBA SÃO PAULO		

Certificamos, para os devidos fins de direito, que não constam débitos de tributos municipais, mobiliários e imobiliários, em nome do contribuinte acima especificado.

Ressalva-se o direito de cobrar, posteriormente, quaisquer débitos que venham a ser eventualmente apurados.

Certidão online, **EMITIDA GRATUITAMENTE**, autorizada por meio da Portaria N.º 002/09 de 12 de fevereiro de 2009, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Para verificar a autenticidade desta certidão acesse o site: <http://www.indaiatuba.sp.gov.br>

Autenticação: 0EBA.7DB8.3E37.D4F6

Indaiatuba, 23 de Fevereiro de 2024

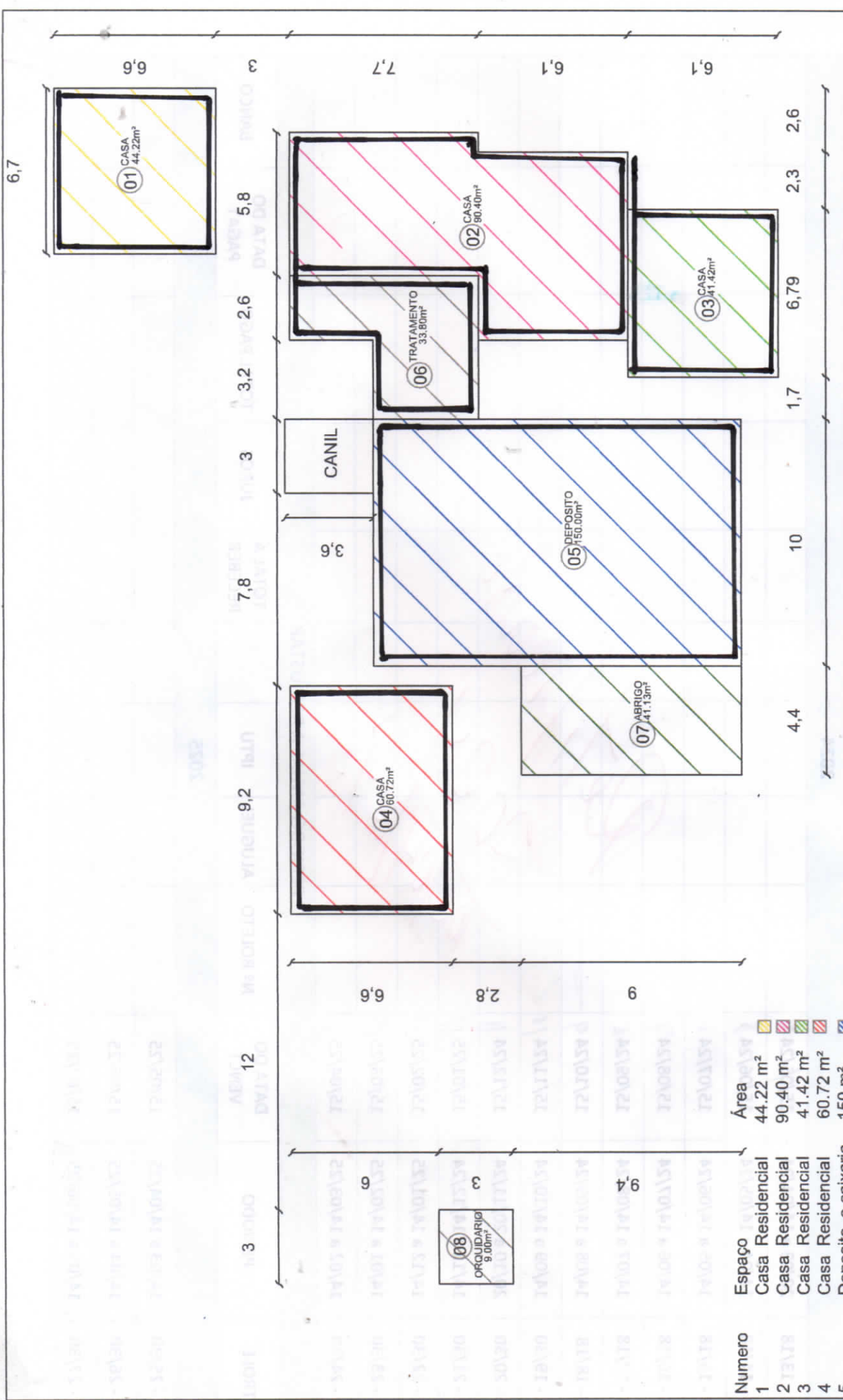
ESTRADA DT-218 N°304

Matricula 19.192 Ficha 01
AREA DE 64.534,00M²

Legenda

- Chácara Elos
- Escola Aracê
- Parque do Minim - Prefeito Romeu Zerbini





PLANTA: Locação Cadastral

SITIO RECREIO DOS COQUEIROS
LOCAL: Estrada do Mirim - BB Mirim - Indaiatuba/SP
DESENHO: Amanda Oliveira 10/05/2024
APJ - 273 PASTA 15 - 02.150

Numero	Espaco	Area
1	Casa Residencial	44.22 m²
2	Casa Residencial	90.40 m²
3	Casa Residencial	41.42 m²
4	Casa Residencial	60.72 m²
5	Deposito e caixa	150 m²
6	Tratamento de frutas	40 m²
7	Abrigo de veiculos	41.13 m²
8	Espaco de orquidário	9 m²

06

Mapa sem título

Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

Isaza Higienização Técnica

Indalgar

Estr. IDT 218

Escola Aracê

Estr. IDT 218

Comunidade

fls. 415

Google Earth



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 7.768.715,77

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/06/2024 a 01/02/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

610 dias

1,070804

Percentual correspondente

610 dias

7,080389 %

Valor corrigido para 01/02/2026

(=)

R\$ 8.318.771,07

Sub Total

(=)

R\$ 8.318.771,07

Valor total

(=)

R\$ 8.318.771,07[Retornar](#) [Imprimir](#)