

1008720-73.2020.8.26.0248

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Apartamento 21 - Bloco 04

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA

Av. Horst Frederico João Heer nº 4801

Parque Campo Bonito - CEP 13.349-052 - Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

Leilão Vip Alienações Públicas Ltda.

CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo

1008720-73.2020.8.26.0248 - 03º VC Fórum Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

ABNT/NBR 14.653 - Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado

1008720-73.2020.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 107.739 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à:

Valor Total de Venda
R\$194.000,00
(cento e noventa e quatro mil reais)
Ref. Outubro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO:	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:	8
2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO	8
2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:	8
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	19
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS	20
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	20
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	21
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	22
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:	23
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:	23
4.5. CONCLUSÃO FINAL:	23
5. ENCERRAMENTO	24
ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 107.739 - 1º CRI Indaiatuba/SP	25
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel	29
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	30

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 107.739 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula	ficha		Indaiatuba, 15 de Dezembro de 2015	
00107739	0001			
Imóvel: Um apartamento sob nº 21, localizado no segundo pavimento do BLOCO 4 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA", situado na Avenida Horst Frederico João Heer nº 4801, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; AREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 5,952 m², Área Construída Total de 57,102 m², Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 72,2985. - - - - -				

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

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

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

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 09/10/2024, às 13:00, conforme fl 252/253, este perito esteve no Condomínio Residencial Copaíba para realizar a vistoria do imóvel objeto da avaliação.

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

Na data previamente agendada, este perito não foi atendido, porém retornando no dia 16/10, a moradora e executada Juliana Melissa dos Santos permitiu a entrada e vistoria do imóvel, sem impedimentos para a realização dos trabalhos deste perito.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

Apartamento nº 21, bloco 04, do Condomínio Residencial Copaíba, localiza-se na Av. Horst Frederico João Heer nº 4801, no bairro Campo Bonito, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.349-052 .

1008720-73.2020.8.26.0248

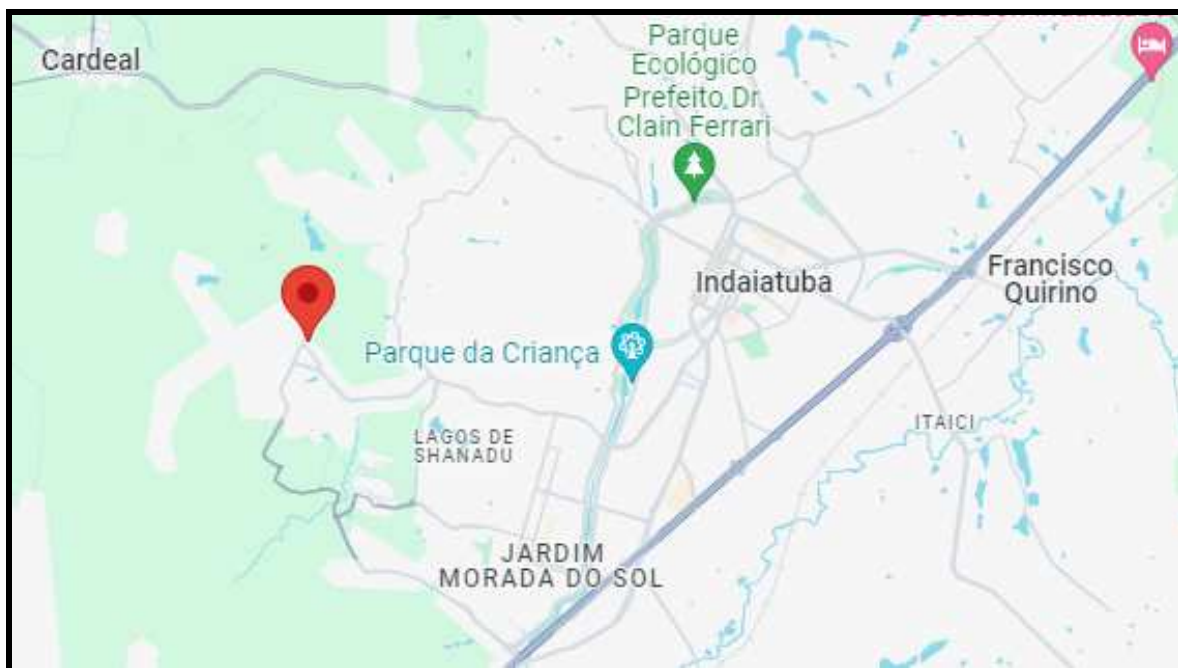


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Copaíba - Indaiatuba



Imagem GoogleMaps - Cond. Residencial Copaíba Bloco 04 - Indaiatuba/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, atualmente ocupado pela executada Juliana Melissa dos Santos.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 107.739 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

Imóvel: Um apartamento sob nº 21, localizado no segundo pavimento do BLOCO 4 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA", situado na Avenida Horst Frederico João Heer nº 4801, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; AREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 5,952 m², Área Construída Total de 57,102 m², Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 72,2985. - - - - -

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sob n ° 5240.0235.7-1, contudo é **ISENTO** de pagamento.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:

O imóvel avaliado, apartamento residencial padrão simples, com área privativa de 51,15m² e 57,10m² de área total, possui sala, cozinha,, dois dormitórios, banheiro, área de serviço, com direito a uma vaga determinada de garagem. Possui água, energia elétrica e gás individualizado.

2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Copaíba foi construído há 6(seis) anos, é composto por 16(dezesseis) blocos, sendo 16(dezesseis) unidades por bloco, totalizando 256 unidades, todas padronizadas.

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

Possui portaria 24hs, perímetro do condomínio murado com cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns.

Blocos são acessados por tag de aproximação.

2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

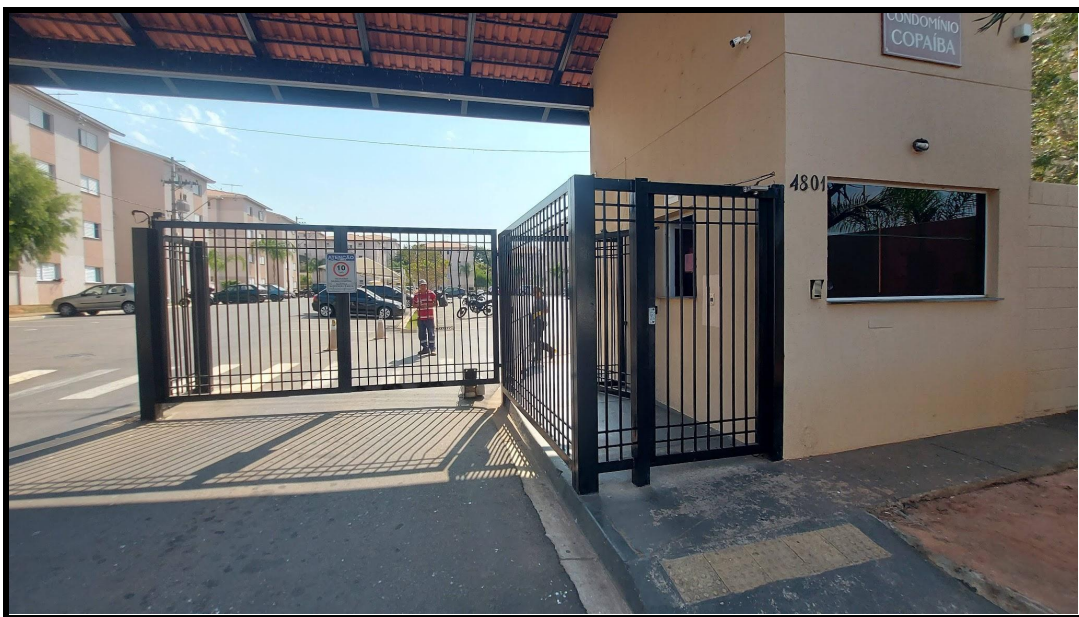
O projeto habitacional do Parque Campo Bonito foi lançado em outubro de 2013, e a construção dos apartamentos foi iniciada no final de março do ano seguinte. A entrega dos imóveis aconteceu em fevereiro de 2016.

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

1008720-73.2020.8.26.0248

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

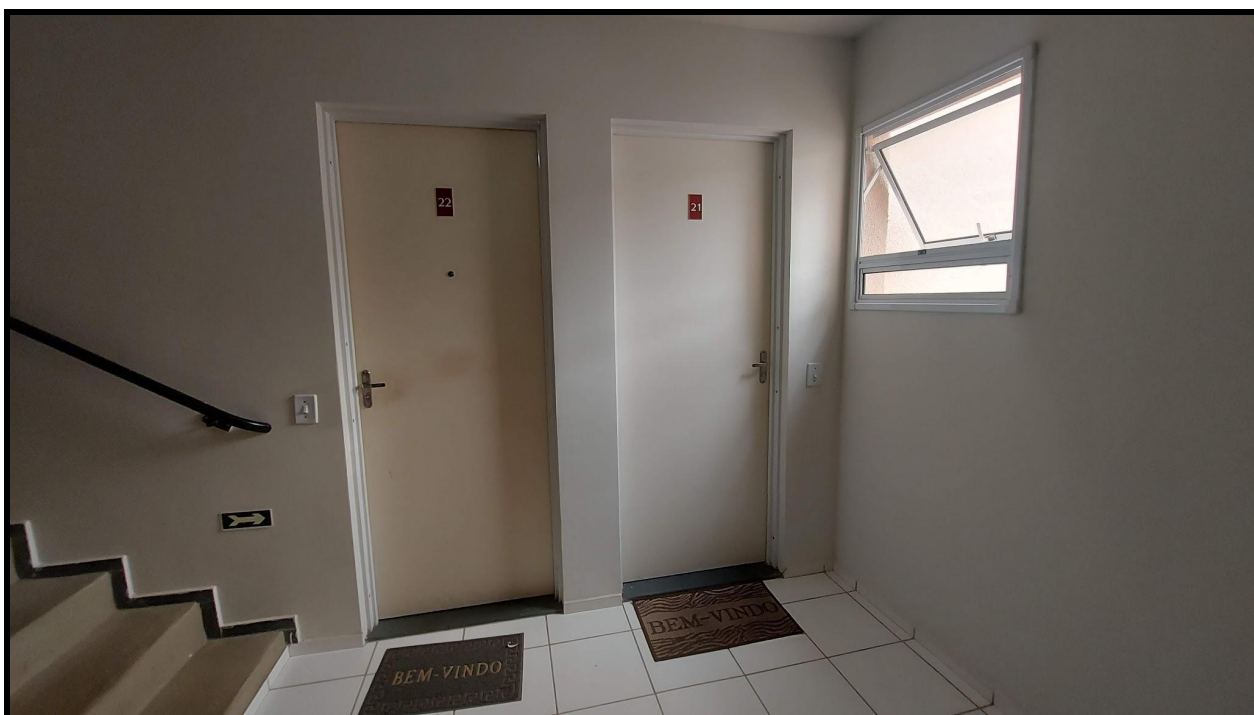
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **16/10/2024**.



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



1008720-73.2020.8.26.0248



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de apartamentos similares e que estão localizados e sendo ofertados no bairro Parque Campo Bonito, uma vez que todas as unidades possuem a mesma planta a mesma área útil com o mesmo padrão construtivo.

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

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

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

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

1008720-73.2020.8.26.0248

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

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

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS

Apto 21 Bloco 04 - Cond Residencial Copaíba
Av. Horst Frederico João Heer, 4801 - Indaiatuba
Área Útil: 51,15 m² - Vaga Garagem: 01 vaga

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

F1: Oferta ;

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	F1	Vlr Homog
1	R\$215,000.00	51.15	4203.32	0.90	3782.99
2	R\$219,000.00	51.15	4281.52	0.90	3853.37
3	R\$213,000.00	51.15	4164.22	0.90	3747.80
4	R\$215,000.00	51.15	4203.32	0.90	3782.99
5	R\$212,000.00	51.15	4144.67	0.90	3730.21
6	R\$220,000.00	51.15	4301.08	0.90	3870.97

1008720-73.2020.8.26.0248

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3730.21
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	3870.97
Somatório dos valores homogeneizados (R\$)	22768.33
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	35.19
Amplitude total (R\$/m²)	140.76
Média aritmética (R\$/m²)	3794.72
Mediana (R\$/m²)	3782.99
Desvio médio (R\$/m²)	44.97
Desvio padrão (R\$/m²)	56.38
Variância (R\$/m²) ^ 2	3178.51

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

1008720-73.2020.8.26.0248

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

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

1008720-73.2020.8.26.0248

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

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

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,35

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,14

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

Logo: **TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

4.5. CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 3.794,72

Área do imóvel (m²) = 51,15

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 3.794,72 x 51,15 = 194100,00

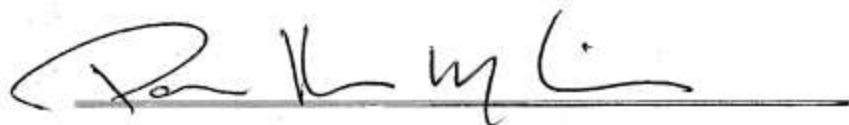
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 194.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 194.000,00
(cento e noventa e quatro mil reais)
Ref. Outubro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 31 (trinta e uma) páginas, 19 (quatorze) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 17 de Outubro de 2024



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

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1008720-73.2020.8.26.0248

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 107.739 - 1º CRI Indaiatuba/SP

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

Protocolo: 436.735 - Matrícula: 107739 - Pág.: 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00107739 ficha: 0001 Indaiatuba, 15 de Dezembro de 2015

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

Imóvel: Um apartamento sob nº 21, localizado no segundo pavimento do BLOCO 4 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPAÍBA", situado na Avenida Horst Frederico João Heer nº 4801, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; ÁREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 5,952 m², Área Construída Total de 57,102 m², Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 72,2985. - - - - -

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

Título aquisitivo: R2/96.259, feito no dia 07 de maio de 2014, sendo Instituição do Condomínio objeto do R7/96.259, feito no dia 15 de dezembro de 2015. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV1/107.739 (DECLARAÇÕES). Indaiatuba, 15 de dezembro de 2015. Conforme AV3/96.259, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, declarou que: a) o presente empreendimento compõe o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188/2001; b) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1 - não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; 2 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal; 3 - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; 5 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal por mais privilegiados que possam ser; 6 - não poderá ser constituído a qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de <VIDE VERSO>

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

CNS nº 12.017-0

Este documento foi assinado digitalmente por ADRIANO BELAVARRE, Oficial de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 28/07/2023 às 16:37, sob o número WIDU24701372544. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008720-73.2020.8.26.0248 e código 1008720-73.2020.8.26.0248 e código INDUQieq.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1008720-73.2020.8.26.0248

Matrícula	Ficha
00107739	0001

Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CGTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei nº 10.188/2001; d) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinam-se à alienação. As famílias com renda até R\$ 1.600,00 ou R\$ 3.250,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 245.568. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - -

AV2/107.739 (CADASTRO). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Conforme certidão de Valor Venal nº 10.186/2016, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 23 de junho de 2016, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5240.0235.7-1. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). -

R3/107.739 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos FGTS - CCFBTS/PMCMV - SPH/FAR, com caráter de escritura pública, na forma do § 3º do artigo 61 da Lei 4.380/64, dos artigos 2º e 8º da Lei 10.188/01, e da Lei 11.977/09, (Contrato nº 07200107011), datado de Indaiatuba/SP, em 20 de dezembro de 2015, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, vendeu para JULIANA NELISSA DOS SANTOS, brasileira, solteira, nascida em 21/03/1984, sup. da operação, portadora da carteira de identidade CI 423086522, expedida por SSP SP em 22/01/2015 e do CPF 321.303.588-29, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Abraão João Ferrarezi, 70, Brigadeiro Faria Lima, pelo preço de R\$ 75.672,62, o imóvel descrito nesta matrícula, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 45.000,00, através do desconto concedido pelo FGTS (complemento); R\$ 24.924,62, através de subvenção concedida pelo FAR; e R\$ 5.748,00, através de financiamento (com recursos do FGTS - PMCMV), concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido por Alienação fiduciária, a seguir registrada. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - -

R4/107.739 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R3/107.739, JULIANA NELISSA DOS SANTOS, <VIDE FICHA 0002>

CNS nº 12.017-0

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1008720-73.2020.8.26.0248

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

Protocolo: 438.735 - Matrícula: 107739 - Pág.: 3 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00107739

folha: 0002

Indaiatuba, 21 de Novembro de 2016

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

constituiu(ram)-se DEVEDOR(A,AS,ES) da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada nesta matrícula), da importância de R\$ 5.748,00. A referida dívida será quitada em 120 prestações mensais, sendo o encargo mensal composto da taxa de juros contratada nominal de 0,0000% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., tendo como encargo mensal inicial o valor da prestação (a+) de R\$ 71,84 e o valor da prestação líquida de R\$ 47,90 com data de vencimento do primeiro encargo mensal no dia 28/01/2016, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC. Em garantia do pagamento integral do débito firmado com o(a,as,os) devedor(a,as,es), o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no ato, autorizou o depósito em caução, em conta específica de aplicação financeira, de não livre movimentação, do valor de R\$ 5.748,00. Em garantia do cumprimento das obrigações de fazer e de não fazer deste contrato, bem assim na hipótese de execução da garantia de caução de depósitos, o(a, as, os) devedor(a,as,es) ALIENOU(RAM) ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (representado pela Caixa Econômica Federal), em CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel descrito nesta matrícula, o fazendo na forma da Lei nº 9.314/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A carência para expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotaram que o valor do imóvel é de R\$ 73.672,62, acrescido do valor de acesso e das benfeitorias existentes e que lhe integram, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se ao FAR o direito de reavaliar o imóvel. O Substituído do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV5/107.739 (RESTRITÕES). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Conforme item 13.A.1 do instrumento Particular acima registrado (R3/4/107.739) verifica-se que o presente imóvel, alienado fiduciariamente, compõe o patrimônio do FAR (propriedade resolúvel), e não se comunica com o patrimônio da sua representante legal Caixa Econômica Federal, ficando, portanto, mantidas as restrições mencionadas na AVI desta matrícula. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 257.038. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

ÚLTIMO ATO

CNS nº 12.017-0

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel



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



Data de Emissão: 19/07/2024 05:07h

Certidão de Valor Venal
Nº 27814/2024

A Prefeitura Municipal de Indaiatuba, por meio do Departamento de Rendas Imobiliárias, certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel abaixo identificado em **19/07/2024**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)

Código de Imóvel:	5240.0247.0-2
Inscrição Cadastral:	04.13.05.01.003.170
Unidade:	170
Localização:	AV. HORST FREDERICO JOAO HEER , 04801 -AP 22/BL 11
Loteamento:	PQ. CAMPO BONITO
Quadra:	02
Lote:	03
Condomínio/Edifício:	COND RESID COPAIBA
Valor Venal do Terreno:	R\$ 4.351,91 - (quatro mil, trezentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos)
Valor Venal da área Construída:	R\$ 59.257,96 - (cinquenta e nove mil, duzentos e cinquenta e sete reais e noventa e seis centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 63.609,87 - (sessenta e três mil, seiscentos e nove reais e oitenta e sete centavos)

Validade da Certidão: 18/08/2024

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICIPIO DE INDAIATUBA. Para verificar as assinaturas <https://assina.indaiatuba.sp.gov.br/VerificadorAssinatura> e informe o código 9210-1EBA-AF6A-2

1008720-73.2020.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

● Elemento comparativo 01

Venda

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

Preço abaixo do mercado

54 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga 4 andar ✓ Condomínio fechado

[Todas as características](#)

Endereço

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

[Explore a localização do imóvel](#)

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

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

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

● Elemento comparativo 02

Venda

R\$ 219.000 • Condomínio R\$ 240 IPTU isento

53 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga Aceita animais ✓ Cozinha

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Benedita Carvalho, 45 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$ 219.000

(Código do anunciante: AP0358 | Código no Viva Real: 2733188950)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-53m2-ven-da-RS219000-id-2733188950/?itl_id=1000137&itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produ-to

1008720-73.2020.8.26.0248

- Elemento comparativo 03

Venda

R\$ 213.000

Condomínio

R\$ 236

IPTU

R\$ 9

51 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

1 andar

✓ Condomínio fechado

[Todas as características](#)

Endereço

Avenida Otília Ferraz de Camargo, 726 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 213.000

(Código do anunciante: ap0241_1-3340199 | Código no Viva Real: 2737554714)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-51m2-ven-da-RS213000-id-2737554714/?itl_id=1000137&itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produ to

- Elemento comparativo 04

Venda

R\$ 215.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

57 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

✓ Condomínio fechado

[Explore a localização do imóvel](#)

Endereço

Rua Benedita Carvalho - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

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

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

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

1008720-73.2020.8.26.0248

● Elemento comparativo 05

Venda
R\$ 212.000

Condomínio
R\$ 230

IPTU
não informado

51 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Espaço gourmet

Condomínio fechado

[Todas as características](#)

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

[Explore a localização do imóvel](#)

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

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

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

● Elemento comparativo 06

Venda
R\$ 220.000

Condomínio
R\$ 230

IPTU
isento

51 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

1 andar

Churrasqueira

[Todas as características](#)

Endereço
Rua Benedita Carvalho, 25 - Parque Campo Bonito, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 51 m² por R\$ 220.000

(Código do anunciante: _1-3157341 | Código no Viva Real: 2721010375)

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-campo-bonito-bairros-indaiatuba-com-garagem-51m2-venda-RS220000-id-2721010375/?itl_id=1000137&itl_name=zap-recommendations-container-similarity-to-zap_pagina-produto