

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

CREA 5060517224

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula: 98.629- 1º CRI de Indaiatuba/SP
Apto 13 - Bloco 05 - Loteamento Jardim Mantova
Rua Tamoio, 773
Vila Maria - Indaiatuba/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
03º Vara Cível - Fórum Indaiatuba / SP

Processo
0012495-94.2012.8.26.0248 / 0000654-88.2001.8.26.0248
Cumprimento de Sentença

Metodologia Aplicada
NBR 14653/ 1 e 2 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

0012495-94.2012.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel Matrícula Imobiliária nº 98.629 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

matricula	ficha	DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
00098629	0001	Indaiatuba, 23 de Maio	de 20 14
Imóvel: Um apartamento sob nº 13, localizado no pavimento superior do BLOCO 05, do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAMOIO II", situado na Rua Tamoio nº 773, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dormitórios 1 e 2; AREAS: Área útil de 45,63 m², Área comum de 2,0432 m², perfazendo a área total de 47,6732 m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,0406 ou 4,06% ou 83,6011 m².			

Valor Total de Venda
R\$ 170.000,00
(cento e setenta mil reais)
Ref. Julho de 2024

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.....	7
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:.....	7
2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO.....	8
2.4.3. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO.....	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	18
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....	18
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....	18
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")....	21
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO.....	21
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO.....	21
4.5. CONCLUSÃO FINAL.....	21
5. ENCERRAMENTO.....	22
ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (CRI de Indaiatuba/SP).....	24
ANEXO 02 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP.....	29
ANEXO 03 - Elementos Comparativos.....	31

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda do imóvel matrícula Imobiliária nº 98.629 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

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

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

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

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 18/06/2023, às 11:00, este perito esteve presente no Residencial Tamoio II, a rua Tamoio, 773, para realizar a vistoria técnica no imóvel penhorado, sendo acompanhado pelo Sr. Fernando Cesar, concunhado do executado José do Carmo, que permitiu a entrada e a vistoria interna, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos.

Não estiveram presentes os representantes das partes, como também não apresentaram quesitos prévios.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Tamoio, nº 773 Apto 13 do Bloco 05, do Condomínio Tamoio II, bairro Vila Maria, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.335-350



Imagem Googlemaps - Resid Tamoio II - Indaiatuba/SP

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0012495-94.2012.8.26.0248



Imagem Googlemaps- Cond Resid Tamoio II - Indaiatuba/SP



Unidade 13 Bloco 05 - Condomínio Residencial Tamoio II - Indaiatuba/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado, está em posse do executado José do Carmo Santos e família conforme informado pelo Sr. Fernando Cesar Braglini, que se apresentou como concunhado do executado.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 98.629 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP e inscrição municipal junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba (IPTU) sob nº 5102.2173.8-6, contudo imóvel está isento deste imposto.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

O imóvel, pertencente ao condomínio Tamoio II, é classificado como sendo uma unidade padronizada, residencial, de tipologia construtiva econômica, localizada no primeiro andar do Bloco 05, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço integradas e uma vaga fixa de garagem sem cobertura.

De acordo com ficha do imóvel emitido pela Pref de Indaiatuba, e conforme informação contida na matrícula, o imóvel avaliando possui área útil de 45,63m².

2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Residencial Tamoio II é composto por terreno cercado por muro, entrada através de portão metálico, não possui portaria, com área de 4.484,87m², sendo 2.734,84m² de área construída, composto por 07 blocos de 02 pavimentos, com 08 unidades residenciais em cada bloco, totalizando 56 unidades residenciais de tipologia construtiva classificada como Econômico pelo Inst. Bras. de Avaliações e Perícia em Engenharia - IBAPE.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



GRUPO 1.1 - APARTAMENTO

1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.

O bairro Vila Maria localiza-se na região de adensamento populacional, com predomínio de imóveis residenciais de padrão econômico a médio.

Possui iluminação pública, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, distribuição de energia e água, sistema de correios e telefonia, transporte público e todos os melhoramentos urbanos.

The map displays two travel options from Centro to Rua Tamoio, 773 - Vila Maria. The top route, highlighted in orange, takes 10 minutes and covers 3.9 km, passing through Posto Ipiranga and Oba Hortifruti. The bottom route, highlighted in blue, takes 11 minutes and covers 4.1 km, passing through Posto Ipiranga and Pezão Bar. Various landmarks and neighborhoods are labeled on the map, including Jardim Maison du Parc, Jardim Rubens, and Jardim Itamaracá.

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 18/06/2024.

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

0012495-94.2012.8.26.0248

- ÁREA COMUM DO RESID TAMOIO II



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0012495-94.2012.8.26.0248



0012495-94.2012.8.26.0248

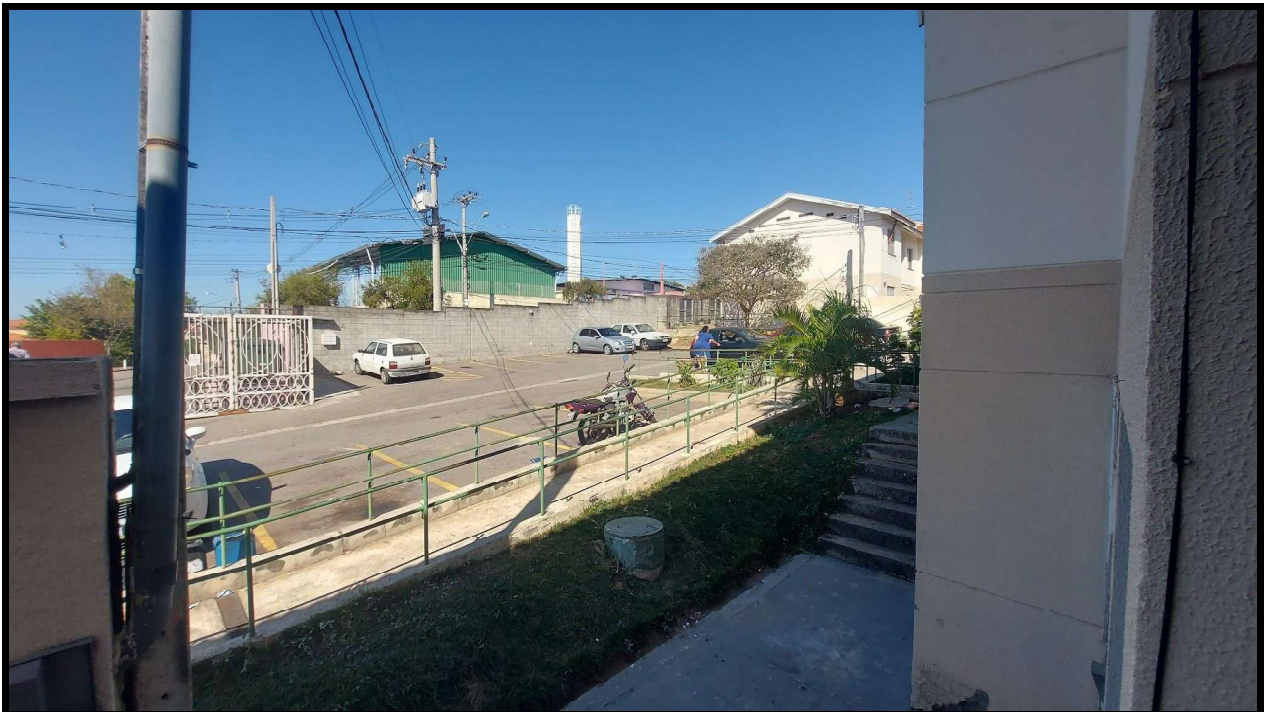
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Imóvel Avaliando - Unidade 13 Bloco 05



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0012495-94.2012.8.26.0248



0012495-94.2012.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de imóveis similares que estão localizados e sendo ofertados na região próxima ao imóvel avaliando.

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 construída do comparativo.

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

c) FATOR LOCALIZAÇÃO: adotar-se-á um fator de homogeneização sobre o preço ofertado, considerando-se a localização do elemento comparativo.

c) FATOR OBSOLESCÊNCIA: adotar-se-á um fator de obsolescência sobre o preço ofertado, considerando-se a estado de conservação do elemento comparativo

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

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00 Localização: 1,00

0012495-94.2012.8.26.0248

Assim sendo, foram coletados 07 (sete) elementos comparativos de oferta que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Endereço: Apto 13 Bl 05 - Rua Tamoio, 773 - Residencial Tamoio II - Vila Maria - Indaiatuba/SP
- Área Útil: 45,63 m² com 1 vaga fixa de garagem
- Padrão Construtivo: Econômico
- Estado de Conservação: D - Entre regular e necessitando de reparos simples

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta; F2: Localização

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m²)	Vlr Unit(R\$/m²)	F1	F2	F3	V. Hom
1	R\$178,000.00	45.63	3900.94	0.90	1.00	0.90	3159.76
2	R\$219,000.00	50.00	4380.00	0.90	1.10	0.85	3685.77
3	R\$220,000.00	52.00	4230.77	0.90	1.05	0.85	3398.37
4	R\$234,500.00	50.00	4690.00	0.90	1.05	0.85	3767.24
5	R\$260,000.00	54.00	4814.81	0.90	1.05	0.85	3867.50
6	R\$265,000.00	51.00	5196.08	0.90	1.05	0.85	4173.75
7	R\$320,000.00	60.00	5333.33	0.90	1.00	0.85	4080.00

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	7.00
Grau de liberdade (Ud):	6.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	3159.76
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4173.75
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	26132.39
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	253.50
Amplitude total (R\$/m²)	1013.99
Média aritmética (R\$/m²)	3733.20
Mediana (R\$/m²)	3767.24
Desvio médio (R\$/m²)	273.06
Desvio padrão (R\$/m²)	359.80
Variância (R\$/m²) ^ 2	129457.23

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

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

N = Número de Amostras.

Ni = Número de intervalos de classe.

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

N = Número de amostras.

N = Número de amostras;

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

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

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,22

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$$

D/S calc. para o MENOR valor = 1,59

4.4.3) D/S Menor $\leq$ D/S Crítico e D/S Maior $\leq$ D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.5. CONCLUSÃO FINAL

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Útil (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

Valor Arbitrado (R\$/m²) = 3.733,20

Área Útil (m²) = 45,63

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 3.733,20 x 45,63 = 170.345,86

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 170.000,00

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP
matrícula 00098629	ficha 0001
Indaiatuba, 23 de Maio	
de 20 14	
Imóvel: Um apartamento sob nº 13, localizado no pavimento superior do BLOCO 05, do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAMOIO II", situado na Rua Tamoio nº 773, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dormitórios 1 e 2; AREAS: área útil de 45,63 m², área comum de 2,0432 m², perfazendo a área total de 47,6732 m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,0406 ou 4,06% ou 83,6011 m². Proprietária: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.888 de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bandeira Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.340.305/0001-04. Título aquisitivo: R\$ 83.888, feito no dia 26 de julho de 2012; sendo a constituição do condomínio objeto do R\$ 83.888, feito no dia 23 de maio de 2014. O Substituto do Oficial, José Luiz Teixeira de Camargo Junior). AV1/98.629 (VAGA DE GARAGEM). Indaiatuba, 23 de maio de 2014. Conforme consta do memorial de Instituição de Condomínio, verifica-se que a este apartamento cabe o direito ao uso exclusivo de uma vaga de garagem, cuja definição será realizada na Assembleia Geral do Condomínio. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). AV2/98.629 (RESTRIÇÕES). Indaiatuba, 23 de maio de 2014. -- Conforme AV6/83.888, alíneas "b" e "c" do item II, da cláusula 13ª do instrumento objeto do R\$ 83.888, e na forma exigida pelos §§ 4º e 5º, do artigo 2º da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula comporá o patrimônio do fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188/2001, que instituiu o FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, bem como seus frutos e rendimentos serão mantidos sob a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, <VIDE VERSO>	

CONTROLE: 4026/24

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0012495-94.2012.8.26.0248



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matricula

ficha

00098629

0001

observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes RESTRIÇÕES: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operações da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; e não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o patrimônio do FAR. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 226.775. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV3/98.629 (RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO). Indaiatuba, 05 de junho de 2014. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme documentos microfilmados nesta Serventia sob nº 226.775, em 23 de maio de 2014, retifico a abertura da presente matrícula, a fim de ficar constando que a FRAÇÃO IDEAL CORRETA do apartamento a que ela se refere é a seguinte: fração ideal de terreno de 0,0174 ou 1,74% ou 78,1626 m²; e não, portanto, como foi mencionado. O Escrevente Habilitado, _____ (Jair Antonio Pianetti Filho). - - - - -

AV4/98.629 (CADASTRO). Indaiatuba, 10 de setembro de 2014. - Conforme certidão nº 9400/2014, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 11 de agosto de 2014, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5102.2173.8-6. O Substº do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R5/98.629 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 10 de setembro de 2014. Conforme Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com Parcelamento e Alienação Fiduciária em Garantia no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR e Financiamento de Móveis e Eletrodomésticos - Programa Minha Casa Melhor, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei 4.380/64, dos artigos 2º e 8º da Lei 10.188/01, e da Lei 11.977/09, no âmbito do SFH (Contrato nº 171001240453), datado de Indaiatuba/SP, em 24 de junho de 2014, FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, com a anuência da Caixa Econômica Federal - CAIXA, na qualidade de proprietária fiduciária, vendeu para JOSE DO CARMO SANTOS, brasileiro, divorciado, nascido em 18/10/1963, mecânico, portador da carteira de identidade RG nº 16.571.321-5 SSP SP, inscrito no CPF ME sob nº 055.663.228-16, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Francisco de Paula A, 253, Itaici, pelo preço de R\$ 53.817,82, o imóvel descrito nesta **<VIDE FICHA 0002>**

CNS nº 12.017-0

PARA SIMPLES CONSULTAÇÃO

VALOR: R\$ 21,51

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 28/05/2024 11:42:45 - VALOR: R\$ 21,51

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

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

0012495-94 2012 8 26 0248

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

0012495-94.2012.8.26.0248

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

CONTROLE: 4026/24

24/06/2024, 16:54

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5102.2173.8-6

Insc. Cadastral: 02.12.05.03.023.039

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5102.2170.0-6 | 5102.2170.1-4 | 5102.2170.2-2 | 5102.2170.3-0 | 5102.2170.4-8 | 5102.2170.5-5 | 5102.2170.6-3 | 5102.2170.7-1 | 5102.2170.8-9 | 5102.2170.9-7 | 5102.2171.0-5 | 5102.2171.1-3 | 5102.2171.2-1 | 5102.2171.3-9 | 5102.2171.4-7 | 5102.2171.5-4 | 5102.2171.6-2 | 5102.2171.7-0 | 5102.2171.8-8 | 5102.2171.9-6 | 5102.2172.0-4 | 5102.2172.1-2 | 5102.2172.2-0 | 5102.2172.3-8 | 5102.2172.4-6 | 5102.2172.5-3 | 5102.2172.6-1 | 5102.2172.7-9 | 5102.2172.8-7 | 5102.2172.9-5 | 5102.2173.0-3 | 5102.2173.1-1 | 5102.2173.2-9 | 5102.2173.3-7 | 5102.2173.4-5 | 5102.2173.5-2 | 5102.2173.6-0 | 5102.2173.7-8 | 5102.2173.8-6 | 5102.2173.9-4 | 5102.2174.0-2 | 5102.2174.1-0 | 5102.2174.2-8 | 5102.2174.3-6 | 5102.2174.4-4 | 5102.2174.5-1 | 5102.2174.6-9 | 5102.2174.7-7 | 5102.2174.8-5 | 5102.2174.9-3 | 5102.2175.0-1 | 5102.2175.1-9 | 5102.2175.2-7 | 5102.2175.3-5 | 5102.2175.4-3 | 5102.2175.5-0

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R TAMOIO

Número: 00773

Logradouro 2: R THOMAZINA POLHESE SQUILANTI

Edif./Cond.: COND RESID TAMOIO II

Complemento: AP 13/BL 05

Loteamento: JD CARLOS A C
ANDRADE 2

Quadra: N

Lote: A-U

Matrícula Reg. Imóveis: 0098629

Data de Registro: 10/09/2014

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO
URBANA

Área Unid.: 47,67

Área tot. edif.:
2.734,84

Área terr.:
4.484,37

RESUMO

Aprovações: 0

Alvarás: 0

Habite-ses: 0

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 139,50 M² E TESTADA MÍNIMA DE 9,30 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Bamabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Via sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

NR1	NAO RESIDENCIAL 1
NR2	NÃO RESIDENCIAL 2
NR3	NÃO RESIDENCIAL 3
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/>

1/2

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

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

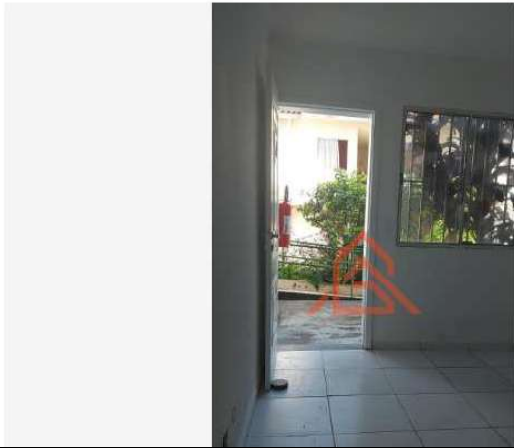
0012495-94.2012.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

APARTAMENTO

Condomínio Residencial Tamoio I - VILA MARIA - INDAIATUBA/SP



Venda
R\$ 178.000,00

Locação
R\$ 1.200,00

Condomínio
R\$ 65,00

IPTU Mensal
R\$ 65,00

\$
Simule seu financiamento

2 dormitórios

1 banheiro

1 vaga

46,40 m² útil

46,40 m² construída

<https://www.alexandregarciaimoveis.com.br/comprar-ou-alugar/sp/indaiatuba/vila-maria/apartamento/72700784>

- Elemento comparativo 02

Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Jardim Morumbi / **Rua Tieko Ueda**

Venda
R\$ 219.260

Condomínio
R\$ 300

IPTU
R\$ 1/ano

50 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Animais permitidos

Churrasqueira

Todas as características

Endereço
Rua Tieko Ueda, 100 - Jardim Morumbi, Indaiatuba - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-morumbi-bairros-indaiatuba-com-garagem-50m2-venda-RS219260-id-2725988435/>

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0012495-94.2012.8.26.0248

- Elemento comparativo 03

Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / Colinas de Indaiatuba / **Rua Betty Hass de Campos**

Venda
R\$ 220.000 • Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

Preço abaixo do mercado 

 52 m²  2 quartos  1 banheiro

 1 vaga  Piscina  Churrasqueira

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Betty Hass de Campos, 204 – Colinas de Indaiatuba, Indaiatuba – SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-colinas-de-indaiatuba-bairros-indaiatuba-com-garagem-52m2-venda-RS220000-id-2705667217/>

- Elemento comparativo 04

Venda / SP / Apartamentos à venda em Indaiatuba / JARDIM UNIAO / **Rua João Della Rosa**

Venda
R\$ 234.500 • Condomínio **R\$ 350** IPTU **R\$ 50/ano**

 50 m²  2 quartos  1 banheiro

 1 vaga  Garagem  Salão de festas

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua João Della Rosa – JARDIM UNIAO, Indaiatuba – SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-uniao-bairros-indaiatuba-com-garagem-50m2-venda-RS234500-id-2629278889/>

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

0012495-94.2012.8.26.0248

- Elemento comparativo 05

Venda

R\$ 260.000 • Condomínio **R\$ 300** IPTU **R\$ 58/ano**

54 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga ✓ Garagem ✓ Lavanderia

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Guayi - JARDIM UMUARAMA, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 54 m² por R\$ 260.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-umuarama-bairros-indaiatuba-com-garagem-54m2-venda-RS260000-id-2710669162/>

- Elemento comparativo 06

Venda

R\$ 265.000 • Condomínio **R\$ 120** IPTU **R\$ 110/ano**

51 m² 2 quartos 2 banheiros

1 vaga Animais permitidos ✓ Churrasqueira

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua Ariovaldo Pinto, 728 - COLINAS DE INDAIATUBA I, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-colinas-de-indaiatuba-i-bairros-indaiatuba-com-garagem-51m2-venda-RS265000-id-2696088097/>

0012495-94.2012.8.26.0248

- Elemento comparativo 07

Venda

R\$ 340.000

Condomínio

R\$ 220

IPTU

R\$ 70/ano

 60 m²

 2 quartos

 1 banheiro

 1 vaga

 2 andar

 Portão eletrônico

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Maria Rosa Stipp Madeira, 54 – Jardim Sevilha, Indaiatuba – SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sevilha-bairros-indaiatuba-com-garagem-60m2-venda-RS340000-id-2575241615/>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 170.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/07/2024 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

549 dias

1,066002

Percentual correspondente

549 dias

6,600156 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 181.220,27

Sub Total

(=)

R\$ 181.220,27

Valor total

(=)

R\$ 181.220,27[Retornar](#) [Imprimir](#)