PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Bem Avaliando:
Matrícula Imobiliária nº 52.491 - 01º CRI de Indaiatuba/SP
Rua Tapuia, 908
Vila Maria Helena - Indaiatuba/ SP
CEP 13.335-510

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
05º Vara Civel Foro de Indaiatuba/SP

Processo
1010698-90.2017.8.26.0248 - Execução de Título Extrajudicial / Fiança

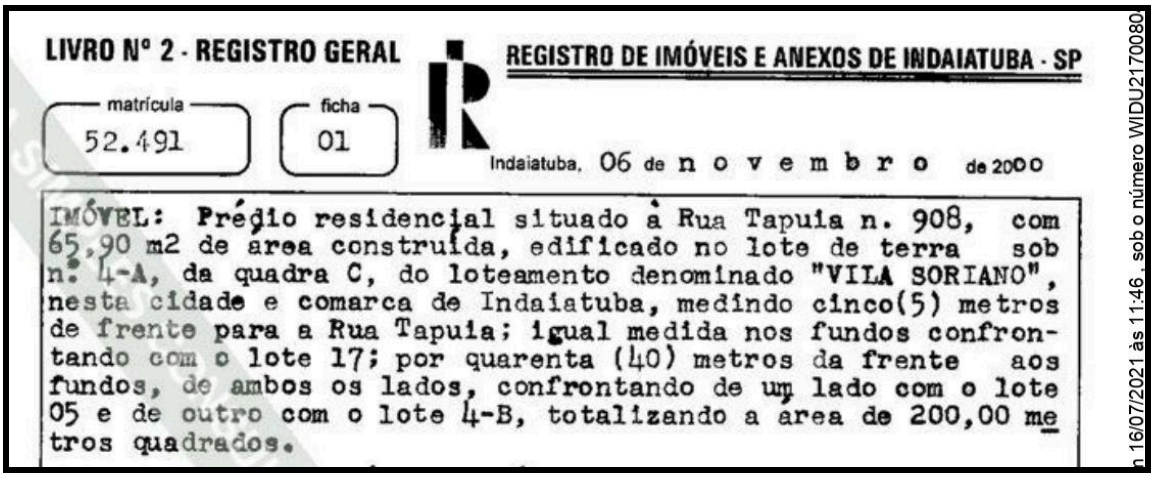
Metodologia Aplicada
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 52.491 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, descrito como:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matrícula 52.491 | ficha 01

Indaiatuba, 06 de novembro de 2000

IMÓVEL: Prédio residencial situado à Rua Tapuia n. 908, com 65,90 m2 de area construida, edificado no lote de terra sob n. 4-A, da quadra C, do loteamento denominado "VILA SORIANO", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo cinco(5) metros de frente para a Rua Tapuia; igual medida nos fundos confrontando com o lote 17; por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 4-B, totalizando a area de 200,00 metros quadrados.

n 16/07/2021 às 11:46 , sob o número WIDU21700080

Valor Total de Venda

R$ 250.000,00

(duzentos e cinquenta mil reais)

Ref. Novembro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.2. USO DO IMÓVEL 7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS 7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 8
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES 8
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO 10
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 15
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 15
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO 16
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES 16
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO 17
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")19
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO 20
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO 20
4.6. VALOR DO IMÓVEL 20
5. ENCERRAMENTO 21
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 52.491 - 1º CRI Indaiatuba/SP 22
ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL 23
ANEXO 3 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL 25
ANEXO 4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS 26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 52.491 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

a) As documentações disponíveis do imóvel

b) A localização do imóvel no município de Indaiatuba/SP, e seu estado de conservação;

c) As ofertas de imóveis semelhantes, no bairro Vila Maria Helena, no município de Indaiatuba/SP.

d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

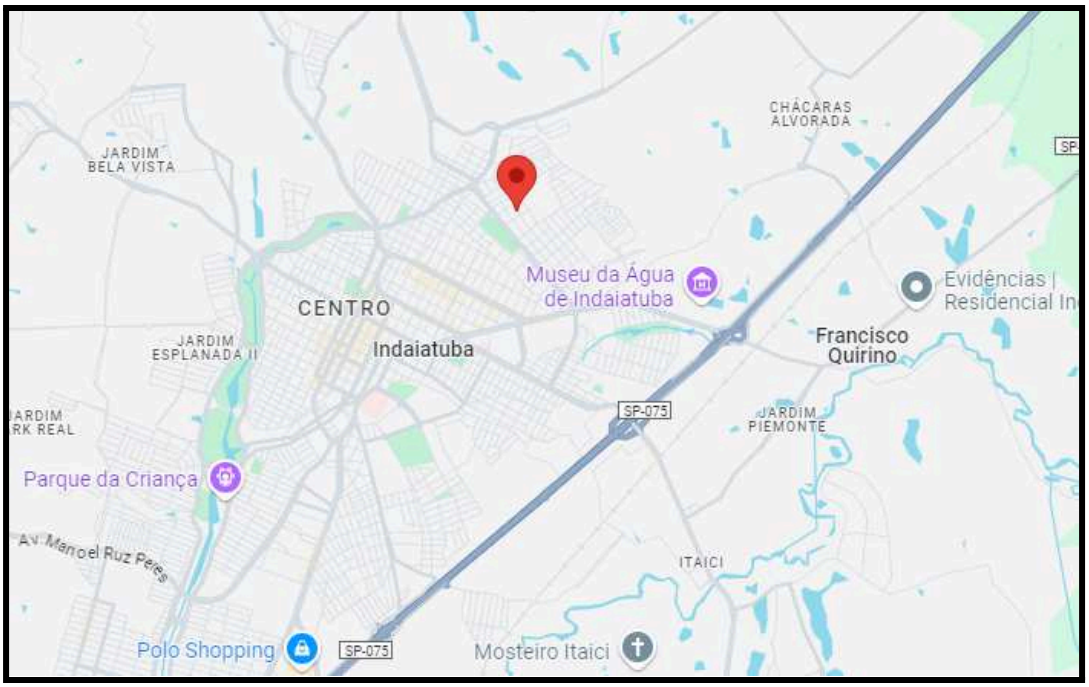
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 16/10/2024, às 12:00, este perito esteve no imóvel de número 908 da Rua Tapuia, no bairro Vila Maria Helena no município de Indaiatuba/SP para realizar sua vistoria técnica

No local, este perito foi atendido pela executada Teresa Brescasin Moraes, que permitiu a vistoria do imóvel, sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos periciais.

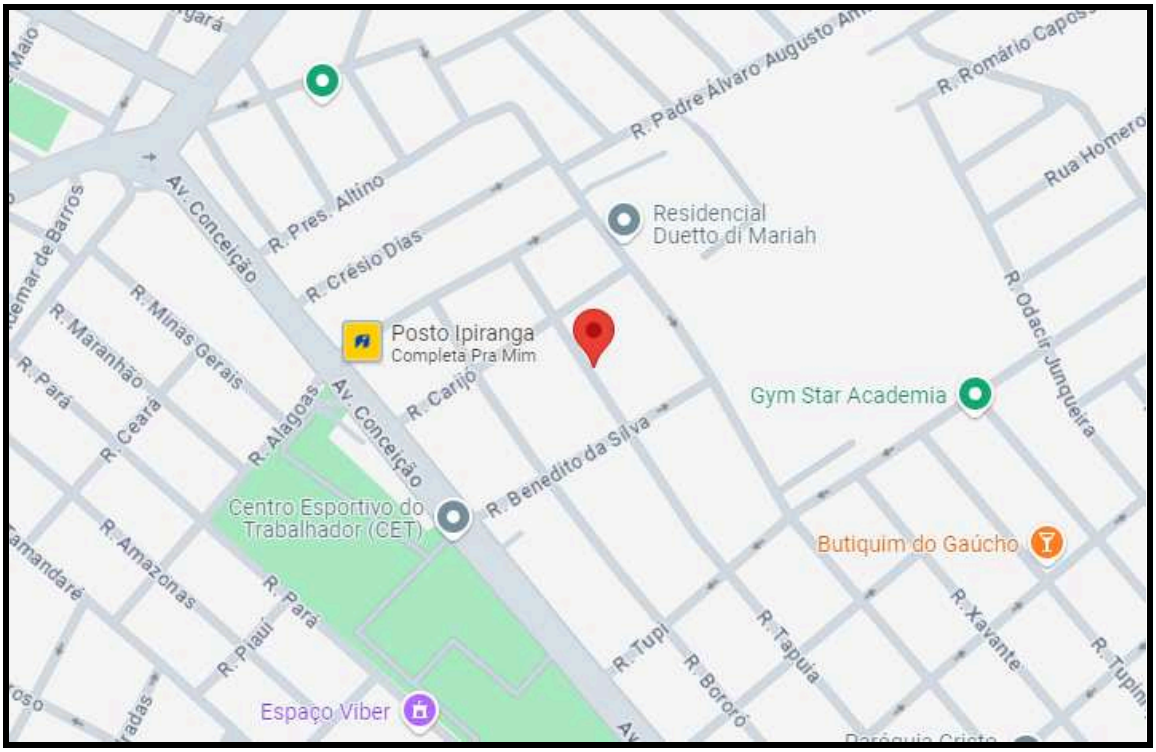
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Tapuia, 908, bairro Vila Maria Helena, município de Indaiatuba /SP.



Google Maps - Rua Tapuia, 908 Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.



Google Maps - Rua Tapuia, 908 - Indaiatuba/SP

Google Maps - Rua Tapuia, 908 - Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

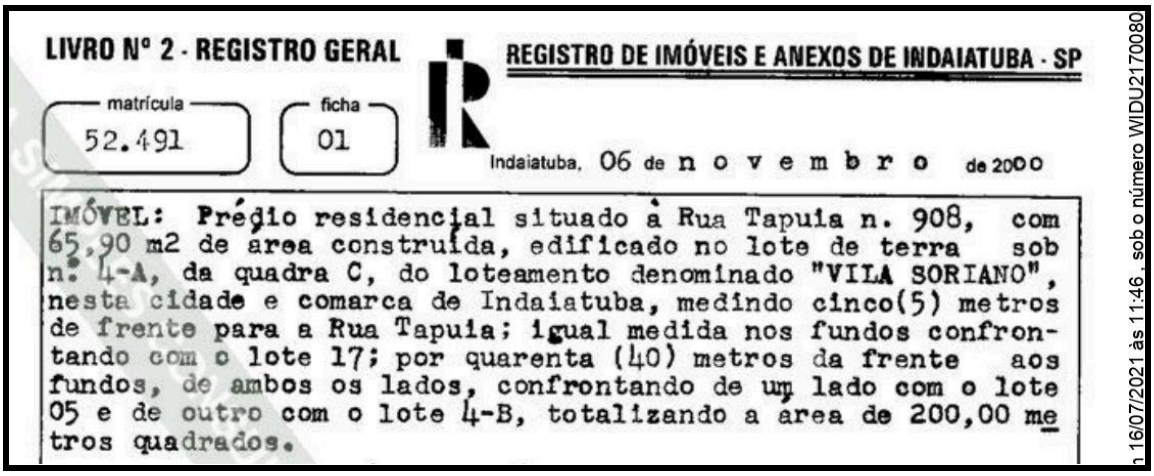
2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, a casa residencial é habitada pela executada Teresa Brescasin Moraes e família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 52.491 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01.**

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matrícula 52.491 | ficha 01

Indaiatuba, 06 de novembro de 2000

IMÓVEL: Prédio residencial situado à Rua Tapuia n. 908, com 65,90 m2 de area construída, edificado no lote de terra sob n. 4-A, da quadra C, do loteamento denominado "VILA SORIANO", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo cinco(5) metros de frente para a Rua Tapuia; igual medida nos fundos confrontando com o lote 17; por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 4-B, totalizando a area de 200,00 metros quadrados.

Verifica-se que na matrícula está averbada em Av.01 a construção de um prédio residencial com 65,90m² de área construída.

Junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba, o imóvel está cadastrado para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sob o nº: **0188.6535.0-5.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.
em 16/07/2021 às 11:46 , sob o número WIDU21700080

A área construída cadastrada na Prefeitura Municipal de Indaiatuba/SP indica que o imóvel possui 50,32m².

LOCALIZAÇÃO			
Logradouro 1: R TAPUIA			**Número:** 00908
Logradouro 2:		**Edif./Cond.:**	
Complemento:	**Loteamento:** VL SORIANO	**Quadra:** C	**Lote:** 04-A
Matrícula Reg. Imóveis: 0002650	**Data de Registro:** 16/11/1988		
Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA	**Área Unid.:** 50,32	**Área tot. edif.:** 50,32	**Área terr.:** 200,00

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o terreno do imóvel possui área total de 200,00 m², testada com 5,00m, e 40,00m de profundidade, de solo seco e firme e topografia de relevo plano.

Sob o lote de terreno, foi edificado uma casa residencial térrea de padrão construtivo classificado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia como padrão simples.

A área construída total do imóvel é de 50,32m², conforme dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP.

De acordo com a vistoria interna, o imóvel possui dois dormitórios, sala de estar, cozinha, dois banheiros, área de serviço e garagem.

O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, enquadra-se na categoria D, entre regular e necessitando de reparos simples, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Maria Helena, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de simples a médio padrão construtivo, conta com comércios e serviços de pequeno e médio porte.

O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

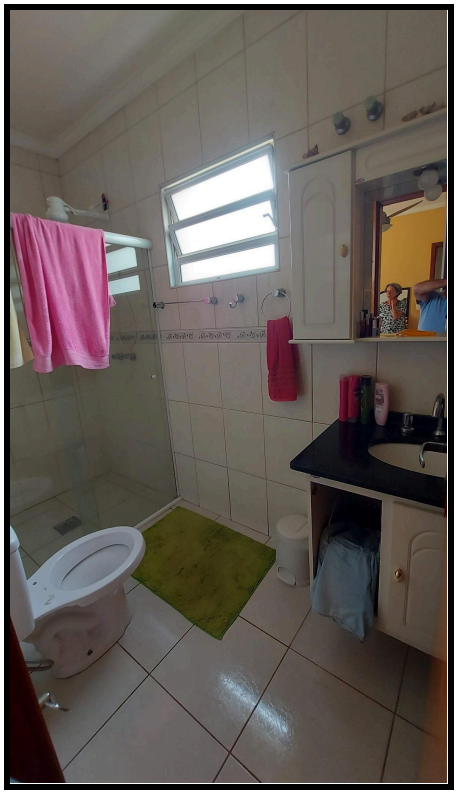
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local, em 16/10/2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Vila Maria Helena, município de Indaiatuba/SP, por imóveis residenciais de padrão simples e médios, com características similares ao avaliando, disponibilizados à venda.

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

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

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

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

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

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Tapuia, 908 - Indaiatuba/SP
Área construída: 50,32 m²
Área de terreno: 200,00 m² (5,00 x 40,00)
Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples
Idade Aparente: 30 anos
Estado de Conservação: D - Regular a necessitando de reparos simples

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)
F1: Oferta;

Amostra	Valor Ofertado (R$)	Área (m²)	Vlr Unitário	F1	Vlr Homog
1	R$535,000.00	110.00	4863.64	0.90	4377.27
2	R$690,000.00	115.00	6000.00	0.90	5400.00
3	R$669,000.00	96.00	6968.75	0.90	6271.88
4	R$630,000.00	138.00	4565.22	0.90	4108.70
5	R$640,000.00	120.00	5333.33	0.90	4800.00
6	R$600,000.00	98.00	6122.45	0.90	5510.20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	3533.33
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	6271.88
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	29624.11
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	684.64
Amplitude total (R$/m²)	2738.54
Média aritmética ou Valor Arbitrado (R$/m²)	**4937.35**
Mediana (R$/m²)	5100.00
Desvio médio (R$/m²)	790.01
Desvio padrão (R$/m²)	1000.00
Variância (R$/m²) ^ 2	999991.93

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x 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) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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
9	1,91	24	2,31

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,33

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,40

4.5.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR DO IMÓVEL

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m²) x Área constr. (m²)

sendo:

- Valor Arbitrado (R$/m²) = 4.937,15
- Área construída (m²) = 50,32

Valor Total (R$) = 4.937,15 x 50,32 = 248.447,52

Arredondando, temos

Valor Total = R$ 250.000,00

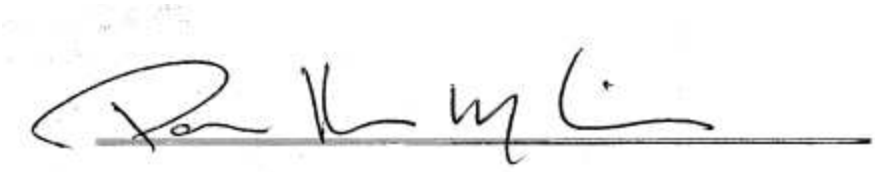
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

Valor Total de Venda
R$ 250.000,00
(duzentos e cinquenta mil reais)
Ref. Novembro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 28 (vinte e oito) páginas, 11 (onze) fotografias que compõem a vistoria técnica e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

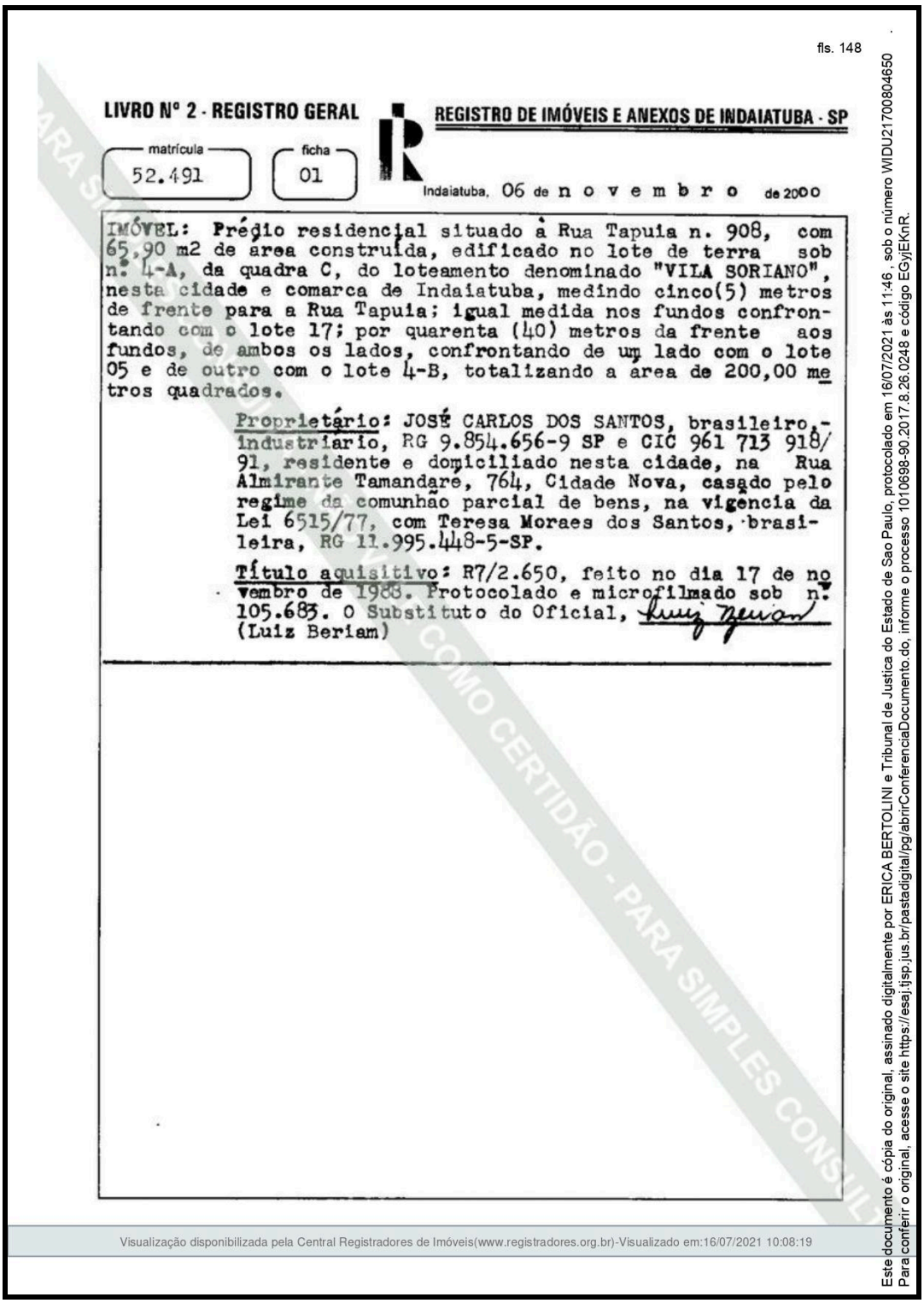
São Paulo, 13 de Novembro de 2024



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 52.491 - 1º CRI Indaiatuba/SP



fls. 148

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matrícula 52.491 | ficha 01

Indaiatuba, 06 de novembro de 2000

IMÓVEL: Prédio residencial situado à Rua Tapuia n. 908, com 65,90 m2 de area construida, edificado no lote de terra sob n. 4-A, da quadra C, do loteamento denominado "VILA SORIANO", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo cinco(5) metros de frente para a Rua Tapuia; igual medida nos fundos confrontando com o lote 17; por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 4-B, totalizando a area de 200,00 metros quadrados.

Proprietário: JOSÉ CARLOS DOS SANTOS, brasileiro,- industriario, RG 9.854.656-9 SP e CIC 961 713 918/ 91, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Almirante Tamandaré, 764, Cidade Nova, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigencia da Lei 6515/77, com Teresa Moraes dos Santos, brasileira, RG 11.995.448-5-SP.

Título aquisitivo: R7/2.650, feito no dia 17 de novembro de 1988. Protocolado e microfilmado sob n. 105.683. O Substituto do Oficial, (Luiz Beriam)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/07/2021 10:08:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICA BERTOLINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/07/2021 às 11:46 , sob o número WIDU21700804650
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código EGyjEKnR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

15/10/2024, 15:33 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: 0188653505 **Insc. Cadastral:** 02.11.08.04.036.000 **Receita:** PREDIAL

Imóveis Relacionados: 0188.6535.0-5

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R TAPUIA **Número:** 00908

Logradouro 2: **Edif./Cond.:**

Complemento: **Loteamento:** VL SORIANO **Quadra:** C **Lote:** 04-A

Matrícula Reg. Imóveis: 0002650 **Data de Registro:** 16/11/1988

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA **Área Unid.:** 50,32 **Área tot. edif.:** 50,32 **Área terr.:** 200,00

RESUMO

Aprovações: 1
Alvarás: 0
Habite-ses: 1
Multas: 0
Desmembramento/Unificação: D - Processo 14158/2000; **Passível de desdobro:** SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.

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

Viela sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

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

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

CONTRATO PADRÃO:

https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/ 1/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

- NÃO ENCONTRADO

DECRETO MUNICIPAL:

- NÃO FOI LOCALIZADO DECRETO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

OBSERVAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

ANEXO 3 - CERTIDÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

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

Data de Emissão: 15/10/2024 04:10h

Certidão de Valor Venal

Nº 43777/2024

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 **15/10/2024**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)

Código de Imóvel:	0188.6535.0-5
Inscrição Cadastral:	02.11.08.04.036.000
Unidade:	000
Localização:	R. TAPUIA , 00908
Loteamento:	VL. SORIANO
Quadra:	C
Lote:	04-A
Condominio/Edificio:	
Valor Venal do Terreno:	R$ 44.638,97 - (quarenta e quatro mil, seiscentos e trinta e oito reais e noventa e sete centavos)
Valor Venal da área Construída:	R$ 24.439,70 - (vinte e quatro mil, quatrocentos e trinta e nove reais e setenta centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R$ 69.078,66 - (sessenta e nove mil e setenta e oito reais e sessenta e seis centavos)

Validade da Certidão: 14/11/2024

Indaiatuba, 15 de outubro de 2024

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

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICIPIO DE INDAIATUBA.Para verificar as assinaturas acesse https://assina.indaiatuba.sp.gov.br/VerificadorAssinatura e informe o código BA52-316F-23C7-3628.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

ANEXO 4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

- Elemento comparativo 01

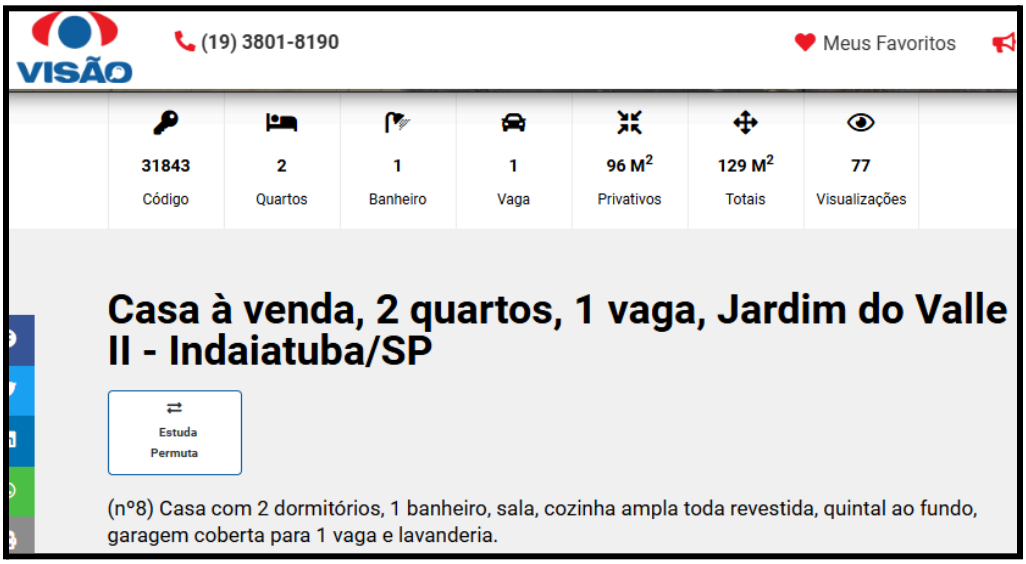
Link do anúncio de venda
https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/34331/casa-3-quartos-cidade-nova-indaiatuba/

- Elemento comparativo 02

Link do anúncio de venda
https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/35016/casa-3-quartos-aqui-se-vive-indaiatuba/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

- Elemento comparativo 03



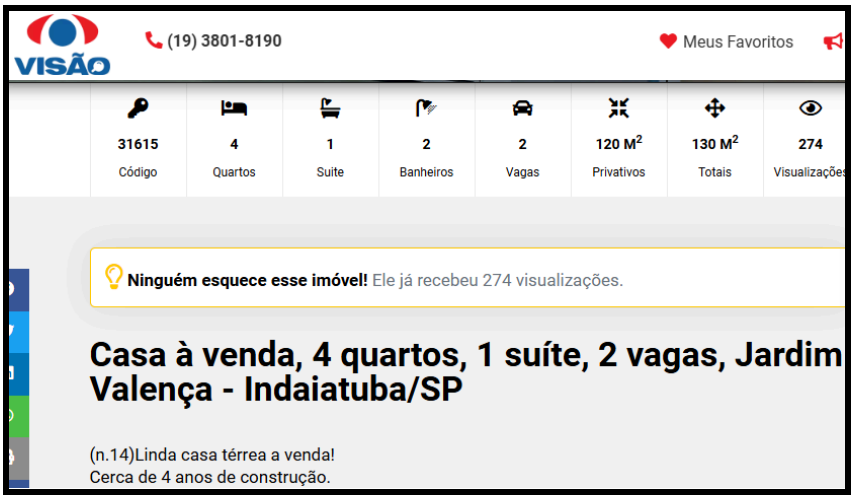
Link do anúncio de venda
https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/31843/casa-2-quartos-jardim-do-valle-ii-indaiatuba/

- Elemento comparativo 04

Link do anúncio de venda
https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/16266/casa-2-quartos-vila-maria-helena-indaiatuba/

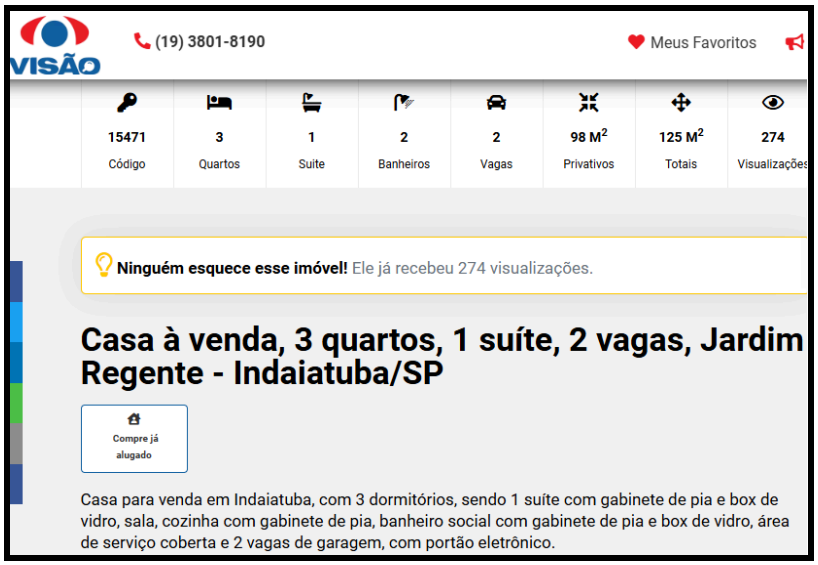
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

- Elemento comparativo 05



Link do anúncio de venda
https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/35722/casa-3-quartos-vila-sui%C3%A7a-indaiatuba/

- Elemento comparativo 06



Link do anúncio de venda
https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/15471/casa-3-quartos-jardim-regente-indaiatuba/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/11/2024 às 16:31 , sob o número WIDU24701509051
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010698-90.2017.8.26.0248 e código 5fh2WjlU.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 250.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2024 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	546 dias	1,079339
Percentual correspondente	546 dias	7,933948 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R$ 269.834,87
Sub Total	(=)	R$ 269.834,87
Valor total	**(=)**	**R$ 269.834,87**

Retornar Imprimir