

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Perita e Avaliadora mercadológica
Gisele de Souza Carvalho CRECI SP 97.534 e CNAI 11.873**

Este PTAM “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico”, elaborado por mim perita e avaliadora GISELE DE SOUZA CARVALHO, portadora do CNAI: 11.873 e CRECI SP: 97.534 a qual, reportam-se minuciosamente às exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – partes 1, 2, 3, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Número deste Parecer: 032/2024

Para Sr. RICARDO CAPITANIO

inscrita no CPF sob o n. 025.776.289-27.

Por solicitação de Vossa Senhoria apresento a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à Rua Mario Tempesta, 240, Jardim Residencial Casa Nobre, Indaiatuba, SP, conforme segue:

Imóvel fachada



Tipo do Imóvel: CASA RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO FECHADO – JARDIM RESIDENCIAL TERRA NOBRE

Descrição do imóvel:

Um lote de terra sob nº 01 da quadra A, do loteamento denominado Jardim Residencial Terra Nobre, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 17,28 metros de frente para a rua 02, nos fundos mede 12,95 metros confrontando com o lote nº 31, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 20,90 metros confrontando com o lote nº 02, perfazendo a área de 307,86 metros quadrados, matrícula nº 897895, registrado perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas Comarca de Indaiatuba, SP

Construção – Habite-se 771/2014, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 06 de maio de 2014, um sobrado com área de 248,98 m².

Magnífica casa nova com 3 suítes, um espaço onde é feito estoque de roupas, piscina externa pequena, cozinha americana, sala de estar com sala de almoço, churrasqueira, área de serviço, depósito, garagem coberta para 2 veículos e 2 externos.

Possui placa solar instalada no telhado.

Localização



- *Contribuinte Municipal. nº 5164.0010.0-9*
- *Área Construída – 248,98 m²*
- *Área Total - 307 m²*
- *Matrícula: Livro 2 – Ficha 1 - Matrícula 000.89785- Registro de Imóveis de Indaiatuba do Estado de São Paulo.*

CARACTERISTICAS DO CONDOMINIO

Condomínio localizado em área de proteção ambiental, conta com portaria 24 horas, jardim, playground, salão de festas, campo de futebol e quadra de vôlei.

O Jardim Residencial Terra Nobre está localizado na Rodovia João Ceccon, na estrada que liga Indaiatuba a Cardeal, fica a apenas a 4 minutos da Avenida do Parque Ecológico, um lugar cercado de muito verde e belezas naturais.

INFRAESTRUTURA do condomínio

Jardim

Playground

Portaria 24 hrs

Salão Festas

CIDADE INDAIATUBA

Conhecida como Cidade do Sol, Indaiatuba possui uma característica marcante: sua topografia plana incentiva os passeios de bicicleta por suas largas e belas ruas e avenidas. A cidade caracteriza-se pela produção de uvas e acerola orgânica. O bairro da Helvetia, que reúne a comunidade suíça constitui-se em uma atração à parte em especial pela sua famosa Festa da Tradição, realizada anualmente. Indaiatuba realiza ainda a Festa das Nações Unidas de Indaiatuba que reúne pratos típicos, muita música e dança no coração da cidade

Certidão dos Dados Cadastrais do Imóvel - 2024



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

Secretaria Municipal da Fazenda / Departamento de Rendas Imobiliárias



Data de Emissão: 15/06/2024 08:06h

Certidão de Valor Venal

Nº 20702/2024

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 **15/06/2024**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)	
Código de Imóvel:	5164.0010.0-9
Inscrição Cadastral:	01.22.10.01.001.000
Unidade:	000
Localização:	R. MARIO TEMPESTA , 00340
Loteamento:	JD. RESID TERRA NOBRE
Quadra:	A
Lote:	01
Condomínio/Edifício:	
Valor Venal do Terreno:	R\$ 67.518,89 - (sessenta e sete mil, quinhentos e dezoito reais e oitenta e nove centavos)
Valor Venal da Área Construída:	R\$ 275.812,13 - (duzentos e setenta e cinco mil, oitocentos e doze reais e treze centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 343.331,02 - (trezentos e quarenta e três mil, trezentos e trinta e um reais e dois centavos)

Validade da Certidão: 15/07/2024

Indaiatuba, 15 de junho de 2024

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICIPIO DE INDAIATUBA. Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.indaiatuba.sp.gov.br/VerificadorAssinatura> e informe o código C636-0B50-2574-F9CE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO BAPTISTELLA BUNAZAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2024 às 18:31 , sob o número WIDU24700786574. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000536-09.2024.8.26.0248 e código xFz4d16Y.

REGISTRO DE IMÓVEIS

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: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 1 de 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00089785 data: 0001

Indaiatuba, 20 de Junho de 2012

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

Imóvel: Um lote de terra sob nº 01 da quadra A, do loteamento denominado JARDIM RESIDENCIAL TERRA NOBRE, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 17,28 metros de frente para a rua 02, nos fundos mede 12,93 metros confrontando com o lote nº 31, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, e mede 20,90 metros confrontando com a Área Institucional, e do lado oposto na mesma posição acima, mede 20,08 metros confrontando com o lote nº 02, perfazendo a Área de 307,86 metros quadrados.

Proprietária: TNOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede social na Rua Dom José nº 977, Bloco 2, Jardim Pau Preto, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 07.688.307/0001-29.

Título aquisitivo: R5/20.938, feito no dia 21 de fevereiro de 2006, sendo o loteamento objeto do R6/20.938, feito no dia 03 de agosto de 2006. O Substituto do Oficial (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/89.785 (CLAUSULAS RESTRITIVAS). Indaiatuba, 20 de junho de 2012. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/89.785 (CADASTRO). Indaiatuba, 10 de dezembro de 2012. - Conforme aviso de lançamento expedido pela Prefeitura Municipal local, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5164.0010.0-9. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/89.785 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 10 de dezembro de 2012. Por escritura de 26 de outubro de 2012, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos local (Livro nº 0673, página 141), TNOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA vendeu para GLF PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, situada na Rua Borocaba, 839, sala 1, Jardim América, inscrita no CNPJ nº sob nº 13.519.912/0001-16, com seus atos constitutivos consolidados mediante 2ª alteração contratual datada de 22 de agosto de 2012, registrada na JUCESP sob nº 232.769/12-6, em sessão de 11/09/2012, arquivada naquelas notas sob nº 492/2012; no ato representada, nos termos da cláusula quarta, da citada consolidação contratual, por sua sócia, Angela Fortunata Salerno Reginato Fernandes, inscrita no CPF MF sob nº 243.870.378-00, pelo preço de R\$ 35.211,80, o imóvel descrito nesta matrícula. A vendedora declarou ao notário <VIDE VERSO>

PARQUE MALL Rua das Primavera, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pomplia - Indaiatuba/SP
CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4358 - e-mail: certidao@cartorisindaiatuba.com.br

TOTALIZAR ADEQUAÇÃO, RASURA OU EMENDA, ANULA ESTE DOCUMENTO

12017-0 - AA 752571

Verifique o original, assinado digitalmente por MAURICIO BAPTISTELLA BUNAZAR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2024 às 18:31, sob o número WIDU24700786574. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000536-09.2024.8.26.0248 e código xzf4d16y.

3. FOTOS DO IMÓVEL

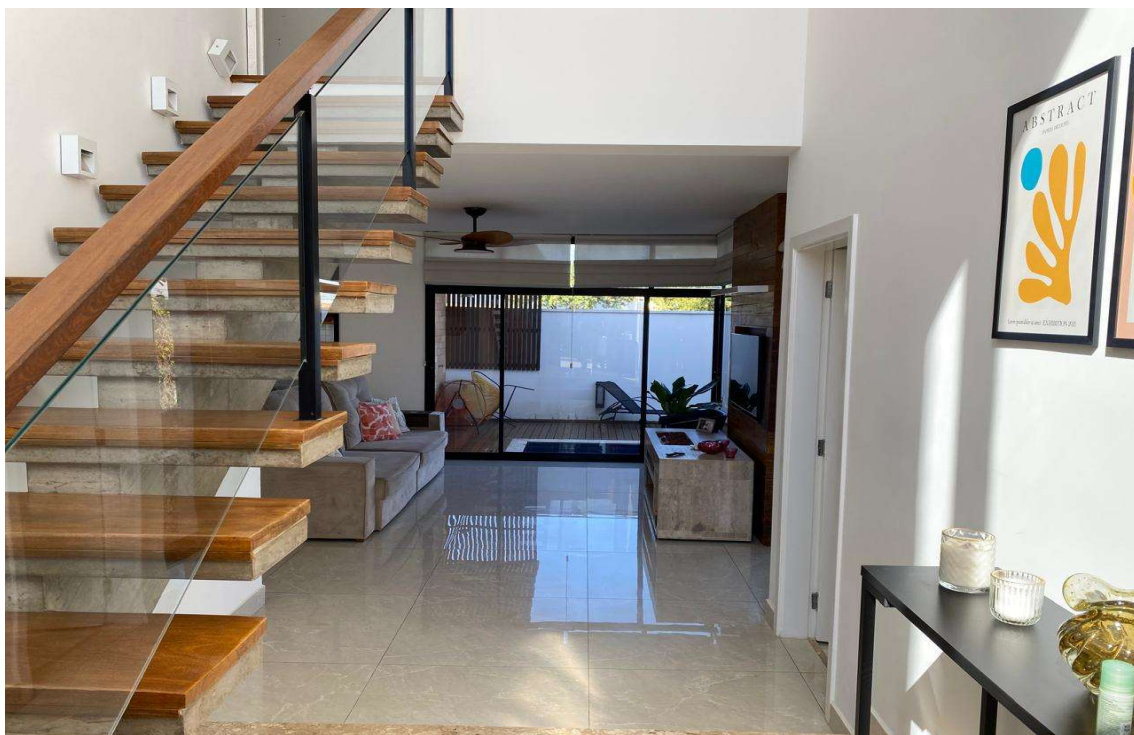
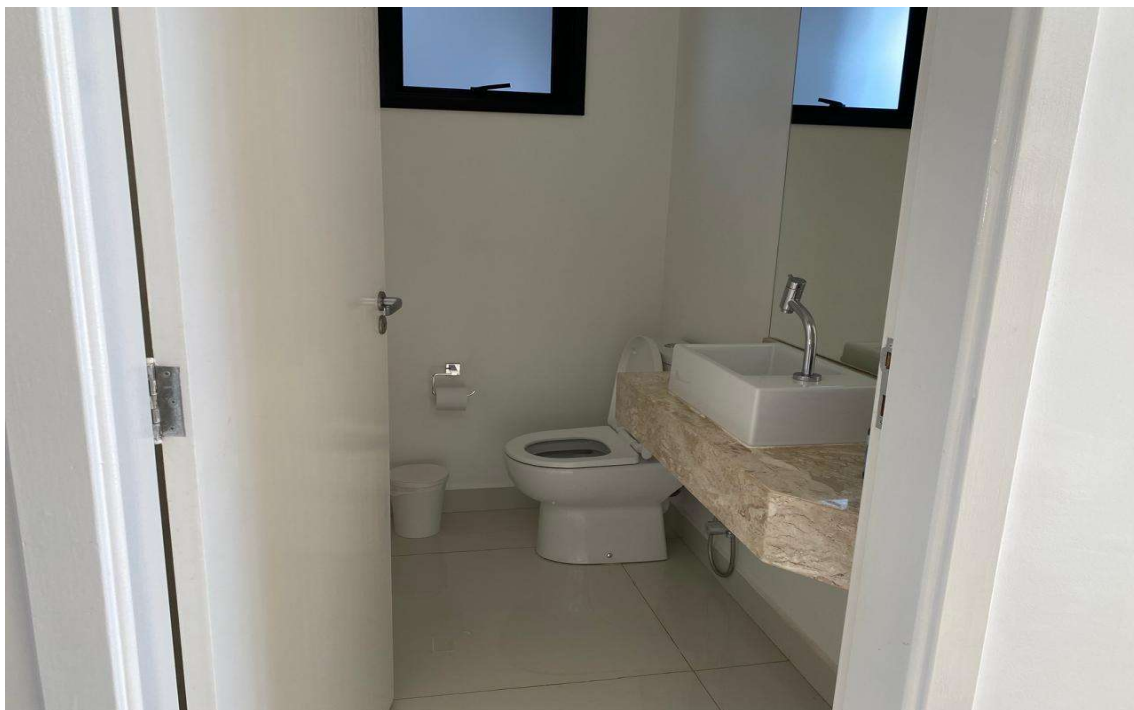
Entrada do Condomínio

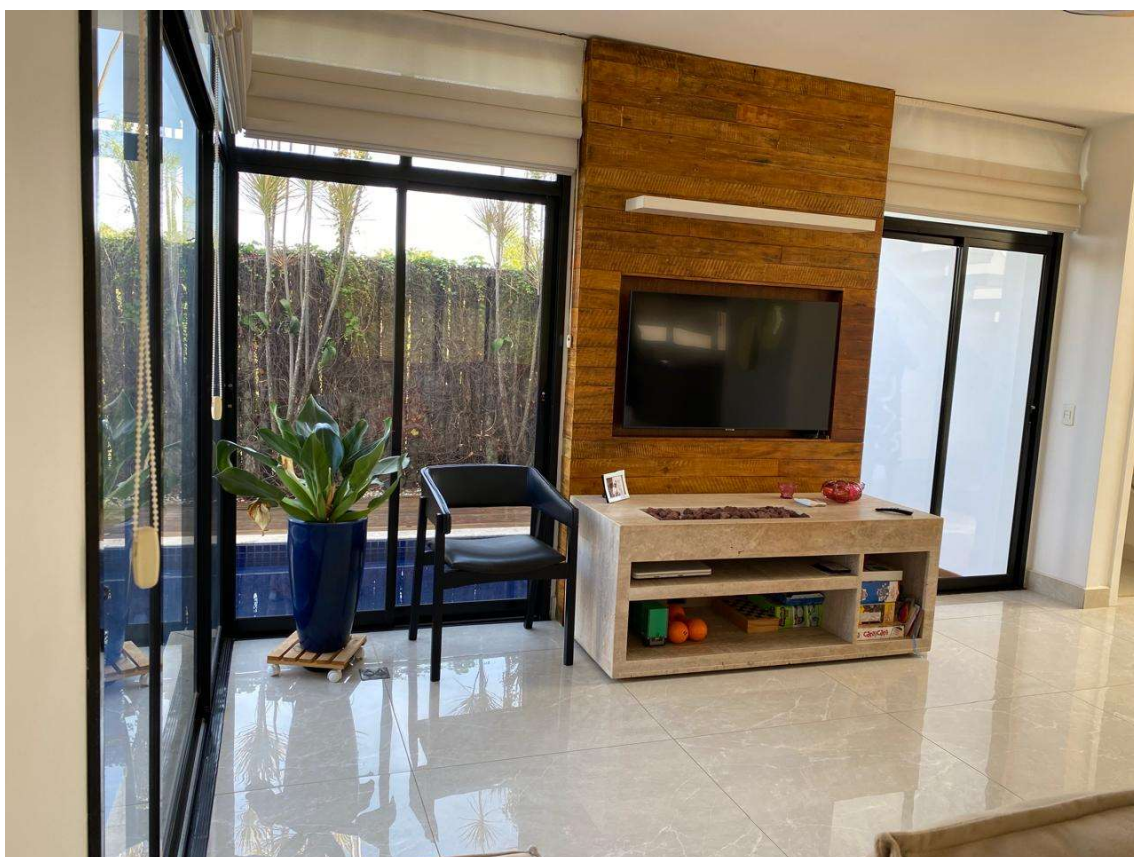
FACHADA CONDOMÍNIO

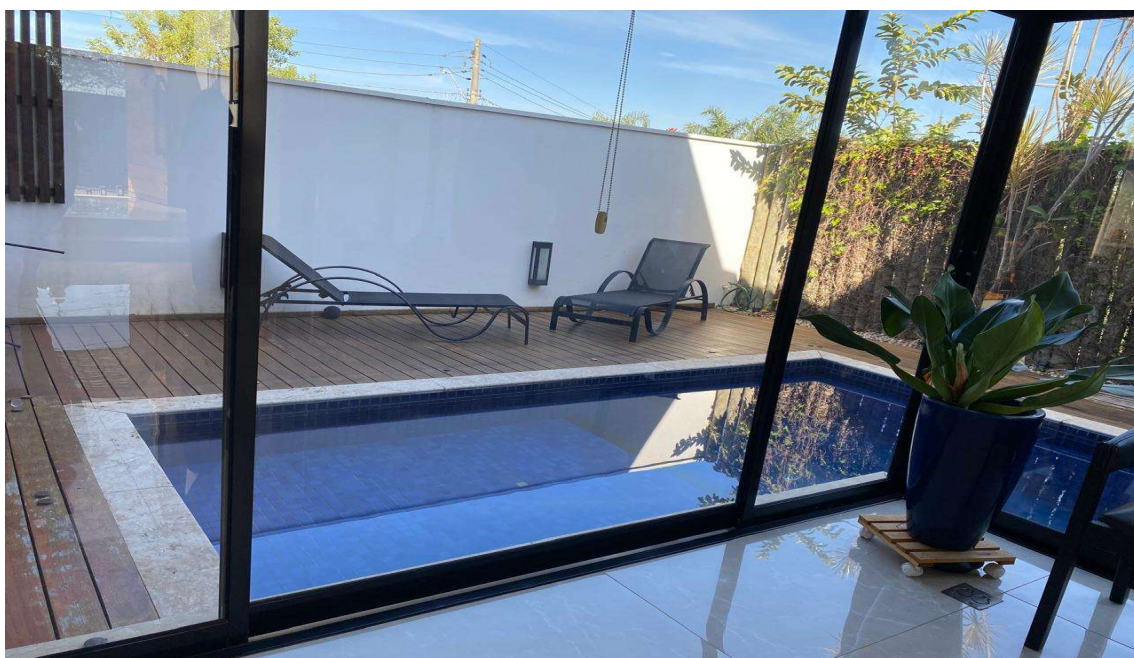


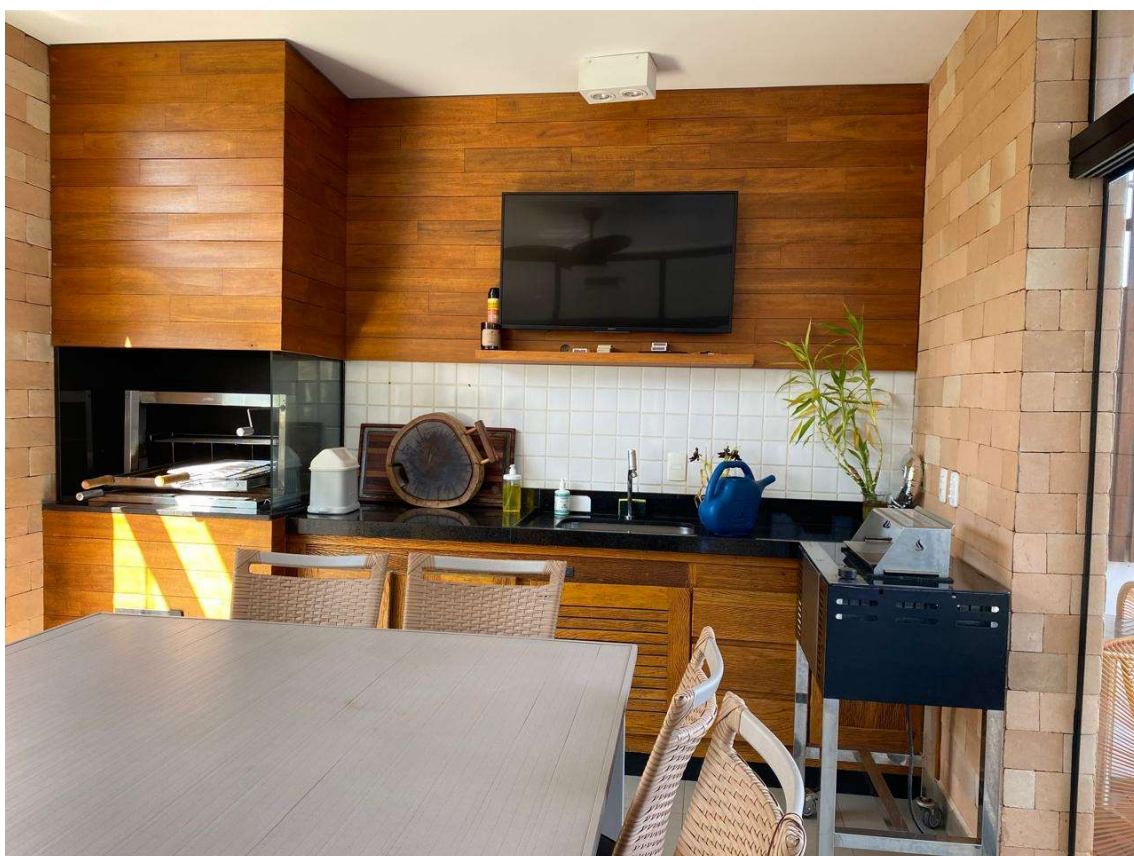
Es



Hall de entrada*Lavabo*

Sala de estar e Sala de Almoço*Sala TV*

Cozinha americana conjugada Sala de Estar*Vista da Piscina*

Vista Churrasqueira – área Gourmet*Área Gourmet*

Cozinha Americana

Escadaria que leva ao piso superior - dormitórios



WC suíte 1*Espaço estoque roupas - loja*

Armários suíte 2

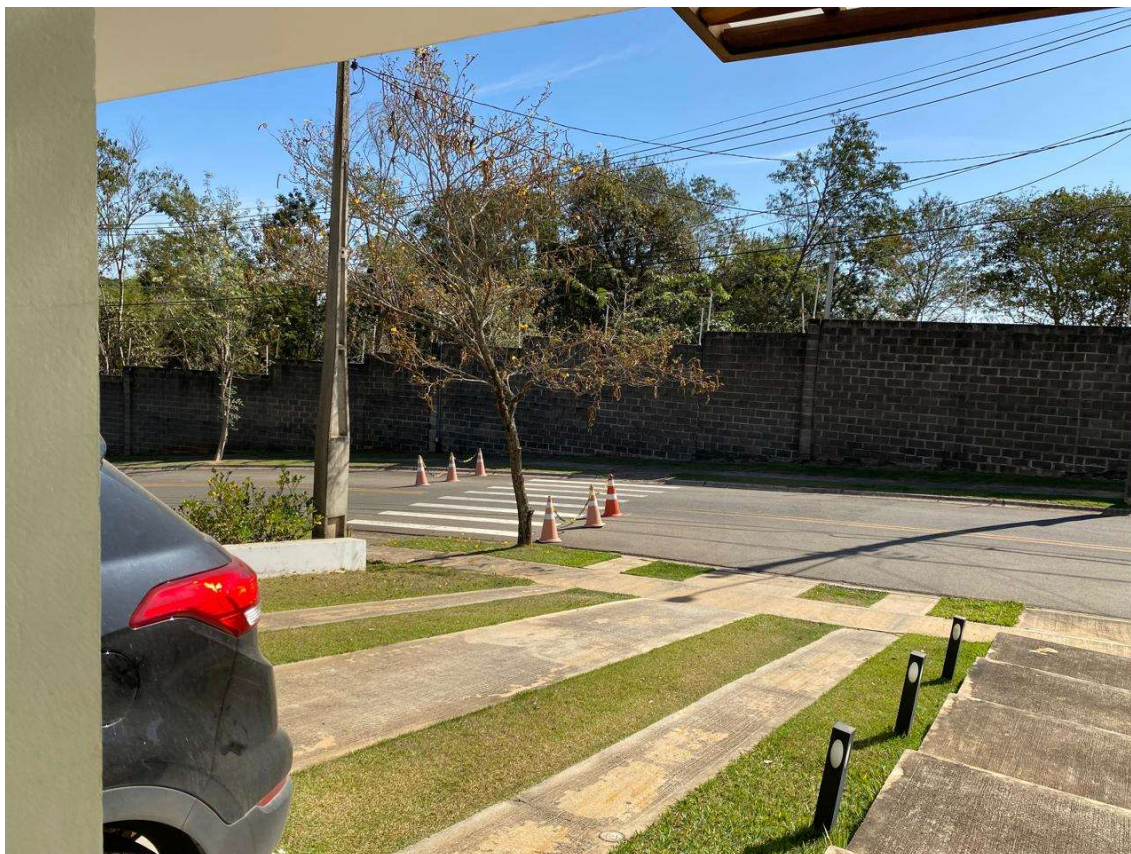


Banheiro suíte 3

Suite 2*Suite 3*

Vista lateral

Vista da Rua



Eu Agente avaliadora Gisele de Souza Carvalho, estive no imóvel aqui citado, para a devida vistoria in loco, com início às 11hs50 do dia 20/06/2024 acompanhada da Sra. Juliana

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: OCUPADO

- 1. Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.*
- 2. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possua comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.*
- 4. Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservo o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.*
- 5. Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.*
- 6. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do empreendimento ou ao meio ambiente.*

METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “METODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final serão apresentados dois valores distintos para condições de análise distintas (Venda e Locação).

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

O índice de depreciação das edificações pode ser calculado pelo critério de, ROSS-HEIDECKE que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento. A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos. No emprego do método é considerado também o fator oferta, no entanto as ofertas de venda sofrem um deságio de 10% considerando uma eventual superestimativa por parte dos ofertantes. Toda via, a avaliação é realizada conforme o valor do m² da região em que o imóvel está disposto, na data em que a perícia foi realizada.

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”. Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R5”. Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

5. Abreviaturas

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração o estado em que se encontra.

Abaixo tabela de avaliação do imóvel como um todo:

R.1 ESPAÇO HAUSS IMOVEIS – (19)33120522



Casa em Condomínio com 215m², 3 dormitórios no bairro Jardim Residencial Terra Nobre em Indaiatuba

Valor para alugar R\$ 9.000

Valor para comprar R\$ 1.700.000

IPTU R\$ 294

CONDOMÍNIO R\$ 570

3 dormitórios(s) 3 suítes(s) 4 banheiros(s) 4 vagas(s) 215 m² privativos 308 m² total

R.2 CENISA EMPREENDIMENTOS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-280m2-venda-RS2150000-id-2718385848/>

Condomínio Terra Nobre

Casa · 280 m² · 4 quartos · 4 vagas

Venda R\$ 2.150.000,00

Condomínio R\$ 590 · IPTU R\$ 263

**R.3. INDAIATUBA IMOBILIÁRIA**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-194m2-venda-RS1500000-id-2511087903/>

Rua Mário Tempesta - Condomínio Terra Nobre, Indaiatuba – SP



Casa · 194m² · 3 suítes · 4 vagas

Venda R\$ 1.500.000,00

Condomínio R\$ 570 · IPTU R\$ 242

R.4 SEJA INDAIATUBA CONSULTORIA DE IMOVEIS – (19) 997371601**Condomínio Terra Nobre**



Casa · 162m² · 3 quartos · 4 vagas
Venda R\$ 1.390.000
Condomínio R\$ 400 · IPTU R\$ 1.800

R.5 ESPAÇO HAUSS IMOVEIS – (19)33120522
Condominio Terra Nobre



Casa · 270m² · 3 quartos · 4 vagas
Venda R\$ 1.390.000
Aluguel R\$ 8.100
Condomínio R\$ 545 · IPTU R\$ 301

Abaixo tabela de avaliação do imóvel como um todo:

Endereço do IA:		Rua Mario Tempesta, 240					
Terreno (m²):		308					
Construção (m²):		249	Idade do IA:		10		
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	condominio terra nobre	215	Anúncio	R\$ 1.700.000,00	10	R\$ (85.000,00)	R\$ 7.511,63
R2	condominio terra nobre	280	Anúncio	R\$ 2.150.000,00	8	R\$ (107.500,00)	R\$ 7.294,64
R3	mario tempesta	194	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	10	R\$ (75.000,00)	R\$ 7.345,36
R4	condominio terra nobre	162	Anúncio	R\$ 1.390.000,00	12	R\$ (69.500,00)	R\$ 8.151,23
R5	condominio terra nobre	270	Anúncio	R\$ 1.390.000,00	12	R\$ (69.500,00)	R\$ 4.890,74
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

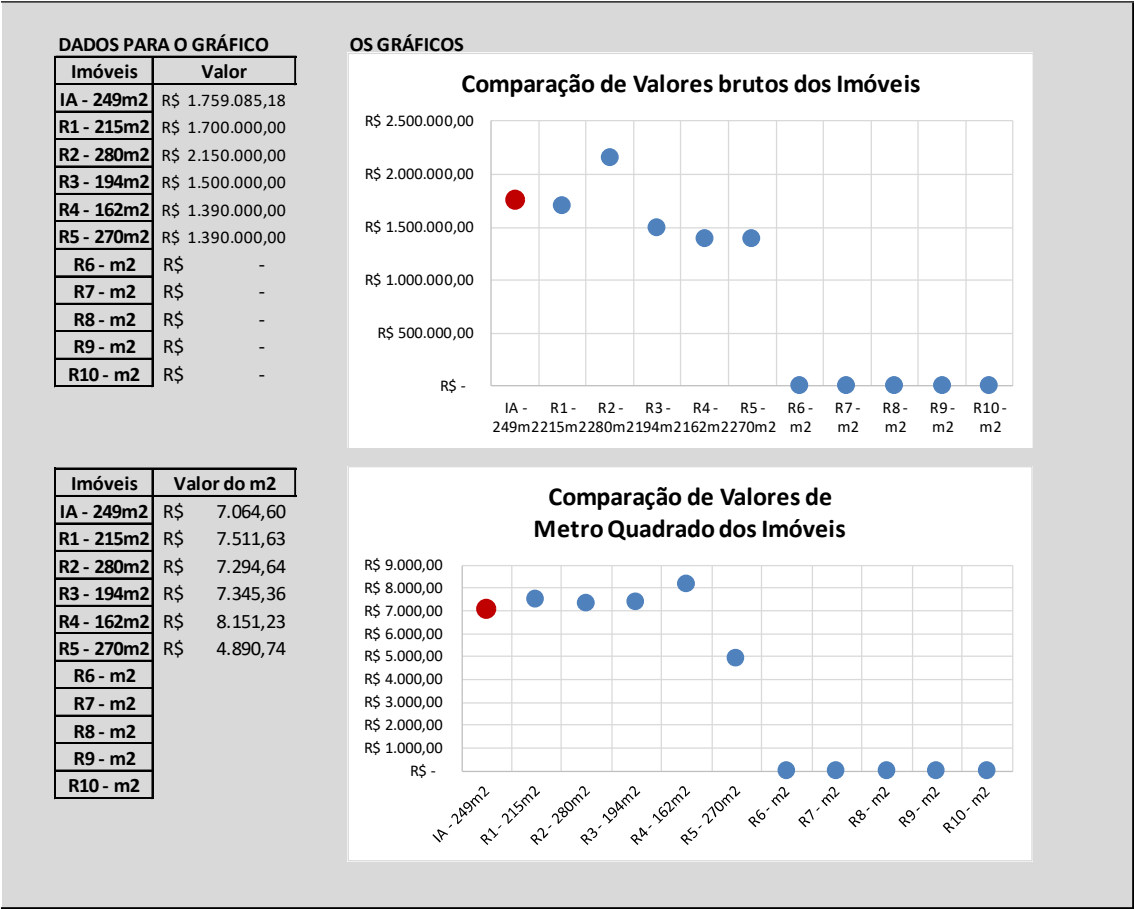
Cidade/UF:

indaiatuba / SP

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Novo	A	2		R\$ 7.511,63
2	70	4	Novo	A	2	2,0800	R\$ 7.142,91
0	70	0	Novo	A	2		R\$ 7.345,36
-2	70	-4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 8.326,93
-2	70	-4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 4.996,16
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
						Total:	R\$ 35.323,00
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 7.064,60

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 1.759.085,18



CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, CONCLUIMOS que:

VALOR DO IMÓVEL - R\$ 1.759.085,18

Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Consideraram-se, como premissa para efeito destas avaliações, os bens livres de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização. Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas documentais, em conjunto com as encontradas em sites de imobiliárias e no Código de Obras da cidade de São Paulo. Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com o solicitante portanto não tendo nenhum interesse atual ou futuro nas propriedades ou bens avaliados nesta análise.

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

São Paulo, 21 de junho de 2024



Gisele de Souza Carvalho

Corretora de Imóveis – Creci SP. 97.534

Avaliadora e Perita Judicial de Imóveis - CNAI 11.873

Membro Junta de Conciliação Creci/SP

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Sobrado Residencial em Condomínio Fechado – Jardim Residencial Casa Nobre – Indaiatuba/SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado: Sr. RICARDO CAPITANIO MARTINS DA SILVA

1. SOLICITANTE

2. RICARDO CAPITANIO MARTINS DA SILVA, portador do RG nº 38.643-12 SSP/SC, regularmente inscrito no CPF/MF sob o nº 025.776.289-27.

3. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor do imóvel Rua Mario Tempesta, 240, Jardim Residencial Casa Nobre, Indaiatuba, SP, Matrícula: Livro 2 n. 000.89785 - Registro de Imóveis de Indaiatuba, São Paulo, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 5164.0010.0-9

Área total 307 m²

Área construída 248,98 m²

4. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - VFS 022/2024

5. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende se por parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em

Conselho

6. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

7. ABREVIATURAS

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m2 - Metro quadrado MG -

Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

8. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, registrado sob Matrícula:

Livro 2 – Ficha 1 - Matrícula

000.89785

Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP nos seguintes termos da matrícula:

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: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 1 de 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00089785
folha: 0001
Indaiatuba, 20 de Junho de 2012

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

Imóvel: Um lote de terra sob nº 01 da quadra A, do loteamento denominado JARDIM RESIDENCIAL TERRA NOBRE, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 17,20 metros de frente para a rua 02, nos fundos mede 12,93 metros confrontando com o lote nº 31, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, e mede 20,90 metros confrontando com a Área Institucional, e do lado oposto na mesma posição acima, mede 20,00 metros confrontando com o lote nº 02, perfazendo a Área de 307,86 metros quadrados.

Proprietária: TNOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede social na Rua Dom José nº 377, Bloco 2, Jardim Pau Preto, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 07.480.507/0001-29.

Título aquisitivo: R\$ 20.938, feito no dia 21 de fevereiro de 2006, sendo o loteamento objeto do R\$ 20.938, feito no dia 03 de agosto de 2006. O Substituto do Oficial (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/89.785 (CLAUSULAS RESTRITIVAS). Indaiatuba, 20 de junho de 2012. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/89.785 (CADASTRO). Indaiatuba, 10 de dezembro de 2012. - Conforme aviso de lançamento expedido pela Prefeitura Municipal local, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5164.0010.0-9. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/89.785 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 10 de dezembro de 2012. Por escritura de 26 de outubro de 2012, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos local (Livro nº 0673, página 141), TNOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA vendeu para GLF PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, situada na Rua Sorocaba, 339, sala 1, Jardim América, inscrita no CNPJ nº sob nº 13.519.912/0001-16, com seus atos constitutivos consolidados mediante 2ª alteração contratual datada de 22 de agosto de 2012, registrada na JUCESP sob nº 232.769/12-6, em sessão de 11/09/2012, arquivada naquelas notas sob nº 492/2012; no ato representado, nos termos da cláusula quarta, da citada consolidação contratual, por sua sócia, Angela Fortunata Salerno Reginato Fernandes, inscrita no CPF nº sob nº 243.870.378-00, pelo preço de R\$ 35.211,00, o imóvel descrito nesta matrícula. A vendedora declarou ao notário <VIDE VERSO>

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

12017-0-AA 752571

Verbo original, acessos a site https://esaj.tjsp.jus.br/ouvidoria/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000536-09.2024.8.26.0248 e código y810LcLA

9. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia da Sra. Juliana, no dia 20/06/2024 analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

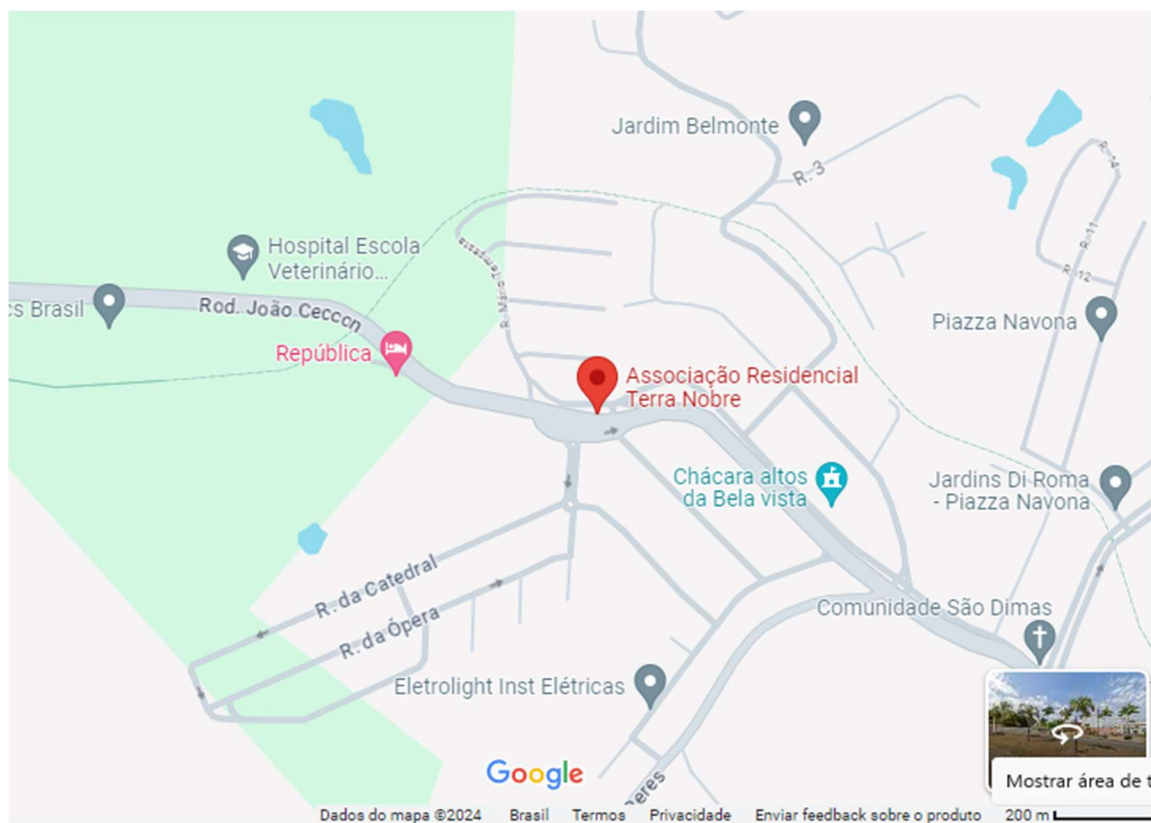
O imóvel possui 3 suítes, espaço para escritório na parte superior, armários em todos os dormitórios, sala de estar acoplada a cozinha americana, piscina, churrasqueira, área gourmet, área de serviço e depósito. Vaga para 2 carros coberta e 2 descobertas. Próximo da quadra de futebol e ao lado de playground do condomínio.

No telhado temos instaladas as placas solares.

10. ENTRADA DO CONDOMÍNIO JARDIM RESIDENCIAL TERRA NOBRE



9.1 LOCALIZAÇÃO



9.2 IMOVEL - Frente

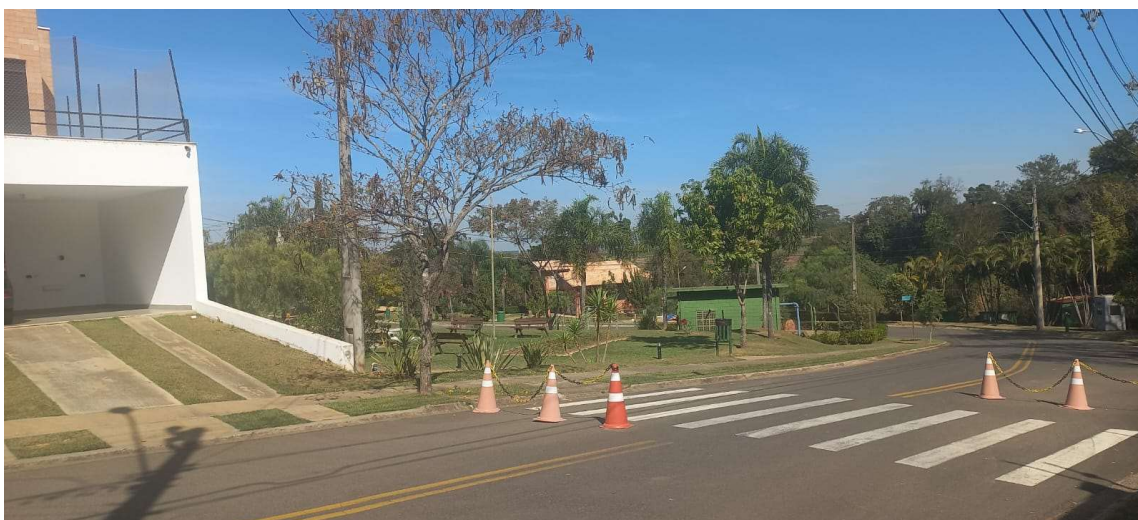




Lateral Direita

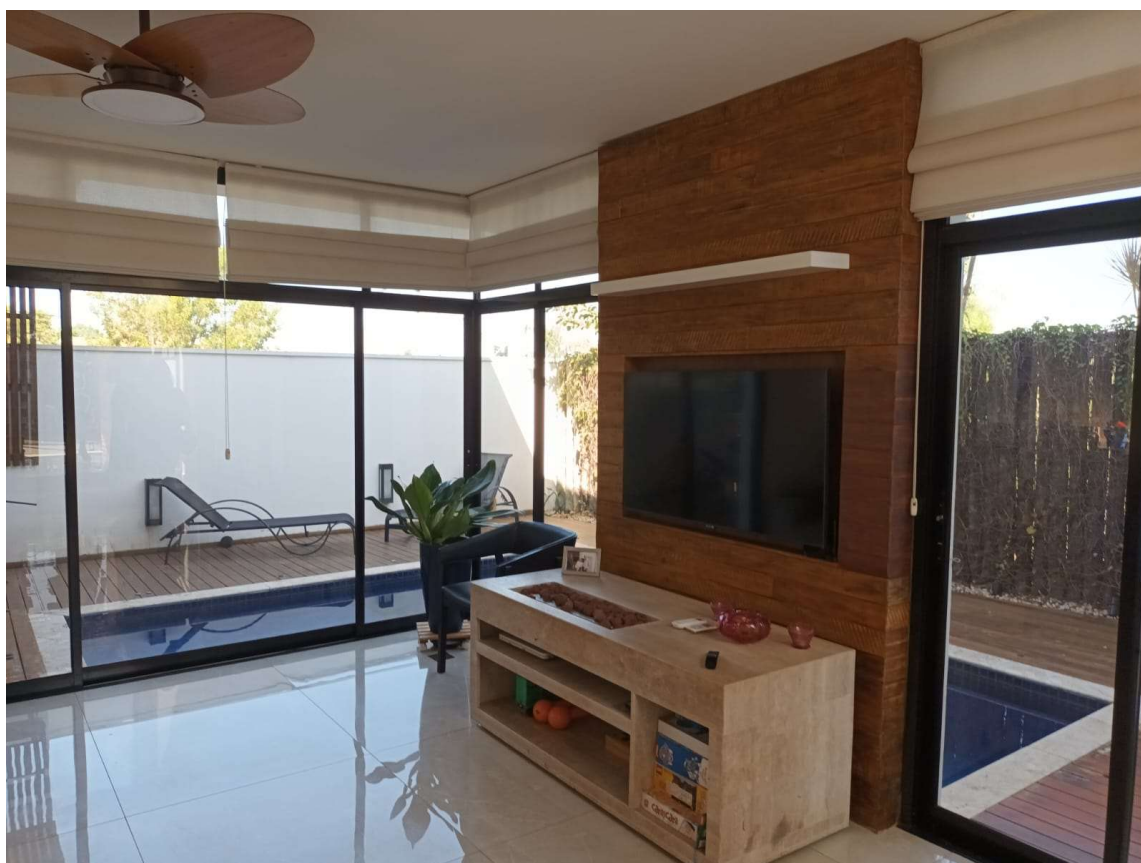


Rua frontal



11. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

















Características da Cidade de Indaiatuba

Indaiatuba fica a uma hora e meia da capital paulista e, atualmente, tem cerca de 255.739 habitantes, de acordo com o censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A região é uma boa alternativa para quem está em busca de uma nova cidade, já que tem um rápido desenvolvimento em relação à infraestrutura e serviços oferecidos à população.

Situada no interior paulista, ela está estrategicamente próxima a importantes rodovias que proporcionam fácil acesso a cidades fundamentais da região, como Sorocaba, Campinas e Piracicaba, por exemplo.

Além disso, Indaiatuba está a apenas 100 km da capital paulista, por meio da Rodovia Bandeirantes.

Em Indaiatuba é possível encontrar tudo que precisa com facilidade, sem precisar ir muito longe. A cidade é bem servida de comércios, instituições de ensino e serviços.

11. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis;

12.PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 6 (seis) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Amostras

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

R.1.

Jardim Residencial Terra Nobre - Indaiatuba/SP

Casa em Condomínio 3 Quartos Jardim Residencial Terra Nobre 180m²

180 mt²

Cód.: 32555

R\$ 1.300.000,00

VISÃO INDAIATUBA Tel. (19) 3801-3190

R.2

Jardim Residencial Terra Nobre - Indaiatuba/SP

Casa em Condomínio 3 Quartos Jardim Residencial Terra Nobre 173m²

173 mt²

Cód.: 32143

R\$ 1.350.000,00

VISÃO INDAIATUBA Tel. (19) 3801-3190

R.3

Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba – SP

173 mt²

Cód. (Código do anunciante: CA01121 | Código no Zap: 2621966924)

R\$ 1.420.000,00

AL CONSULTORIA LTDA Cel. (19) 97404-6954

R.4

Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba – SP

187 mt²

Cód. (Código do anunciante: 1D2PLJV | Código no Zap: 2618186653)

R\$ 1.380.000,00

RS BROKER Cel. (19) 99486-4242

R.5

Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba – SP194 mt²

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-condominio-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-194m2-venda-RS1500000-id-2511087903/#gallery>

R\$ 1.500.000,00

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA:	Rua Mario Tempesta 240			Cidade/UF:
Terreno (m ²):	308			
Construção (m ²):	249	Idade do IA:	10	

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	5%	Valor de mercado do m ²	DADOS DE
						Fator redutor de negociação		Diferença de idade entre o IA e os Rs
R1	COND TERRA NOBRE	180	Anúncio	R\$ 1.200.000,00	12	R\$ (60.000,00)	R\$ 6.333,33	-2
R2	COND TERRA NOBRE	173	Anúncio	R\$ 1.350.000,00	10	R\$ (67.500,00)	R\$ 7.413,29	0
R3	COND TERRA NOBRE	175	Anúncio	R\$ 1.420.000,00	12	R\$ (71.000,00)	R\$ 7.708,57	-2
R4	COND TERRA NOBRE	187	Anúncio	R\$ 1.380.000,00	12	R\$ (69.000,00)	R\$ 7.010,70	-2
R5	COND TERRA NOBRE	194	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	10	R\$ (75.000,00)	R\$ 7.345,36	0
R6						R\$ -		10
R7						R\$ -		10
R8						R\$ -		10
R9						R\$ -		10
R10						R\$ -		10

Média d

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
-2	70	-4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 6.469,85
0	70	0	Novo	C	4	4,5500	R\$ 7.413,29
-2	70	-4	Entre novo e regular	B	3	2,1100	R\$ 7.874,73
-2	70	-4	Novo	C	4	4,5500	R\$ 7.344,89
0	70	0	Novo	C	4	4,5500	R\$ 7.345,36
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
Total:							R\$ 36.448,12

m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):

R\$ 7.289,62

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 1.815.116,30
--	-------------------------

13.CONCLUSÃO

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 flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.815.116,30

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 22 de junho de 2024



Sergio Martins Thomaz

Corretor Avaliador de Imóveis CNAI 12.819

CRECISP 106.802F

CPF - 022.140.118-03

1 - SOLICITANTE:

Sr.: Ricardo Capitanio Martins da Silva
CPF.: 025.776.289 - 27

**Processo na 4ª Vara Cível do Foro de Indaiatuba, nos autos do
cumprimento de sentença de nº 0000536-09.2024.8.26.0248**



(Vista do Imóvel Avaliado)

LOCALIZAÇÃO:

Rua Mario Tempesta, nº 340 - Jardim Residencial Terra Nobre
Indaiatuba – SP - CEP.: 13331-671

NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

“PTAM – MMP 07 * 06/2024 ”

Atendendo ao Ofício Complementar nº 033/2023

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - *O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.*

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. De 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - *Compete ao Corretor de Imóveis exercerem a Intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.*

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 - (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

PRELIMINAR

Com o objetivo de determinar o valor de mercado para **VENDA do IMÓVEL**, situado na Rua Mario Tempesta, nº 340 - Jardim Residencial Terra Nobre - Indaiatuba - SP, CEP.: 13331-671 Imóvel descrito nos termos da matrícula nº 89.785, na ficha 01, do Oficial de Registro de Imóveis, títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba / SP - cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de Indaiatuba / SP., como contribuinte municipal, com metragem de 248,98 mts² de área útil construída e 307,86 mts² de terreno.

INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IPTU de Nº 5164.0010.0 - 9

ESCLARECIMENTOS

O Imóvel avaliando, encontra-se OCUPADO, SENDO POSSÍVEL EFETUAR A VISITA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, autorizada e acompanhada para vistoria de Avaliação pela Sra. Juliana Frigieri Blank; ex-esposa do solicitante da demanda; sob CPF.: nº 400.871.098-16 na data de 20/06/2024, às 10:30 horas. Nos termos do instrumento particular inscrito na Matrícula de nº 89.785 – Ficha 01, lavrada em 20 de Abril de 2021, junto ao Oficial de Registro de Imóveis, títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba / SP, sito a Rua das Primaveras, 1050 - loja 42 - Jardim Pompéia, Indaiatuba - SP, CEP.: 13345-020 - Contato: (19) 3834-3710. A metragem do IMÓVEL consistem no cadastro do contribuinte municipal junto a Prefeitura Municipal de Indaiatuba /SP.

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por esta subscritora, estando acompanhada pela pessoa da Sra. Juliana, que esta de posse do imóvel, conferida metragem do Imóvel, que consta na Matrícula citada.

Trata-se de um imóvel construído em Março de 2015 (09 anos), e adquirido pelos atuais proprietários em 20 de Abril de 2021, (03 anos), no Jardim Residencial Terra Nova em Indaiatuba / SP. Informações que constam (pagina 04) da Matrícula do Imóvel.

O imóvel Avaliado fica à Rua Mario Tempesta, nº 340, com metragem de 307,86 mts² de área total de terreno, com área construída de uma Residência Sobrado com 248,98 mts²

O Condomínio Jardim Residencial Terra Nova, esta localizado a Rua Carolina Ferrarezzi Zoppi, nº 838 – Bairro Altos da Bela Vista – Indaiatuba / SP, que fica paralela a Rodovia João Ceccon. Estrada que liga as cidades de Indaiatuba a Cardeal, fica apenas à 4 minutos da Avenida do Parques Ecológico, lugar cercado de muito verde e belezas naturais. O imóvel é bem localizado, em área de proteção ambiental, perfeito para toda a família. Em seu entorno encontra-se muitos outros Condomínios Residenciais de nível social Médio e Alto Padrão

Portaria 24 horas, com grades, gaiolas de segurança de acesso, assim como o acesso de pedestres com entradas separadas com sistema de gaiola, ou seja, abertura de 02 portões,

um de cada vez, garantindo a segurança dos moradores e dificultando o acesso de pessoas estranhas ao condomínio. Observado que o Condomínio é todo murado em sua extensão, com e segurança interna motorizada (carro / moto).

O condomínio tem salão de festa, playground, jardim, quadras poliesportivas, quadra de vôlei, jardins com bancos e Gazebo

Imóvel classificado como Alto Padrão, fachada moderna, paisagismo. Suas dependências estão constituídas em:

01 sala para 2 ambientes

01 cozinha americana, com armários embutidos, ilha central com bancada

Área de serviço com banheiro

Área gourmet, com churrasqueira, piscina

03 suítes todas com closet (armários embutidos) com portas de correr, amplos e espaçosos

Ainda junto as suítes, uma sala para uso de sala de TV, leitura, escritório

Escadas em pedra, com guarda corpo em vidro de 8mm

Corredores externos ao entorno da residência

Lavabo, depósito para materiais de piscina entre outros

O imóvel tem instalado em seu telhado placas de captação de Energia Solar

Vaga de garagem coberta para até 03 carros e mais vagas no descoberto da garagem

Paisagismo no jardim, estilo moradias americanas, em que não tem portões na fachada do imóvel

Imóvel, com ótima manutenção, moderno, com pé direito duplo na entrada social. Cômodos bastante amplos, iluminação natural, com ar condicionado. O Imóvel está apto para moradia, não apresenta fissuras na estrutura da construção, nem rachaduras, infiltrações, suas colunas e prumadas estão conservadas.

CADASTRO DE CONTRIBUINTE DO IPTU



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



Data de Emissão: 15/06/2024 08:06h

Certidão de Valor Venal

Nº 20702/2024

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 **15/06/2024**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)	
Código de Imóvel:	5164.0010.0-9
Inscrição Cadastral:	01.22.10.01.001.000
Unidade:	000
Localização:	R. MARIO TEMPESTA , 00340
Loteamento:	JD. RESID TERRA NOBRE
Quadra:	A
Lote:	01
Condomínio/Edifício:	
Valor Venal do Terreno:	R\$ 67.518,89 - (sessenta e sete mil, quinhentos e dezoito reais e oitenta e nove centavos)
Valor Venal da Área Construída:	R\$ 275.812,13 - (duzentos e setenta e cinco mil, oitocentos e doze reais e treze centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 343.331,02 - (trezentos e quarenta e três mil, trezentos e trinta e um reais e dois centavos)

Validade da Certidão: 15/07/2024

Indaiatuba, 15 de junho de 2024

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICIPIO DE INDAIATUBA. Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.indaiatuba.sp.gov.br/VerificadorAssinatura> e informe o código C636-0B50-2574-F9CE.

MATRICULA DO IMÓVEL AVALIADO

**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: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 1 de 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00089785 ficha: 0001

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

Indaiatuba, 20 de Junho de 2012

Imóvel: Um lote de terra sob nº 01 da quadra A, do loteamento denominado JARDIM RESIDENCIAL TERRA NOBRE, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 17,28 metros de frente para a rua 02, nos fundos mede 12,95 metros confrontando com o lote nº 31, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, e mede 20,90 metros confrontando com a Área Institucional, e do lado oposto, na mesma posição acima, mede 20,08 metros confrontando com o lote nº 02, perfazendo a Área de 307,86 metros quadrados. - - - - -

Proprietária: TNOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, com sede social na Rua Dom José nº 577, Bloco 2, Jardim Pau Preto, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 07.688.507/0001-29. - - - - -

Título aquisitivo: R3/20.938, feito no dia 21 de fevereiro de 2006, sendo o loteamento objeto do R4/20.938, feito no dia 03 de agosto de 2006. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV1/89.785 (CLAUSULAS RESTRITIVAS) Indaiatuba, 20 de junho de 2012. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV2/89.785 (CADASTRO) Indaiatuba, 10 de dezembro de 2012. - Conforme aviso de lançamento expedido pela Prefeitura Municipal local, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5164.0010.0-9. O Substº do Oficial, José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R3/89.785 (VENDA E COMPRA) Indaiatuba, 10 de dezembro de 2012. Por escritura de 26 de outubro de 2012, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0673, página 141), TNOBRE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA vendeu para GLF PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, situada na Rua Sorocaba, 539, sala 1, Jardim América, inscrita no CNPJ MF sob nº 13.519.912/0001-16, com seus atos constitutivos consolidados mediante 2ª alteração contratual datada de 22 de agosto de 2012, registrada na JUCESP sob nº 232.769/12-6, em sessão de 11/09/2012, arquivada naquelas notas sob nº 492/2012; no ato representada, nos termos da cláusula quarta, da citada consolidação contratual, por sua sócia, Angela Fortunata Salerno Reginato Fernandes, inscrita no CPF MF sob nº 245.870.378-00, pelo preço de R\$ 35.211,80, o imóvel descrito nesta matrícula. A vendedora declarou ao notário <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"



12017-0-AA 752571

12017-0-730001-750000-0322

Protocolo: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 2 de 8

matrícula

00089785

ficha

0001

expressamente por seu representante legal, que explora com exclusividade o ramo de venda do loteamento residencial próprio denominado Residencial Terra Nobre, imóveis destinados a venda estando o imóvel objeto desta escritura lançado contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no artigo 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº 3.048 de 06 de maio de 1999. Os contratantes declararam ao notário ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto da presente, que constam do contrato padrão devidamente arquivado no processo do respectivo loteamento, as quais os adquirentes se comprometem a cumprir e respeitar, respondendo pessoal e diretamente pelas infrações que cometerem. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 210.166. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R4/89.785 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 24 de maio de 2013. Por escritura de 18 de abril de 2013, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 0696, página 241), GLF PARTICIPAÇÕES LTDA vendeu para HELIO YOKESHIGUE TAMAYOXE, brasileiro, industrial, portador da Cédula de Identidade nº 15.181.938-5 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 072.561.688-10, casado aos 07/12/1991, no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida pelo Cartório do Registro Civil do 2º Subdistrito - Utinga, Santo André-SP, na mesma data, sob nº 31.363, livro B-105, fls. 164, com SILVIA REGINA GONÇALVES TAMAYOXE, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.364.116-8 SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 064.721.358-35, residentes e domiciliados nesta cidade na Alameda Braga, 240, Vale das Laranjeiras, Bairro Itaici, pelo preço de R\$ 19.000,00, parte ideal correspondente a 50% do imóvel descrito nesta matrícula. -- Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000242013-21024912, emitida em 07/02/2013, pelo site, válida até 06/08/2013, arquivada naquelas notas sob nº 92/2013; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 02/05/2007, às 14:24:41 do dia 18/04/2013 (hora e data de Brasília), pela internet, válida até 15/10/2013 (Código de controle da certidão: 4F2E B083 268D 6CF3), arquivada naquelas notas sob nº 92/2013, PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 215.129. O Substº do Oficial, (Vide Ficha 0002).

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E/OU LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

fls. 175

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: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 3 de 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00089785 ficha 0002

Indaiatuba, 24 de Maio de 2013

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

(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R5/89.785 (INTEGRALIZAÇÃO DE BEM). Indaiatuba, 03 de junho de 2014. Conforme Primeira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, e Re-Ratificação da Primeira Alteração e Consolidação do Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada, datados de Indaiatuba-SP, em 26 de fevereiro de 2014 e 17 de abril de 2014, devidamente registrados na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nºs 92.464/14-2 e 164.972/14-6, em 19 de março de 2014 e 13 de maio 2014, respectivamente, verifica-se que HELIO YOKESHIGUE TAMAYOXE e sua esposa SILVIA REGINA GONÇALVES TAMAYOXE; e GLF PARTICIPAÇÕES LTDA integralizaram ao patrimônio da empresa TAMAYOXE & FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, situada nesta cidade, à rua Oswaldo Cruz, nº 1256, sala 02, Cidade Nova, CEP 13334-010, inscrita no CNPJ ME sob nº 19.556.974/0001-84, o imóvel descrito nesta matrícula, pelo valor de R\$ 50.000,00. Os transmitentes Helio Yokeshigue Tamayoxe e sua esposa Silvia Regina Gonçalves Tamayoxe declararam a esta Serventia, sob as penas da Lei, que não são empregadores ou produtores rurais, não sendo responsável pelo recolhimento de quaisquer contribuições sociais à Previdência Social ou Receita Federal, motivo pelo qual estão dispensados da apresentação de certidões negativas de débitos para com os citados órgãos. Encontra-se arquivadas nesta Serventia, em pastas próprias, as seguintes certidões, relativas a transmitente GLF Participações Ltda: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal, sob nº 001822013-21024912, emitida em 26/11/2013, válida até 25/05/2014; b) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 02/05/2007, às 11:55:39 horas do dia 07/04/2014, válida até 04/10/2014 (Código de controle da certidão: 29C3.564A.4FCB.809C). PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 226.902. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV6/89.785 (LOGRADOURO). Indaiatuba, 13 de março de 2015. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea 'c', da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme certidão nº 2717/2015, expedida pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, em 09 de março de 2015, verifica-se que a rua 02 do loteamento Jardim Residencial Terra Nobre denomina-se atualmente Rua MARIO TEMPESTA, nos termos da Lei Municipal nº 6383/2014. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

<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'

12017-0-AA 752572

12017-0-730001-750000-0372

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Indaiatuba - SP

12017-0-AA 752572

12017-0-730001-750000-0372

Protocolo: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 4 de 8

matrícula
00089785

ficha
0002

Junior). - - - - -
AV7/89.785 (CONSTRUÇÃO). Indaiatuba, 13 de março de 2015. Conforme Habite-se nº 771/2014, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 06 de maio de 2014, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um sobrado residencial sob nº 340, situado à rua Mário Tempesta, com a área total de 248,98 m² (Processo nº 1248/2014), cuja construção foi estimada em R\$ 206.500,00. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000662015-88888128, emitida em 09 de março de 2015, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 237.393. O Substit. do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R8/89.785 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 11 de maio de 2015. Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças (Contrato nº 000761787-9), com força de escritura pública, nos termos do parágrafo quinto acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64; pelo artigo primeiro da Lei nº 5.049, de 29/06/66, e também pela Lei 9.514, de 20/11/1997, datado de São Paulo-SP, em 23 de abril de 2015, TAMAYO & FERNANDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA vendeu para OLAVO RIBEIRO JUNQUEIRA NOVAES, divorciado, administrador, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 29097555-4 SSP SP, CPF MF 200.611.058-64, residente e domiciliado a caixa postal nº 08, Centro, Bebedouro-SP, o imóvel descrito nesta matrícula, pelo preço de R\$ 800.000,00, integralizado da seguinte forma: R\$ 300.000,00, com recursos próprios; e R\$ 500.000,00, mediante financiamento concedido pelo Banco Bradesco S.A, garantido por alienação fiduciária a seguir registrada. Encontra-se arquivada nesta Serventia, em pasta própria, relativa à vendedora, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014, às 15:06:29 horas do dia 17/04/2015, válida até 14/10/2015 (Código de controle da certidão: BD6F.ABB6.1649.7F26). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

R9/89.785 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 11 de maio de 2015. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R8/89.785, OLAVO RIBEIRO JUNQUEIRA NOVAES constituiu-se DEVEDOR do BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira, inscrito no CNPJ MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo <VIDE FICHA 0003>

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E/OU LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

fls. 177

8

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: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 5 de 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00089785 ficha 0003

Indaiatuba, 11 de Maio de 2015

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

Administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, da importância de R\$ 500.000,00, a ser amortizada em 240 prestações mensais e consecutivas, correspondendo a primeira, na data de assinatura do presente instrumento, ao valor de R\$ 6.183,33; prestações estas que serão calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, à taxa de juros nominal de 9,84% a.a e efetiva de 10,30% a.a, vencendo-se a primeira no dia 20 de junho de 2015, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, decrescendo as prestações seguintes, de uma para outra, em progressão aritmética, na razão de decréscimo mensal inicial de R\$ 17,08. Juntamente com as prestações mensais, os devedores pagarão os prêmios de seguro de morte e invalidez permanente (R\$ 109,50) e danos físicos no imóvel (R\$ 76,50), sendo que o encargo mensal resultante da somatória da prestação mensal e dos acessórios (seguros) corresponde, na data de assinatura do presente instrumento, ao valor de R\$ 6.369,33. Além do encargo mensal será debitado na conta corrente do(s) devedor(es), na mesma data de vencimento, a Taxa de Administração e Cobrança no valor de R\$ 25,00, que será atualizado com a mesma periodicidade e variação em que forem majorados os limites operacionais, autorizados pelo Banco Central. O valor da cota de amortização mensal será abatido no saldo devedor após a sua prévia atualização monetária. A prestação contratual devida, acessórios e a razão de decréscimo mensal serão reajustados mensalmente, na data de vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para a atualização do saldo devedor, ou seja, pela aplicação do índice de atualização monetária ou de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas, com data de aniversário prevista para o mesmo dia de vencimento da primeira prestação, mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do presente financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor ALIENOU ao BANCO BRADESCO S/A, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997. O devedor conservará a posse direta do imóvel, da qual ficou investido, e poderá fazer livre utilização por sua conta e risco enquanto se mantiver adimplente. O devedor terá um prazo de carência de 30 dias para efetuar o pagamento de qualquer prestação vencida e não paga, acrescida dos encargos contratuais e legais; decorrido este prazo, sem que a obrigação seja adimplida, o devedor será intimado na forma da lei, a requerimento do credor, para no prazo de 15 dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfazer

<VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

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'

12017-0-AA 752573

12017-0-730001-760000-0322

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Indaiatuba - SP

PSC
SANTO
PAUL
ESTADO

Protocolo: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 6 de 8

matrícula
00089785

ficha
0003

a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos encargos contratuais e legais. O valor do imóvel, para público leilão, será de R\$ 850.000,00. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 239.158. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV10/89.785 (CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA). Indaiatuba, 20 de abril de 2021. Conforme Instrumento Particular de Quitação, datado de São Paulo-SP, em 23 de março de 2021, verifica-se que o BANCO BRADESCO S/A, tendo em vista a liquidação da dívida, autorizou expressamente o CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA objeto do R9/89.785, motivo pelo qual procedo a tal ato. O Oficial Interino, (Carlos Eduardo Bertoli).

AV11/89.785 (CASAMENTO/RG/CPF). Indaiatuba, 20 de abril de 2021. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei Federal nº 4.015/73, conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Itu-SP (matrícula nº 119057 01 55 2015 2 00087 276 0025996 12), e documentos mencionados na escritura a seguir registrada, verifica-se que OLAVO RIBEIRO JUNQUEIRA NOVAES casou-se com ROSSANA FIGUEIREDO CERELLO no dia 30 de outubro de 2015, sob o regime da comunhão parcial de bens, passando ela a assinar ROSSANA CERELLO NOVAES, bem como ela é portadora da cédula de identidade RG nº 36.239.000 SSP SP, e está inscrita no CPF MF sob nº 228.442.348-52. O Oficial Interino, (Carlos Eduardo Bertoli).

R12/89.785 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 20 de abril de 2021. Por escritura de 26 de março de 2021, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 1134, página 121), OLAVO RIBEIRO JUNQUEIRA NOVAES, com aquiescência de sua mulher ROSSANA CERELLO NOVAES, vendeu para RICARDO CAPITANIO MARTINS DA SILVA, brasileiro, nascido aos 12/11/1980, solteiro, consultor, portador da Cédula de Identidade nº 3864312 SSP SC, inscrito no CPF sob nº 025.776.289-27, e JULIANA FRIGIERI BLANK, brasileira, nascida aos 28/06/1991, solteira, administradora, portadora da Cédula de Identidade nº 35.595.483 SSP SP, inscrita no CPF sob nº 400.871.098-16, os quais convivem em caráter de união estável sob o regime da separação total de bens, nos termos da escritura pública de União Estável lavrada aos 24/10/2018 no 22º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no livro 4599, páginas 143/148, conforme certidão de registro de contrato de União Estável perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito da Sé - São Paulo. <VIDE FICHA 0004>

CNS nº 12.017-0

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E/OU LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

fls. 179

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: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 7 de 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00089785 ficha 0004

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

Indaiatuba, 20 de Abril de 2021

Paulo/SP, matrícula nº 121160 01 55 2018 7 00871 426 0004512 26, e registrada no 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob nº 13.065, residentes e domiciliados na alameda dos Maracatins, nº 305, Indianópolis, São Paulo/SP; e VANIA APARECIDA FRIGIERI, brasileira, nascida aos 16/10/1961, divorciada (conforme averbação constante na certidão de casamento expedida aos 25/04/2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, sob nº 7.994, livro B-065, fls 207), economista, portadora da Cédula de Identidade nº 8.331.902 SSP SP, inscrita no CPF sob nº 029.231.078-10, residente e domiciliada na rua Pedro de Magalhães, nº 79, apto 41, Cambuí, Campinas/SP, pelo preço de R\$ 1.280.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula, já integralmente recebido dos compradores, através de transferência eletrônica disponível e cheque administrativo, motivo porque lhe é dada plena quitação. Os contratantes declararam ao notário ter pleno conhecimento das cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto da presente, as quais os adquirentes se comprometem a cumprir e respeitar, respondendo pessoal e diretamente pelas infrações que cometerem. A presente aquisição foi feita na seguinte PROPORÇÃO: 35% para Ricardo Capitânio Martins da Silva; 35% para Juliana Frigieri Blank e 30% para Vania Aparecida Frigieri. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 319.520. O Oficial Interino, Carlos Eduardo Bertoli (Carlos Eduardo Bertoli). - - - Selo Digital No.....: 120170331TQ000293234QL21W, 1201703310D0002932350L21J, 120170321LF000293236F021Q. - - -

CNS nº 12.017-0

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'

12017-0-AA 752574

12017-0-730001-760005-0322

Protocolo: 418.390 - Matrícula: 89785 - Pág.: 8 de 8

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 12/09/2022 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.

O prazo de validade da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (Capítulo XIV, item 12, alínea "d", das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo).

Indaiatuba - SP, 13 de setembro de 2022

- [] Carlos Eduardo Bertoli - Oficial Interino
- [] Jair Antonio Pianucci Filho - Substituto do Oficial
- [] Eduardo Ceschin - Substituto do Oficial
- [] Thais Helena T. Camargo Ceschin - Substituta do Oficial
- [] Flávio Franco de Lima - Escrevente Habilitado
- [x] Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado
- [] Alexandre de Almeida - Escrevente Habilitado
- [] José Luiz Teixeira de C. Junior - Substituto do Oficial

AO OFICIAL
AO ESTADO
A SEC. FAZENDA
AO SINOREG
AO TR. JUSTIÇA
AO MUNICÍPIO
AO MP
TOTAL

R\$: 38,17
R\$: 10,85
R\$: 7,43
R\$: 2,01
R\$: 2,62
R\$: 2,01
R\$: 1,83
R\$: 64,92

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

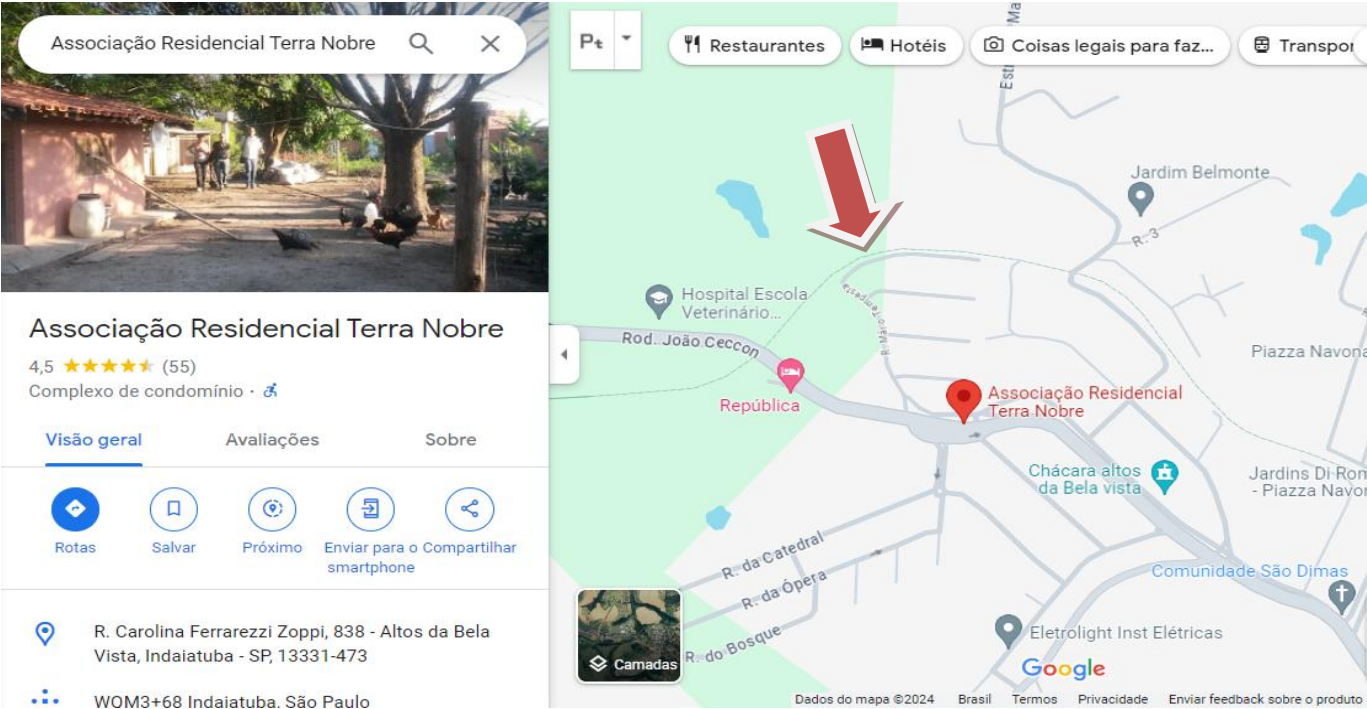


PROTOCOLO: 418.390

1201703C3TR000468065OX22L

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia atual anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

LOCALIZAÇÃO



O Imóvel Avaliando, no mapa Google, demonstra a localização aproximada do imóvel através da Numeração, que determina de nº. 300 a 380 do endereço mencionado.

FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO
FACHADA E HALL ENTRADA SOCIAL

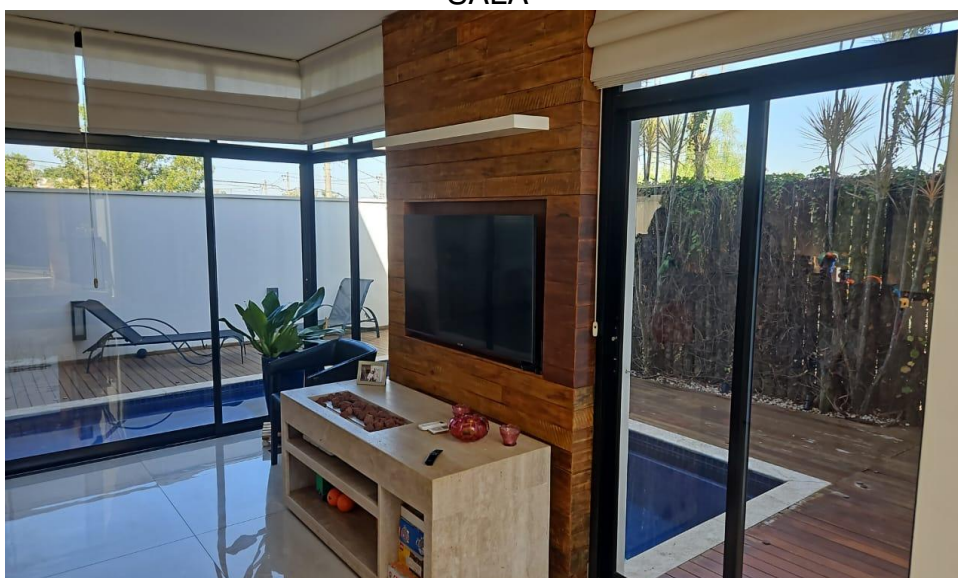


COZINHA

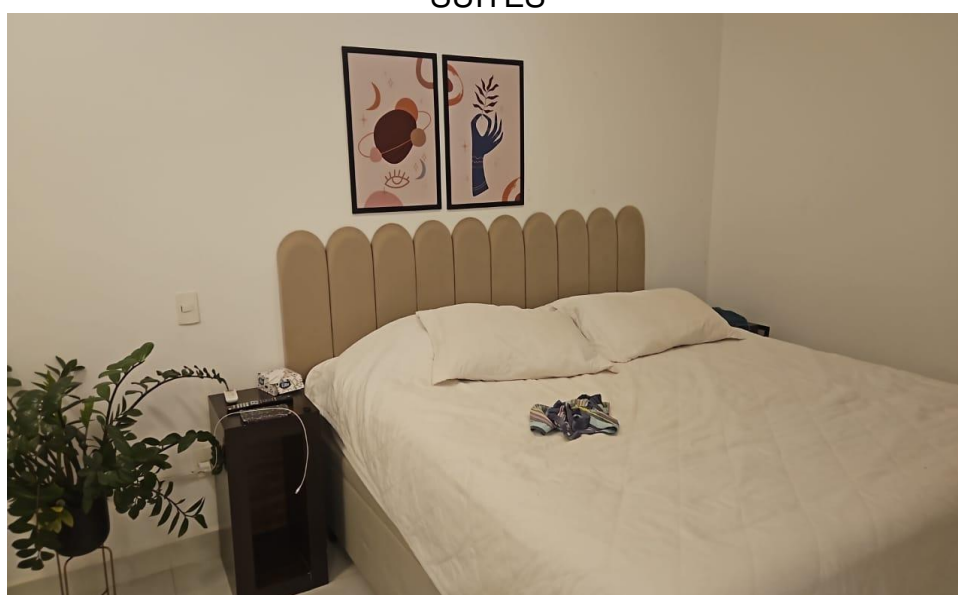


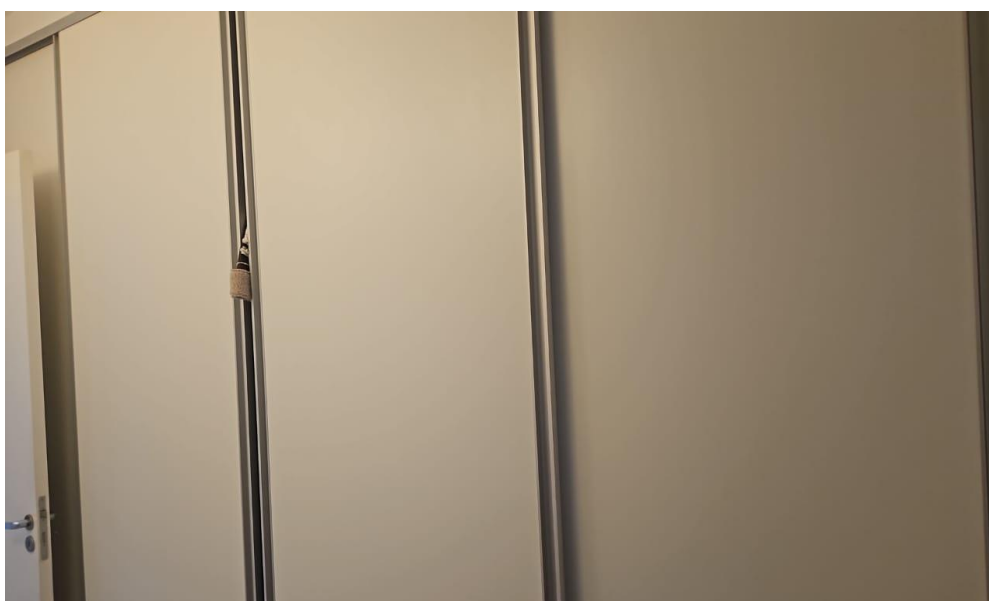


SALA



SUÍTES

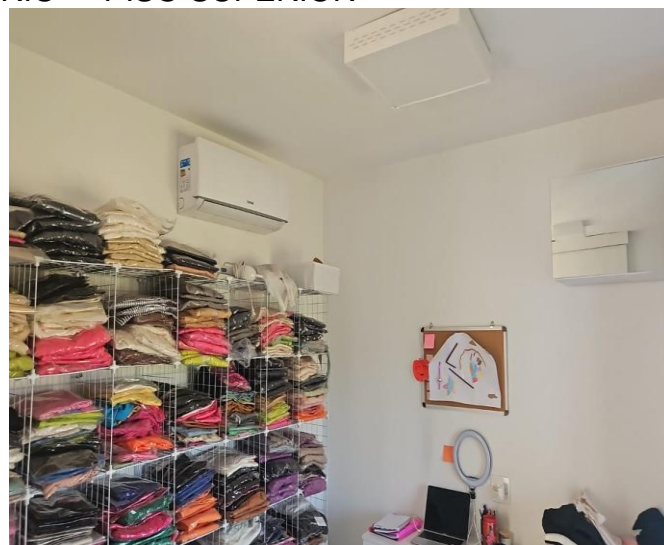




BANHEIROS DAS SUITES



HALL / SALA / ESCRITORIO - PISO SUPERIOR





FACHADA DO IMÓVEL



ÁREAS EXTERNAS DO RESIDENCIAL







ENTRADA DA PORTARIA





FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que encontram a venda e ofertados pelos vários escritórios imobiliários da região identificados em cada foto dos referenciais “R”.

Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como “R1 a R5”.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

FOTOS DO IMÓVEL COMPARATIVOS AO AVALIADO

R – 1



R\$ 1.800.000
Condomínio R\$ 353
IPTU: R\$ 246.41

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA E/OU LOCAÇÃO
DE ACORDO COM A NORMA ABNT / NBR 14.653 e LEI 6.530/78.

fls. 190

235m² Área  3 Quartos  3 Suite  4 Banheiros  4 Garagens

Sobrado com 3 suítes à venda, 235 m² por R\$ 1.800.000 - Jardim
Residencial Viena - Indaiatuba/SP



JMAZZETTO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - 19 99578 0653

R – 2



Casa à Venda com 3 quartos, 5 banheiros, 4 vagas e 240m² por R\$ 1.800.000
Altos da Bela Vista, Indaiatuba-SP
Condomínios Interior (11) 94571-9207

R – 3



R\$ 1.790.000

Condomínio R\$ 697

IPTU: R\$ 156.76

235m² Área  3 Quartos  3 Suite  4 Banheiros  4 Garagens

Sobrado com 3 quartos suítes à venda, 235 m² por R\$ 1.790.000 -
Condomínio Alto de Itaiaci - Indaiatuba/SP

CONCRETIZA3D IMÓVEIS - (19) 97165 4724

R – 4



Venda	R\$ 1.850.000 R\$ 8.894/m²
Condomínio	R\$ 540/mês
IPTU	R\$ 245/mês

Sobre casa com 208 m² à venda em Indaiatuba - SP

208 m² Área construída	346 m² Área do terreno	3 Quartos	3 Suítes	4 Banheiros	4 Vagas
---------------------------	---------------------------	-----------	----------	-------------	---------



CRECI: 25504J

Grupo Imobiliário Premier
Rua Rêmulo Zoppi, 122
Vila Georgina
Indaiatuba/SP
(19) 3329-0444
(19) 97402-9925

R – 5



Venda
R\$ 1.590.000,00

+ Condomínio R\$ 468,33
+ IPTU R\$ 280,00

3 Quartos	3 Suítes	5 Banheiros	4 Vagas	208 M² Privativos	332 M² Totais
--------------	-------------	----------------	------------	----------------------	------------------

Baruke Imóveis – (19) 38350740 / (19) 974104820

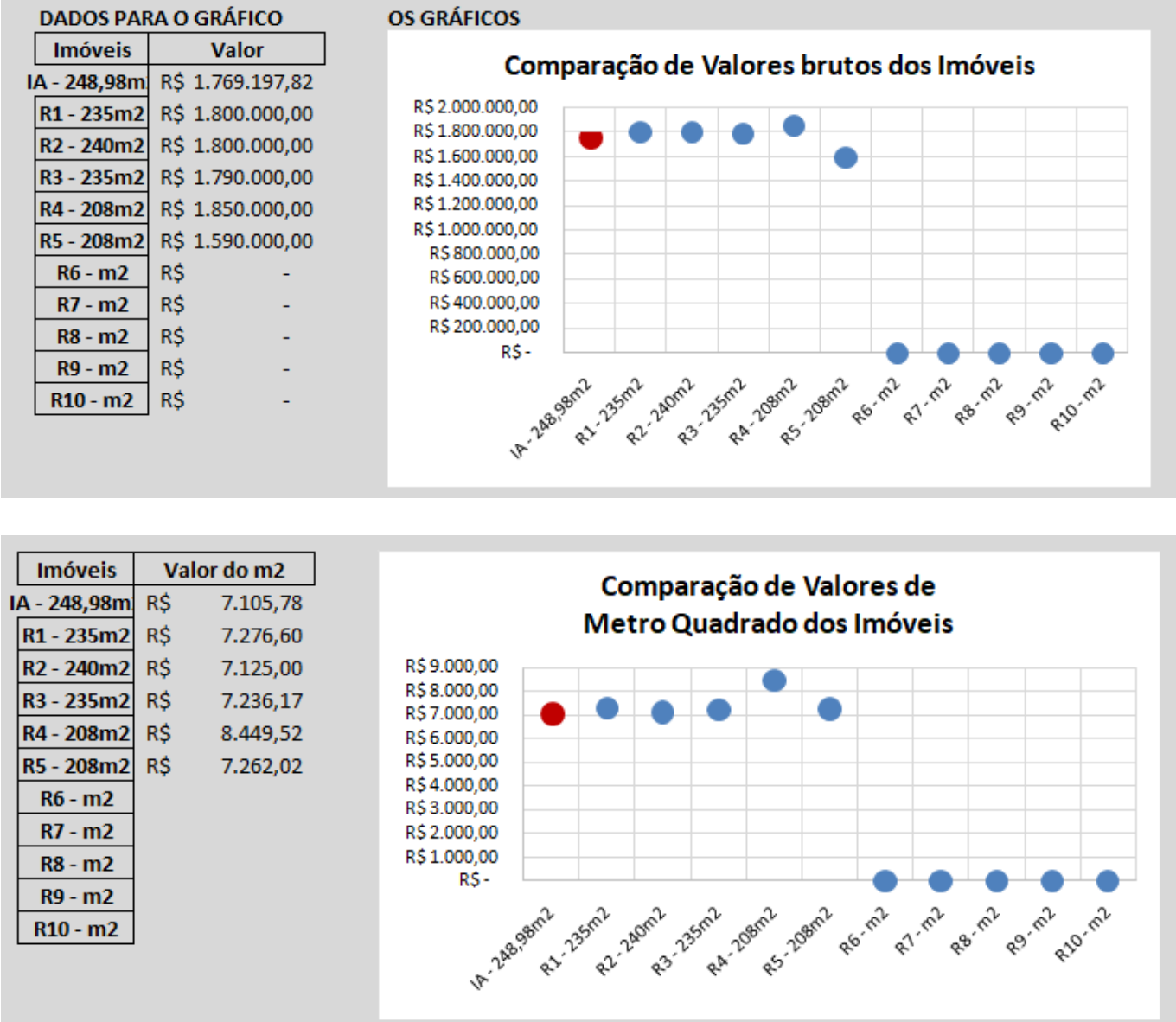
Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA: Rua Mario Tempesta, nº 340 - Jardim Residencial Terra Nobre - Indaiatuba - SP							
Terreno (m²):		307,86					
Construção (m²):		248,98		Idade do IA:		10	

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	Jardim Resid. Alto do Itaci	235	Anúncio	R\$ 1.800.000,00	5	R\$ (90.000,00)	R\$ 7.276,60
R2	Condom. Altos da Bela Vista	240	Anúncio	R\$ 1.800.000,00	8	R\$ (90.000,00)	R\$ 7.125,00
R3	Jardim Resid. Alto do Itaci	235	Anúncio	R\$ 1.790.000,00	4	R\$ (89.500,00)	R\$ 7.236,17
R4	Condom. Jardim Piemonte	208	Anúncio	R\$ 1.850.000,00	8	R\$ (92.500,00)	R\$ 8.449,52
R5	Condom. Jardim Piemonte	208	Anúncio	R\$ 1.590.000,00	4	R\$ (79.500,00)	R\$ 7.262,02
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação		Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m² de Venda (homogeneizado)
5	70	8	Novo	A	2	4,3200	R\$ 6.962,25
2	70	4	Regular	C	4	4,5500	R\$ 6.800,81
6	70	10	Novo	A	2	5,5000	R\$ 6.838,18
2	70	4	Regular	C	4	4,5500	R\$ 8.065,07
6	70	10	Novo	A	2	5,5000	R\$ 6.862,61
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
10		0					R\$ -
Total:							R\$ 35.528,91
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):							R\$ 7.105,78

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 1.769.197,82



NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi Avaliado levando-se em consideração 01 (uma) opção distinta, ou seja:
1 - Valor de **VENDA** mercadológica do imóvel no estado em que se encontra, acrescido de **IPTU** do imóvel ano vigente de 2024

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUO** que:

Em primeira instância, seguindo os princípios e comentários acima apresentados, **CONCLUO** que:

Para a Venda do imóvel, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 1.760.197,82 (Um milhão, seiscentos e sessenta mil cento e noventa e sete reais e oitenta e dois centavos).

.....“Cabe ressaltar que o valor definido para um imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais de avaliações não representam um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas”.....

Por tratar - se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até **5%** nos valores acima expressos (**- 5% a + 5%**), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário. Havendo uma intermediação Imobiliária, acrescer taxa de 6% a título de comissão.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de V.S.a para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Cordialmente,

São Paulo, 20 de Junho de 2024.

Marisa Marques Pereira
CRECIS^{SP} nº 121464-F / CNAI nº 012066
marisa.mv1@hotmail.com



11 9 9313 5272

Avaliação de Imóvel
Angelo Manoel de Souza Petrilli
Corretor de Imóveis
CRECI 204331-F

Indaiatuba, 19 de junho de 2024

Perecer de Avaliação

Parecer de avaliação de imóvel residencial para a Sra. Juliana Frigieri Blank, brasileira, administradora, inscrita no CPF n.º 400.871.098-16 e RG n.º 35.595.483 - SSP/SP, residente na rua Mario Tempesta, nº 340, Loteamento Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba- SP, CEP 13.331-671. Foi visitado o imóvel localizado no Loteamento Fechado Residencial Terra Nobre, Rua Mario Tempesta, nº 340, Indaiatuba – SP, CEP 13.331-671, matrícula nº 89785 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, área construída de 248,98 m² em um terreno de 307,86 m², considerando as condições gerais do imóvel, apuro desta forma o valor de venda em aproximadamente de **R\$1.650.000,00. (Um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)**. Sendo o que tenho para momento, coloco-me a disposição para melhor esclarecimento e desde já reitero o interesse na comercialização do referido imóvel.

Casa Assobradada - 03 suítes | Área Construída: 248,98 m² | Área do terreno: 307,86 m²
Cidade: Indaiatuba/SP

Endereço: Rua Mario Tempesta, nº 340 – Residencial Terra Nobre.

Proprietária: Sra Juliana Frigieri Blank

Valor do imóvel: R\$1.650.000,00

Avaliação: Angelo Manoel de Souza Petrilli - CRECI: 204331-F

Diferenciais do imóvel

- Residência situada na melhor rua do loteamento.
- Piscina com aquecimento, em L acompanhando o desenho da casa e com privacidade total em relação a futura construção no lado direito, sendo que a lateral esquerda faz divisa com área comum do loteamento.
- 04 vagas de garagem: 02 cobertas e 02 descobertas no recuo frontal;
- Lote de 308m²;
- Aquecimento solar;
- Boiler
- Energia Fotovoltaica
- Ar condicionado Split na sala, escritório e suítes;
- Piso em porcelanato 1,0x1,0m;
- 03 Suítes com varandas, sendo a principal com closet.
- Espaço gourmet completo e integrado a casa

Pavimento térreo

- Hall de entrada com pé direito alto;
- Salas Estar e Jantar integradas a cozinha,
- Sala de Estar com painel em madeira;
- Lavabo;
- Cozinha completa com planejados, coifa e cooktop e ventilador de teto;
- Lavanderia em L com planejados até o teto;
- 01 banheiro serviço completo com box, chuveiro elétrico;
- 01 despensa externa de apoio a piscina;
- Corredores laterais com paisagismo e portões independentes;
- Área Gourmet com painel em madeira, planejados, churrasqueira, ventilador de teto e fechada em vidro;
- Piscina em L acompanhando o desenho da casa.

Pavimento Superior

- 03 Suítes com varandas. Suíte principal com closet e banheiro com duas cubas.
- Amplo escritório;
- Área de acesso às suítes com roupeiro.

Referencias de valores imóveis no mesmo loteamento:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-173m2-venda-RS1420000-id-2621966924/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-168m2-venda-RS1700000-id-2714731295/>

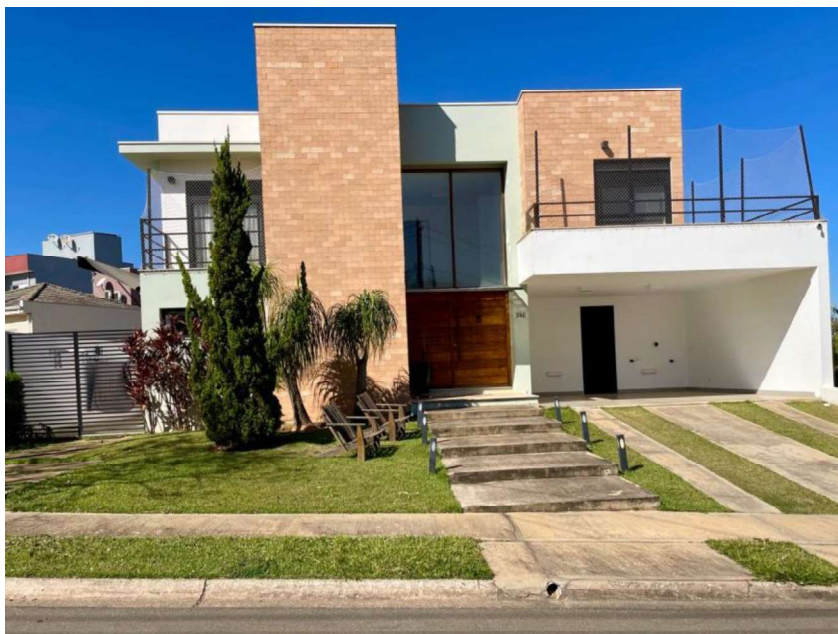
Atenciosamente.

Documento assinado digitalmente
 ANGELO MANOEL DE SOUZA PETRILLI
Data: 21/06/2024 16:18:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Angelo Manoel de Souza Petrilli
CRECI: 204331-F

Fotos imóvel

Fachada



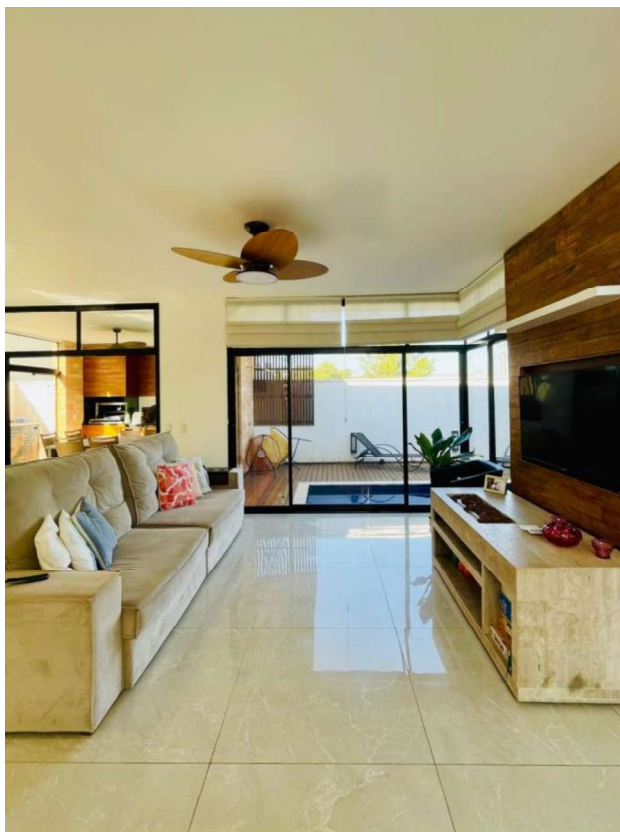
Fachada Lateral



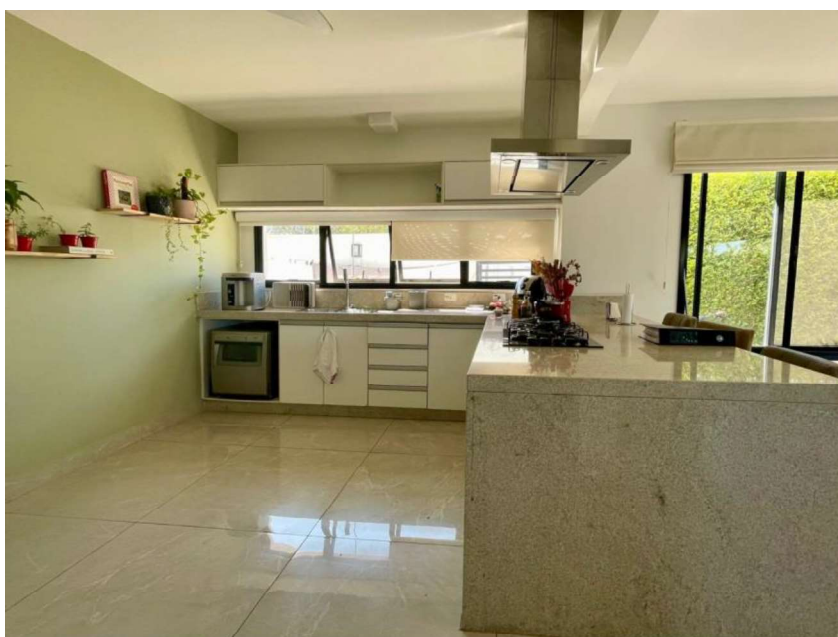
Hall entrada



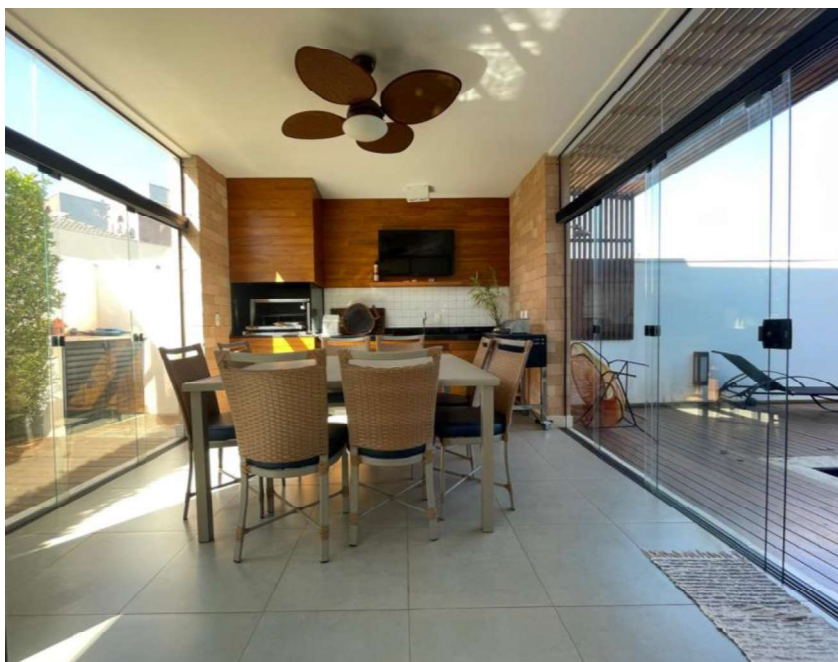
Sala Estar



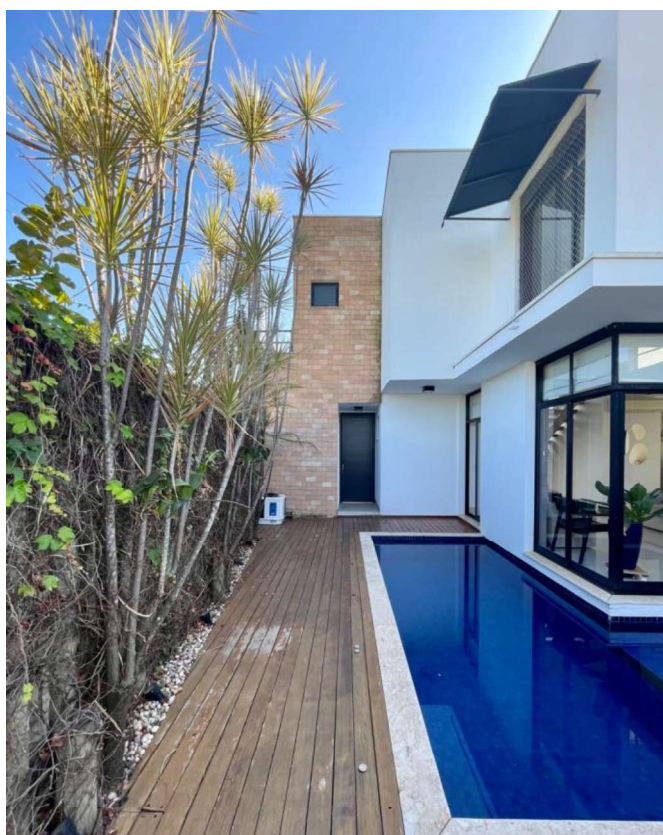
Cozinha e sala Jantar

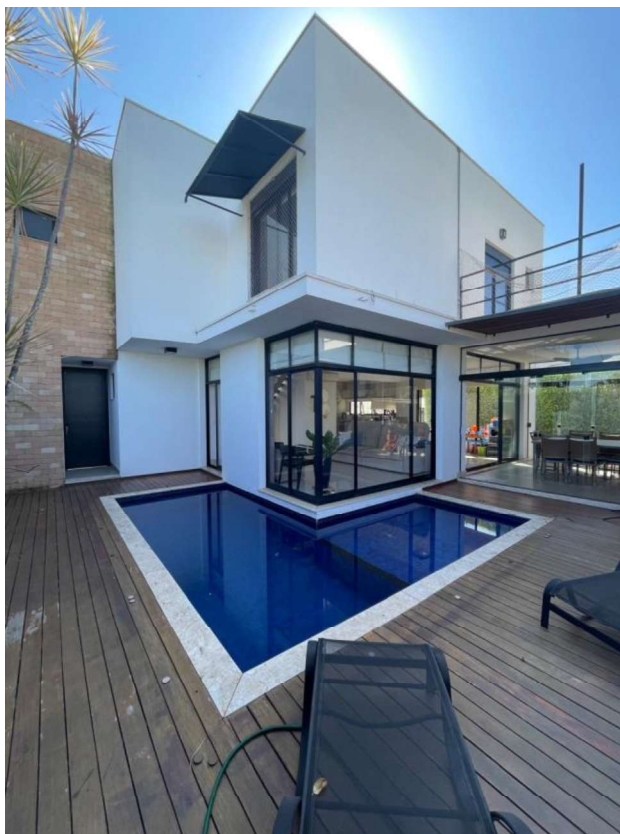


Área Gourmet



Piscina





Lavanderia





Corredor Lateral





Pavimento superior

Escritório



Hall de acesso as suítes



Suítes Master



Banheiro Suíte Master



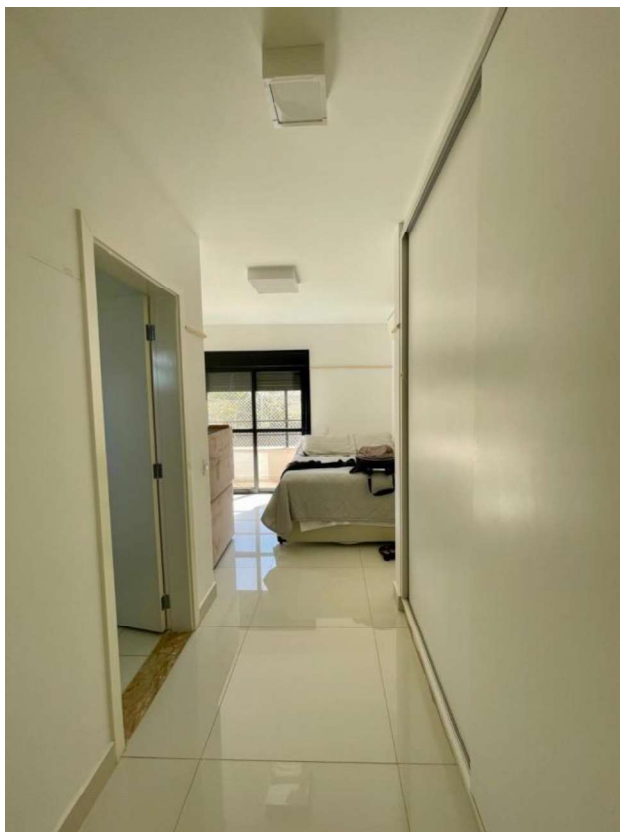
2° Suíte



Banheiro 2° suíte



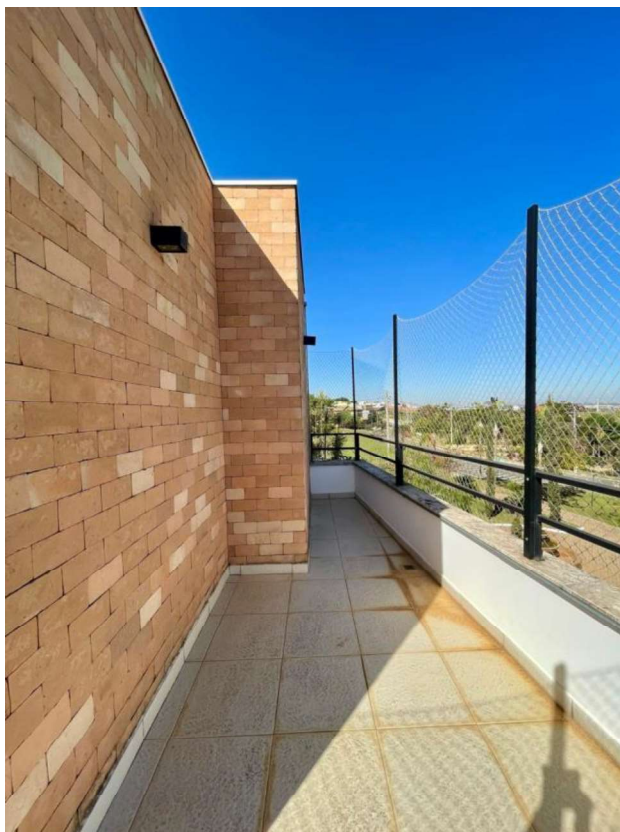
3° Suíte



Banheiro - 3° Suíte



Varanda



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: Juliana Frigieri Blank

CPF: 400.871.098-16

Data da vistoria: 29/06/2024

Finalidade: avaliação de imóvel residencial para a Sra. Juliana Frigieri Blank, brasileira, administradora, inscrita no CPF 400.871.098-16 e RG 35.595.483 - SSP/SP, residente na rua Mario Tempesta, nº 340, Loteamento Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba- SP, CEP 13.331-671.

Dados: o imóvel está localizado no Loteamento Fechado Residencial Terra Nobre, Rua Mario Tempesta, no 340, Indaiatuba – SP , CEP 13.331-671 com matrícula nº 89785 - 1o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, área construída de 248,98 m2 em um terreno de 307,86 m2,

Objeto de avaliação: Casa Assobradada - 03 suítes |Área Construída: 248,98 m2 |
Área do terreno: 307,86 m2 Cidade: Indaiatuba/SP
Endereço: Rua Mario Tempesta, nº 340 – Residencial Terra Nobre.
Proprietária: Sra Juliana Frigieri Blank

Características do Imóvel

Hall de entrada com pé direito alto;
Salas Estar e Jantar integradas a cozinha,
Sala de Estar com painel em madeira;
Lavabo;
Cozinha completa com planejados, coifa e cooktop e ventilador de teto;
Lavanderia em L com planejados até o teto;
01 banheiro serviço completo com box, chuveiro elétrico;
01 despensa externa de apoio a piscina;
Corredores laterais com paisagismo e portões independentes;
Área Gourmet com painel em madeira, planejados, churrasqueira, ventilador de teto e fechada em vidro;
Piscina em L acompanhando o desenho

03 Suítes com varandas. Suíte principal com closet e banheiro com duas cubas.
Ampla escritório;
Área de acesso às suítes com roupeiro.

Piscina com aquecimento em L acompanhando o desenho da casa, aquecimento solar, boiler, energia fotovoltaica, ar condicionado split na sala, escritório e suítes, 4 vagas de garagem sendo 2 cobertas e 2 descobertas.

Referências de valores de imóveis no mesmo loteamento:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-173m2-venda-RS1420000-id-2621966924/>

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Indaiatuba / Jardim Residencial Terra Nobre

Venda

R\$ 1.420.000

Condomínio

não informado

IPTU

não informado

173 m²

3 quartos

4 banheiros

4 vagas

Piscina

✓ Quintal

[Todas as características](#)

Endereço

Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-195m2-venda-RS1500000-id-2529147309/>

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Indaiatuba / Jardim Residencial Terra Nobre /

Rua Mário Tempesta

Venda

R\$ 1.500.000

Condomínio

R\$ 580

IPTU

R\$ 250/ano

195 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

Piscina

Varanda

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Mário Tempesta, 426 - Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-194m2-venda-R\\$1500000-id-2720351138/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-residencial-terra-nobre-bairros-indaiatuba-com-garagem-194m2-venda-R$1500000-id-2720351138/)

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Indaiatuba / **Jardim Residencial Terra Nobre**

Venda
R\$ 1.500.000 • Condomínio **R\$ 530** IPTU **R\$ 200/ano**

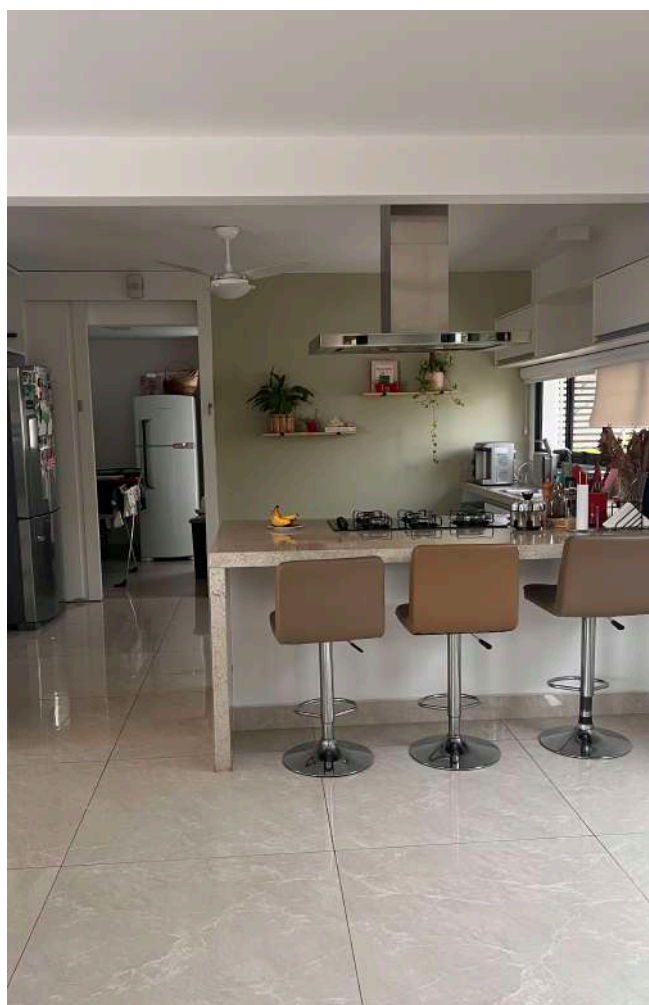
194 m² 3 quartos 5 banheiros
4 vagas Piscina Varanda

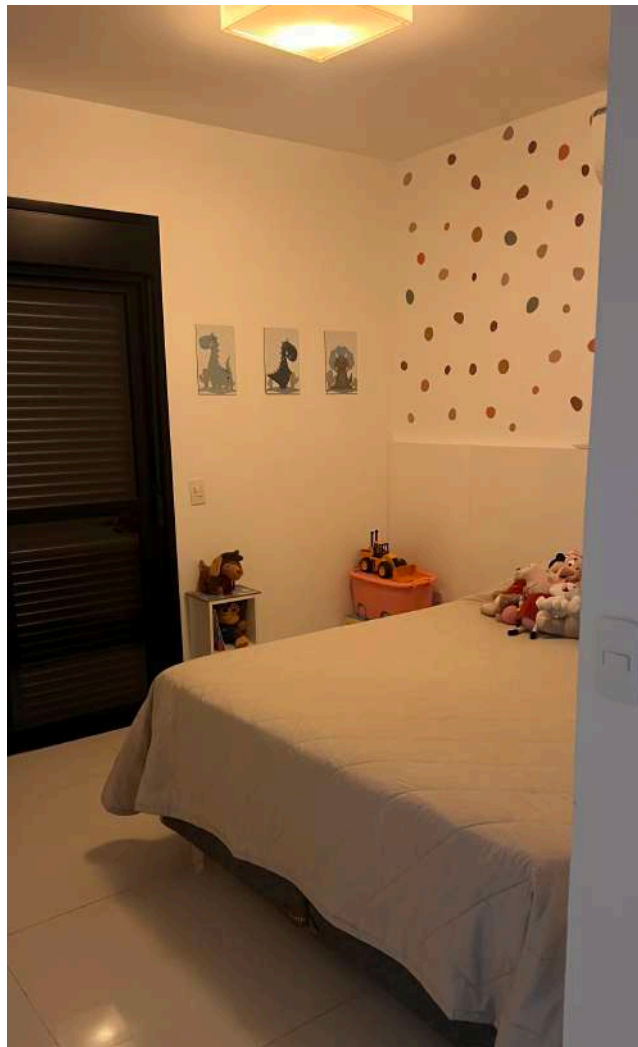
[Todas as características](#) ▾

Endereço
Jardim Residencial Terra Nobre, Indaiatuba - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Fotos do imóvel













Após a avaliação detalhada do imóvel em questão e levando em consideração o Mercado Imobiliário, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado objeto desse parecer

Valor o imóvel avaliado: R\$ 1.700.000

Atenciosamente

Luiz Bruno Petrilli Filho
Corretor de imóveis
CRECI 204176-F

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE INDAIATUBA

FORO DE INDAIATUBA

4ª VARA CÍVEL

Rua Ademar de Barros, 774, ., Centro - CEP 13330-130, Fone: (19) 3309-2715, Indaiatuba-SP - E-mail: Indaiatuba4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000536-09.2024.8.26.0248**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Ricardo Capitanio Martins da Silva**
 Executado: **JULIANA FRIGIERI BLANK e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Glauco Costa Leite**

Vistos.

Trata-se de embargos de declaração em que as embargantes alegam que o juízo cometeu erro material ao fixar o valor de venda, pois teria deixado de computar uma das avaliações das embargantes. Ademais, insistiram em que há contradição de rito e pugnaram pela fixação de honorários advocatícios em favor seus procuradores.

Às fls 416/417 fora designadas a data e hora das praças.

Manifestação do exequente às fls 434/436.

Nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil:

"Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material."

Consoante a pacífica jurisprudência, o vício deve ser intrínseco entre as premissas adotadas e a conclusão, jamais com a lei, com o entendimento da parte, com os fatos e provas dos autos ou com o entendimento de outros julgados.

Nesse sentido, Fredie Didier Jr. Leciona:

"Os embargos de declaração não são cabíveis para corrigir uma contradição entre a decisão e alguma prova, argumento ou elemento contido em outras peças constantes dos autos do processo. Não cabem, em outras palavras, embargos de declaração para eliminação de contradição externa. A contradição que rende ensejo a embargos de declaração é a interna, aquela havida entre


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE INDAIATUBA
FORO DE INDAIATUBA
4ª VARA CÍVEL

Rua Ademar de Barros, 774, ., Centro - CEP 13330-130, Fone: (19) 3309-2715, Indaiatuba-SP - E-mail: Indaiatuba4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

trechos da decisão embargada." (Didier Jr., Fredie; Curso de Direito Processual Civil; vol 03; 13ª Ed.; 2016; Editora Juspodivm; p. 250)

Outrossim, ainda que, excepcionalmente, possa ser admitida a concessão de efeitos infringentes, a alteração do julgado depende, necessariamente, do reconhecimento de alguns dos vícios destacados.

No caso dos autos, de fato o juízo não computou a avaliação da autora de fls 204/217, na monta de R\$ 1.650.000,00.

Assim, retifico o valor da avaliação para R\$ 1.736.879,86. Comunique-se ao leiloeiro para que retifique o edital do leilão com urgência.

No que tange à incompatibilidade de ritos, o argumento das executadas não convence, na medida em que a avaliação do bem, para posterior alienação judicial, já foi realizada na presente de fase de cumprimento de sentença, sem a necessidade de prévia liquidação, por meio das avaliações apresentadas pelos próprios interessados. Nesse sentido:

"EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Condomínio extinto por sentença passada em julgado que determinou a alienação do bem imóvel comum em hasta pública ou em leilão eletrônico. Laudo pericial de avaliação impugnado na origem. Decisão que rejeita impugnação ofertada pela devedora. Manutenção. Repelidas as alegações recursais genéricas de irregularidade na instrução do cumprimento de sentença e de nulidade por negativa de prestação jurisdicional. Inviável acolher a exceção de bem de família. Impenhorabilidade do bem de família não é oponível ao coproprietário em sede de ação de extinção de condomínio. Precedentes deste Tribunal. Muito embora admita o Judiciário a alienação da coisa comum por preço inferior ao de avaliação, precipitada a insurgência de que o imóvel será arrematado por preço vil, já que ainda não foi sequer publicado o edital que fixa parâmetros a serem observados na alienação judicial do bem litigioso. Recurso desprovido." (TJ-SP - AI: 22515046620198260000 SP 2251504-66.2019.8.26.0000, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 26/11/2019, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2019)

Aliás, tal fato fora expressamente decidido às fls 390/393.

Ademais, não houve acolhimento da impugnação apresentada às fls 52/61, na medida em que o feito não será extinto e será ultimada a alienação judicial, não havendo o que se falar em fixação de honorários de sucumbência para qualquer das partes.

Ante o exposto, acolho em parte os embargos de declaração ofertados, devendo a serventia comunicar o leiloeiro da alteração do valor da avaliação, com a determinação para que retifique .



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE INDAIATUBA

FORO DE INDAIATUBA

4ª VARA CÍVEL

Rua Ademar de Barros, 774, ., Centro - CEP 13330-130, Fone: (19) 3309-2715, Indaiatuba-SP - E-mail: Indaiatuba4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Intime-se.

Indaiatuba, 13 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**