

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Rua João Pignatelli, 77
Jardim Porto do Sol - CEP 13349-708
Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
HastaVip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo
0004881-57.2020.8.26.0248 - 3º VC Fórum Indaiatuba/SP

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 69.662 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à um lote de terra, sob nº12 da quadra 04, do loteamento denominado Jardim Porta do Sol, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 05, igual medida nos fundos onde confronta com o lote nº 20; por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 13, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 11, encerrando a área total de 150,00m².

AV6 - " ...em 21 de Novembro de 2008 verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial sob nº 77, sito à rua João Pignatelli, com área de 48,62 metros quadrados... "

Valor Total de Venda
R\$ 350.000,00
(trezentos e cinquenta mil reais)
Ref. Maio de 2022

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 69.662 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à um lote de terra, sob nº12 da quadra 04, do loteamento denominado Jardim Porta do Sol, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 05, igual medida nos fundos onde confronta com o lote nº 20; por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 13, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 11, encerrando a área total de 150,00m².

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

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

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

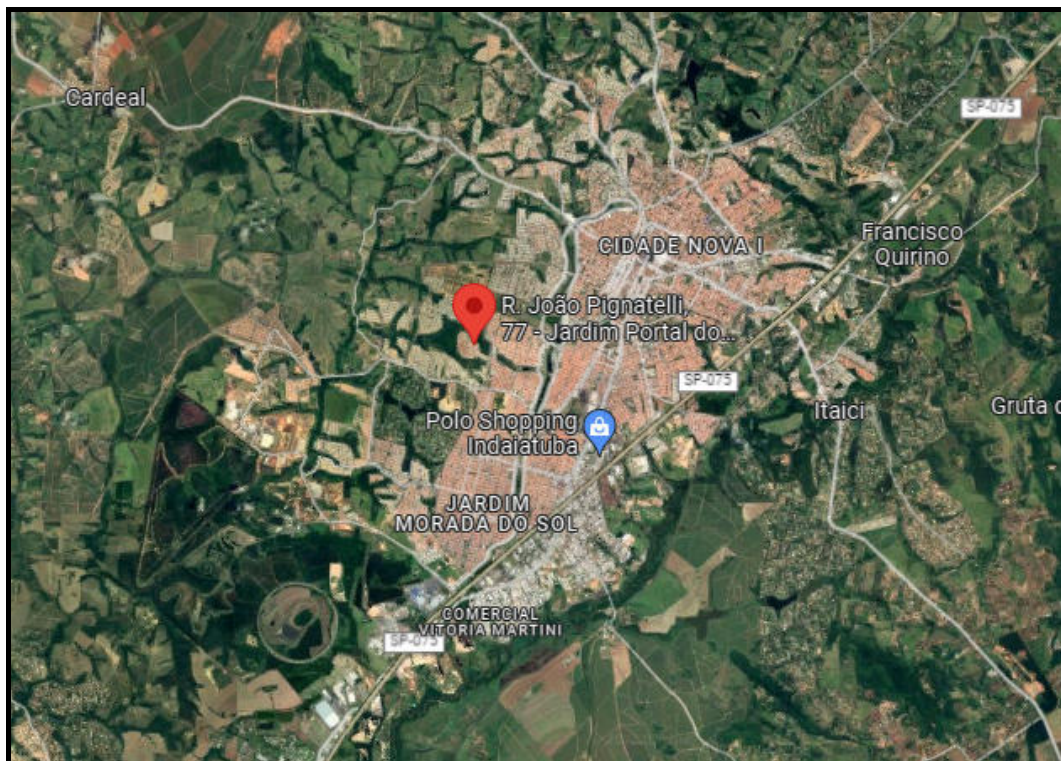
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 04/05/2022, às 10:00, este perito esteve presente no imóvel, sendo recebido pelo morador Sr. Michel da Silva Arruda, que informou ser amigo do proprietário.

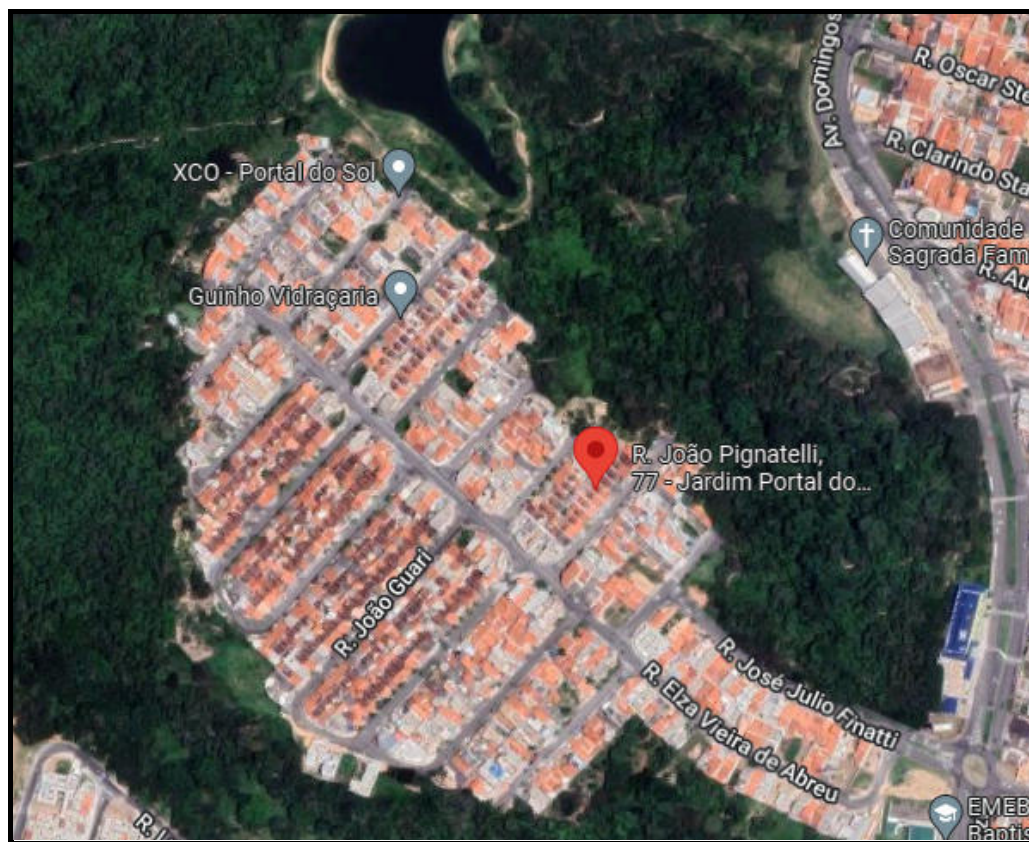
Estando ciente da vistoria, nada se opôs para que este mister realizasse seu trabalho.

2.1. Localização:

O imóvel avaliado encontra-se localizado na **Rua João Pignatelli nº 77**, no bairro Jardim Portal do Sol, no município de Indaiatuba/SP .



Rua João Pignatelli, 77 - Indaiatuba/SP - (GoogleMaps)



Jardim Portal do Sol - Indaiatuba/SP - (GoogleMaps)



Rua João Pignatelli, 77 - Indaiatuba/SP - (GoogleMaps)



Rua João Pignatelli, 77 - Indaiatuba/SP

2.2. Uso do imóvel:

O imóvel a ser avaliado trata-se de uma casa residencial, atualmente habitada.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 69.662 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

" Um lote de terra, sob nº12 da quadra 04, do loteamento denominado Jardim Porta do Sol, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 05, igual medida nos fundos onde confronta com o lote nº 20; por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 13, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 11, encerrando a área total de 150,00m².

AV6 - " ...em 21 de Novembro de 2008 verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial sob nº 77, sito à rua João Pignatelli, com área de 48,62 metros quadrados... "

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob nº 5124.1410.0-2**

• Carne IPTU 2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA						IPTU 2022	
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA							
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS							
Nº DO CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO R\$		
5124.1410.0-2	Predial	04.12.12.11.012.000	JAN/2022	1%	891,48		
LOCAL DO IMÓVEL		00077		ZONA	DESC. DO IMPOSTO R\$		
R. JOAO PIGNATELLI				003	156,01		
LOTEAMENTO		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO		%	REDUÇÃO APOSENTADO R\$		
JD. PORTAL DO SOL				0,00	0,00		
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. SOLA	DESTINAÇÃO	Nº AVISO	REDUÇÃO NOVOS LOTS		
04	12	ZPR2	Residência	077008	0,00		
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO R\$					
7,50	150,00	15.384,60					
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO R\$		TOTAL DO IMPOSTO R\$			
76	114,32	73.763,84		735,47			
FRAÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$		EM DOBRO, TX DE COLETA E REM DE LIXO R\$			
1,0000	114,32	89.148,44		N 181,77			
Este imóvel possui 01 carne(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - LEI 4.832/04	VALOR DA CIP R\$			
		31,97	28,6906	-----			
*Redução concedida até a liberação dos lotes para construir, de acordo com a Lei 6.965/2018.				TOTAL LANÇADO A PAGAR R\$			
				917,24			

FORMA DE PAGAMENTO		
PARCELA	VENCIMENTO	VALOR R\$
ÚNICA	15/03/2022	880,55
01/10	17/03/2022	91,72
02/10	17/04/2022	91,72
03/10	17/05/2022	91,72
04/10	17/06/2022	91,72
05/10	17/07/2022	91,72
06/10	17/08/2022	91,72
07/10	17/09/2022	91,72
08/10	17/10/2022	91,72
09/10	17/11/2022	91,72
10/10	17/12/2022	91,76
VALOR TOTAL		917,24

2.4. Características do Imóvel:

2.4.1. Dimensões e disposições:

De acordo com os dados do carnê do IPTU, o imóvel avaliado possui área construída de 114,32m².

O imóvel avaliado refere-se a uma casa térrea com idade de 14 anos, constituída por sala, cozinha, banheiro, três dormitórios, garagem para um a dois veículos, quintal com área de serviço coberta e banheiro externo.

2.4.2. Infraestrutura e características da região:

O bairro Jardim Portal do Sol possui ruas asfaltadas, iluminação elétrica, rede de água encanada, rede de telefonia e sistema de coleta de água pluvial.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos ao levantamento fotográfico do imóvel em 04/05/2022.



Foto 01 - Vista frontal do imóvel avaliando



Foto 02 - Vista frontal do imóvel avaliando



Foto 03 - Vista frontal do imóvel avaliando



Foto 04 - Garagem



Foto 05 - Portão de entrada



Foto 06 - Vista da janela da sala de estar



Foto 07 - Sala de estar



Foto 08 - Sala de estar



Foto 09 - Quarto 01



Foto 10 - Quarto 02

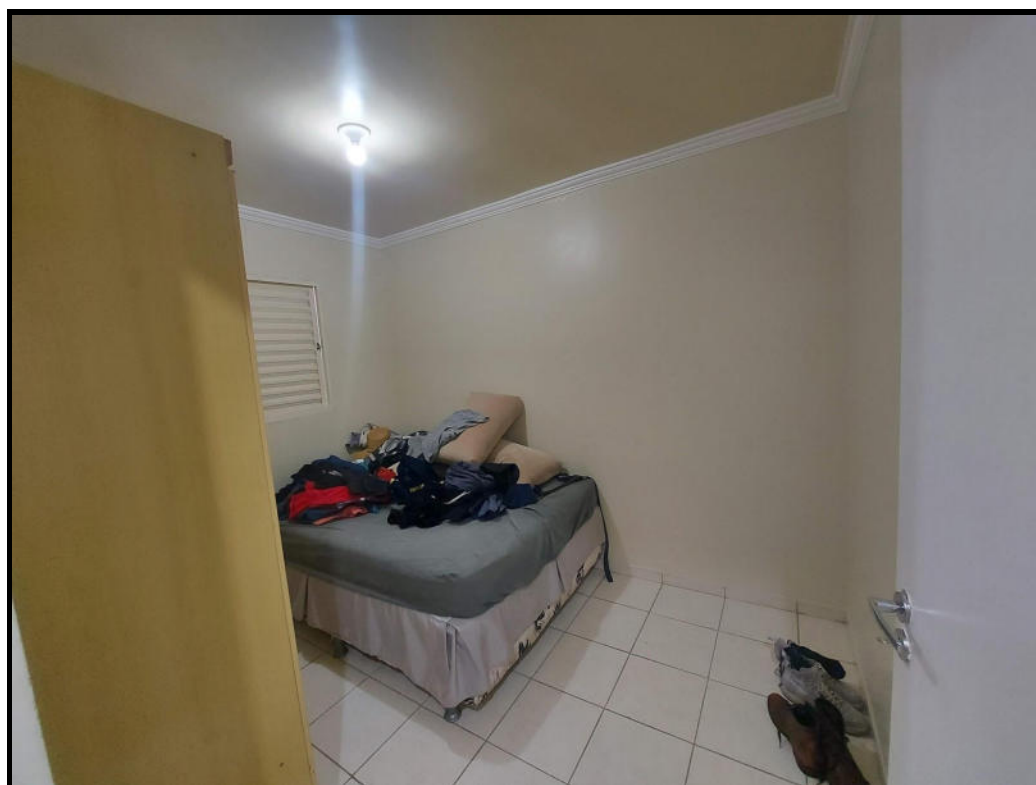


Foto 11 - Quarto 03



Foto 12 - Cozinha e entrada da casa



Foto 13 - Cozinha

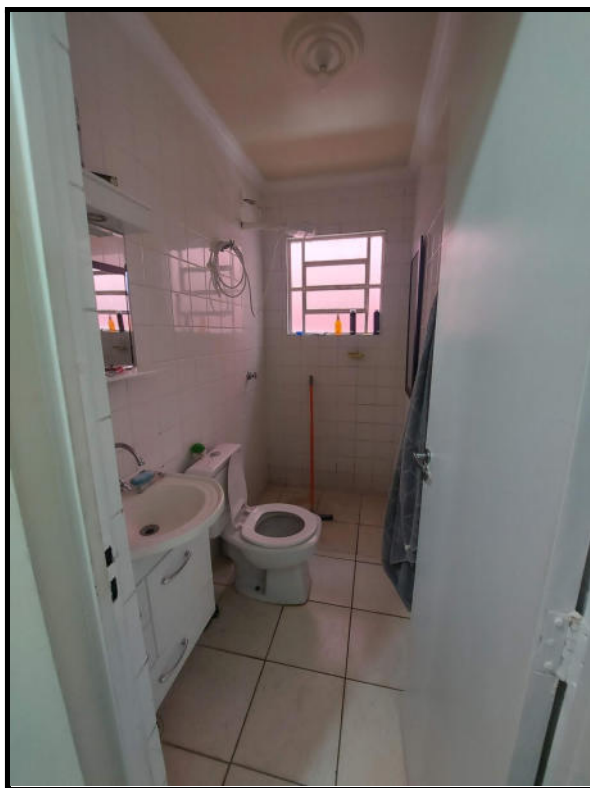


Foto 14 - Banheiro interno

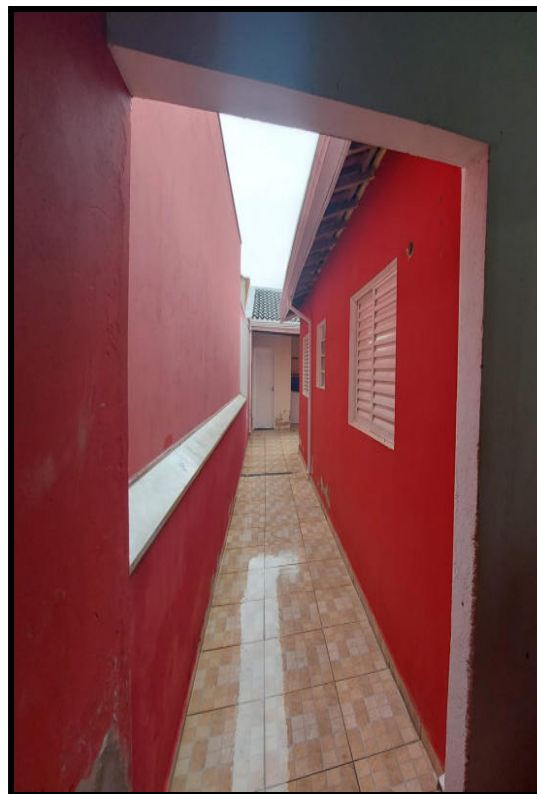


Foto 15 - Corredor externo



Foto 16 - Banheiro externo

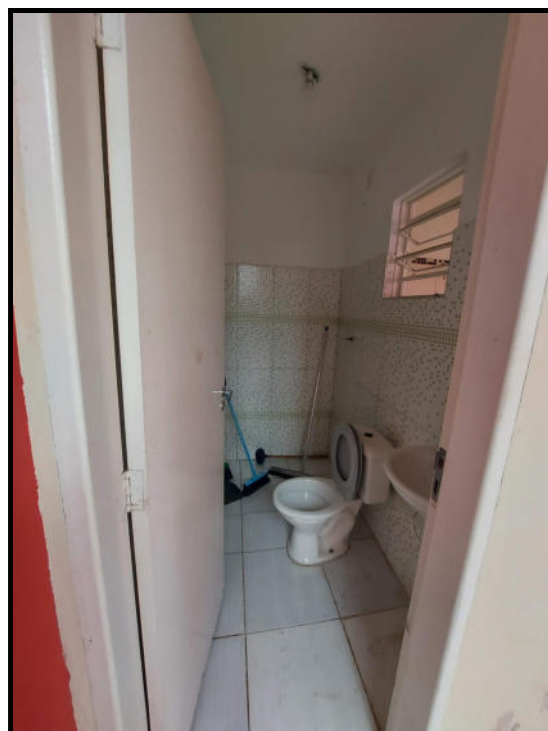


Foto 17 - Banheiro externo



Foto 18 - Quintal dos fundos



Foto 19 - Área de serviço



Foto 20 - Telhado - área de serviço

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de casas similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio bairro Jardim Portal do Sol, utilizando-se do **Método Comparativo Direto** para realização dos cálculos.

4.1. Valor / Metro Quadrado do Imóvel

Para concluirmos o valor do metro quadrado, procedeu-se à pesquisa de casas, localizados e ofertadas no bairro Jardim Portal do Sol, município de Indaiatuba/SP.

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

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

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

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

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 8 (oito) elementos comparativos de oferta de venda de casas similares em Indaiatuba que culminou no seguinte relatório de avaliação.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO DO IMÓVEL

1) DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO e ELEMENTOS COMPARATIVOS

Rua João Pignatelli, 77 - Jardim Portal do Sol

Área Construída: 114,32 m²

- **ELEMENTO COMPARATIVO 01**



LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol

VALOR: 330.000,00

ÁREA: 98,00m²

OFERTA: 0,9

ANÚNCIO: Caldeira Imóveis

FONE 19 - 99171-0694

COD VivaReal - 1L293K3

- **ELEMENTO COMPARATIVO 02**



LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol

VALOR: 370.000,00

ÁREA: 99,00m²

OFERTA: 0,9

ANÚNCIO: Eduarda Vetare

FONE (019) 9866-3609

COD VivaReal - CA 000291

- **ELEMENTO COMPARATIVO 03**



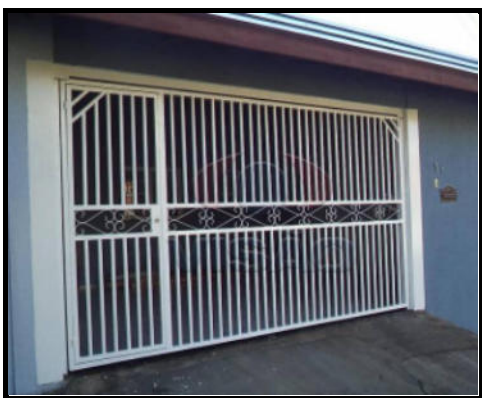
LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol
VALOR: 415.000,00
ÁREA: 120,00 m²
OFERTA: 0,9
ANÚNCIO: Haus Imob
FONE: (019) 97806-6767
COD: VivaReal 374

- **ELEMENTO COMPARATIVO 04**



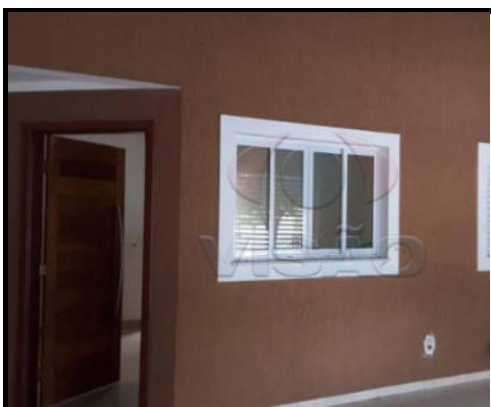
LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol
VALOR: 390.000,00
ÁREA: 119,00m²
OFERTA: 0,9
ANÚNCIO: Haus Imob
FONE: (019) 97806-6767
COD: VivaReal 371

- **ELEMENTO COMPARATIVO 05**



LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol
VALOR: 400.000,00
ÁREA: 140,00m²
OFERTA: 0,9
ANÚNCIO: Visão Imóveis
FONE (019) 3835-5662
COD: VivaReal 27359

- **ELEMENTO COMPARATIVO 06**



LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol
VALOR: 470.000,00
ÁREA: 127,00m²
OFERTA: 0,9
ANÚNCIO: Visão Imóveis
FONE (019) 3835-5662
COD: VivaReal 26044

- **ELEMENTO COMPARATIVO 07**



LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol
VALOR: 410.000,00
ÁREA: 120,00m²
OFERTA: 0,9
ANÚNCIO: LAirton Azevedo
FONE (011) 99786 0170
COD: portaldosolamand

- **ELEMENTO COMPARATIVO 08**



LOCALIZAÇÃO: Jd Portal do Sol
VALOR: 430.000,00
ÁREA: 120,00m²
OFERTA: 0,9
ANÚNCIO: Visão Imóveis
FONE (019) 3835-5662
COD: VivaReal 23907

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

F1: Oferta

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	Oferta	Vlr Homog
1	R\$300,000.00	98.00	3061.22	0.90	2755.10
2	R\$370,000.00	99.00	3737.37	0.90	3363.64
3	R\$415,000.00	120.00	3458.33	0.90	3112.50
4	R\$390,000.00	119.00	3277.31	0.90	2949.58
5	R\$400,000.00	140.00	2857.14	0.90	2571.43
6	R\$470,000.00	127.00	3700.79	0.90	3330.71
7	R\$410,000.00	120.00	3416.67	0.90	3075.00
8	R\$430,000.00	120.00	3583.33	0.90	3225.00

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	8.00
Grau de liberdade (Ud):	7.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	2571.43
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	3363.64
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	24382.96
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	198.05
Amplitude total (R\$/m²)	792.21
Média aritmética (R\$/m²)	3.047,87
Mediana (R\$/m²)	3093.75
Desvio médio (R\$/m²)	216.87
Desvio padrão (R\$/m²)	277.33
Variância (R\$/m²) ^ 2	76909.24

Onde:

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

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

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

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

Sendo: N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo: At = Amplitude total; e Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) 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
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,85 p/ n=08

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

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

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,72

4.3) TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)**5) CONCLUSÃO FINAL:**

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 3.047,87

Área equivalente do imóvel (m²) = 114,32

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 3.047,87 x 114,32 = 348.432,43

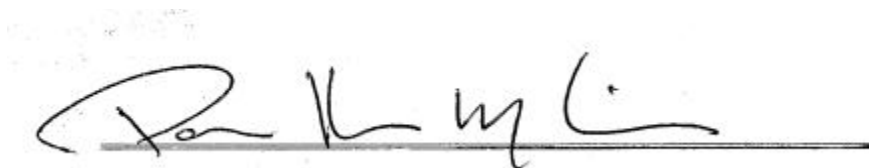
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 350.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 350.000,00
(trezentos e cinquenta mil reais)
Ref. Maio de 2022

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 28 (vinte e oito) páginas, 20 (vinte) fotografias que compõem a vistoria e 01 (um) anexo que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 13 de Maio de 2022



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

ANEXO 1 - Matrícula do imóvel nº 69.662 - 1º CRI Indaiatuba



fls. 39

Protocolo: 390.567 - Matrícula: 69662 - Pág.: 1 de 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
00069662

ficha
0001



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

Indaiatuba, 30 de Março

de 20 07

Imóvel: Um lote de terra sob nº 12 da quadra 04, do loteamento denominado JARDIM PORTAL DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 7,50 metros de frente para a rua 05, igual medida nos fundos onde confronta com o lote nº 20; por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote nº 13, e do lado oposto na mesma posição acima, com o lote nº 11, encerrando a área total de 150,00 m².

Proprietária: VIEIRA DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, atual razão social da Vieira de Abreu Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, com sede nesta cidade, na Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé, 2.869, Jardim Regina, inscrita no CNPJ MF nº 03.501.286/0001-07.

Título Aquisitivo: R4/47.180, feito no dia 14 de junho de 2005, sendo o loteamento objeto do R6/47.180 feito no dia 14 de agosto de 2006. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/69.662. Indaiatuba, 30 de março de 2007. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/69.662 (CADASTRO). Indaiatuba, 08 de abril de 2008. Conforme certidão nº 2294/2008, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 26 de março de 2008, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5124.1410.0-2. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/69.662 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 08 de abril de 2008. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção com obrigações e Alienação Fiduciária - Financiamento de Imóvel na Planta - Recursos do FGTS, Com Utilização do FGTS do Comprador (Contrato nº 829960000282), com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de Indaiatuba/SP, em 20 de março de 2008, a VIEIRA DE ABREU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA vendeu para ANTONIO CARLOS DA SILVA, brasileiro, separado judicialmente, nascido em 17/10/1977, programador e operador, portador da carteira de identidade RG 28.546.921-6 SSP SP e do CPF 295.732.108-43, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Doutor Adib Pedro, 87, Núcleo

<VIDE VERSO>

www.registradores.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GRAZIELLA BEBER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 10:04, sob o número WIDU21700944886. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004881-57-2020-8-26-0248 e código 90A3A2E.

Protocolo: 390.567 - Matrícula: 69662 - Pág.: 2 de 5

fls. 40

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a93a1c38-36b5-4704-96a5-0ba46276d99e

matrícula	ficha
00069662	0001

Habitacional Vila Brigadeiro Faria Lima, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 16.950,00, cujo pagamento será efetivado mediante crédito na conta de poupança vinculada ao empreendimento, titulada pelo devedor(es), na data de celebração do contrato, com transferência na mesma data para conta titulada pelo vendedor(es). A operação ora contratada destina-se à aquisição do terreno objeto desta matrícula e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento JARDIM PORTAL DO SOL - MOD III. O valor do mútuo será creditado em conta poupança vinculada ao empreendimento, em nome dos mutuários, sendo que os recursos serão transferidos a construtora e entidade organizadora do empreendimento CONSTRUTORA CROMA LTDA., estabelecida na cidade de Ribeirão Preto-SP, na rua Visconde de Inhauma nº 580, Loja 10, do Condomínio Edifício Center Plaza, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 62.601.000/0001-02, nas épocas das liberações, em conformidade com o cronograma físico-financeiro das obras. O VALOR TOTAL constante do presente instrumento, destinado à aquisição da unidade habitacional objeto do presente contrato, equivale a R\$ 56.990,00, a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 4.998,92, com recursos próprios; R\$ 1.311,08, mediante utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; e R\$ 50.680,00, mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (com recursos do FGTS), garantido por alienação fiduciária a seguir registrada, obtido através da soma das operações individuais contratadas na data do instrumento com os compradores para a construção do empreendimento, que compreenderá um número de 196 unidades integrantes. Encontram-se arquivadas nesta Serventia, em pastas próprias, as seguintes certidões, relativas à vendedora: a) CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal, sob nº 070042007-21024030, emitida em 30/11/2007, válida até 28/05/2008; 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 11:34:59 horas do dia 03/10/2007, válida até 31/03/2008 (Código de controle da certidão: FF1B.87C8.8B13.6786). O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

R4/69.662 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 08 de abril de 2008. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R3/69.662, ANTONIO CARLOS DA SILVA constituiu-se DEVEDOR da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor bancário sul, quadra <VIDE FICHA 0002>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GRAZIELLA BEBER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 10:04, sob o número WIDU21700944886. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004881-57.2020.8.26.0248 e código 90A3A2E.

Protocolo: 390.567 - Matrícula: 69662 - Pág.: 3 de 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



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

matrícula
00069662

ficha
0002

Indaiatuba, 8 de Abril de 2008

04, lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 50.680,00, doravante denominada, portanto, CREDORA. A importância será restituída à credora pelo Sistema de Amortização Constante - SAC Novo, por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, com valor inicial de R\$ 567,60, nelas incluídos o principal, prestação (a+i), seguros e taxa de administração, atualizados à taxa anual nominal de 7,6600%, correspondente à taxa anual efetiva de 7,9347%, e demais encargos do financiamento. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Na apuração do saldo devedor, para qualquer evento, será aplicada a atualização proporcional, pelo critério pro rata dia útil, utilizando-se os índices que serviram de base para o reajustamento das contas vinculadas do FGTS, no período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento. O prazo para o término da construção é de 13 meses, não podendo ultrapassar ao previsto nos atos normativos do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - CCFGTS, do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e da CEF. - Findo o prazo fixado para o término da construção, e ainda que não concluída a obra, os recursos permanecerão sob bloqueio, na conta poupança vinculada, tendo continuidade o vencimento das prestações, no dia que corresponder ao da assinatura do contrato. Em garantia do valor da dívida contraída e de todas as demais obrigações ajustadas, o devedor ALIENOU em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em caráter FIDUCIÁRIO, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, acordando que o valor do imóvel objeto da garantia, para fins de venda em público leilão (artigo 24 da Lei 9.514/97), caso seja necessário, será de R\$ 57.800,00. - Enquanto adimplentes para com as obrigações assumidas, é assegurada ao devedor/fiduciante a livre utilização do imóvel objeto da garantia, por conta e risco do mesmo. Para os fins previstos no parágrafo 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97 (prazo de carência para expedição da intimação), fica estabelecido o prazo de 60 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. O devedor/fiduciante não apresentou a certidão negativa de débito exigida pela Lei 8.212/91 e declararam, no ato de lavratura do instrumento, sob responsabilidade civil e criminal, que não está vinculado à Previdência Social como empregador e que não é contribuinte do FUNRURAL. PROTOCOLADO

<VIDE VERSO>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a93a1c38-3b55-4704-96a5-0ba46276099e

www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GRAZIELLA BEBER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 10:04, sob o número WIDU21700944886. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004881-57.2020.8.26.0248 e código 90A3A2E.

Protocolo: 390.567 - Matrícula: 69662 - Pág.: 4 de 5

fls. 42

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a93a1c38-36b5-4704-96a5-0ba46276d99e

matrícula
00049662

ficha
0002

E MICROFILMADO SOB Nº 153.273. O Substituto do Oficial,
(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV5/69.662 (LOGRADOURO). Indaiatuba, 08 de abril de 2009. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea "c", da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme certidão nº 2186/2009, expedida pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, em 20 de março de 2009, verifica-se que a rua 05 do loteamento Jardim Portal do Sol denomina-se atualmente Rua JOAO PIGNATELLI, nos termos da Lei Municipal nº 5212/2007. O Substituto do Oficial,
(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV6/69.662 (CONSTRUÇÃO). Indaiatuba, 08 de abril de 2009. - Conforme Habite-se n.º 2138/2008, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 21 de novembro de 2008, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial sob nº 77, sito à rua João Pignatelli, com área de 48,62 metros quadrados (Processo nº 14722/2007), cuja construção foi estimada em R\$ 16.223,99. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 072202009-21031050, emitida em 02 de março de 2009, pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal. PROTOCOLO E MICROFILMADO SOB N.º 163.634. O Substº do Oficial,
(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV7/69.662 (AJUIZAMENTO DE AÇÃO). Indaiatuba, 18 de abril de 2017. Conforme requerimento datado de Indaiatuba-SP, em 05 de abril de 2017, verifica-se que JOSÉ ROBERTO OLIVEIRA, ajuizou ação de Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória, em face de ANTONIO CARLOS DA SILVA, a qual recebeu o nº 1001783-52.2017.8.26.0248, tudo em conformidade com a decisão proferida pelo MMº Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, Dr. José Fernando Steinberg, em 23 de março de 2017. O valor da ação é de R\$ 88.000,00. PROTOCOLO E MICROFILMADO SOB Nº 262.925. O Substituto do Oficial,
(José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GRAZIELLA BEBER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 10:04, sob o número WIDU21700944886. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004881-57-2020.8.26.0248 e código 90A3A2E.

fls. 43

Protocolo: 390.567 - Matrícula: 69662 - Pág.: 5 de 5

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Conservar esta certidão em meio eletrônico, para manter sua validade. Desde a abertura da presente matrícula até 16/08/2021 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições, ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente certidão. O prazo de validade da presente certidão, para efeitos exclusivamente notarias, 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, 17 de agosto de 2021

AO OFICIAL	R\$: 34,73	O selo digital abaixo poderá ser consultado no site:
AO ESTADO	R\$: 9,87	https://selodigital.tjsp.jus.br/
A SEC. FAZENDA	R\$: 6,76	
AO SINOREG	R\$: 1,83	
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,38	
AO MUNICIPIO	R\$: 1,83	
AO MP	R\$: 1,67	
TOTAL	R\$: 59,07	



1201703C3NI000339642XR21D

PROCOLO: 390.567

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GRAZIELLA BEBER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 10:04, sob o número WIDU21700944886. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004881-57/2020.8.26.0248 e código 90A3A2E.

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registadores

Capitão de Polícia de Polícia Civil do Estado de São Paulo

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a93a1c38-36b5-4704-96a5-0ba46276d99e