

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial  
CREA 5060517224

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula: 17.469 - 1º CRI de Jaguariúna /SP  
Lote 12 - Quadra D - Cond. Fazenda Duas Marias  
Jaguariúna /SP

**Finalidade da Avaliação**  
Apuração do Valor de Venda

**Solicitante**  
23º Vara Cível - Foro Central / SP

**Processo**  
0020964-39.2022.8.26.0100 - Procedimento Comum Cível

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

## CONCLUSÕES RESUMIDAS

### VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel Matrícula Imobiliária nº 17.469 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jaguariúna / SP.

**IMÓVEL:** UM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA E COBERTO DE TELHAS, EDIFICADO NA CHÁCARA Nº 12 (DOZE) DA QUADRA "D" DO CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, situado no perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., medindo o terreno 50,00 m (cinquenta metros) de frente para a Rua 14 (quatorze); do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, mede 132,00 m (cento e trinta e dois metros), confrontando com a chácara nº 11 (onze); do lado esquerdo mede 128,00 m (cento e vinte e oito metros), confrontando com a chácara nº 13 (treze); e nos fundos mede 29,00 m (vinte e nove metros), confrontando com a chácara nº 02 (dois), com a área privativa de 5.003,00 m², área comum de 1.549,4291 m², área total de 6.552,4291 m², tendo uma fração ideal de 0,1981%. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 07.0004.1273. ---

## Valor Total de Venda

# R\$ 1.605.000,00

( hum milhão, seiscentos e cinco mil reais )

## Ref. Setembro de 2024

# SUMÁRIO

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                           | 4  |
| 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....                  | 5  |
| 2.1. LOCALIZAÇÃO:.....                                       | 5  |
| 2.2. USO DO IMÓVEL.....                                      | 6  |
| 2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....                        | 6  |
| 2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....                          | 7  |
| 2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:.....                         | 7  |
| 2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO.....                     | 11 |
| 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....                             | 11 |
| 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....                                  | 31 |
| 4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....                          | 32 |
| 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....                         | 32 |
| 4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....                  | 33 |
| 4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ).... | 35 |
| 4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO.....         | 35 |
| 4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO.....        | 36 |
| 4.5. CONCLUSÃO FINAL.....                                    | 36 |
| 5. ENCERRAMENTO.....                                         | 37 |
| ANEXO 01 - Matrícula do imóvel.....                          | 38 |
| ANEXO 02- Elementos Comparativos.....                        | 42 |

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda do imóvel matrícula Imobiliária nº 17.469 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jaguariúna / SP.

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

- a ) A localização do imóvel no município de Jaguariúna /SP e seu respectivo estado de conservação;
- b ) O valor médio de mercado de imóveis de padrão similar, ofertados no próprio Condomínio Fazenda Duas Marias;
- 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, 14/08/2024, às 11:00, este perito esteve presente no imóvel penhorado, localizado no Condomínio Fazenda Duas Marias para realizar a vistoria técnica.

No local este perito foi atendido pelo caseiro do imóvel, Sr. Alan, que informou que os proprietários Sr. Nircles e família utilizam o imóvel para lazer e veraneio e não se encontravam no momento da vistoria, contudo, previamente informado, permitiu e acompanhou a vistoria sem qualquer impedimento aos trabalhos deste perito.

Não foram apresentados quesitos técnicos pelas partes, como também não foram indicados assistentes técnicos para acompanhar a vistoria.

### 2.1. LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando, Lote 12 da Quadra D, do Condomínio Fazenda Duas Marias, localiza-se na Rodovia Campinas - Mogi Mirim Km 133,5 - SP 340, município de Jaguariúna /SP, CEP 13.308-700.



Imagem Googlemaps - Cond Fazenda Duas Marias - Jaguariúna /São Paulo

## 2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de uma casa em condomínio privativo utilizada para lazer e veraneio do executado Nircles Monticelli Bredas e sua família.

## 2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 17.469 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Jaguariúna /SP.

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano o imóvel objeto da avaliação possui inscrição municipal junto à Pref. de Jaguariúna do Município de Jaguariúna (IPTU) sob n° 07.0004.1273.001.

13/08/2024, 22:16

Portal do Cidadão

Extrato de IPTU - 2024

Dados do Imóvel

|                        |                                                             |                        |          |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|----------|
| Inscrição Cadastral:   | 07.0004.1273-001                                            | Código reduzido:       | 6587     |
| Endereço:              | RUA QUATORZE 1125 - COND. FAZENDA DUAS MARIAS Jaguariúna-SP |                        |          |
| Loteamento:            | Lote:12 Quadra:D                                            |                        |          |
| Valor do terreno:      | 749.686,04                                                  | Área total do terreno: | 5.003,00 |
| Valor da construção:   | 1.177.627,98                                                | Área construída:       | 416,67   |
| Valor venal excedente: | 0,00                                                        | Fração ideal:          | 5.003,00 |
| Valor total do imóvel: | 1.927.314,02                                                |                        |          |

Dados do Proprietário

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Nome:     | NIRCLES MONTICELLI BREDA |
| CPF/CNPJ: | 324.361.818-53           |

Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/09/2024, 14:05:00. Informe o processo 0020964-39.2022.8.26.JO.

### Dados Cadastrais Pref. Mun. de Jaguariúna - 2024

## 2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:

O imóvel é classificado como casa residencial edificada em terreno de solo seco, firme e topografia de inclinação moderada da frente aos fundos do terreno.

De acordo com a descrição da matrícula, o terreno avaliando possui área de 5.003,00 m<sup>2</sup> e está delimitado por cerca metálica por todo seu perímetro.

---

Sob o terreno está edificado:

- Casa com três suítes, sala de três ambientes com lareira, varanda, sala de jantar, lavabo, cozinha com despensa, área de serviço e dependência para funcionário. Acabamentos com piso cerâmico, as portas e esquadrias em madeira, paredes com pintura látex sobre massa corrida, e azulejo nas áreas frias, e telhado cerâmico;
- Cobertura com churrasqueira, forno de barro caipira, fogão a lenha e de barro, telhado cerâmico apoiado em vigas de madeira e parede de tijolo, piso cerâmico;
- Piscina retangular em alvenaria;
- Dois poços artesianos;
- Fossa séptica.

As edificações possuem idade aparente de 40 anos e padrão construtivo superior, com estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes..

0020964-39.2022.8.26.0100

## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



## 2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

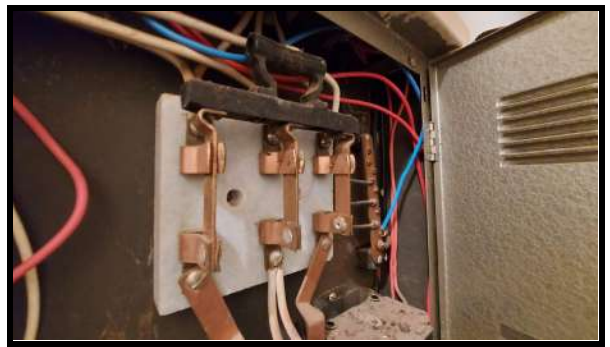
## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



| Ref. | Estado da Edificação                          | Depreciação (%) | Características                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |

0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



---

#### 2.4.2. INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Fazenda Duas Marias é caracterizado por ser um condomínio de alto padrão, e conforme site institucional, [www.condominioduasmarias.cpm.br](http://www.condominioduasmarias.cpm.br), possui 343 lotes no tamanho mínimo de 5.000 m<sup>2</sup> cada, infraestrutura com cabeamento de fibra óptica, internet e interfonia IP, monitoramento eletrônico de segurança 24 horas com câmeras HD e cercas inteligentes, vigilância externa, estação de tratamento de água, seis lagos, matas nativas, duas trilhas ecológicas, playground, campo de futebol infantil e pista de caminhada. Possui duas portarias, uma com acesso à Jaguariúna, conectada por uma estrada vicinal até a Rodovia SP 340, e outra com acesso ao centro da cidade de Holambra.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em 14/08/2023.

0020964-39.2022.8.26.0100



Entrada do condomínio Fazenda Duas Marias



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



## FOTOS DO IMÓVEL - LOTE 12 QUADRA D

0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



0020964-39.2022.8.26.0100



0020964-39.2022.8.26.0100

Eng° Paulo Bernardes  
Perito Judicial



#### 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de imóveis que estão localizados e sendo ofertados no próprio Condomínio Fazenda Duas Marias.

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

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 dos elementos da amostra, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) FATOR OBSOLESCÊNCIA: adotar-se-á um fator de conservação e obsolescência dos elementos da amostra comparativo ao avaliando.

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 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de imóveis similares no Condomínio Fazenda Duas Marias que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Dados de Mercado

#### 4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Endereço: Lote 12 Quadra D - Cond Fazenda Duas Marias - Jaguariúna /SP
- Área Terreno: 5.003,65 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 416,67m<sup>2</sup>
- Tipologia Construtiva: Casa Residencial de Padrão Superior
- Idade: 45 anos
- Vida útil: 70 anos
- Idade Referencial (IR): 70 anos
- Residual R : 20%
- Idade em % da vida referencial: 45/70: 64%
- Estado de Conservação: F - Necessitando de reparos simples a importantes.
- Coeficiente de Ross-Heidecke (K): 0,3174
- FOC:  $R + K (1 - R) : 0,2 + 0,3174 (1 - 0,2) : 0,4539$

#### 4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta; F2: Fator Obsolescência

0020964-39.2022.8.26.0100

|   | Vlr Ofertado (R\$) | Área (m2) | Vlr Unit(R\$/m2) | F1   | F2   | V. Hom  |
|---|--------------------|-----------|------------------|------|------|---------|
| 1 | R\$4,500,000.00    | 800.00    | 5625.00          | 0.90 | 0.54 | 2729.32 |
| 2 | R\$5,400,000.00    | 940.00    | 5744.68          | 0.90 | 0.61 | 3150.86 |
| 3 | R\$2,350,000.00    | 350.00    | 6714.29          | 0.90 | 0.73 | 4406.33 |
| 4 | R\$3,400,000.00    | 450.00    | 7555.56          | 0.90 | 0.61 | 4144.09 |
| 5 | R\$5,500,000.00    | 568.00    | 9683.10          | 0.90 | 0.54 | 4698.36 |
| 6 | R\$6,000,000.00    | 693.00    | 8658.01          | 0.90 | 0.51 | 3972.24 |

### 4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Número de amostras (Ud):                      | 6.00           |
| Grau de liberdade (Ud):                       | 5.00           |
| Menor valor homogeneizado (R\$/m²)            | 2729.32        |
| Maior valor homogeneizado (R\$/m²)            | 4698.36        |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²) | 23101.20       |
| Número de intervalos de classe (Ud)           | 4.00           |
| AmplJaguariúna de de classe (R\$/m²)          | 492.26         |
| AmplJaguariúna de total (R\$/m²)              | 1969.04        |
| <b>Média aritmética (R\$/m²)</b>              | <b>3850.20</b> |
| Mediana (R\$/m²)                              | 4058.17        |
| Desvio médio (R\$/m²)                         | 606.74         |
| Desvio padrão (R\$/m²)                        | 758.34         |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Variância (R\$/m²) ^ 2 | 575074.69 |
|------------------------|-----------|

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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 de classe =  $At / Ni$

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;  
N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

| 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" ) = 1,73 p/ n= 6

##### 4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,12

#### 4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,48

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

**TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

#### 4.5. CONCLUSÃO FINAL

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

Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m<sup>2</sup> ) x Área Construída ( m<sup>2</sup> )

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>) = 3.850,20

Área Construída (m<sup>2</sup>) = 416,67

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 1.604.262,94

---

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.605.000,00**

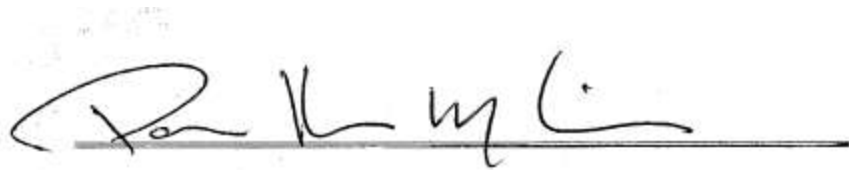
---

**Valor Total de Venda**  
**R\$ 1.605.000,00**  
**( hum milhão, seiscentos e cinco mil reais)**  
**Ref. Setembro de 2024**

## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 44 (quarenta e quatro) páginas, 46 (quarenta e seis) fotografias que compõem a vistoria e 02 anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 10 de Setembro de 2024



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

## ANEXO 01 - Matrícula do imóvel

fls. 336

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 16:29, sob o número WJMJ2407622873. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/validacao.asp ou acesse o site https://www.tjsp.org.br/validacao.asp

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

17.469

01

CNS 14.628-2 - Jaguariúna, 2 de maio de 2018

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

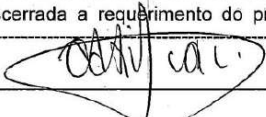
**IMÓVEL:** UM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA E COBERTO DE TELHAS, EDIFICADO NA CHÁCARA Nº 12 (DOZE) DA QUADRA "D" DO CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, situado no perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Jaguariúna-SP., medindo o terreno 50,00 m (cinquenta metros) de frente para a Rua 14 (quatorze); do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, mede 132,00 m (cento e trinta e dois metros), confrontando com a chácara nº 11 (onze); do lado esquerdo mede 128,00 m (cento e vinte e oito metros), confrontando com a chácara nº 13 (treze); e nos fundos mede 29,00 m (vinte e nove metros), confrontando com a chácara nº 02 (dois), com a área privativa de 5.003,00 m²; área comum de 1.549.4291 m²; área total de 6.552,4291 m², tendo uma fração ideal de 0,1981%. **IDENTIFICAÇÃO**

**CADASTRAL:** Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 07.0004.1273. —

**PROPRIETÁRIOS:** NIRCLES MONTICELLI BREDÁ, brasileiro, advogado, portador da CI-RG nº 3.589.371-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 324.361.818-53, e sua mulher MARIA JOSÉ CALDAS RAMOS BREDÁ, portuguesa, advogada, portadora da CI-RG para estrangeiro nº 7.556.924-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 029.396.198-08, casados no regime da comunhão de bens, de acordo com as leis portuguesas, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo – Capital, na Rua Peixoto Gomide, nº 1769, apartamento 54-53. —

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01-8.073 (venda e compra), ficha 01 e vº do livro nº 2, do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Pedreira-SP., datado de 14/07/1988. —

Matrícula descerrada a requerimento do proprietário. Ref. Prot. nº 33.081, de 20/04/2018. —

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.01** – Jaguariúna, 23 de Abril de 2020. Ref. Prot. nº 39.141, de 17/03/2020. —

**PENHORA:** Nos termos da Certidão de Penhora enviada via internet às 12:26:17 horas do dia 17/03/2020 por Maria Carolina Ribeiro Alves, Escrivã Diretora do Cartório da 2ª Vara do foro desta comarca, expedida nos autos de Execução Civil – Ordem nº 00044083920/118260296, onde figura como exequente o CONDOMÍNIO FAZENDA DUAS MARIAS, inscrito no CNPJ/MF sob nº 51.314.847/0001-81, e como executado NIRCLES MONTICELLI BREDÁ, atrás qualificado, procede-se a presente averbação para ficar constando a **PENHORA do imóvel objeto desta matrícula**, para garantir a dívida para com o exequente no valor de R\$ 90.614,97 (noventa mil e seiscentos e quatorze reais e noventa e sete centavos). Foi nomeado depositário o próprio executado. Eventual

(continua no verso)

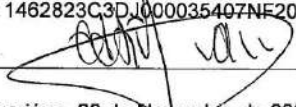
Pág. 1 de 4 - Protocolo: 57.742 - MAT: 17469.

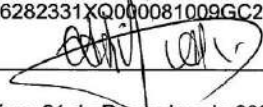
0020964-39.2022.8.26.0100

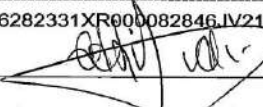
fls. 337

| MATRÍCULA | FICHA |
|-----------|-------|
| 17.469    | 01    |
| VERSO     |       |

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 540ebd9e-93d6-4423-bba-df1a7968d494

necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.  
Nada mais. O referido é verdade e dá fé.  
Selo digital: 1462823C3D1000035407NE20M.  
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.02** – Jaguariúna, 30 de Novembro de 2021. Ref. Prot. nº 45.973, de 18/11/2021.  
**INDISPONIBILIDADE:** Nos termos do Ofício nº 202111.0517.01894796-IA-011, expedido pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região – 1ª Vara do Trabalho de Três Lagoas-MS., nos autos do Processo nº 00243383020205240071, procede-se a presente averbação para ficar constando que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE dos bens de NIRCLES MONTICELLI BREDÁ**, atrás qualificado, dentre eles o imóvel objeto da matrícula retro. A indisponibilidade foi registrada nesta unidade sob nº 5.731, no livro de Registro das Indisponibilidades. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.  
Selo digital: 146282331XQ000081009GC213.  
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.03** – Jaguariúna, 21 de Dezembro de 2021. Ref. Prot. nº 46.044, de 23/11/2021.  
**CANCELAMENTO:** Nos termos do Mandado de Averbação datado de 15/12/2021, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Ana Paula Colabono Arias, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro desta comarca, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial – Penhora/Depósito/Avaliação, Processo Físico nº 0004408-39.2011.8.26.0296, onde figura como requerente Condomínio Fazenda Duas Marias, e como requerido Nircles Monticelli Breda, atrás qualificado, procede-se a presente averbação para ficar constando o **CANCELAMENTO** da penhora a que se refere a **AV.01** retro e supra, face a acordo formalizado entre as partes, homologado por r. sentença de 03/11/2021, proferida pela magistrada acima, que transitou em julgado em 03/12/2021. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.  
Selo digital: 146282331XR000082846IV21H.  
O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

**AV.04** – Jaguariúna, 09 de Novembro de 2022. Ref. Prot. nº 50.378, de 27/10/2022.  
**AJUIZAMENTO DE AÇÃO:** Nos termos da Certidão datada de 14/10/2022, assinada digitalmente por Mariana Flaibam de Melo, do Cartório da 23ª Vara Cível da comarca de São Paulo, Capital, enviada via internet às 09:56:48 horas do dia

(continua na ficha 02)

Pág. 2 de 4 - Protocolo: 57.742 - MAT: 17469.

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI

www.registadores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ RUBENS DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 16:29, sob o número WJMJ24407622873. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020964-39.2022.8.26.0100 e código qmH-Hommm.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0020964-39.2022.8.26.0100

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

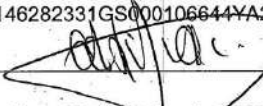
|               |           |
|---------------|-----------|
| MATRÍCULA     | FICHA     |
| <b>17.469</b> | <b>02</b> |

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE JAGUARIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

27/10/2022, através do site [oficioeletronico.com.br](http://oficioeletronico.com.br), procede-se a presente averbação, com amparo no artigo 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que foi distribuída em 03/11/2014 e admitida em Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo Digital nº 0020964-39.2022.8.26.0100, onde figuram como exequentes **ASDRUBAL FRANCO NASCIBENI**, CPF: 163.504.938-50 e **LEDA OLÍVIA FRANCO NASCIBENI**, CPF: 151.151.418-33, e como executada **NIRCLES MONTICELLI BREDA**, CPF/MF sob nº 324.361.818-53, cujo valor da causa é de R\$ 3.414.661,54 (três milhões e quatrocentos e quatorze mil e seiscentos e sessenta e um reais e cinquenta e quatro centavos). Ato praticado com base no parecer datado de 17/07/2013, proferido pelo Exmo. Sr. Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado no Processo nº 51.222/2013, devidamente aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

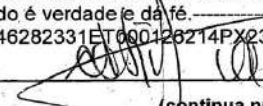
Selo digital: 146282331GS000106644YA22O.

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

---

**AV.05** – Jaguariúna, 27 de Junho de 2023. Ref. Prot: nº 53.306, de 16/06/2023. --  
**PENHORA:** Nos termos da Certidão de Penhora enviada via internet às 14:57:29 horas do dia 16/06/2023 por Davi Marcos Gonzaga, do Cartório da Vara da Unidade de Processamento Judicial III, do Foro Central da comarca de São Paulo-SP, expedida nos autos de Execução Civil – Ordem nº 0020964-39.2022.8.26.0100, onde figuram como exequentes **LEDA OLÍVIA FRANCO NASCIBENI**, inscrita no CPF/MF sob nº 151.151.418-33, e **ASDRUBAL FRANCO NASCIBENI**, inscrito no CPF/MF sob nº 163.504.938-50, e como executado **NIRCLES MONTICELLI BREDA**, atrás qualificado, procede-se a presente averbação para ficar constando a **PENHORA do imóvel objeto da matrícula retro e do imóvel matriculado nesta serventia sob nº 17.468**, pertencente ao executado, para garantir a dívida para com os exequentes acima, no valor de R\$ 4.216.062,96 (quatro milhões e duzentos e dezesseis mil e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos). Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado. Foi nomeado depositário o executado acima. Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo magistrado. Valor tributário: R\$ 2.108.031,48 (dois milhões e cento e oito mil e trinta e um reais e quarenta e oito centavos). Nada mais. O referido é verdade e dá fé.

Selo digital: 146282331ET000126214PX23U.

O Oficial,  (Carlos Alberto Sass Silva)

(continua no verso)

fls. 338

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ RUBENS DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 16:29, sob o número WJM.12440/7622873. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020964-39.2022.8.26.0100 e código 45FNF11L.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0020964-39.2022.8.26.0100

fls. 339

MATRÍCULA

FICHA

17.469

02

VERSO

**AV.06** – Jaguariúna, 02 de Agosto de 2023. Ref. Prot. nº 53.891, de 25/07/2023.--  
**AJUIZAMENTO DE AÇÃO:** Nos termos do requerimento datado de 25 de Julho de 2023, assinado digitalmente por Marcos de Rezende Andrade Junior (advogado do Banco Daycoval S/A) às 11:47:56 horas do mesmo dia, arquivo enviado via internet através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado - SAEC do ONR, às 13:59:36 horas do dia 25/07/2023, e a vista de Certidão datada de 20/01/2023, assinada digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Adriana Cardoso dos Reis, MM. Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo-SP., procede-se a presente averbação, com amparo no artigo 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que foi admitida em Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Créditos, Processo nº 1040002-20.2022.8.26.0100, onde figura como exequente **BANCO DAYCOVAL S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 62.232.889/0001-90, e como executados **NIRCLES MONTICELLI BREDÁ**, inscrita no CPF/MF sob nº 324.361.818-53 e **MONTICELLI BREDÁ ADVOGADOS**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.644.293/0001-52. Nada mais. O referido é verdade e dá fé.  
 Selo digital: 146282331PD000129981NB23G

O Oficial,

 (Carlos Alberto Sass Silva)

 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JAGUARIÚNA-SP.  
 (Instalado em 16/11/2009)

Certifico e dou fé que a presente certidão, extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere, não havendo com referência ao imóvel, a partir de 16/11/2009, até a presente data, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, com exceção do que consta da referida matrícula. Certifico mais que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico medi ante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por trinta (30) dias (letra "o" do item 15 do Cap. XVI das NSCGJSP). Nada mais. O referido é verdade e dou fé.

Jaguariúna-SP, 15/04/2024.

Assinado Digitalmente por Leticia Clementino Pin Nascimento, Escrevente.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Oficial:                           | RS: 42,22 |
| Estado:                            | RS: 12,00 |
| SEFAZ:                             | RS: 8,21  |
| Reg. Civil:                        | RS: 2,22  |
| Trib. Just:                        | RS: 2,90  |
| ISS:                               | RS: 0,84  |
| Min. Público:                      | RS: 2,03  |
| Total                              | RS: 70,42 |
| Selo: [14628233C3NB000153217RR248] |           |



Pág. 4 de 4 - Protocolo: 57.742 - MAT: 17469.

.onr

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.brsaec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RUBENS DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2024 às 16:29, sob o número WJMJ24407622873. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020964-39.2022.8.26.0100 e código 45FNF11L.

0020964-39.2022.8.26.0100

## ANEXO 02- Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

**CA078**  
**V | R\$4.500.000,00**  
**800 m²**  
**5 suítes**

**Solicitar informações:**

Nome \*  
E-mail \*  
Telefone ou Celular \*

Mensagem

Enviar

Ampla sobrado bem iluminado com ambientes espaçosos e confortáveis.

Terreno de 5.600 m² em leve declive, com bela vista para o condomínio, ótima localização.

Conta com churrasqueira, forno de pizza, piscina, campo de futebol e grande variedade de árvores frutíferas (abacate, acerola, ameixa, amora, banana, caju, coco, goiaba, jabuticaba, limão, manga, pitanga).

Foc: 0,8419 - Estado de Conservação: B - Idade Estimada: 20anos

<https://www.vendasduasmarias.com.br/ca078>

- Elemento comparativo 02

**Destaque** [Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Holambra / **Condomínio Fazenda Duas Marias**

Venda  
**R\$ 5.400.000** • Condomínio **R\$ 2.420** IPTU **não informado**

940 m² 6 quartos 10 banheiros  
6 suítes Aceita animais Piscina  
✓ Quintal ✓ Churrasqueira ✓ Condomínio fechado  
✓ Área de serviço ✓ Playground ✓ Escritório  
✓ Cozinha ✓ Lavanderia ✓ Pista de cooper

[Ocultar as características ^](#)

Endereço  
**Condomínio Fazenda Duas Marias, Holambra - SP**

Foc: 0,7448 - Estado de Conservação: B - Idade Estimada: 30anos

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-condominio-fazenda-duas-marias-bairros-holambra-940m2-vendo-R\\$5400000-id-2641925958/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-6-quartos-condominio-fazenda-duas-marias-bairros-holambra-940m2-vendo-R$5400000-id-2641925958/)

0020964-39.2022.8.26.0100

- Elemento comparativo 03

Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Holambra / **Condomínio Fazenda Duas Marias**

Venda  
**R\$ 2.350.000** • Condomínio R\$ 2.660 IPTU R\$ 3.058/ano

350 m² 3 quartos 4 banheiros  
 3 suítes

Endereço  
**Condomínio Fazenda Duas Marias, Holambra - SP**  
[Explore a localização do imóvel](#)

**Fazenda/Sítio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 350 m² por R\$ 2.350.000**

Foc: 0,6225 - Estado de Conservação: C - Idade Estimada: 40anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-condominio-fazenda-duas-marias-bairros-holambra-350m2-venda-RS2350000-id-2687870125/>

- Elemento comparativo 04

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Holambra / **Condomínio Fazenda Duas Marias**

Venda  
**R\$ 3.400.000** • Condomínio não informado IPTU não informado

450 m² 4 quartos 6 banheiros  
 8 vagas 1 suíte ✓ Condomínio fechado

[Todas as características](#)

Endereço  
**Condomínio Fazenda Duas Marias, Holambra - SP**  
[Explore a localização do imóvel](#)

**Casa de Condomínio com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 450 m² por R\$ 3.400.000**  
 (Código do anunciante: CA1565 | Código no Viva Real: 2736643230)

Foc: 0,7448 - Estado de Conservação: B - Idade Estimada: 30anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-11-quartos-condominio-fazenda-duas-marias-bairros-holambra-450m2-venda-RS3400000-id-2736643230/>

0020964-39.2022.8.26.0100

- Elemento comparativo 05

Venda

**R\$ 5.500.000** • Condomínio **R\$ 2.660** IPTU **não informado**

568 m² 4 quartos 5 banheiros

4 suítes Aceita animais Piscina

[Todas as características](#) ▾

Endereço  
**Condomínio Fazenda Duas Marias, Holambra - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

**Casa de Condomínio com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 568 m² por R\$ 5.500.000**

Foc: 0,8419 - Estado de Conservação: B - Idade Estimada: 20anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-fazenda-duas-marias-bairros-holambra-568m2-venda-RS5500000-id-2628378375/>

- Elemento comparativo 06

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Holambra / **Condomínio Fazenda Duas Marias**

Venda

**R\$ 6.000.000** • Condomínio **R\$ 2.660** IPTU **não informado**

693 m² 5 quartos 6 banheiros

5 suítes Piscina ✓ Condomínio fechado

[Todas as características](#) ▾

Endereço  
**Condomínio Fazenda Duas Marias, Holambra - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

**Casa de Condomínio com 5 Quartos e 6 banheiros à Venda, 693 m² por R\$ 6.000.000**

Foc: 0,8904 - Estado de Conservação: B - Idade Estimada: 15anos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-condominio-fazenda-duas-marias-bairros-holambra-693m2-venda-RS6000000-id-2628381087/>

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.605.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Setembro/2024 a Junho/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período

638 dias

1,093315

Percentual correspondente

638 dias

9,331541 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 1.754.771,23

Sub Total

(=)

R\$ 1.754.771,23

**Valor total**

(=)

**R\$ 1.754.771,23**[Retornar](#) [Imprimir](#)