

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP.

Processo Digital: 1013148-12.2020.8.26.0309

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Tupi 2

Executado: Maria Paula Santos

Luiz Antônio Gerardi, brasileiro, engenheiro, inscrito no CREA/SP 0600600857, com endereço na Rua Nelson Camargo, 393 – Osasco – SP - CEP 06010-070 – Tel.: 11 2284 7740 – 11 99981-5891, em Osasco - SP, email luiz.gerardi@consult.eng.br, no exercício das funções de Perito Judicial nomeado nos autos, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o que adiante segue.

LAUDO PERICIAL

Termos em que pede deferimento.

Osasco, 28 de janeiro de 2.025.

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
PERITO JUDICIAL

Laudo de Avaliação

Número: 28.955.001/0125

Data Base: janeiro/2025

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
PERITO JUDICIAL

Solicitante:	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de Jundiaí/SP – 3º Vara Cível			
Finalidade:	Fins Judiciais			
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda			
Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattar, 451 – Res. Tupi 2, Ed. 3-Apto 203	CEP:	13219-325	
Bairro:	Núcleo Barão de Jundiaí	Cidade:	Jundiaí	UF: SP
Tipo do Imóvel:	Apartamento			
Uso do Imóvel:	Residencial			
Área Privativa:	42,50 m ² (conforme matrícula)			
Área Total:	59,3512 m ² (conforme matrícula)			
Nº de Vagas:	01 vaga de garagem descoberta e indeterminada			



VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: | R\$ 123.400,00

ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	5
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL.....	5
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	5
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	5
4.	CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	6
5.	CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA	6
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	7
7.	METODOLOGIA.....	8
7.1.	NORMAS TÉCNICAS.....	8
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	8
7.3.	CRITÉRIO ADOTADO	10
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES.....	10
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8.1.	CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	14
8.2.	CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	14
8.3.	CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO.....	16
8.2.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	17
9.	AVALIAÇÃO	18
9.1.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	18
9.2.	MEMORIAL DE CÁLCULO	18
9.3.	CONCLUSÃO	19
10.	TERMO DE ENCERRAMENTO	20
11.	ANEXOS	21

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattar, 451 – Residencial Tupi 2, Bloco 3 – Apartamento 203				
Bairro:	Núcleo Barão de Jundiá	Cidade:	Jundiá	UF:	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Miguel Barreto Mattar
Mãos de Direção:	Dupla
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas
Traçado:	Misto
Perfil:	Inclinado
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentadas

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**3.1. Localização e Atividades Existentes**

Uso Predominante:	Residencial Multifamiliar
Densidade de Ocupação:	Média/Baixa
Padrão Econômico	Médio/Baixo
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus
Intensidade de Tráfego	Baixa
Nível de Escoamento	Regular
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Águas pluviais
Polos de influência:	Estádio Doutor Jayme Cintra e Boa Supermercados
Principais vias de acesso:	Avenida Antônio Frederico Ozanan, Avenida Sidney Mazzoni e Avenida dos Imigrantes Italianos

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Residencial Tupi 2
Nº Pavimentos:	5 pavimentos tipo
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Pintura
Idade Aparente:	13 anos
Estado de Conservação:	E - Entre reparos simples e importantes

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Unidade 203 do Bloco 3
Dependências Internas:	2 dormitórios, banheiro e sala, cozinha e lavanderia conjugados
Área Privativa:	42,50 m ²
Área Total:	59,3512 m ²
Fração Ideal:	0,416667 %
Nº Vagas:	01 vaga
Idade:	15 anos
Estado de Conservação:	D – Entre regular e necessitando de reparos simples
Piso:	Cerâmico
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje
Esquadria:	Alumínio e madeira

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avaliada. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Este perito não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Este perito e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado por este perito Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia da matrícula nº 134.726 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP;

Para fins de cálculo, foi utilizada área privativa e número de vaga conforme matrícula.

7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

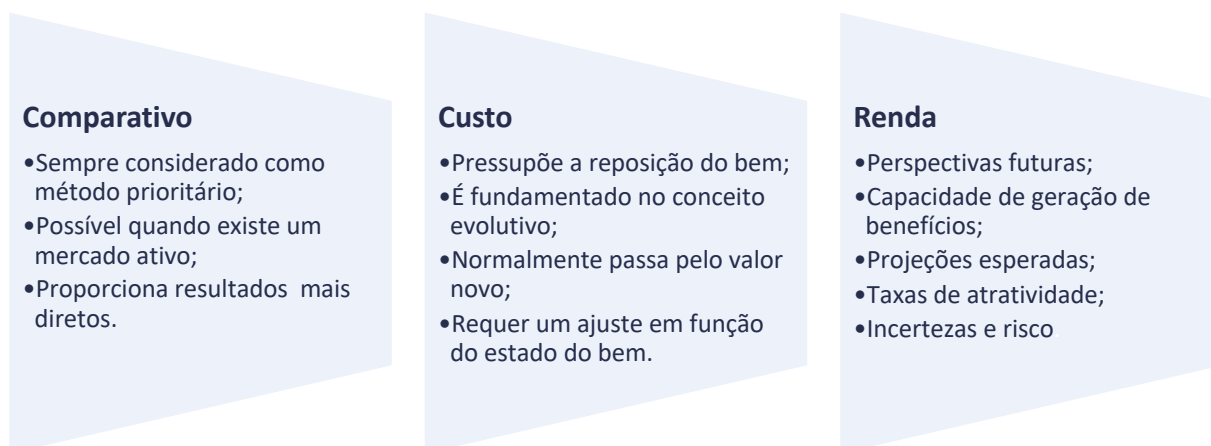
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

**LUIZ ANTÔNIO GERARDI
PERITO JUDICIAL**

- **Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- **Método Evolutivo (CUSTO)**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- **Método da Capitalização da RENDA**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- **Método Involutivo (variante da RENDA)**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- **Método Comparativo Direto de Custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- **Método da Quantificação de Custo**

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *“o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
PERITO JUDICIAL

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”.

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) os preços estão disponíveis para o público.”

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
PERITO JUDICIAL

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

A economia mundial em 2024 está se ajustando após a recuperação da pandemia e a crise de 2020, com crescimento moderado. Economias avançadas, como EUA e União Europeia, enfrentam dificuldades devido ao aumento das taxas de juros e desaceleração no consumo. Já economias emergentes, como China e Índia, mantêm um crescimento robusto, apesar de desafios internos. A inflação, embora tenha diminuído desde 2022, continua a ser uma preocupação, especialmente nos países desenvolvidos. Tensões geopolíticas, como a guerra na Ucrânia e atritos entre EUA e China, impactam os mercados globais e as cadeias de suprimentos.

Para 2025, espera-se um crescimento mais equilibrado entre economias desenvolvidas e emergentes, mas com desafios em economias avançadas devido ao impacto das altas taxas de juros. As economias emergentes, como a Índia e a África, podem superar as ocidentais em termos de crescimento, mas enfrentam desafios como desigualdade e instabilidade política. A inflação pode ser mais moderada, e os bancos centrais poderão reduzir as taxas de juros, mas com cautela. A inteligência artificial poderá ser importante motor de crescimento, visto que se observa um movimento acelerado de grandes empresas explorando formas de uso da ferramenta atualmente.

O mercado financeiro deve continuar volátil, com incertezas geopolíticas e políticas monetárias afetando os investimentos. A guerra na Ucrânia e as tensões entre EUA, China e Rússia continuam a criar volatilidade nos mercados. O cenário de 2025 dependerá da adaptação tecnológica, sustentabilidade e resolução das incertezas políticas para garantir o crescimento econômico.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

A economia brasileira em 2024 enfrenta crescimento moderado e desafios estruturais, após a recuperação pós-pandemia. Fatores como taxa de juros elevada, desaceleração do consumo e instabilidade política global impactam o desempenho econômico. O agronegócio continua sendo um pilar importante, com exportações de commodities, enquanto a indústria e o setor de serviços enfrentam dificuldades devido a baixos investimentos e alta da inflação.

A inflação, acima da meta do Banco Central, tem impactado negativamente com mais intensidade o mercado de alimentos, combustíveis e energia, o que restringe o poder de compra e o crédito. O Banco Central mantém a taxa Selic elevada (acima de 11%) para controlar a inflação, o que afeta negativamente o consumo e os investimentos.

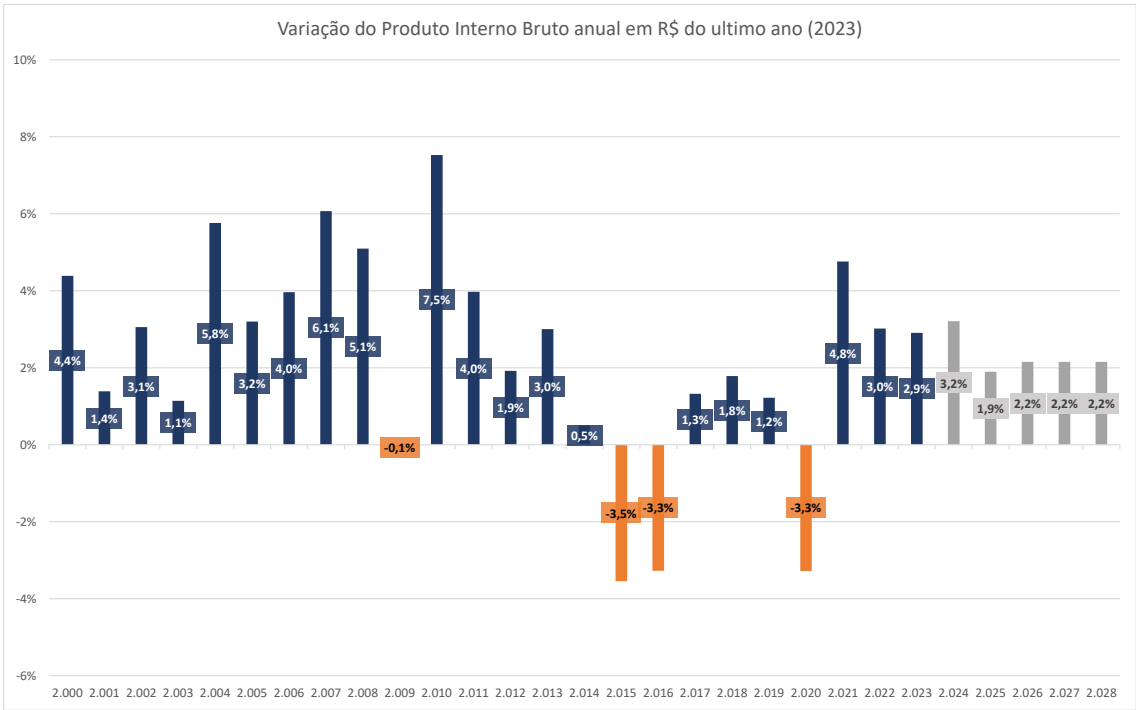
O mercado de trabalho melhorou com a queda no desemprego, mas persiste o emprego informal e salários baixos. A recuperação é desigual, com muitos ainda subempregados. O governo enfrenta um cenário fiscal delicado, com altos níveis de dívida e déficit público, e busca implementar reformas, especialmente na área social e em infraestrutura. No entanto, a resistência política dificulta avanços significativos em reformas fiscais.

Com relação ao comércio externo, o Brasil continua dependente das exportações de commodities, o que é positivo enquanto os preços globais se mantiverem favoráveis, mas vulnerável a mudanças nas políticas comerciais globais.

Em 2025, espera-se que a economia brasileira cresça 1,5% a 2%, impulsionada pelo agronegócio, mas com necessidade de diversificação e inovação em outros setores, como energia renovável e tecnologia. Existe também a expectativa de que a inflação recue, mas de forma gradual, com redução lenta da taxa de juros. O governo precisará avançar nas reformas fiscais para controlar a dívida pública, e a reforma tributária será um tema relevante.

A geração de empregos formais e de qualidade será um desafio. A diversificação das exportações e novos acordos comerciais poderão fortalecer a economia, com foco em tecnologia e produtos industriais. O sucesso das reformas fiscais e a adaptação a novas tecnologias serão fundamentais para garantir um crescimento sustentável e enfrentar os desafios fiscais e políticos do Brasil.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2024 a 2028.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro em 2024 apresenta um cenário diversificado, refletindo características regionais e a dinâmica de cada segmento. Com fatores macroeconômicos como a alta taxa de juros e a recuperação da economia pós-pandemia, o comportamento dos investidores e consumidores varia significativamente conforme a tipologia de imóvel. Abaixo apresentamos um breve contexto para cada segmento:

Escritórios: O mercado de escritórios segue em um processo de transformação impulsionado pelo modelo híbrido de trabalho. Em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, os edifícios classe A e A+ continuam a ser a preferência, especialmente nas regiões mais valorizadas, como Faria Lima e Leblon. A demanda se concentra em espaços flexíveis, com infraestrutura tecnológica avançada e certificações de sustentabilidade.

Residencial: O setor residencial é impulsionado por diferentes demandas. O programa Minha Casa, Minha Vida tem revitalizado o segmento popular, enquanto o médio e alto padrão enfrenta desafios devido ao custo do crédito imobiliário. Nas grandes cidades, há maior procura por imóveis compactos e bem localizados, refletindo mudanças no estilo de vida e no perfil familiar.

Galpões Logísticos: O setor de galpões logísticos é um dos mais dinâmicos, impulsionado pela expansão do e-commerce e pela necessidade de cadeias de suprimentos mais eficientes. Regiões estratégicas, como os eixos das rodovias Anhanguera e Dutra, em São Paulo, lideram a demanda. Os empreendimentos com alta tecnologia e localização próxima a grandes centros urbanos são os mais valorizados.

Lojas de Rua e Centros Comerciais: A retomada do varejo físico após a pandemia trouxe novo fôlego para lojas de rua e centros comerciais. Nas grandes cidades, ruas comerciais tradicionais, como Oscar Freire em São Paulo, continuam sendo polos de atração, enquanto shoppings buscam se reposicionar como espaços de experiência e conveniência.

Shoppings Centers: Os shoppings brasileiros têm se adaptado ao consumidor atual, focando em experiências, gastronomia e lazer, além de ampliar o mix de serviços e entretenimento. O setor premium, com empreendimentos voltados a classes de maior renda, apresenta melhor performance, enquanto os shoppings de médio porte enfrentam maior pressão competitiva.

Hotéis e Residências Multifuncionais: O setor hoteleiro apresenta recuperação consistente em destinos turísticos e empresariais. Paralelamente, as residências multifuncionais (como o conceito de coliving e apartamentos por assinatura) ganham força em grandes centros urbanos, atendendo a jovens profissionais e nômades digitais.

Em 2025, espera-se uma queda gradual das taxas de juros, porém com fechamento do ano ainda em patamares elevados, que continuarão a limitar o acesso ao crédito e afetar principalmente a demanda por imóveis residenciais. No entanto, alguns segmentos, como escritórios flexíveis e galpões logísticos, devem se beneficiar da reconfiguração das necessidades empresariais, com o aumento do home office e do comércio eletrônico, que demandam espaços mais eficientes e flexíveis. Além disso, a demanda por imóveis sustentáveis deve crescer, à medida que empresas e consumidores buscam reduzir custos operacionais a longo prazo, especialmente em um contexto de juros altos. Enquanto o setor residencial pode ser mais impactado, os setores de escritórios, logística e imóveis sustentáveis encontrarão oportunidades de crescimento ao atender às novas demandas do mercado.

8.2. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☒ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☐ Médio	☒ Médio	☐ Normal	☐ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☒ Normal/Difícil	☒ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como “Consolidado horizontal”, estando o imóvel avaliando situado em um local “Tradicional para o produto imobiliário”.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

9.2. Memorial de Cálculo

VALOR	Área Privativa (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor (R\$)
MERCADO:	42,50	2.903,90	123.400,00

9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelo seguinte valor:

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: | R\$ 123.400,00

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa 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 vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

¹Documento assinado digitalmente por:

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
ENGº CIVIL - CREA Nº0600.600.857

¹ Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 20 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado por este perito como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

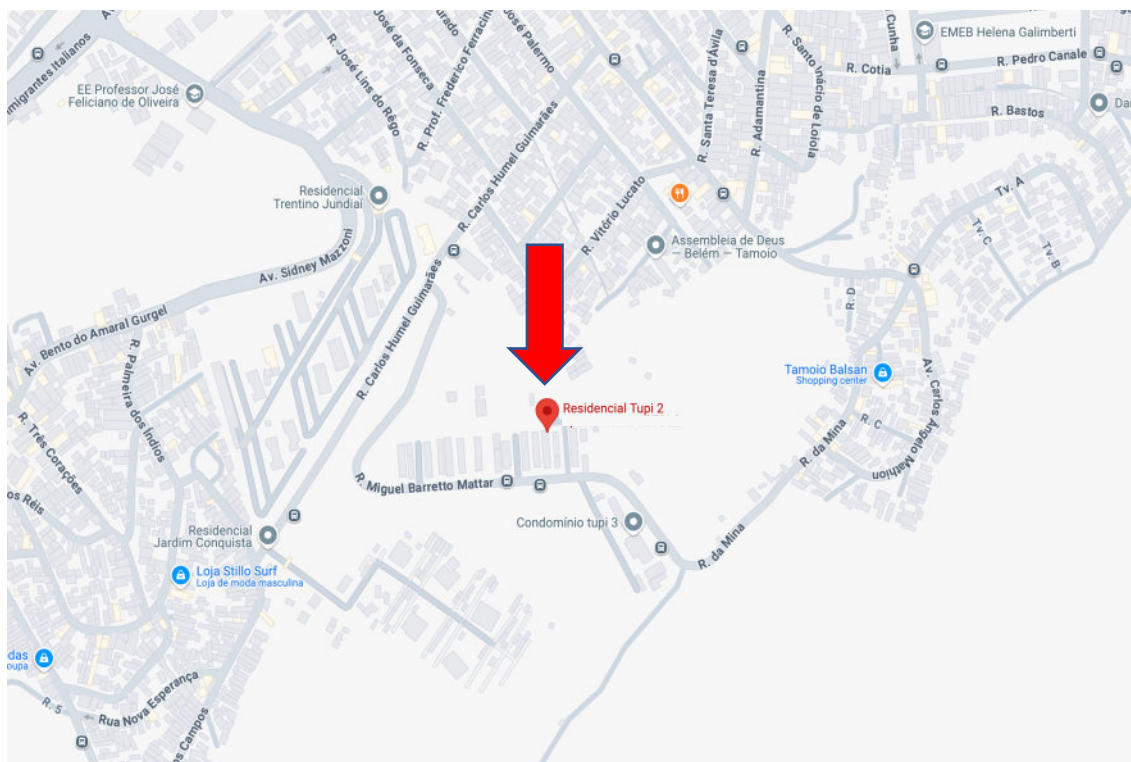
Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados;
- Especificação da avaliação,
- Documentação do imóvel.

Osasco, 26 de dezembro de 2.024

11. ANEXOS

Croqui de Localização



Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



R. Miguel Barretto Mattar



R. Miguel Barretto Mattar



Condomínio Tupi I e II



Portaria



Bloco 3



Acesso aos apartamentos do Bloco 3

Imóvel Avaliando



Acesso ao apartamento nº 203



Sala com cozinha e área de serviço conjugada



Cozinha e área de serviço conjugada



Circulação



Banheiro



Dormitório 1



Dormitório 2

Croqui de Localização - Avaliando e Elementos Comparativos



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{Área\ comparativo}{Área\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{4}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30\%}$$

$$\left(\frac{Área\ comparativo}{Área\ Avaliando} \right)^{\frac{1}{8}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30\%}$$

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)|_1 > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

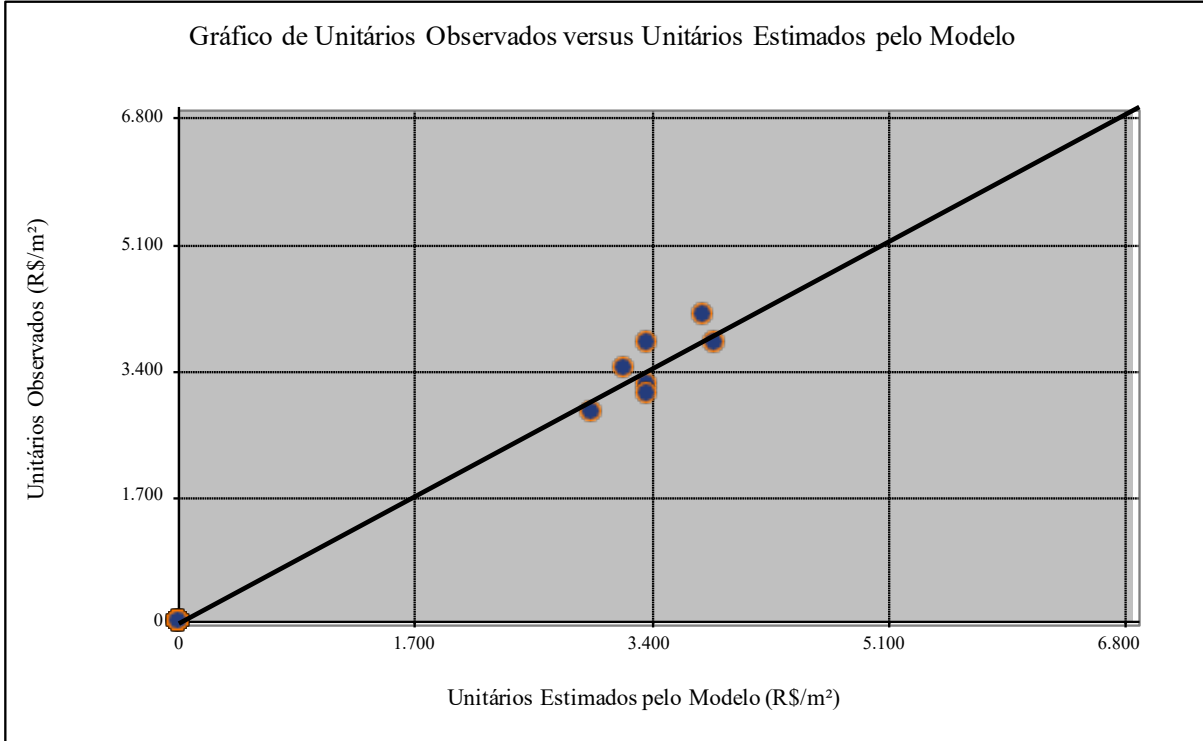
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	2.903,90	
Desvio Padrão	238,04	
Coefficiente de Variação	8%	
Limite Inferior	2.032,73	
Limite Superior	3.775,06	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	2.903,90	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	2.774,34	-4%
Superior	3.033,45	4%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

Área	42,50
------	-------

Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	2.903,90
Valor do imóvel	123.400
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	118.000
Superior	129.000



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	13%	Unitário Homog.	8% 
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	13%	V. Prop. Área	13%
V. Depreciação	9%	V. Frentes	#DIV/0!
V. Localização	13%	V. Andar	13%
V. Vagas	13%	V. Vista	13%
V. Testada	13%	V. NãoUsado:	13%
V. Profundidade	13%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão 	13%	V. Prop. Área 	13%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação 	9%	V. FrentesMúltiplas	13%
Peso	1,00	Utilizado	Não
V. Localização 	13%	V. Andar 	13%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas 	13%	V. Vista 	13%
Peso	100%	Peso	0%
V. Testada 	13%	V. NãoUsado: 	13%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade 	13%		
Fator	0%		

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451	R. Miguel Barreto Mattar, 451	R. Miguel Barreto Mattar, 301	R. Miguel Barreto Mattar, 301	R. Miguel Barreto Mattar, 451	R. Miguel Barreto Mattar, 301
Bairro:	Jd. Tamoio	Jd. Tamoio	Jd. Tamoio	Jd. Tamoio	Jd. Tamoio	Jd. Tamoio
Município:	Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Latitude/Longitude:	-23.194878, -46.851807	-23.194878, -46.851807	-23.194955, -46.852912	-23.194955, -46.852912	-23.194878, -46.851807	-23.194955, -46.852912
Data Base:	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25
Preço (R\$):		135.000,00	120.000,00	160.000,00	130.000,00	175.000,00
% à vista:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Situação Venda:	Transação	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	42,50	42,50	42,50	42,50	42,50	42,50
Vagas:	1	1	1	1	1	1
Padrão:	Apartamento/Simples/SemElev.	Apartamento/Simples/SemElev.	Apartamento/Simples/SemElev.	Apartamento/Simples/SemElev.	Apartamento/Simples/SemElev.	Apartamento/Simples/SemElev.
Intervalo:	Min	Méd-Min	Méd-Min	Méd	Méd-Min	Méd
Idade (anos):	15	15	15	15	15	15
Estado de Conservação:	D - entre regular e rep. simples	D - entre regular e rep. simples	E - reparos simples	B - entre novo e regular	D - entre regular e rep. simples	C - regular
Nota Local:	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Imobiliária:		Corretora	Corretora	Five Soluções	Corretor	Sólida
Contato:		Daniela Roveri	Aline	Gilberto (Giba)	Marcio de Jesus	Vanessa
Telefone:		(11) 94268-1226	(11) 995980743	(11) 93055-8033/4492-7939	(19) 97410-9110	(11) 94572-4217

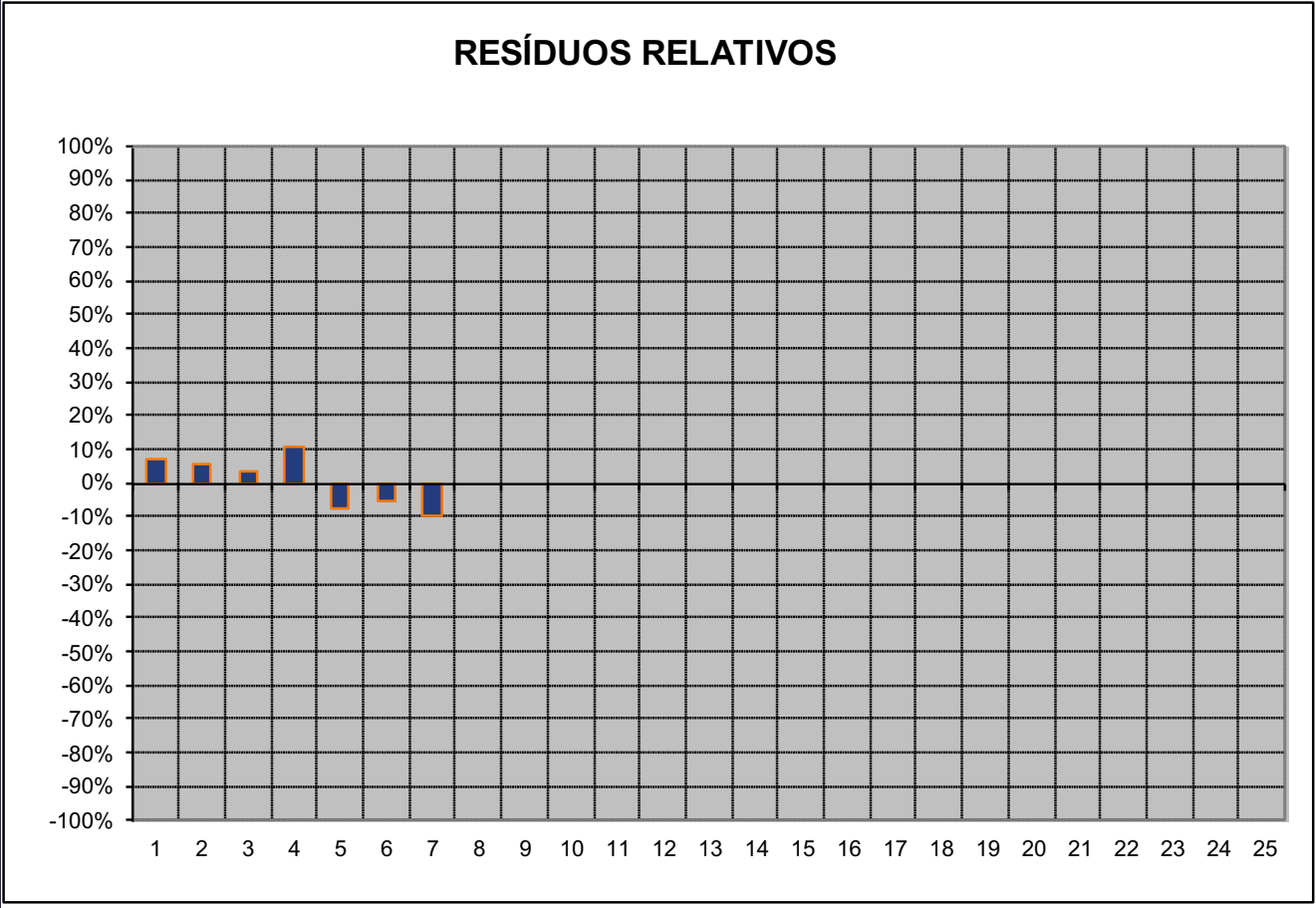
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451	R. Miguel Barreto Mattar, 451	R. Miguel Barreto Mattar, 580			
Bairro:	Jd. Tamoio	Jd. Tamoio	Jd. Tamoio			
Município:	Jundiaí	Jundiaí	Jundiaí			
UF:	SP	SP	SP			
Latitude/Longitude:	-23.194878, -46.851807	-23.194955, -46.852912	-23.195359, -46.850347			
Data Base:	jan/25	jan/25	jan/25			
Preço (R\$):		145.000,00	159.999,00			
% à vista:	100%	100%	100%			
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta			
Área Privativa (m²):	42,50	42,50	42,50			
Vagas:	1	1	1			
Padrão:	Apartamento/Simples/SemElev.	Apartamento/Simples/SemElev.	Apartamento/Simples/SemElev.			
Intervalo:	Min	Min	Min			
Idade (anos):	15	15	15			
Estado de Conservação:	D - entre regular e rep. simples	D - entre regular e rep. simples	C - regular			
Nota Local:	6,5	6,5	6,5			
Imobiliária:		M. Padovani	CF Imóveis			
Contato:		Maristela	Claudia Fernanda			
Telefone:		(11) 97216-2481	(11) 97137-1000			



Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Situação
ID	Puro	à vista	Atualiz.	Oferta	Venda	Vagas	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	Andar	Vista	NãoUsado	Homog.	Homogeneizado	Saneamento
1	3.176,47	1,00	1,00	0,90	2.858,82	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2.715,88	dentro
2	2.823,53	1,00	1,00	0,90	2.541,18	1,00	0,95	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	2.744,47	dentro
3	3.764,71	1,00	1,00	0,90	3.388,24	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	2.812,24	dentro
4	3.058,82	1,00	1,00	0,90	2.752,94	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2.615,29	dentro
5	4.117,65	1,00	1,00	0,90	3.705,89	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	3.150,01	dentro
6	3.411,76	1,00	1,00	0,90	3.070,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.070,58	dentro
7	3.764,68	1,00	1,00	0,90	3.388,21	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	3.218,80	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	3.176,47	3.396,37	219,90	7%
2	2.823,53	2.987,55	164,02	6%
3	3.764,71	3.887,42	122,71	3%
4	3.058,82	3.396,37	337,55	11%
5	4.117,65	3.795,95	(321,70)	-8%
6	3.411,76	3.226,56	(185,20)	-5%
7	3.764,68	3.396,37	(368,31)	-10%
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					10

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA

9%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU III

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

**Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP**

Rua Joll Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4523-3680 - Fax (11) 4523-3681
www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

fls. 233

Página 1 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
134.803

FICHA
01

20

**Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP**

APARTAMENTO n. 203, tipo, localizado no 2º Pavimento, do **EDIFÍCIO 03**, do condomínio denominado **RESIDENCIAL TUPI 2**, situado nesta cidade, na **RUA CARLOS HUMMEL GUIMARÃES, n. 451**, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, contendo área privativa principal de 42,5000m2, área privativa de garagem de 12,000m2, área comum de 4,8512m2, totalizando uma área de 59,3512m2, correspondente a 0,416667, equivalente a 59,3088m2 do terreno e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga descoberta e indeterminada, no pavimento térreo, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissoluvelmente ligada à unidade autônoma. **CONTRIBUINTE PM N. 21.026.0068.####**

PROPRIETÁRIO - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília - DF. **####**

REGISTRO ANTERIOR - registro n. 07 da matrícula 124.174, datado de 28 de agosto de 2012, nesta serventia. Conferido por Paulo Ribeiro. Matriculado por Ana Lúcia Donadel, escrevente). Jundiaí, 28 de agosto de 2012. O Oficial José Renato Chizotti. **####**

AV 01 - ABERTURA DE MATRÍCULA - Protocolo 303.057, em 07/08/2012. A presente matrícula foi aberta de ofício nos termos do item 45, letra "a" do Capítulo XX, Provimento 58/89 das NSCGJ/SP. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 28 de agosto de 2012. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por Ana Lucia Donadel, escrevente). **####**

AV 02 - RESTRIÇÕES - Protocolo 303.057, em 07/08/2012. Nos termos da AV 03 da matrícula 124.174, datada de 21 de setembro de 2011, desta serventia, é a presente para constar as restrições contidas na cláusula 13ª, II "a", "b" e "c", e parágrafos 3º, 4º e 5º, do artigo 2º da Lei 10.188/2001: a) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188 de 12 de fevereiro 2001; b) O empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: - não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei n. 10.188 de 12.02.2001. Jundiaí, 28 de agosto de 2012. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por Ana Lúcia Donadel, escrevente). **####**

"continua no verso"

MATRÍCULA

134.803

FOLHA

01

VERSO

AV 03 - RETIFICAÇÃO/LOCALIZAÇÃO - Nos termos da letra "a", do inciso I, do art. 213 da Lei n. 6.015/73, e documentos digitalizados sob n. 303.057, datados de 28/08/2012, é a presente averbação de ofício para constar que o imóvel desta matrícula localiza-se na **RUA MIGUEL BARRETO MATTAR, n. 451**, e não como erroneamente constou em sua abertura. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 05 de setembro de 2012. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por [Assinatura] (Ana Lucia Donadel, escrevente).####

AV 04 - TRASLADAMENTO/CANCELAMENTO - Protocolo n. 327.078, em 20/01/2014. Conforme AV 09 da matrícula 124.174, feita nesta data, é a presente para constar que fica cancelada a restrição constante da AV 02, desta matrícula, no que se refere a alínea "b" do inciso II da cláusula 13ª, c.c. parágrafos 3º a 5º do art. 2º da Lei 10.188/01. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 28 de janeiro de 2014. Conferido por Esmeralda Fernandes Balieiro Souza e Silva. Averbado por [Assinatura] (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

R 05 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 327.078, em 20/01/2014. Nos termos do contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa minha vida - PMCMV - recursos FAR, firmado nesta cidade, aos 18 de outubro de 2012, a proprietária **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** vendeu este imóvel à **MARIA PAULA SANTOS**, brasileira, divorciada, diarista, RG n. 25.805.209-0-SSP/SP, CPF n. 155.107.638-17, residente e domiciliada à Rua Carlos Angelo Mathion, n. 1.420, h182, Jardim Tamoio, nesta cidade, pelo preço de R\$ 57.773,77. Emitida DOI. Jundiaí, 28 de janeiro de 2014. Conferido por Esmeralda Fernandes Balieiro Souza e Silva. Registrado por [Assinatura] (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

R 06 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 327.078, em 20/01/2014. Nos termos do contrato por instrumento particular citado (R 05), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida a proprietária **MARIA PAULA SANTOS**, no valor de R\$ 57.773,77, com recursos do FAR no valor de R\$ 54.173,77, a ser amortizado em 120 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 18 de novembro de 2012, o reajuste da dívida contratada sofrerá atualização anual e ocorrerá no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base na atualização da TR, ou outro índice que venha a substituí-lo em função de determinação legal específica, com sistema de amortização SAC, tendo sido estipulado o prazo de carência de 60 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R\$ 57.773,77. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 28 de janeiro de 2014. Conferido por Esmeralda Fernandes Balieiro Souza e Silva. Registrado por [Assinatura] (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

20

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos,
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP

Rua Joll Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4523-3680 - Fax (11) 4523-3681
www.2rijundiai.com.br - e-mail: 2rijundiai@2rijundiai.com.br

fls. 235

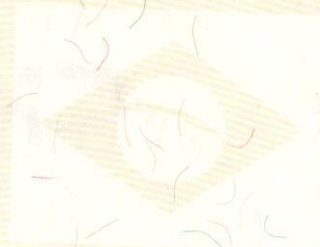
Página 3 de 3

Certifico, atendendo a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas efetuadas anteriormente a 28/09/2022 a presente fotocopia notifica integralmente todas ALIENAÇÕES E ÔNUS REAIS inclusive CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, praticados no imóvel no imóvel objeto da matrícula nº 134803. Jundiaí-SP, quinta-feira, 29 de setembro de 2022.

- () Gabriel Costa da Silva - Escrevente
- (x) Jéssica Cristina Rodrigues - Escrevente
- () Diego Alberto Trovo - Escrevente
- () José Roberto Chepuch Filho - Escrevente
- () Renan Cayres Alves - Escrevente

Ao Oficial: R\$ 17,19
Ao Estado: R\$ 4,89
Ao Sec. Faz.: R\$ 3,34
Ao Reg. Civil: R\$ 0,90
Ao Trib. Jus.: R\$ 1,18
Ao Município: R\$ 0,52
Ao Min. Púb.: R\$ 0,83
Total: R\$ 28,85
Prenotação: 560810

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital:
1126233E1000000079488422K



11262-3-355001-368000-0122

11262-3-AB 358855

11262-3-AB 358855

2º Oficial de Registro de Imóveis

2º Oficial de Registro de Imóveis

2º Oficial de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CIBEZ ANTONIO DE CARVALHO, protocolado em 29/09/2022 às 15:53, sob o número WJAI29702299880. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013148-12.2020.8.26.0309 e código 6mYwK7ZQu.

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Valide aqui
a certidão.

CNM 112623.2.0134803-11

Página 1 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERALOficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

MATRÍCULA

134.803

FICHA

01

APARTAMENTO n. 203, tipo, localizado no 2º Pavimento, do EDIFÍCIO 03, do condomínio denominado RESIDENCIAL TUPI 2, situado nesta cidade, na RUA CARLOS HUMMEL GUIMARÃES, n. 451, Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, contendo área privativa principal de 42,5000m2, área privativa de garagem de 12,000m2, área comum de 4,8512m2, totalizando uma área de 59,3512m2, correspondente a 0,416667, equivalente a 59,3088m2 do terreno e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga descoberta e indeterminada, no pavimento térreo, a qual é inalienável, indivisível, acessória e indissolúvelmente ligada à unidade autônoma. CONTRIBUINTE PM N. 21.026.0068.####

PROPRIETÁRIO – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, inscrito no CNPJ 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília – DF. ####

REGISTRO ANTERIOR – registro n. 07 da matrícula 124.174, datado de 28 de agosto de 2012, nesta serventia. Conferido por Paulo Ribeiro. Matriculado por Ana Lúcia Donadel, escrevente). Jundiaí, 28 de agosto de 2012. O Oficial, José Renato Chizotti. ####

AV 01 – ABERTURA DE MATRÍCULA – Protocolo 303.057, em 07/08/2012. A presente matrícula foi aberta de ofício nos termos do item 45, letra "a" do Capítulo XX, Provimento 58/89 das NSCGJ/SP. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 28 de agosto de 2012. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por Ana Lúcia Donadel, escrevente). ####

AV 02 – RESTRIÇÕES – Protocolo 303.057, em 07/08/2012. Nos termos da AV 03 da matrícula 124.174, datada de 21 de setembro de 2011, desta serventia, é a presente para constar as restrições contidas na cláusula 13ª, II "a", "b" e "c", e parágrafos 3º, 4º e 5º, do artigo 2º da Lei 10.188/2001: a) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188 de 12 de fevereiro 2001; b) O empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: - não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõe a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei n. 10.188 de 12.02.2001. Jundiaí, 28 de agosto de 2012. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por Ana Lúcia Donadel, escrevente). ####

"continua no verso"

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKM4P-WMMZB-EHWHT-3L92X>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JÚLIA RODRIGUES DE ALMEIDA, em 30/07/2025 às 17:41, sob o número WJAI25700284820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013148-12.2020.8.26.0309 e código 9796507.



Valide aqui
a certidão.

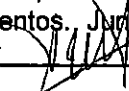
MATRÍCULA

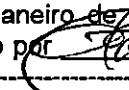
134.803

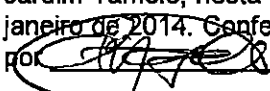
FICHA

01

VERSO

AV 03 – RETIFICAÇÃO/LOCALIZAÇÃO – Nos termos da letra “a”, do inciso I, do art. 213 da Lei n. 6.015/73, e documentos digitalizados sob n. 303.057, datados de 28/08/2012, é a presente averbação de ofício para constar que o imóvel desta matrícula localiza-se na **RUA MIGUEL BARRETO MATTAR, n. 451**, e não como erroneamente constou em sua abertura. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 05 de setembro de 2012. Conferido por Paulo Ribeiro. Averbado por  (Ana Lucia Donadel, escrevente).####

AV 04 - TRASLADAMENTO/CANCELAMENTO - Protocolo n. 327.078, em 20/01/2014. Conforme AV 09 da matrícula 124.174, feita nesta data, é a presente para constar que fica cancelada a restrição constante da AV 02, desta matrícula, no que se refere a alínea “b” do inciso II da cláusula 13ª, c.c. parágrafos 3º a 5º do art. 2º da Lei 10.188/01. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 28 de janeiro de 2014. Conferido por Esmeralda Fernandes Balieiro Souza e Silva. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

R 05 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 327.078, em 20/01/2014. Nos termos do contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no programa minha casa minha vida - PMCMV - recursos FAR, firmado nesta cidade, aos 18 de outubro de 2012, a proprietária **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** vendeu este imóvel à **MARIA PAULA SANTOS**, brasileira, divorciada, diarista, RG n. 25.805.209-0-SSP/SP, CPF n. 155.107.638-17, residente e domiciliada à Rua Carlos Angelo Mathion, n. 1.420, h182, Jardim Tamoio, nesta cidade, pelo preço de R\$ 57.773,77. Emitida DOI. Jundiaí, 28 de janeiro de 2014. Conferido por Esmeralda Fernandes Balieiro Souza e Silva. Registrado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

R 06 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 327.078, em 20/01/2014. Nos termos do contrato por instrumento particular citado (R 05), este imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida a proprietária **MARIA PAULA SANTOS**, no valor de R\$ 57.773,77, com recursos do FAR no valor de R\$ 54.173,77, a ser amortizado em 120 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira parcela em 18 de novembro de 2012, o reajuste da dívida contratada sofrerá atualização anual e ocorrerá no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base na atualização da TR, ou outro índice que venha a substituí-lo em função de determinação legal específica, com sistema de amortização SAC, tendo sido estipulado o prazo de carência de 60 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada lei este imóvel foi avaliado em R\$ 57.773,77. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 28 de janeiro de 2014. Conferido por Esmeralda Fernandes Balieiro Souza e Silva. Registrado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

“continua na ficha 02”



Valide aqui
a certidão.

fls. 239

CNM 112623.2.0134803-11

Página 3 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

20

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP

MATRÍCULA
134.803

FICHA
02

AV 07 - PENHORA - Em 20 de setembro de 2023. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 14/09/2023, extraída dos autos da ação de execução Civil, processo n. 1013148-1220208260309, em trâmite no Juízo do 3º Ofício Cível, movida por **RESIDENCIAL TUPI 2**, CNPJ/MF nº 17.299.291/0001-63, em face de **MARIA PAULA SANTOS**, CPF/ME nº 155.107.638-17, procede-se a penhora sobre os **direitos de aquisição** objeto do R 05 e R 06, deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 27.291,29, tendo sido nomeado depositário **MARIA PAULA SANTOS**. Justiça Gratuita. Protocolo n. 494.787, em 14/09/2023, PH000483541. Digitado por Roger Rodrigues. Conferido e averbado por, (Leandro Michel Bressan, escrevente).#

Selo Digital: 1126233E1000000090734023H.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica e dá fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de Matrícula n. 134803, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei nº 6.015/73. Jundiaí-SP, quarta-feira, 20 de setembro de 2023.

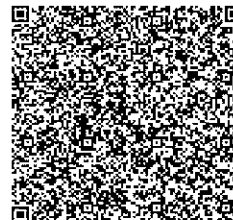
Renan Cayres Alves -Escrevente (Assinado Digitalmente).

Ao Oficial: R\$ 0,00
Ao Estado: R\$ 0,00
Ao Sec. Faz.: R\$ 0,00
Ao Reg. Civil: R\$ 0,00
Ao Trib. Jus.: R\$ 0,00
Ao Município: R\$ 0,00
Ao Min. Púb.: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00
Prenotação: 494787

Para conferir a procedência
deste documento efetue a
leitura do QR Code impresso ou
acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital:
1126233E3000000090759923O



Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKM4P-WMMZB-EHWHT-3L92X>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA PAULA SANTOS, CPF/ME nº 155.107.638-17, em 20/09/2023 às 17:41, sob o número WJAI25700284820. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013148-12.2020.8.26.0309 e código 90734023H.