

DO BEM:

Uma área de terras - Matrícula nº 80.418 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí-SP, "UMA ÁREA DE TERRAS, destacada do remanescente de uma gleba situado na Fazenda José do Ribeirão, antiga Fazenda Ribeirão, no município de Itupeva, desta comarca, designada como Gleba 1-C, com a área de 805.833,46 metros quadrados, que assim se descreve:-quadra N do loteamento Jardim do Ribeirão II (gleba 1B); desse ponto segue em reta pelo final do alinhamento atual da Rua 8, por 14,14 metros com rumo de 34º 38' 00" SE, até encontrar o ponto M21A; deflete à esquerda e segue em reta por 70,65 metros com um rumo de 30º 44' 51" NE, até encontrar o ponto M114; desse ponto segue em curva de concordância à esquerda por 32,51 metros com raio de 64,00 metros até encontrar o ponto M 113; DESSE PONTO SEGUE EM RETA POR 103,96 metros, com um rumo de 01º 38' 43" NE; até encontrar o ponto m112; desse ponto segue em curva de concordância à esquerda por 55,30 metros com um raio de 200,00 metros, até encontrar o ponto M111; desse ponto segue em reta por 14,02 metros, com um rumo de 14º 11' 47" NW, até encontrar o ponto M110; deflete à direita e segue em reta por 173,00 metros com um e rumo de 75º 48' 13" NE, até encontrar o ponto M109; deflete à direita e segue em reta por 47,15 metros com um rumo de 12] 57' 32" SE, até encontrar o ponto M108; desse ponto segue em curva de concordância à direita por 13,90 metros com um raio de 86,00 metros, até encontrar o ponto M 107; desse ponto segue em reta por 215,08 metros, com um rumo de 03º 41" 47" SE, até encontrar o ponto M106; deflete à direita e segue em reta por 156,99 metros com um rumo de 82º 10" 15" SW, até encontrar o ponto M105; deflete à esquerda e segue em reta por 91,56 metros com um rumo de 15º 10' 26" SE, até encontrar o ponto M104; deflete à esquerda e segue em reta por 153,40 metros com um rumo de 33º 19' 46" SE, até encontrar o ponto M103; deflete à esquerda e segue em reta por 99,32 metros com um rumo de 85º 47' 47" SE, até encontrar o ponto M6A, localizado junto ao alinhamento de divisa da Fazenda Manacá, propriedade de Armando R. Barreto, confrontando do ponto M21A ao ponto M6A com a gleba 1D; deflete à esquerda e segue em reta por 764,42 metros com um rumo de 23º 28' 00" NE, confrontando com a Fazenda Manacá, propriedade de Armando R. Barreto até encontrar o ponto M6; deflete à esquerda e segue pela cerca no meio de pedra e muito oscilosa com cantos de toda espécie por 673,00 metros até encontrar o ponto M5, desse ponto segue em reta pela cerca por 710,00 metros com um rumo de

44º 44' 00" NW, até encontrar o ponto M4; deflete à direita e segue em reta pela cerca por 203,39 metros com um rumo de 23º 55' 00" NW, até encontrar o ponto M3A, com diversos proprietários e sucessores da antiga Fazenda Monte Serrat; deflete à esquerda e segue em reta por 60,21 metros com um rumo de 73º 32' 44" SW, até encontrar o ponto M102; deflete à direita e segue em reta por 75,83 metros com um rumo de 63º 43' 58" NW, até encontrar o ponto M101; deflete à esquerda e segue em reta por 66,39 metros com um rumo de 55º 18' 19" SW, até encontrar o ponto M99; deflete à esquerda e segue em reta por 125,78 metros com um rumo de 08º 58' 21" SW, até encontrar o ponto M98; deflete à direita e segue em reta por 71,53 metros com um rumo de 25º 24' 19" SW, até encontrar o ponto M97; deflete à direita e segue em reta por 45,00 metros com um rumo de 54º 19' 57" SW, até encontrar o ponto M96; deflete à esquerda e segue em reta por 70,00 metros com um rumo de 35º 40' 03" SE, até encontrar o ponto M95; deflete à esquerda e segue em reta por 20,00 metros com um rumo de 54º 19' 57" NE, até encontrar o ponto M94; deflete à esquerda e segue em reta por 6,00 metros com um rumo de 35º 40' 03" NW, até encontrar o ponto M93; deflete à direita e segue em reta por 41,51 metros, com um rumo de 54º 19' 57" NE, até encontrar o ponto M92; deflete à direita e segue em reta por 56,50 metros com um rumo de 76º 00' 00" NE, até encontrar o ponto M91; deflete à direita e segue em reta por 122,00 metros com um rumo de 73º 18' 57" SE, até encontrar o ponto M90; deflete à direita e segue em reta por 104,19 metros com um rumo de 48º 19' 42" SE, até encontrar o ponto M88; deflete à esquerda e segue em reta por 54,60 metros com um rumo de 51º 17' 26" NE, até encontrar o ponto M87; deflete à direita e segue em curva de concordância à esquerda por 32,87 metros com um raio de 214,00 metros, até encontrar o ponto M86; desse ponto segue em reta por 59,81 metros, com um rumo de 60º 35' 58" SE, até encontrar o ponto M85; desse ponto segue em curva de concordância à direita por 50,95 metros com um raio de 186,00 metros até encontrar o ponto M84; deflete à direita e segue em reta por 31,25 metros com um rumo de 52º 57' 57" SW, até encontrar o ponto M83; deflete à esquerda e segue em reta por 80,00 metros com um rumo de 37º 02' 03" SE, até encontrar o ponto M82; deflete à direita e segue em reta por 61,80 metros com um rumo de 11º 07' 39" SE, até encontrar o ponto M81; deflete à esquerda e segue em reta por 46,35 metros com um rumo de 37º 02' 03" SE; até encontrar o ponto M80; deflete à direita e segue em reta por 357,08 metros com um rumo de 21º 01' 49" SE, até encontrar o ponto M79; deflete à esquerda e segue em reta por 131,14 metros com um rumo de 54º 52' 02" SE, até encontrar o ponto M78; desse ponto segue em curva de

concordância à esquerda por 38,47 metros com um raio de 50,00 metros até encontrar o ponto M77; deflete à direita e segue em reta por 56,07 metros, com rumo de 11º 50' 58" SE, até encontrar o ponto M76; deflete à esquerda e segue em reta por 69,65 metros com um rumo de 77º 11' 09" SE, até encontrar o ponto M75; deflete à esquerda e segue em reta por 112,33 metros com um rumo de 67º 45' 11" NE, até encontrar o ponto M74A; deflete à direita e segue em reta por 100,42 metros com um rumo de 71º 38' 23" SE, até encontrar o ponto M74; deflete à direita e segue em reta por 186,94 metros com um rumo de 56º 56' 34" SW, até encontrar o ponto M73; deflete à esquerda e segue em reta por 50,00 metros com um rumo de 19º 29' 12" SE, até encontrar o ponto M72; deflete à esquerda e segue em reta por 50,00 metros com rumo de 70º 30' 48" NE, até encontrar o ponto M71; deflete à direita e segue em reta por 60,00 metros com um rumo de 19º 29' 12" SE, até encontrar o ponto M70; deflete à esquerda e segue em reta por 169,75 metros com um rumo de 80º 53' 31" SE, até encontrar o ponto M69; deflete à direita e segue em curva de concordância à direita por 15,36 metros com um raio de 50,00 metros até encontrar o ponto M68; desse ponto segue em reta por 68,73 metros com um rumo de 30º 44' 51" SW, até encontrar o ponto M22, inicial desta descrição, confrontando do ponto M3A ao ponto M22, com a gleba remanescente 1-E, encerrando o perímetro uma área de 805.833,46 metros quadrados".

Matrícula nº 80.419 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí e cadastrado no INCRA sob nº 630055.034550-7.

DA AVALIAÇÃO:

Trata-se de uma área de terras com “805.833,46 metros quadrados” destacada do remanescente de uma Gleba antiga Fazenda Ribeirão, designada como Gleba 1-C, localizada na Fazenda São José do Ribeirão, município de Itupeva/SP.

Após estudos dos autos, na presença do engenheiro Sr. Marco Antônio Della Paolera assistente técnico de uma das partes, vistoriamos a área onde procuramos observar todos fatores que de uma ou de outra forma pudessem influir no respectivo trabalho avaliatório. Com isso passamos a descrever a área objeto da perícia com as características observadas quando da vistoria ao local. Seguem anexas ao laudo as fotografias da área avalianda.

O acesso ao local é feito somente pelo Condomínio Jardim do Ribeirão II, percorrendo em seu interior algumas vias públicas até chegar na entrada da área. Trata-se de “Área Encravada”, acesso feito somente através de uma porteira de madeira, seguindo por uma servidão em aclave com muitas erosões chegando a um ponto onde é possível se visualizar a área. A topografia é irregular, as divisas são definidas no local por cercas, algumas cobertas por mata, não existe nenhuma benfeitoria interna executada, parte da área de reserva florestal, presença de um córrego na entrada da área.

DAS PESQUISAS:

Com base nas vistorias realizadas, com base nas considerações sobre a área (área encravada), com base nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário sobre os valores de áreas na região, concluímos que os valores apurados em números inteiros para o imóvel é o que segue:

Valor do imóvel avaliando

Va = Valor da área por m² - R\$ 16,00 (Dezesseis reais)

At = Área total da área 805.833,46 metros quadrados

Va x At = Vt

Vt - R\$ 16,00 x 805.833,46 m² = R\$ 13.693.335,36

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até **1%**, podemos também estabelecer um intervalo de confiança de **-5% e +5%** como limites inferiores e superiores respectivamente, dessa forma teremos os seguintes valores:

Valor Médio do Imóvel Avaliando:R\$ 13.550.000,00.
(Treze milhões quinhentos cinquenta mil reais).

Valor mínimo: R\$ 12.872.500,00

Valor máximo: R\$ 14.227.500,00

O valor total do imóvel matriculado sob nº 80.419, com área total de 805.833,46 m², localizado na Estrada Municipal Indaiatuba Itupeva, bairro São José do Ribeirão, cidade de Itupeva/SP, em números inteiros é de R\$ 13.550.000,00 (Treze milhões quinhentos cinquenta mil reais) para o mês de fevereiro de 2024.

Esses valores foram obtidos através de pesquisas feitas junto ao mercado imobiliário da cidade de Itupeva constante no presente Laudo de Avaliação.

RESPOSTA AOS QUESITOS

Quesito nº 01 – Pede-se ao Sr. Perito que apresente uma descrição detalhada do imóvel avaliando, discriminando suas atuais condições de uso e ocupação, dimensões, área efetiva disponível para exploração e construção.

R. 01 A referida área com 805.833,46 metros quadrados apresenta vários problemas como segue: A vegetação nativa cresceu naturalmente em diversos pontos o que fará com que seja necessária a solicitação de cortes de árvores e vegetação em diversos pontos da área, porém, verifica-se que as árvores cortadas anteriormente para abertura das ruas não foram replantadas conforme previsto nas autorizações de corte, o que deverá ser feito em primeiro lugar antes de ser solicitado qualquer outro corte no local. Tais fatos demandam tempo e consideráveis desembolsos financeiros, conclusão esta que qualquer cidadão com conhecimento em corte e replantio de árvores e custos para tal tem conhecimento.

Necessário também a recolocação de toda a terra que foi levada pelas erosões após as máquinas de terraplanagem terem passadas no local; comprova-se a passagem de terraplanagem no local por conta das diversas áreas sem vegetação onde existem valas com profundidade de até quatro metros.

Quesito nº 02 – Queira o Sr. Perito informar a localização do imóvel avaliando, detalhando as características predominantes da microrregião, proximidade ao centro comercial, analisando a localização do mesmo na malha viária da cidade, características quanto a acessibilidade, melhoramentos públicos, e demais características que exerçam influência sobre o valor unitário do imóvel avaliando.

R. 02 A área encontra-se encravada, pois para se chegar até o local, faz-se necessário autorização de acesso através de um condomínio já estabelecido Jardim do Ribeirão II, atravessando algumas vias públicas internas para posterior acesso a área avalianda. O centro da cidade de Itupeva está distante aproximadamente 6,5 km da área. A referida área não possui nenhuma benfeitoria pública ou particular, está em sua disposição original, não possui água encanada, esgoto público, poço artesiano que abasteça a área, energia elétrica pública e domiciliar, galeria de águas pluviais, guias sarjetas e pavimentação, apenas serviços de terraplanagem que se encontram em avançado estado de deterioração.

Quesito nº 03 – Pede-se ao Sr. Perito que informe qual a topografia do imóvel avaliando.

R. 03 A topografia da área é bastante irregular, possuindo em sua única entrada um aclave bastante acentuado com alto grau de erosão, logo após a entrada algumas áreas com topografia mista, alguns locais planos e pequenos aclives e declives; caminhando-se mais à frente declive altamente acentuado. Caminhando-se mais um pouco para a esquerda da entrada da área um declive altamente acentuado e altos graus de erosão, passando-se por um riacho proveniente de nascente um aclave acentuado, acessando a outra parte da área uma topografia pouco regular com alguns locais planos

Quesito nº 04 – Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural.

R. 04 A área encontra-se em zona rural, cadastro no Incra 630055.0345507 tendo confrontantes fazendas, área de extração de areia, matas, a nascente do Riacho São José do Ribeirão que abastece a cidade e o loteamento já citado designado Jardim do Ribeirão II

Quesito nº 05 – Queira o Sr. Perito informar o valor por m² do imóvel, considerando sua localização, relevo, etc.

R. 05 O valor apurado é de R\$ 16,00 (Dezesseis reais) o metro quadrado levando-se em consideração apenas a proximidade da cidade visto que a área limite que foi apresentada conforme anúncio da Imobiliária Valentina Caram anexo ao laudo avaliatório que tem um valor em R\$ 14,00 (Quatorze reais) o metro quadrado sendo uma área muito mais plana, bem mais localizada, asfalto até a porta, água, energia elétrica, porém com uma distância de 5,0 km a mais sobre a referida área avalianda.

Quesito nº 06 – Pede-se ao Sr. Perito que calcule o valor de mercado do imóvel, na sua atualidade.

R. 06 Já descrito no laudo avaliatório.

Quesito nº 07 – Caso seja utilizado o Método Comparativo de Mercado, queira o Sr. Perito informar se os elementos comparativos utilizados na determinação do valor unitário para a região em estudo são similares ao imóvel avaliando e suas proximidades em relação a este. Informar ainda quais foram os fatores utilizados no tratamento dos dados.

R. 07 Levado em consideração conforme já citado no laudo o valor das áreas próximas, inclusive anexada ao laudo a Imobiliária Valentina Caram fazendo limítrofe de nome Fazenda Engenho Novo de propriedade do Sr. José Luiz Duque, levado também em consideração a topografia da área, fato dela estar em “área encravada”.

O fato de haver notado que para se chegar a área seria necessário a construção de uma ponte pois a limitação entre o Jardim Ribeirão II e a referida área, existe um córrego proveniente de nascente, e o fato das graves erosões e das espécies nativas que cresceram no local e que impedem a utilização total da área.

Quesito nº 08 – Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, fez uso de dados utilizados por imobiliárias, corretoras, periódicos, etc.

R. 08 Para confecção e conclusão do laudo este perito fez uso de avaliações imobiliárias, uso de estudos “in loco”, uso de pesquisas na internet de anúncios de áreas à venda próximas ao local, uso de pesquisas verbais com pessoas residentes próximas ao local e principalmente pesquisas efetuadas junto a Prefeitura da cidade de Itupeva sobre a atual área avalianda conforme documentos anexos ao laudo.

ANEXO - 01

FOTOS DA ÁREA AVALIANDA



























ANEXO – 02

DOCUMENTOS

Fls. 14560
Fls. 1511

CERTIFICADO GRAPROHAB Nº 303/2006

O GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo Decreto Estadual nº 33.499, de 10 de julho de 1991, e de conformidade com o prescrito no artigo 2º, § 1º do citado Decreto, expede o presente Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais com base no que consta no Protocolo GRAPROHAB nº 6255 em face dos pareceres técnicos e conclusivos apresentados nas condições a seguir especificadas:

Proprietário: AGRO PECUÁRIA SANTA LUZIA LTDA.

Endereço: RUA CLODOMIRO AMAZONAS, Nº 534 – ITAIM BIBI – SÃO PAULO – SP

Empreendimento: LOTEAMENTO "RESIDENCIAL INDUÍÁ ECOPARK"

Localização: ÁREA LOCALIZADA NA FAZENDA SÃO JOSÉ DO RIBEIRÃO – GLEBA "1C" – ITUPEVA – SP

1 - ÁREAS DA GLEBA

ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m²)	%
1. Área de lotes (nº de lotes – 214)	248.397,39	44,74
2. Áreas Públicas		
2.1- Sistema Viário	75.169,22	13,54
2.2- Áreas Institucionais (equipamentos urbanos e comunitários)	28.483,22	5,13
2.3- Espaços Livres de Uso Público		
2.3.1 – Áreas Verdes (Inserida Área "Non Aedificandi" – APP)	203.162,28	36,59
2.3.2 – Sistema de Lazer		
3. Outros (especificar)		
4. Área loteada	555.212,11	100,00
5. Área Remanescente da Gleba "1C" – Área não loteada	250.621,35	
6. TOTAL DA GLEBA	805.833,46	

ÓRGÃO OU EMPRESA	A	D	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO	X		
SECRETARIA DA HABITAÇÃO		X	
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE	X		
SECRETARIA DA SAÚDE		X	
CETESB	X		
ELETROPAULO		X	
CPFL		X	
ELEKTRO		X	
SABESP	X		
COMGAS		X	
CORPO DE BOMBEIROS		X	
EMPLASA		X	

Legenda: A - aprovado o projeto
D - dispensada a análise do projeto

Documentação de Aprovação
e Licenças vencidas.

29/10/2024

Documento fornecido e assinado pela Engª Fabiana Gislaine Cobucci.

DOCUMENTAÇÃO DE APROVAÇÃO E LICENÇAS VENCIDAS

ANEXO – 03

PESQUISAS DE MERCADO

AMOSTRA 01- AUTHENTICA IMÓVEIS

31/01/24, 11:41

Fazenda de 258,94 hectares ou 2.640.000 m² em Itupeva - SP - 684



Creci 23696 J

Administrações & Negócios Imobiliários

Comercial (11) 4593-3063

Corretor Marcos (11) 9 9269-8563

Corretor Thiago (11) 4593-8385

Início / Venda / Itupeva - SP / Fazenda / Código 684

Voltar

Fazenda de 258,94 hectares ou
2.640.000 m² em Itupeva - SP

Fotos do imóvel

<https://www.authenticaimoveis.com.br/684/imoveis/venda-fazenda-itupeva-sp>

1/7



Fazenda com 4
dormitórios à venda,
1839200 m² por R\$
26.000.000,00 - Centro -
Itupeva/SP

FA0034-VAVO

Venda

R\$ 26.000.000
R\$ 14/m



Sobre fazenda com 1.839.200
m² à venda em Itupeva - SP

1.839.200 m²
Área do terreno

Fazenda para venda em Itupeva/SP.

Área Total: 76 Alqueires

A área tem topografia excelente, levemente ondulada e está ocupada parcialmente por um rebanho de gado. Ideal para a criação de cavalos. No imóvel existe uma servidão de passagem que faz divisa com Condomínios de alto padrão, possui cocheira, bebedouro de animais, lagos e nascentes dentro da fazenda. A casa principal é composta por quatro suítes, ampla sala com lavabo, cozinha com despensa e área externa com lavanderia. Área Gourmet com vestiário, piscina e casa de caseiro.

Características

Água

Energia elétrica

Esgoto

Pavimentação

19/02/24, 16:02

Yahoo Mail - Sem assunto

(Sem assunto)

De: NILSON MOZELI (nilson.mozeli@yahoo.com.br)

Para: nilson.mozeli@yahoo.com.br

Data: segunda-feira, 19 de fevereiro de 2024 às 14:20 BRT



[Enviado do Yahoo Mail no Android](#)

ANEXO – 04

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DocuSign Envelope ID: 1D0EA0A3-D41F-46DE-AA18-9042A8E66298



Termo de Avaliação de Terras de Áreas

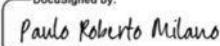
A pedido do perito judicial Sr. Nilson Mozeli, apresentamos avaliação da área abaixo discriminada:

Uma área de terras destacada do remanescente de uma Gleba situada na Fazenda São José do Ribeirão, antiga Fazenda Ribeirão, no Município de Itupeva-SP, desta Comarca designada como Gleba 1-C com 805.833,46 m², conforme matrícula 80419 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Após análise da área destacada avaliamos o valor de R\$ 16,00 por m².

Ficamos à disposição.

Atenciosamente.

DocuSigned by:

870BCFAE16ED41A...
Paulo Roberto Milano

Creci 32995

Alameda Monte Verde, 190 – Itupeva-SP
e-mail p-milano@uol.com.br
Telefone: (11) 995167826

Reinaldo Pecorari - Engenheiro Civil - CREA 060.504.145.1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL

OBJETO: Vistoria em propriedade rural, para avaliação do interessado.

Data da vistoria: 14/02/2024.

Finalidade: A finalidade deste trabalho é apurar o valor de mercado do objeto em estudo.

DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL:

Uma área de terras destacada do remanescente de uma Gleba situada na Fazenda São José do Ribeirão, antiga Fazenda Ribeirão, designada como Gleba 1-C com 805.833,46 m², conforme matrícula 80419 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Endereço: Município de Itupeva-SP

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Itupeva é um município do estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a uma latitude 23º09'11" sul e a uma longitude 47º03'28" oeste, estando a uma altitude de 675 metros. Sua população estimada em 2022 foi de 70 616 habitantes. Faz parte da Região metropolitana de Jundiaí. Possui uma área de 200,516 km². No município, está situada a maior parte do complexo turístico Vida Completa SerrAzul, que engloba o parque aquático Wet 'n Wild e o parque temático Hopi Hari.

Principais rodovias: Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300); Rodovia dos Bandeirantes (SP-348); Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324); Rodovia Vice-prefeito Hermenegildo Tonoli (SP-66/300); Estrada Municipal Joaquim Bueno Neto (IVA-118); Estrada Nelson Gulla (IVA-354); Rodovia Akzo Nobel.

VALOR MERCADOLÓGICO:

Área do terreno = 805.833,46 m² X R\$ 14,00/m² = R\$ 11.281.668,44

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado da região, AVALIO o imóvel em R\$ 11.281.668,44 (onze milhões, duzentos e oitenta e mil, seiscentos e sessenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez da região, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Itatiba, 18 de fevereiro de 2024.

REINALDO

PECORARI:051742

55807

Assinado de forma digital por
REINALDO
PECORARI:05174255807
Dados: 2024.02.18 13:41:18
+03'00'

Reinaldo Pecorari – Creci 62.939-F



REYNALDO GIRÃO – CONSULTOR IMOBILIARIO – CRECI 83.388-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO

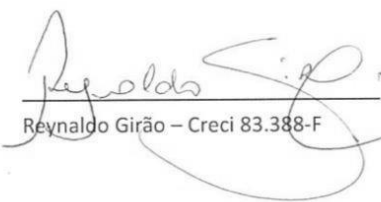
Avaliação de propriedade rural.

Uma área de terras destacada do remanescente de uma Gleba situada na Fazenda São José do Ribeirão, antiga Fazenda Ribeirão, no município de Itupeva – SP, designada como Gleba 1-C com 805.833,46 m², conforme matrícula 80419 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.

Valor mercadológico:

Área do terreno = 805.833,46 m² X R\$ 11,00/m² = **R\$ 8.864.168,06** (oito milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, cento e sessenta e oito reais e seis centavos), ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez da região, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Itatiba, 14 de fevereiro de 2024.


Reynaldo Girão – Creci 83.388-F



Jundiaí, 23 de fevereiro de 2024

NILSON MOZELI
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CRECI - 98127

Correção monetária

Valores atualizados até 01/03/2026 utilizando TJ/SP: Débitos Judiciais (ORTN, OTN, IPC, INPC), IPCA-E a partir 2024 (Lei 14905/2024)

Composição da tabela de correção:

Início	Fim	Indexador
10/1964	12/1988	ORTN / OTN
01/1989	01/1989	Fixado em 42,72%
02/1989	02/1989	Fixado em 10,14%
03/1989	02/1990	BTN
03/1990	02/1991	IPC (IBGE)
03/1991	07/2024	INPC (IBGE)
08/2024	03/2026	IPCA-E (IBGE)

Valor Orig.	valor em 01/02/2024		13.550.000,00
Corr. Mon.	de 01/02/2024 a 01/03/2026	R\$ 13.550.000,00 x 1,099683946	14.900.717,48

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 13.550.000,00		
Valores atualizados	14.900.717,48	0,00	14.900.717,48
Total	14.900.717,48	0,00	14.900.717,48