

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, SARA GABRIELA ZOLANDEK, JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA JUDICIAL CIVEL DO FORO DE JUNDIAÍ – SP.

Processo nº	1012346-14.2020.8.26.0309
Interessados	Exequente: Condomínio Residencial Tupi 2 Executado: Ana Paula de Souza Novaes
PTAN	Apartamento 304 Bloco 04

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS, corretor de imóveis inscrito no CRECI SP nº 68.392, RG nº 22.093.223-2 e CPF nº 128.273.578-01 estabelecido a Rua Uruguai, 54 – Jd. Sta. Catarina em Campo Limpo Paulista- SP, perito nomeado nos autos do processo em epígrafe as folhas 324, vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel denominado **Apartamento 304, Bloco 04** do Condomínio Residencial Tupi 2, cujo valor global aproximado é de **R\$ 157.863,16 (cento e cinquenta e sete mil oitocentos e sessenta e três reais e dezesseis centavos)**. Fazem parte do trabalho cópia da Matrícula nº 134.876 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí Tabela de Ross Heidecke, cópia do Boletim Econômico SINDUSCON – CUB fevereiro/2026.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente recolhidos.

Nestes Termos,
P. Deferimento

Várzea Paulista, 10 de março de 2026.

KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS
Creci 68.392
RG 22.093.223.2
CPF 128.273.578-01

Processo:	1012346-14.2020.8.26.0309
Interessados:	Condomínio Residencial Tupi 2 x Ana Paula de Souza Novaes
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Miguel Barreto Mattar nº 451 apto 304 bloco 04 – Residencial Tupi Jd. Tupi II
R1 - Imóvel Referencial I	Rua Miguel Barreto Mattar nº não informado – Residencial Tupi
R2 - Imóvel Referencial II	Rua Miguel Barreto Mattar nº não informado – Residencial Tupi
R3 - Imóvel Referencial III	Rua Miguel Barreto Mattar nº não informado – Residencial Tupi

1 – LOCALIZAÇÃO					11 – ESCADA / ELEVADORES						
1.1 - Meio de quadra	X	X	X	X	100*	11.1 – Somente Escadas	X	X	X	X	070
1.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes					120	11.2 – Único Elevador					090
1.3 - De esquina					110	11.3 – Social e Serviço					100*
1.4 - Com 2 esquinas					130	11.4 – Três Elevadores					110
						11.5 – Quatro Elevadores ou +					120
2 – NATUREZA TERRENO					12 – GARAGEM						
2.1 – Seco	X	X	X	X	100*	12.1 – Não Tem					080
2.2 - Alagadiço					070	12.2 – 1 Vaga	X	X	X	X	100*
2.3 - Brejoso					060	12.3 – 2 Vagas					120
2.4 - Sujeito a enchentes					050	12.4 – 3 ou mais vagas					130
						12.5 – 3 ou mais e para visitantes					140
3 – TOPOGRAFIA					13 – AR-CONDICIONADO						
3.1 – Inclinado para o fundo					13.1 – Não Tem						
3.1.1 - Até 0,50m					080	13.2 – Existe Instal. Individual	X	X	X	X	090
3.1.2 - Superior a 0,50m					070	13.3 – Existe Central					100*
3.1.3 - Superior a 1,50m					060						110
3.2 – Plano					14 – NÍVEL DE SEGURANÇA						
3.2.1 - Nível do logradouro	X	X	X	X	100*	14.1 – Portaria	X	X	X	X	090
3.2.2 - Abaixo até 0,50m					090	14.2 – Portaria com câmeras					100*
3.2.3 - De 0,50 a 1,00m					080	14.3 – Portaria/Câmeras/Catracas					115
3.2.4 - Superior a 1,00m					070	14.4 – Sistemas Sofisticados					125
3.3 – Acima do Logradouro					15 – ARQUITETURA						
3.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m					110	15.1 – Sem Nenhum Apelo	X	X	X	X	090
3.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m					100	15.2 – Normal / Usual					100*
3.3.3 - Superior a 1,50m					090	15.3 – Projeto Diferenciado					120
						15.4 – Espetacular					130
4 – REDE DE ÁGUA					16 – PAISAGISMO						
4.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	100*	16.1 – Não Possui	X	X	X	X	080
4.2 - Há rede dentro de 100m					090	16.2 – Possui					090
4.3 - Há rede entre 100 a 300m					080	16.3 – Possui / Bem cuidado					100*
4.4 - Há poço / cisterna					080	16.4 – Possui Jardim / Bosque					120
4.5 - Não há rede / poço					060						
5 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA					17 – Playground/Lazer/Heliporto						
5.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	100*	17.1 – Não Possui					090
5.2 - Há rede sem luz					090	17.2 – Lazer Modesto	X	X	X	X	100*
5.3 - Há rede c/ luz acima de 100m					080	17.3 – Lazer Completo					110
5.4 - Não há rede próxima					070	17.4 – Lazer acima completo					120
						17.5 – Lazer Completo/Heliponto					130
6 – PAVIMENTAÇÃO					18 – ÁREA VERDE EXISTENTE						
6.1 – Asfalto	X	X	X	X	100*	18.1 – Não Possui					090
6.2 - Paralelepípedo / Bloquet					090	18.2 – Possui até 10% do terreno	X	X	X	X	100*
6.3 - Cascalho					080	18.3 – Possui até 20% do terreno					110
6.4 - Terra					070	18.4 – Possui até 30% do terreno					120
						18.5 – Mais de 30% e c/ bosques					130
7 – REDE DE ESGOTO					19 – Fração do Terreno / Escrit.						
7.1 - Há em frente	X	X	X	X	100*	19.1 – Até 1%	X	X	X	X	100*
7.2 - Há nos próximos 100m					080	19.2 – Até 2%					110
7.3 - Há superior a 100m					070	19.3 – Até 3%					120
7.4 - Não há					060	19.4 – Superior a 3%					130
8 – CALÇADA / PASSEIO					20 – GERADOR PRÓPRIO						
8.1 - Existe em boas condições	X	X	X	X	100*	20.1 – Não Possui	X	X	X	X	090
8.2 - Existe em más condições					090	20.2 – Possui					100*
8.3 - Não existe					080						
9 – REDE TELEFÔNICA FIXA					21 – GÁS						
9.1 - Existe disponível					100*	21.1 – Gasoduto					110
9.2 - Existe não disponível	X	X	X	X	090	21.2 – G.L.P.	X	X	X	X	100*
9.3 - Não existe					080						
10 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO					22 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Torre)						
10.1 - Existe em frente	X	X	X	X	100*	22.1 – Novo					120
10.2 - Disponível dentro de 100m					100	22.2 – Bom					110
10.3 - Disponível dentro de 400m					080	22.3 – Regular					100*
10.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem					070	22.4 – Ruim	X	X	X	X	080

23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%	
	IA	R ₁	R ₂	R ₃		
23.1 – Nobre					IA	94,54
23.2 – Comercial						
23.3 – Classe Média	2.080	2.080	2.080	2.080	R ₁	94,54
23.4 – Pobre					R ₂	94,54
23.5 – Ruim					R ₃	94,54

24 – VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO = **RS 3.880,57**

PADRÃO	Valor do m ²	FONTES	
Baixo	R\$ -----	X	Boletim Econômico CUB Sinduscon/SP
Médio	R\$ 2.386,53 – PP4		Jornal “O Estado de São Paulo” (anúncios)
Alto	R\$ -----	X	Negócios Ofertados
	R\$ -----		Negócios Realizados

25 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDEKE Conservação e uso (unidade)	Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²		Valor Global (R\$)	Valor m ² (R\$)	
IA		42,50		C-16			16
R ₁		50,00		C-16	181.000,00	3.620,00	16
R ₂		50,00		C-16	200.000,00	4.000,00	16
R ₃		46,00		C-16	185.000,00	4,021,73	16

NOTA: Considerando detalhes observados quando da vistoria, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no *Anexo II*, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

Jundiaí, 10 de março de 2026

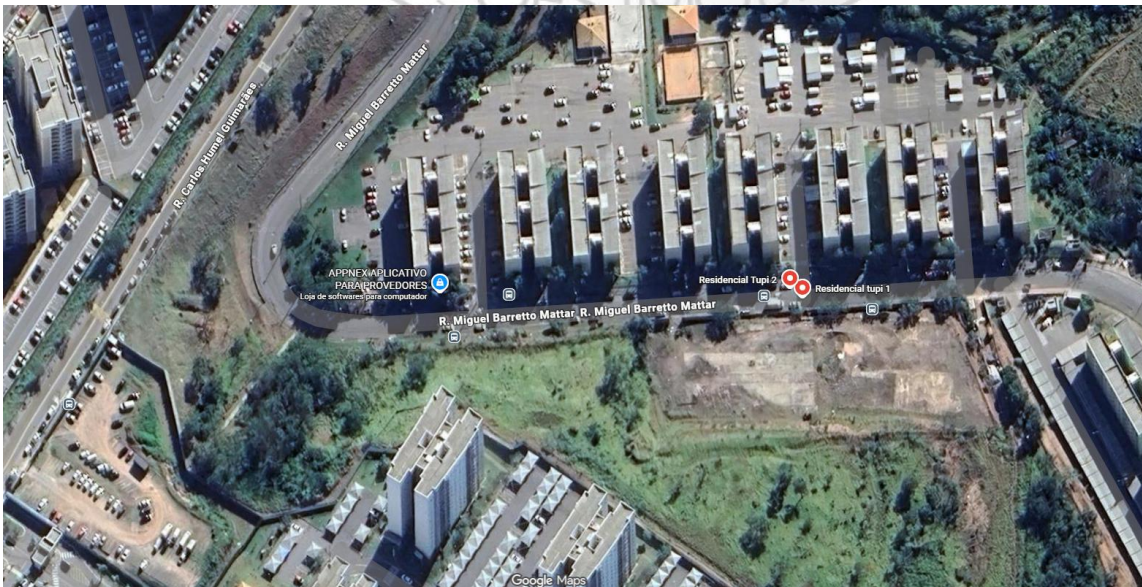
KLEBER C ERQUEIRA DOS SANTOS
CRECI 68.392

Interessados:	1012346-14.2020.8.26.0309
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Miguel Barreto Mattar nº 451 apto 304 bloco 04 – Residencial Tupi Jd. Tupi II
R ₁ - Imóvel Referencial I	Rua Miguel Barreto Mattar nº não informado – Residencial Tupi
R ₂ - Imóvel Referencial II	Rua Miguel Barreto Mattar nº não informado – Residencial Tupi
R ₃ - Imóvel Referencial III	Rua Miguel Barreto Mattar nº não informado – Residencial Tupi

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS
e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

- a) Trata-se de Avaliação Técnica, para satisfazer pretensão do processo acima discriminado para identificar seu valor real de mercado;
- b) A partes foram notificadas de forma regular em atendimento ao CPC, conforme Certidão de Publicação no sistema do Tribunal de Justiça na data de 06/06/2026 as fls. 328 do processo.
- c) Para a realização da vistoria esteve presente a Sra. Flavia Fernandes Chaves, Síndica do Condomínio e representante do Exequente e com tolerância de 30 minutos foram iniciados os trabalhos com a vistoria “in loco”. Contudo, não foi possível o ingresso no apartamento, devido à ausência dos Representantes da Executada, motivos pelo qual passamos a elaborar o PTAN com as informações obtidas através dos documentos acostados aos autos e vistoria pela área externa do imóvel, conforme preconiza a ABNT através da NBR 14.653-1 em seus artigos: *“7.3 Vistoria do bem avaliando 7.3.1 Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma...”*.
- d) Dos documentos para realização da perícia, servi-me de cópia da matrícula nº 134.876 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí/SP (fls. 296/298), não foi solicitado a este signatário que procedesse uma análise documental mais detalhada do referido imóvel, também não foram apresentados quesitos suplementares;
- e) Croqui da localização;



Croqui obtido através do sitio Google Maps.

f) Fotos do IA;

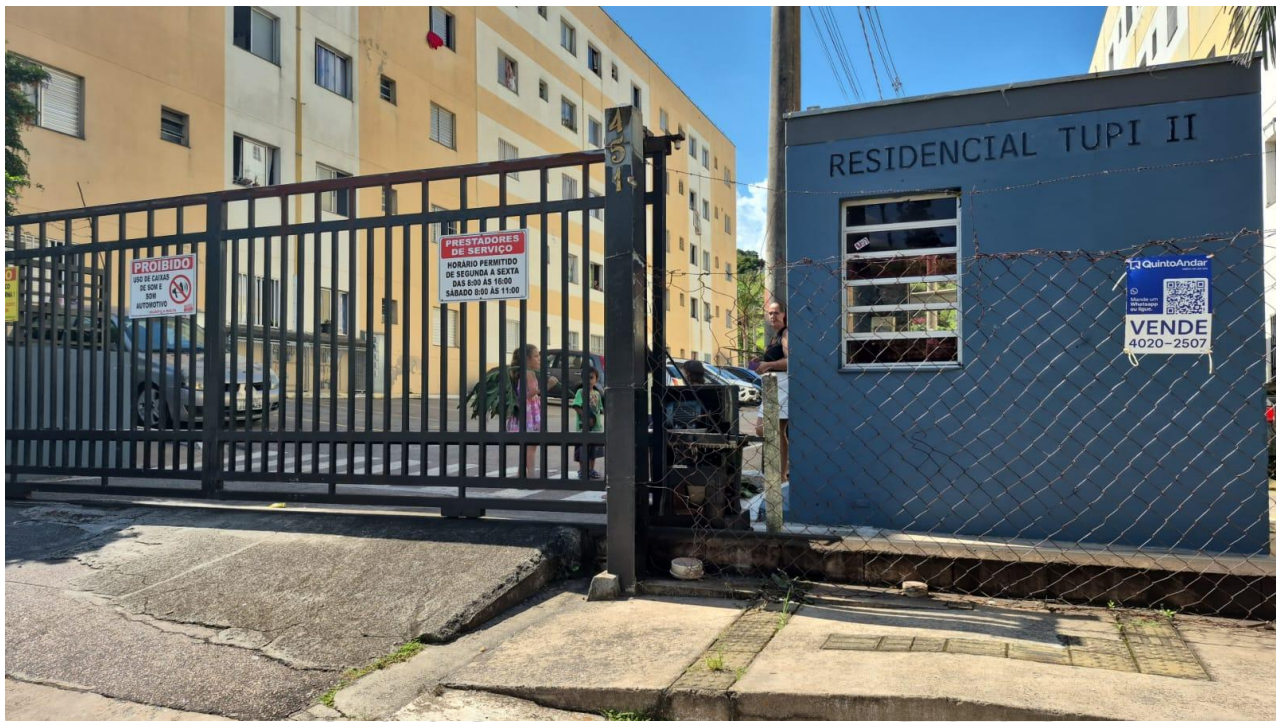


Foto 01 – Frente do condomínio;



Foto 02 – Bloco 04;



Foto 03 – Acesso ao terceiro andar;



Foto 04 – Entrada do apartamento 304;

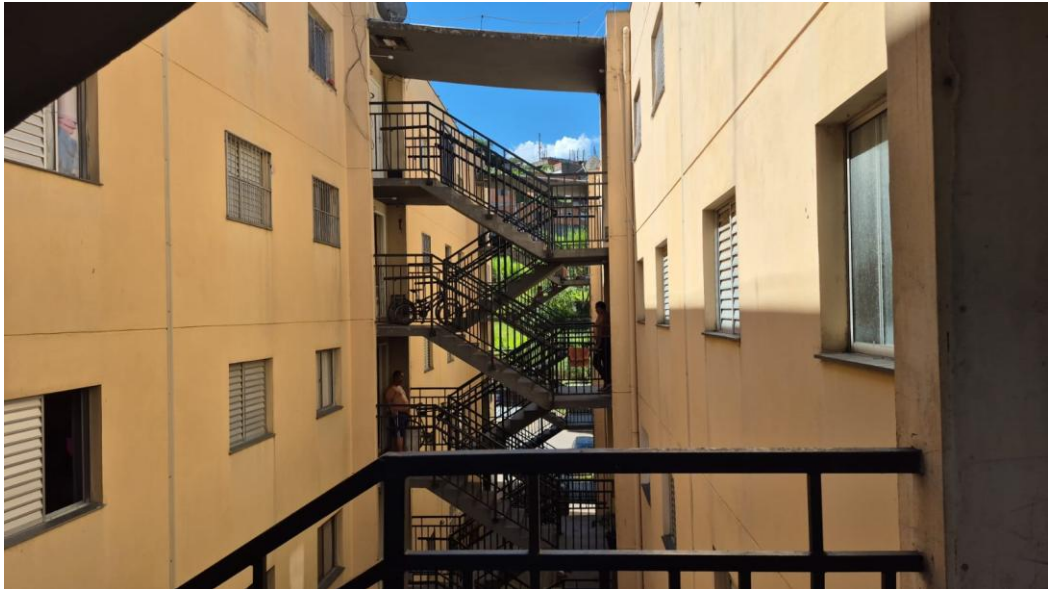


Foto 05 – Escadarias de acesso aos demais apartamentos;



Foto 06- Identificação do Condomínio;



Foto 07 – Condomínio possui portaria, mas não possui controle de acesso;

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, obter imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO, conforme o demonstrado no ANEXO I adotaremos neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I - R1

Anuncio: Impéria Imobiliária

Link do Anúncio: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-jundiai-jardim-tamoio-50m2-RS181000/id-18174624/>

Área privativa: 50,00m²

Endereço: Condomínio Tupi I - Rua Miguel Barreto Mattar

À Venda por R\$ 181.000,00

Valor por m² R\$ 3.620,00



Home > Brasil > SP > Jundiaí > Jardim Tamoio > Rua Miguel Barreto Mattar

Venda

R\$ 181.000

Condomínio RS - • IPTU RS --

Ver parcelas

Rua Miguel Barreto Mattar,
Jardim Tamoio, Jundiaí/SP

Área útil

50m²

Área total

50m²

Quartos

2

Banheiros

1

Garagens

1

Fale com o anunciante

Mensagem

Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² por R\$ 181.000,00 - Jardim Tamoio - Jundiaí/SP

Descrição

Última atualização: 06/03/2026 às 21:57h | Ref: API759

Apartamento a venda no Residencial Tupi I, Jardim Tamoio em Jundiaí

Apartamento com 50m2, distribuidos da seguinte maneira:

- 02 dormitórios
- Sala
- Cozinha
- Banheiro social
- Área de serviço
- Garagem para 01 carro

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a METODOLOGIA adotada, optaremos por encontrar as MÉDIAS desses dados entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS e aplicar a HOMOGENEIZAÇÃO dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado *Imóvel Paradigma* (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide *Anexo I* - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2.080	2200 pontos = 100%	94,54
R ₁	2.080		94,54
R ₂	2.080		94,54
R ₃	2.080		94,54

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

Representativa % :

$R^1 94,54 + R^2 94,54 + R^3 94,54 \div 3 =$

94,54 % Repres. Média

R\$/m² área útil apto:

$R^1 3.620,00 + R^2 4.000,00 + R^3 4.021,00 \div 3 =$

R\$ 3.880,00 médio/m²

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$(\text{R\$ médio/m}^2) 3.880,00 \div (\% \text{ Repres. Média }) 94,54 \% =$

R\$ 4.104,00 (=100%)

Se o **IA** corresponde a 94,54 % quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 4.104,00**, então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) \text{ R\$ } 4.104,00$

$\times (\% \text{ Repres. do IA}) 94,54 \% = \text{R\$ } 3.469,52 / \text{m}^2 \text{ do IA}$

Que multiplicado pelo total de área que o **IA** possui, que é de 45,50m², dá-nos seu valor global aproximado de

R\$ 157.863,16

(cento e cinquenta e sete mil oitocentos e sessenta e três reais e dezesseis centavos).

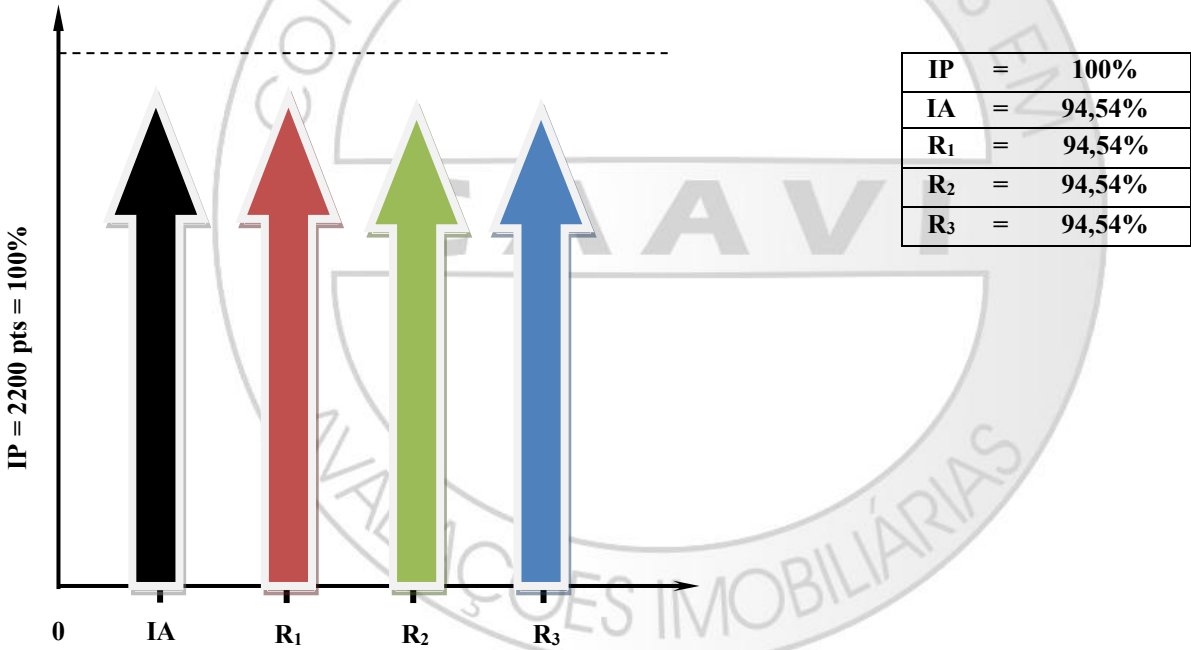
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor / m ² (R\$)	Valor Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condomínio}}{\text{Valor Venda}} = x\%$
IA	Não informado	3.469,52	157.863,16	0,00
R ₁	Não informado	3.620,00	181.000,00	0,00
R ₂	150,00	4.000,00	200.000,00	0,0007
R ₃	95,00	4.021,73	185.000,00	0,0005

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas: Trata-se de um imóvel localizado em uma região de classe média mas com características populares, a aproximadamente 5km do centro da cidade de Jundiaí, com fácil acesso as principais avenidas da cidade e fácil acesso a Rodovia dos Bandeirantes, Anhanguera e D. Pedro I, distante aproximadamente a 40 km da cidade de Campinas e 60km da cidade de São Paulo.

Os apartamentos ofertados e obtidos como referenciais possuem com medidas equivalentes ao IA com 02 dormitórios, banheiro social, cozinha, lavanderia e 01 vaga de garagem.

Condomínio simples, devidamente cercado, mas com acesso a rua por trechos com falta de alambrado, possui portaria com acesso livre ao condomínio sem monitoramento ou controle de acesso, necessita de pintura nas áreas comuns até o acesso aos apartamentos, motivos pelo qual não acrescento nem deprecio os números encontrados tecnicamente.

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.
Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R\$ 165.756,31

R\$ 157.863,16

Variável de - 5% = R\$ 149.970,00

Jundiaí, 10 de março de 2026

Kleber Cerqueira dos Santos
CRECI 68.392F

Perito Judicial especializado em Avaliações de Imóveis urbanos residenciais, rurais e industriais, atuante junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo com nomeação nos Fóruns João Mendes, Itaquera, Tatuapé, Campo Limpo Paulista, Jundiaí e apto a nomeação em todo o Estado de São Paulo.
Bacharel em Direito pela UNIFACCAMP - O Centro Universitário Campo Limpo Paulista.
Corretor de Imóveis inscrito no CRECI SP desde o ano de 2005.
Sócio Administrador da Empresa ECRK Empreendimentos Imobiliários Ltda. especializada em Vendas, Locações, Avaliações Imobiliárias e Administração de condomínios.
Membro da comissão Fiscalizadora de loteamentos do CRECI – Jundiaí
Membro da Comissão de Estudo Especial de Serviços Imobiliários - ABNT/CEE-259



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0134876-83

Página 1 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

134.876

FOLHA

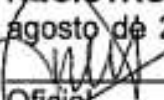
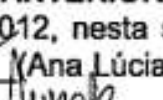
01

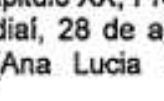


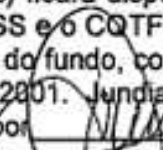
Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

APARTAMENTO n. 304, tipo, localizado no 3º Pavimento, do EDIFÍCIO 04, 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"

Divulgação



Valide aqui
este documento

CNM 112623.2.0134876-83

Página 2 de 3

fls. 297

MATRÍCULA
134.876

FOLHA
01

VOLTA

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. 327.991, em 04/02/2014. Conforme AV 10 da matrícula 124.174, feito 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 do citado, c.c. parágrafos 3º a 5º do art. 2º da Lei 10.188/01. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí, 11 de fevereiro de 2014. Conferido por João Otávio de Moraes Nalini. Averbado por Auád Abrão Ayub, escrevente).

R 05 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 327.991, em 04/02/2014. 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 **ANA PAULA DE SOUZA NOVAES**, brasileira, do lar, RG n. 46.289.022-3-SSP/SP, CPF n. 388.871.618-79, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **RICARDO PEREIRA DE AMARAL**, brasileiro, motoboy, RG n. 32.881.719-3 - SSP/SP, CPF n. 272.925.228-23, residentes e domiciliados à Rua Carlos Angelo Mathio, n. 1.581, H228, Tamoio, nesta cidade, pelo preço de R\$ 57.773,77. Emitida DOI. Jundiaí, 11 de fevereiro de 2014. Conferido por João Otávio de Moraes Nalini. Registrado por Auád Abrão Ayub, escrevente).

R 06 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 327.991, em 04/02/2014. 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 à **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedida aos proprietários **ANA PAULA DE SOUZA NOVAES** e s/m **RICARDO PEREIRA DE AMARAL**, 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

(continua na ficha 02)

Divulgação



Valide aqui
este documento

fls. 298

CNM 112623.2.0134876-83

Página 3 de 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL



Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

MATRÍCULA

134.876

FICHA

02

57.773.77. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiaí, 11 de fevereiro de 2014. Conferido por João Otávio de Moraes Nalini. Registrado por (Auád Abrão Ayub, escrevente).

AV 07 - PENHORA - Em 13 de fevereiro de 2025. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 05 de fevereiro de 2025, extraída dos autos da ação de execução civil, processo n. 1012346142020, em trâmite no Juízo do 5º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Jundiaí/SP, movida por **RESIDENCIAL TUPI 2**, CNPJ/MF nº 17.299.291/0001-63, em face de **ANA PAULA DE SOUZA NOVAES**, CPF/ME nº 388.871.618-79, procede-se a penhora sobre os direitos de aquisição objeto do **R. 05 e R06** deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 17.554,72, tendo sido nomeado depositário Ana Paula de Souza Novaes. Protocolo n. 520.095, em 05/02/2025. PH000553668. Digitado por Flávia Roberta Menezes Almeida. Conferido e averbado por, (Tatiane Fransim da Silva Peres, escrevente).#
Selo Digital: 1126233E10000001081702252.

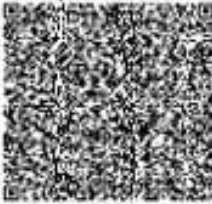
O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifica e da fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula nº 134876, em conformidade com o artigo 19 parágrafo 1 da Lei nº 6.015/73. Jundiaí-SP, quinta-feira, 13 de fevereiro de 2025.

José Roberto Chepuch Filho - 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: 520095

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:
1126233E30000001082024257



Documento gerado oficialmente pelo

Trabalho em Matrícula de Imóveis

ridigital

Divulgação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EM4VVV-TYGVK5-8JC5T-3KW99>

Documento gerado oficialmente pelo Trabalho em Matrícula de Imóveis

Divulgação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KLEBER CERQUEIRA DOS SANTOS, protocolado em 10/03/2026 às 16:45, sob o número WJAI26700404096. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012346-14.2020.8.26.0309 e código qCUSPALr.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Fevereiro de 2026

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74
dez/25	305,58	0,31	4,14	4,14	345,30	0,33	5,17	5,17	262,25	0,25	2,58	2,58	319,85	0,63	6,40	6,40
jan/26	306,44	0,28	0,28	4,19	345,89	0,17	0,17	5,28	263,46	0,46	0,46	2,55	319,85	0,00	0,00	6,40
fev/26	306,73	0,09	0,37	4,19	346,12	0,07	0,24	5,35	263,81	0,13	0,59	2,47	319,85	0,00	0,00	6,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2026

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.210,84	56,80
Material	861,99	40,43
Despesas Administrativas	58,98	2,77
Total	2.131,81	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,56%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2026 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.093,44	0,10	R-1	2.562,82	0,10	R-1	3.103,95	0,07
PP-4	1.955,16	0,15	PP-4	2.386,53	0,07	R-8	2.504,63	0,08
R-8	1.862,72	0,13	R-8	2.131,81	0,09	R-16	2.713,21	0,06
PIS	1.452,87	0,23	R-16	2.072,34	0,10			

(*) Conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, fevereiro de 2026 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.471,59	0,08	CAL-8	2.616,14	0,09
CSL-8	2.131,09	0,07	CSL-8	2.295,00	0,07
CSL-16	2.843,62	0,08	CSL-16	3.000,27	0,06
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.274,81	0,13			
GI	1.207,27	0,09			

(*) Conforme Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

* Padrão Baixo – Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Projeto de Interesse Social – (PIS); * Padrão Normal – Residência Unifamiliar (R1), Prédio Popular (PP-4), Residência Multifamiliar (R8) e Residência Multifamiliar (R16);21 de jan. de 2007