Cláudio Mariano

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº **0029110-30.2026.8.26.0100**

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a avaliação quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Lote 1 da Quadra 32 do loteamento Residencial Terras de Jarinu (Sítio das Taipas, bairro da Caixa D'Água, Jarinu/SP), com área total de 1.221,62 m², matrícula nº 83.696 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP. Pela matrícula, o lote tem frente para a "Rua R" e confronta com o lote 2, com a Área de Lazer nº 7 e, nos fundos, com a Área de Preservação Permanente nº 1. No cadastro da Prefeitura de Jarinu, está inscrito sob o nº 0640.032.0001.00-0, na Alameda Bahuinia, s/nº, com 28,57 m² de área residencial construída, não averbada na matrícula.

Avaliação pela integralidade do imóvel (100%). Melhor caracterizado na matrícula anexa.

Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado e estudo da região, temos o seguinte:

R$ 266.000,00 (duzentos e sessenta e seis mil reais)

O valor soma terreno e benfeitoria. Terreno: média dos valores unitários de três lotes ofertados no mesmo empreendimento (R$186,42/m²) aplicada aos 1.221,62 m² do imóvel (R$227.732,27). Benfeitoria: 28,57 m² a R$ 1.350,00/m², valor residual com depreciação de 50% sobre o custo unitário de construção extraído do Comparável 4 (≈ R$ 2.705/m²), à falta de dados de idade e conservação (R$ 38.569,50). Total de R$266.301,77, com arredondamento.

CONSIDERAÇÕES:

Não houve vistoria "in loco". Prazo médio de venda para a tipologia (lote residencial em loteamento fechado, com oferta numerosa no próprio empreendimento): seis a doze meses.

Benfeitoria sem averbação: a matrícula não registra construção, mas a Certidão de Valor Venal nº 519/2026 aponta 28,57 m² de área residencial. A edificação não foi vistoriada; entrou no valor só pelo residual depreciado e, se a área, o padrão ou o estado forem outros, a avaliação deverá ser refeita. Como a área cadastrada fica abaixo do mínimo de 120 m² das restrições do loteamento (Av.2), a regularização da obra deve ser verificada pelo arrematante.

O imóvel encontra-se em loteamento cujas vias e áreas comuns são administradas por associação de moradores (nome fantasia "Condomínio Bothanica Jarinu"); os anúncios consultados indicam contribuição mensal entre R$430,00 e R$694,00, que deve ser considerada pelo arrematante.

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

Fundos gravados por faixa de proteção ambiental de 4,00 m × 100,62 m (Av.1), não edificável, e restrições urbanísticas convencionais do loteamento (Av.2). Hipoteca do R.3 já cancelada (Av.4).

Valor venal 2026: R$80.792,76, conforme Certidão de Valor Venal nº 519/2026 emitida pela Prefeitura de Jarinu em 08/10/2026 (inscrição 0640.032.0001.00-0). A avaliação é superior à base de cálculo do IPTU.

Não foi possível realizar a visita in loco; portanto, a avaliação foi realizada de forma on-line.

COMPARATIVO:

» Abrir localização no Google Maps

Comparável 1 — Lote de esquina com 1.553,59 m²	
Imóvel	Terreno de esquina em suave declive, "preço de oportunidade"; condomínio R$ 685,00/mês e IPTU R$ 1.123,10/ano (Barão Imóveis, via Kenlo, ref. TE1084-BASR).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	1.553,59 m²
Valor anunciado	R$ 250.000,00
Valor unitário	R$ 160,92/m²
Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-jarinu-1-554-m/TE1084-BASR**

Comparável 2 — Lote de 1.106,57 m² com vista panorâmica	
Imóvel	Terreno em declive suave, vista panorâmica; condomínio com portaria 24 h, clube, restaurante e piscina de borda infinita (Kenlo, ref. TE0567-F50).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	1.106,57 m²
Valor anunciado	R$ 250.000,00
Valor unitário	R$ 225,92/m²
Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-jarinu-1-107-m/TE0567-F50**

Comparável 3 — Lote de 1.102 m² próximo ao clube	
Imóvel	Lote em declive suave, próximo ao clube e à portaria, aceita financiamento (Zelo Imóveis, via Kenlo, ref. TE0581-F50).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	1.102,00 m²
Valor anunciado	R$ 190.000,00
Valor unitário	R$ 172,41/m²
Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-jarinu-1-102-m/TE0581-F50**

Comparável 4 — Casa de 261 m² de padrão simples

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

Imóvel	Casa com 4 dormitórios (2 suítes), piso cerâmico, área gourmet com churrasqueira e garagem para 4 carros, sem piscina; aceita financiamento (Zelo Imóveis, via Kenlo, ref. CA1956-F50).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	261,00 m² construídos / 1.035,00 m² de terreno
Valor anunciado	R$ 899.000,00
Valor unitário	R$ 3.444,44/m² construído; descontado o terreno a R$ 186,42/m², a construção resulta em ≈ R$ 2.705/m²
Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-jarinu-4-quartos-261-m/CA1956-F50**

Observação: os três lotes paradigmas foram escolhidos dentro do próprio Residencial Terras de Jarinu, com área entre 1.100 m² e 1.560 m², faixa que envolve a do avaliando; o Comparável 1, também de esquina, serve de referência para a configuração em curva do Lote 1. O Comparável 4 (casa pronta, padrão simples) não entra na média do terreno: dele se extrai o custo unitário de construção usado para a benfeitoria. Valores de oferta, consultados em 08/10/2026.

REGISTRO FOTOGRÁFICO:



Entrada do condomínio e chafariz



Lago e via interna

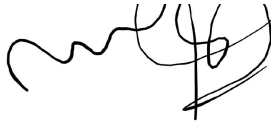
Atenção: estas fotografias não correspondem ao imóvel que será levado a leilão. São imagens das áreas comuns do empreendimento, publicadas no anúncio do Comparável 1 (Barão Imóveis / Kenlo, ref. TE1084-BASR), utilizadas exclusivamente como referência.

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Jarinu/SP, 8 de outubro de 2026.

AVALIADOR:



Cláudio Mariano

CRECI-SP 287.621

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 1/4

Processo 0029110-30.2026.8.26.0100/SP, Evento 27, MATRIMÓVEL2, Página 1

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- "LOTE 1 (um) QUADRA 32 (trinta e dois)" do loteamento **"RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU"**, situado no lugar denominado Sítio das Taipas, bairro da Caixa D' Água, perímetro urbano do distrito e município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, circunscrito dentro do perímetro seguinte: Tem inicio na divisa do lote 2 com a Rua R. Deste ponto, no alinhamento predial da Rua R, vai em reta a distância de 20,00m. Daí toma a direita e descrevendo um arco de 57,56m, e raio de 84,00m., até confrontar com a Área de Lazer nº7. Depois toma a esquerda, e confrontando com a Área de Lazer nº7, vai a distância de 0,84m. Em seguida deflete novamente a esquerda, e confrontando com a Área de Preservação Permanente nº1, vai com os seguintes segmentos 61,64m, 38,98m, num total de 100,62m. Depois toma a esquerda e passa a confrontar com o lote 2, numa distância de 49,42m, até atingir o ponto inicial, encerrando a área de **1.221,62m²**.
PROPRIETÁRIA: - **AFQ – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Paulo, na rua Sete de Abril, 59, 6º andar, Centro, CNPJ n. 55.310.833/0001-40.
TÍTULO AQUISITIVO: - R.4/Matrícula n. 73.802, de 24/julho/2001. Loteamento registrado nesta data, nos termos da Lei 6766/79, sob n. 6 nessa matrícula.
Atibaia, 04 de novembro de 2002.
O Escrevente Autorizado,

Wilson José Constantino Ferreira

Av. 1 – Conforme registro do loteamento, fica reservada de 4,00m de largura por 100,62m de extensão ao longo dos fundos deste terreno, à **FAIXA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL,** onde nenhuma edificação poderá ser implantada, exceto construção de muro de divisa, de acordo com a lei n. 1467 de 05/11/1999, da Prefeitura Municipal de Jarinu. Atibaia, 04 de novembro de 2002. O Escrevente Autorizado.

Wilson José Constantino Ferreira

Av. 2 – RESTRIÇÕES - Conforme registro do loteamento, foram impostas as seguintes restrições urbanísticas, de caráter legal e convencional, a saber: Nos termos da Lei n. 1432, de 3/8/1998, da Municipalidade de Jarinu, não será permitida a instalação de indústrias, ou outros tipos de estabelecimentos que comprometam ou venham a causar impactos no meio ambiente. Na aprovação pelo GRAPROHAB foram previstas as seguintes exigências técnicas: Apresentar para análise do DEPRN Jundiaí, um memorial de arborização do sistema viário e em sendo aprovado, promover a assinatura de um Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental objetivando a total implantação do mesmo. O proprietário do empreendimento deverá implantar sistema de abastecimento de água constituído de captação, adução, tratamento, reservação e rede de distribuição, de acordo com as diretrizes definidas pela SABESP. Todo sistema deverá estar implantado e em condições de operação por ocasião do início da ocupação dos lotes e a água de consumo deverá atender aos padrões de potabilidade definidos pela legislação em vigor. O proprietário do empreendimento será o responsável pela implantação, em

continua no verso ...

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 2/4

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 01 VERSO

cada lote, do sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos gerados, constituído de fossa séptica, filtro anaeróbio e poço de infiltração, conforme as Normas NBR 7229/93; NBR 13969/97 e NBR 7229/82 da ABNT. Nos locais onde a declividade do terreno foi igual ou superior a 30% deverá ser atendido o disposto no artigo 3º, inciso III da Lei Federal 6766/79. Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais de forma a garantir o adequado escoamento das mesmas de acordo com o projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental. Para atendimento do empreendimento, os custos serão de responsabilidade do loteador, inclusive para remoção e adequação da rede de energia elétrica, de acordo com a legislação vigente. No contrato padrão do loteamento foram previstas as seguintes RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: "Além da obediência ao regulamento da construção de casas, previsto em Lei Municipal e das restrições urbanísticas constantes do Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto nº 12.342 de 27/09/78), são condições essenciais do loteamento RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU e que deverão ser transcritas em todos os títulos públicos ou particulares, que tiverem por objeto lotes do mencionado loteamento, e que deverão ser respeitadas pelos ora contratantes, seus herdeiros e sucessores, as seguintes: a) Toda construção promovida nos lotes objeto deste instrumento, deverá atender a um recuo mínimo obrigatório de 5,00 m (cinco) metros da linha de frente, lateralmente deverá ter recuo mínimo de 1,50 m (um metro e meio), de ambos os lados, no caso de construção térrea, e de 2,00 m (dois metros) lineares no caso de construção assobradada; a opção do compromissário, nos fundos obedecerá a um recuo mínimo de 4,00 m (quatro metros), podendo no entanto edificar no alinhamento citado, ou seja, dentro da faixa de recuo do lote, a edícula ou churrasqueira nunca ultrapassando a altura limite de 3,00 m (três metros) da parede localizada na divisa dos fundos dos lotes citados. b) Todas as construções realizadas nos lotes poderão ter no máximo uma área de ocupação do solo equivalente a 50% (cinqüenta por cento) ou a ½ (metade) no máximo da área total do terreno e ter no mínimo a construção principal a área construída de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados). As construções de tipo residencial exclusivamente, terão dois pavimentos no máximo, fora o padrão, caso o desnível do terreno assim o exigir. c) Somente será permitida a construção de barracões para a guarda de materiais de construção, ferramentas e demais utensílios a título precário e apenas durante o tempo em que o imóvel principal estiver em fase de construção. d) Todas as construções realizadas no loteamento citado deverão obedecer as seguinte normas, no que se refere a muros de fechamento: 1) – Frontal, junto a fachada da Rua principal, deverão ser feitos por meio de cerca viva, tela tipo alambrado ou por meio de gradil metálico, nunca ultrapassando a altura de 2,00 m (dois metros). No caso de lotes localizados na esquina, tal critério será adotado em todas as faces do lote voltadas para as ruas, tanto a principal,

continua na ficha dois

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 3/4

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

quanto a secundária. 2) – Laterais e fundos poderão ser edificados em alvenarias (blocos de concreto, tijolos e blocos cerâmicos), nunca podendo ultrapassar a altura máxima de 2,00 m (dois metros), podendo a critério do COMPROMISSÁRIO, elevar a mesma por meio de gradis metálicos e telas tipo alambrado, desde que vazadas, ou a critério do outorgado executar divisória com cerca viva em todas as divisas do lote, esclarecendo que se os muros forem executados em alvenaria deverão obrigatoriamente estar devidamente revestidos dos dois lados. e) – Em tudo o mais que não está previsto nas restrições deste contrato, deverá ser obedecida as posturas constantes no Código de Obras da Prefeitura do Município de Jarinu. f) – Todas as construções deverão ser realizadas em alvenaria. É vedada a subdivisão dos lotes em lotes menores, salvo se para anexação aos lotes confrontantes, desde que obedeça as seguintes restrições: 1 – a subdivisão seja feita no máximo em duas partes iguais, ou seja, (50%) cada uma; 2 – a anexação seja feita sempre aos confrontantes laterais". Atibaia, 04 de novembro de 2002.
O Escrevente Autorizado,
Protocolo: 164801, de 6/11/2001
(data da Prenotação da Dúvida)
Microfilme R. 2432

Wilson José Constantino Ferreira

R.3 / 83.696 – HIPOTECA – Por escritura lavrada em 19/12/2001, nas notas do Tabelião de Piracaia, Livro 569, fls. 265, a proprietária retro qualificada, AFQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ofereceu o imóvel desta matrícula em primeira, única e especial HIPOTECA em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU**, CNPJ n. 45.780.079/0001-59, com sede na Praça Francisco Alves Siqueira Júnior, 111, em garantia da execução das obras no loteamento RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU, conforme artigo 18, V, da Lei 6766/79. Valor total da garantia: R$114.005,71. Valor deste: R$1.001,73. Atibaia, 04 de novembro de 2002. O Escrevente Substituto do Oficial,

Wilson José Constantino Ferreira

Av.4-83.696 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Por Termo de Cancelamento de Hipoteca, passado na cidade de Jarinu-SP, em 08 de junho de 2006, pela Prefeitura Municipal de Jarinu, assinado pelo Prefeito Municipal, Vanderlei Gerez Rodrigues e pelo Diretor do Departamento de Obras, Sérgio Gomes de Morais, Processo Administrativo nº 1.576/99 e apensos e Termo de Verificação de Conclusão de Obras expedido pelo Departamento de Obras da Prefeitura de Jarinu-SP, em 05 de junho de 2006, averba-se a liberação do onus hipotecário

CONTINUA NO VERSO ...

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 4/4

Processo 0029110-30.2026.8.26.0100/SP, Evento 27, MATRIMÓVEL2, Página 4

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 02 VERSO

sobre o imóvel desta matrícula, ficando **CANCELADO** o R.3. Valor R$. 1.001,73. Atibaia, 26 de junho de 2006.
[Microfilme nº. 195.740 de 19/06/2006 - Rolo nº. 3.316].

Marcos Antonio da Silva
Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP)

PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU
Praça Francisco Alves de Siqueira Jr. - 111 - Jardim Saúde
CEP.: 13240-000 Fone.: (11) 4016-8200
www.jarinu.sp.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS
Setor de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 519 /2026

IDENTIFICAÇÃO: 0640.032.0001.00-0
LOGRADOURO...: AL. BAHUINIA 0
BAIRRO.....:
LOTE.....: 01 QUADRA: 032
LOTEAMENTO...: RES.TERRAS DE JARINU

ÁREA DO TERRENO.....: 1.221,62m²
ÁREA RESIDENCIAL.....: 28,57m²
ÁREA COMERCIAL/INDUSTRIAL: ,00m²

CERTIFICAMOS, que o imóvel supra discriminado, localizado neste Município, possui o seguinte Valor Venal: R$ 80.792,76
(oitenta mil setecentos e noventa e dois reais e setenta e seis centavos

Para Exercício:2026

Emitida em: 08 de Outubro de 2026
Válida até:31/12/2026

AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO: 110969929110969

Clicksign 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 08 de outubro de 2026. Versão v1.51.0.

Laudo Claudio - 0029110-30.2026.8.26.0100.docx

Documento número #1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763

Hash do documento original (SHA256): fb6350b2b14171a5ee7987a01d7aeb3ac9965bd8c8d509d01c11138c3ed989b6

Assinaturas

Cláudio Mariano

Assinou em 08 out 2026 às 17:30:35



Cláudio Mariano

Log

08 out 2026, 16:53:54	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763. Data limite para assinatura do documento: 07 de novembro de 2026 (16:53). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
08 out 2026, 16:54:51	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 10 de dezembro de 2026 (10:02).
08 out 2026, 16:54:51	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
08 out 2026, 17:30:35	Cláudio Mariano assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4525b3(...), vide anexo manuscript_08 out 2026, 17-30-28.png. IP: 200.173.52.244. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8162963 e longitude -46.0419589. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1528.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
08 out 2026, 17:30:45	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 08 de outubro de 2026. Versão v1.51.0.

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 1b895d10-4054-459c-a06a-4e6736195763, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

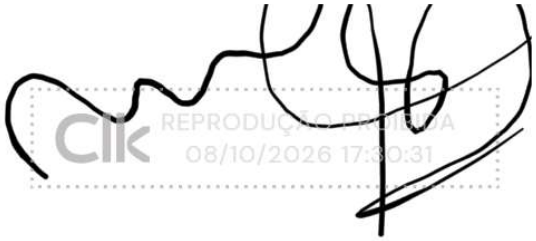
Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento em 08 out 2026 às 17:30:35

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4525b3(...)



Cláudio Mariano
manuscript_08 out 2026, 17-30-28.png

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 318.500-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo.

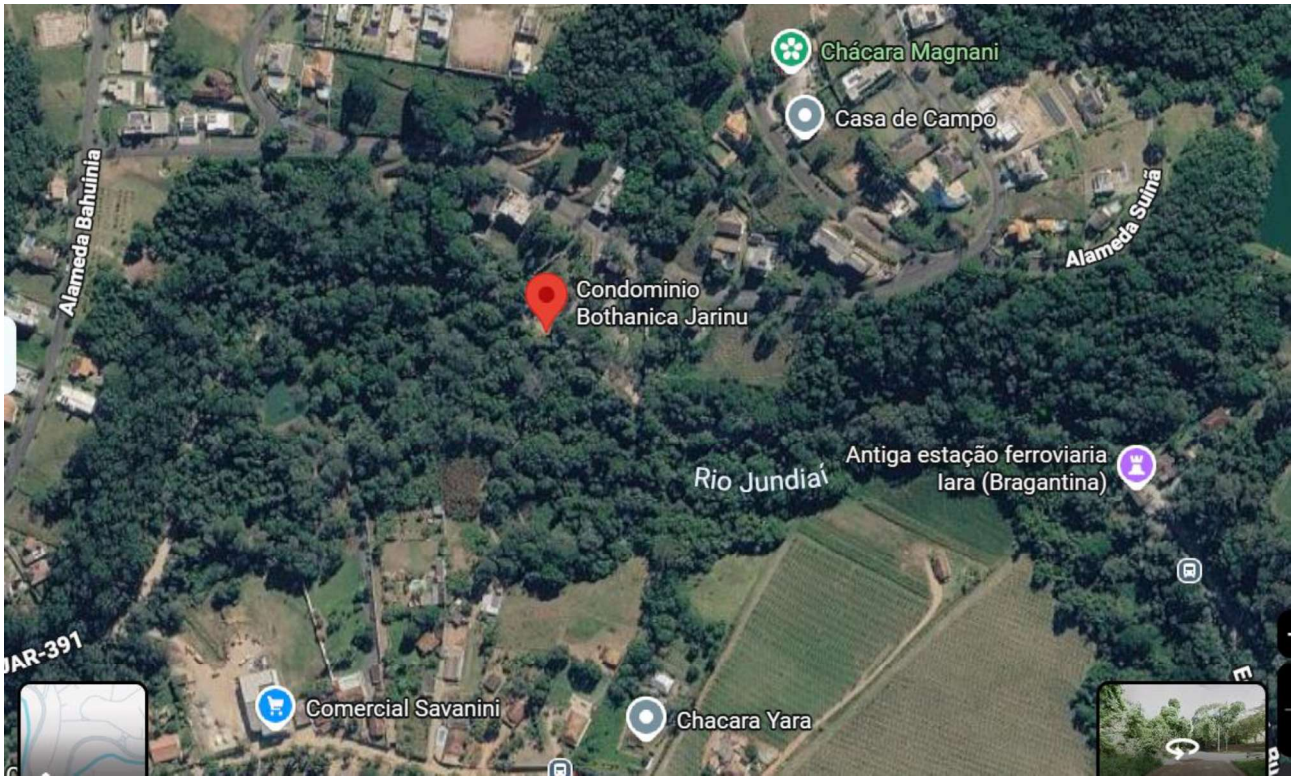
PROCESSO

Processo nº **0029110-30.2026.8.26.0100**

O IMÓVEL

Um terreno urbano designado como Lote 1 da Quadra 32 do loteamento "Residencial Terras de Jarinu", com 1.221,62 m², localizado no Sítio das Taipas, bairro da Caixa D'Água, em Jarinu/SP, matrícula nº 83.696 do Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP, com construção residencial de 28,57 m² lançada no cadastro municipal e não averbada. Endereço cadastral: Alameda Bahuinia, s/nº (Prefeitura de Jarinu, inscrição 0640.032.0001.00-0); na matrícula, a via consta como "Rua R".

» Localização no Google Maps



DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O presente laudo foi elaborado com base na matrícula nº 83.696 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP, anexa, e na Certidão de Valor Venal nº 519/2026 da Prefeitura de Jarinu, de 08/10/2026, e considera a integralidade (100%) do imóvel. O lote foi aberto em 04/11/2002, a partir do registro do loteamento (R.6 da matrícula nº 73.802, Lei Federal nº 6.766/79).

Constam da matrícula: (i) Av.1 – faixa de proteção ambiental de 4,00 m de largura ao longo dos 100,62 m dos fundos, não edificável; (ii) Av.2 – restrições urbanísticas

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

do loteamento (recuos, taxa de ocupação de 50%, área construída mínima de 120 m², uso residencial e proibição de desmembramento); (iii) R.3 – hipoteca em favor da Prefeitura de Jarinu para garantia das obras do loteamento, cancelada pela Av.4 em 2006. Não há construção averbada.

No cadastro imobiliário municipal (inscrição 0640.032.0001.00-0), o lote está lançado na Alameda Bahuinia, s/nº, Lote 01, Quadra 032, com 1.221,62 m² de terreno — mesma área da matrícula — e 28,57 m² de área residencial construída, edificação que não consta da matrícula.

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel situa-se no interior do Residencial Terras de Jarinu, empreendimento conhecido como Condomínio Bothanica Jarinu, com acesso pela antiga Estrada da Bragantina, bairro da Caixa D'Água. O lote ocupa posição em curva da via, faz divisa lateral com a Área de Lazer nº 7 e tem os fundos voltados para a Área de Preservação Permanente nº 1, o que lhe garante vizinhança de mata nativa.

O empreendimento, segundo os anúncios consultados, reúne cerca de 389 lotes a partir de 1.000 m², ruas asfaltadas, portaria e vigilância 24 horas e ampla área verde, com clube (piscina, sauna, academia, quadra poliesportiva e campo de futebol), restaurante, mirante, trilha e lago. O esgotamento é feito por sistema individual (fossa séptica, filtro anaeróbio e poço de infiltração), conforme as exigências registradas na matrícula.

Jarinu integra a região de Jundiaí e o Circuito das Frutas, com acesso pela Rodovia Dom Pedro I e pela Rodovia Edgar Máximo Zambotto, e fica a cerca de 19 minutos de Campo Limpo Paulista e 41 minutos de Jundiaí, conforme os anúncios.

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de R$271.000,00 (duzentos e setenta e um mil reais).

Vale considerar que o valor adotado poderá sofrer defasagem de 10% (dez por cento) para mais ou para menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda.

O preço reúne duas parcelas. O terreno foi obtido pela média dos valores por metro quadrado dos três terrenos descritos em "Fontes e Comparação" (R$ 190,34/m²), multiplicada pela área do lote (1.221,62 m 2 = R$232.524,42). A construção de 28,57 m² do cadastro municipal entrou por valor residual, a R$1.350,00/m² — metade do custo unitário de construção de casa simples no próprio condomínio, dadas a idade e a conservação desconhecidas —, somando R$38.569,50. Total de R$271.093,92, arredondado para baixo.

Ressalva: a matrícula não noticia construção, mas o cadastro municipal registra 28,57 m² de área residencial. Essa edificação não foi vista nem medida; foi incluída somente pelo valor residual acima e, caso a realidade seja outra, o valor precisará ser revisto. A regularidade da construção perante a Prefeitura e o Registro de

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

Imóveis (averbação e atendimento ao mínimo de 120 m² das restrições do loteamento) deverá ser verificada pelo interessado.

Quanto ao valor venal: a Prefeitura de Jarinu atribui ao imóvel, para 2026, o valor venal de R$80.792,76 (Certidão nº 519/2026, código de autenticidade 110969929110969). O preço adotado fica acima dessa base de cálculo do IPTU.

Não foi possível realizar a visita in loco; portanto, a avaliação foi realizada de forma on-line.

FONTES E COMPARAÇÃO

Comparável 1 — Terreno de 1.404,81 m² (Associação Bothânica)	
Imóvel	Terreno residencial no Residencial Terras de Jarinu; associação de R$ 500,00/mês (Paeta Imóveis, ref. 022).
Endereço	Residencial Terras de Jarinu (Associação Bothânica), Jarinu/SP
Área	1.404,81 m²
Valor anunciado	R$ 233.200,00
Valor unitário	R$ 166,00/m²
Fonte / consulta	**https://www.paetaimoveis.com.br/imovel/3342313/terreno-venda-jarinu-sp-residencial-terras-de-jarinu-associacao-bothanica-residencial-terras-de-jarinu-associacao-bothanica**

Comparável 2 — Terreno de 1.135 m² com bosque de preservação	
Imóvel	Final de rua, vista livre, com projeto de casa aprovado na Prefeitura; lindeiro a área de preservação, como o avaliando (Mediterrâneo Imóveis, ref. 15878).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu, Jarinu/SP
Área	1.135,00 m² (mais 360 m² de bosque de preservação)
Valor anunciado	R$ 210.000,00
Valor unitário	R$ 185,02/m²
Fonte / consulta	**https://www.mediterraneoimoveis.com.br/comprar/Jarinu/Terreno/Condominio/Campo-Largo/15878**

Comparável 3 — Terreno de 1.000 m² na Alameda Jacarandá Mimoso	
Imóvel	Terreno em condomínio fechado com piscina, clube, lago e trilha; condomínio de R$ 694,00/mês (Viva Real, código 2891378473).
Endereço	Alameda Jacarandá Mimoso, Residencial Terras de Jarinu, Jarinu/SP
Área	1.000,00 m²
Valor anunciado	R$ 220.000,00
Valor unitário	R$ 220,00/m²
Fonte / consulta	**https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-terras-de-jarinu-bairros-jarinu-1000m2-venda-RS220000-id-2891378473/**

Comparável 4 — Casa de 210 m² com piscina	
Imóvel	Casa com 3 dormitórios (1 suíte), sala em dois ambientes, área gourmet e piscina de 4 × 8 m; condomínio de R$ 685,00/mês e IPTU de R$ 1.200,00/ano (FPG Imóveis, via Kenlo, ref. CA1406-FEWB).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	210,00 m² construídos / 1.008,00 m² de terreno
Valor anunciado	R$ 1.100.000,00
Valor unitário	R$ 5.238,10/m² construído (imóvel pronto, incluindo o terreno)

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-jarinu-3-quartos-210-m/CA1406-FEWB**

Critério adotado: para o terreno, somente terrenos do próprio Residencial Terras de Jarinu (Condomínio Bothanica), consultados em 08/10/2026, comparados pelo valor do metro quadrado; o Comparável 2 foi considerado apenas pela área útil de 1.135 m², sem computar o bosque de preservação. O Comparável 4 é uma casa pronta no mesmo condomínio, usada só como referência do mercado de imóveis edificados, fora da média do terreno.

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Via interna asfaltada em curva



Residências vizinhas no condomínio



Vista panorâmica a partir de lote do condomínio



Via interna e mata preservada

Esclarecimento: as imagens acima não são do Lote 1 da Quadra 32, objeto do leilão. Foram retiradas do anúncio público do Comparável 2 (Mediterrâneo Imóveis, ref. 15878) e mostram vias e o entorno do mesmo condomínio, servindo somente como referência visual.

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem mais.

Jarinu/SP, 8 de outubro de 2026.

Nairvilzimeireteixeira

_____

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

CRECI nº 318.500-F

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 1/4

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- "LOTE 1 (um) QUADRA 32 (trinta e dois)" do loteamento **"RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU",** situado no lugar denominado Sítio das Taipas, bairro da Caixa D' Água, perímetro urbano do distrito e município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, circunscrito dentro do perímetro seguinte: Tem inicio na divisa do lote 2 com a Rua R. Deste ponto, no alinhamento predial da Rua R, vai em reta a distância de 20,00m. Daí toma a direita e descrevendo um arco de 57,56m, e raio de 84,00m., até confrontar com a Área de Lazer nº7. Depois toma a esquerda, e confrontando com a Área de Lazer nº7, vai a distância de 0,84m. Em seguida deflete novamente a esquerda, e confrontando com a Área de Preservação Permanente nº1, vai com os seguintes segmentos 61,64m, 38,98m, num total de 100,62m. Depois toma a esquerda e passa a confrontar com o lote 2, numa distância de 49,42m, até atingir o ponto inicial, encerrando a área de **1.221,62m²** .
PROPRIETÁRIA: - **AFQ – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Paulo, na rua Sete de Abril, 59, 6º andar, Centro, CNPJ n. 55.310.833/0001-40.
TÍTULO AQUISITIVO: - R.4/Matrícula n. 73.802, de 24/julho/2001. Loteamento registrado nesta data, nos termos da Lei 6766/79, sob n. 6 nessa matrícula.
Atibaia, 04 de novembro de 2002.
O Escrevente Autorizado,

Wilson José Constantino Ferreira

Av. 1 – Conforme registro do loteamento, fica reservada de 4,00m de largura por 100,62m de extensão ao longo dos fundos deste terreno, à **FAIXA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL,** onde nenhuma edificação poderá ser implantada, exceto construção de muro de divisa, de acordo com a lei nº 1467 de 05/11/1999, da Prefeitura Municipal de Jarinu. Atibaia, 04 de novembro de 2002. O Escrevente Autorizado,

Wilson José Constantino Ferreira

Av. 2 – RESTRIÇÕES - Conforme registro do loteamento, foram impostas as seguintes restrições urbanísticas, de caráter legal e convencional, a saber: Nos termos da Lei n. 1432, de 3/8/1998, da Municipalidade de Jarinu, não será permitida a instalação de indústrias, ou outros tipos de estabelecimentos que comprometam ou venham a causar impactos no meio ambiente. Na aprovação pelo GRAPROHAB foram previstas as seguintes exigências técnicas: Apresentar para análise do DEPRN Jundiaí, um memorial de arborização do sistema viário e em sendo aprovado, promover a assinatura de um Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental objetivando a total implantação do mesmo. O proprietário do empreendimento deverá implantar sistema de abastecimento de água constituído de captação, adução, tratamento, reservação e rede de distribuição, de acordo com as diretrizes definidas pela SABESP. Todo sistema deverá estar implantado e em condições de operação por ocasião do início da ocupação dos lotes e a água de consumo deverá atender aos padrões de potabilidade definidos pela legislação em vigor. O proprietário do empreendimento será o responsável pela implantação, em

continua no verso ...

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 2/4

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 01 VERSO

cada lote, do sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos gerados, constituído de fossa séptica, filtro anaeróbio e poço de infiltração, conforme as Normas NBR 7229/93; NBR 13969/97 e NBR 7229/82 da ABNT. Nos locais onde a declividade do terreno foi igual ou superior a 30% deverá ser atendido o disposto no artigo 3º, inciso III da Lei Federal 6766/79. Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais de forma a garantir o adequado escoamento das mesmas de acordo com o projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental. Para atendimento do empreendimento, os custos serão de responsabilidade do loteador, inclusive para remoção e adequação da rede de energia elétrica, de acordo com a legislação vigente. No contrato padrão do loteamento foram previstas as seguintes RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: "Além da obediência ao regulamento da construção de casas, previsto em Lei Municipal e das restrições urbanísticas constantes do Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto nº 12.342 de 27/09/78), são condições essenciais do loteamento RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU e que deverão ser transcritas em todos os títulos públicos ou particulares, que tiverem por objeto lotes do mencionado loteamento, e que deverão ser respeitadas pelos ora contratantes, seus herdeiros e sucessores, as seguintes: a) Toda construção promovida nos lotes objeto deste instrumento, deverá atender a um recuo mínimo obrigatório de 5,00 m (cinco) metros da linha de frente, lateralmente deverá ter recuo mínimo de 1,50 m (um metro e meio), de ambos os lados, no caso de construção térrea, e de 2,00 m (dois metros) lineares no caso de construção assobradada; a opção do compromissário, nos fundos obedecerá a um recuo mínimo de 4,00 m (quatro metros), podendo no entanto edificar no alinhamento citado, ou seja, dentro da faixa de recuo do lote, a edícula ou churrasqueira nunca ultrapassando a altura limite de 3,00 m (três metros) da parede localizada na divisa dos fundos dos lotes citados. b) Todas as construções realizadas nos lotes poderão ter no máximo uma área de ocupação do solo equivalente a 50% (cinqüenta por cento) ou a ½ (metade) no máximo da área total do terreno e ter no mínimo a construção principal a área construída de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados). As construções de tipo residencial exclusivamente, terão dois pavimentos no máximo, fora o padrão, caso o desnível do terreno assim o exigir. c) Somente será permitida a construção de barracões para a guarda de materiais de construção, ferramentas e demais utensílios a título precário e apenas durante o tempo em que o imóvel principal estiver em fase de construção. d) Todas as construções realizadas no loteamento citado deverão obedecer as seguinte normas, no que se refere a muros de fechamento: 1) – Frontal, junto a fachada da Rua principal, deverão ser feitos por meio de cerca viva, tela tipo alambrado ou por meio de gradil metálico, nunca ultrapassando a altura de 2,00 m (dois metros). No caso de lotes localizados na esquina, tal critério será adotado em todas as faces do lote voltadas para as ruas, tanto a principal,

continua na ficha dois

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 3/4

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

quanto a secundária. 2) – Laterais e fundos poderão ser edificados em alvenarias (blocos de concreto, tijolos e blocos cerâmicos), nunca podendo ultrapassar a altura máxima de 2,00 m (dois metros), podendo a critério do COMPROMISSÁRIO, elevar a mesma por meio de gradis metálicos e telas tipo alambrado, desde que vazadas, ou a critério do outorgado executar divisória com cerca viva em todas as divisas do lote, esclarecendo que se os muros forem executados em alvenaria deverão obrigatoriamente estar devidamente revestidos dos dois lados. e) – Em tudo o mais que não está previsto nas restrições deste contrato, deverá ser obedecida as posturas constantes no Código de Obras da Prefeitura do Município de Jarinu. f) – Todas as construções deverão ser realizadas em alvenaria. É vedada a subdivisão dos lotes em lotes menores, salvo se para anexação aos lotes confrontantes, desde que obedeça as seguintes restrições: 1 – a subdivisão seja feita no máximo em duas partes iguais, ou seja, (50%) cada uma; 2 – a anexação seja feita sempre aos confrontantes laterais". Atibaia, 04 de novembro de 2002.
O Escrevente Autorizado,
Protocolo: 164801, de 6/11/2001
(data da Prenotação da Dúvida)
Microfilme R. 2432

Wilson José Constantino Ferreira

R.3 / 83.696 – HIPOTECA – Por escritura lavrada em 19/12/2001, nas notas do Tabelião de Piracaia, Livro 569, fls. 265, a proprietária retro qualificada, AFQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ofereceu o imóvel desta matrícula em primeira, única e especial HIPOTECA em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU**, CNPJ n. 45.780.079/0001-59, com sede na Praça Francisco Alves Siqueira Júnior, 111, em garantia da execução das obras no loteamento RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU, conforme artigo 18, V, da Lei 6766/79. Valor total da garantia: R$114.005,71. Valor deste: R$1.001,73. Atibaia, 04 de novembro de 2002. O Escrevente Substituto do Oficial.

Wilson José Constantino Ferreira

Av.4-83.696 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Por Termo de Cancelamento de Hipoteca, passado na cidade de Jarinu-SP, em 08 de junho de 2006, pela Prefeitura Municipal de Jarinu, assinado pelo Prefeito Municipal, Vanderlei Gerez Rodrigues e pelo Diretor do Departamento de Obras, Sérgio Gomes de Morais, Processo Administrativo nº 1.576/99 e apensos e Termo de Verificação de Conclusão de Obras expedido pelo Departamento de Obras da Prefeitura de Jarinu-SP, em 05 de junho de 2006, averba-se a liberação do onus hipotecário

CONTINUA NO VERSO ...

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 4/4

Processo 0029110-30.2026.8.26.0100/SP, Evento 27, MATRIMÓVEL2, Página 4

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 02 VERSO

sobre o imóvel desta matrícula, ficando **CANCELADO** o R.3. Valor R$. 1.001,73. Atibaia, 26 de junho de 2006.
[Microfilme nº. 195.740 de 19/06/2006 - Rolo nº. 3.316].

Marcos Antonio da Silva
Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP)

PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU
Praça Francisco Alves de Siqueira Jr. - 111 - Jardim Saúde
CEP.: 13240-000 Fone.: (11) 4016-8200
www.jarinu.sp.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS
Setor de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO N° 519 /2026

IDENTIFICAÇÃO: 0640.032.0001.00-0
LOGRADOURO...: AL. BAHUINIA 0
BAIRRO.....:
LOTE.....: 01 QUADRA: 032
LOTEAMENTO...: RES.TERRAS DE JARINU

ÁREA DO TERRENO.....: 1.221,62m²
ÁREA RESIDENCIAL.....: 28,57m²
ÁREA COMERCIAL/INDUSTRIAL: ,00m²

CERTIFICAMOS, que o imóvel supra discriminado, localizado neste Município, possui o seguinte Valor Venal: R$ 80.792,76
(oitenta mil setecentos e noventa e dois reais e setenta e seis centavos

Para Exercicio:2026

Emitida em: 08 de Outubro de 2026
Válida até:31/12/2026

AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO: 110969929110969

Clicksign 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 08 de outubro de 2026. Versão v1.51.0.

Laudo Nair - 0029110-30.2026.8.26.0100.docx

Documento número #7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58

Hash do documento original (SHA256): 3482ba9a49b8eeb35f8adbf992d2d781878f01ef282777fd139e316e15f2d0b9

Assinaturas

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Assinou em 08 out 2026 às 16:58:48



NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Log

08 out 2026, 16:54:07	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58. Data limite para assinatura do documento: 07 de novembro de 2026 (16:54). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
08 out 2026, 16:55:13	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 12 de dezembro de 2026 (10:02).
08 out 2026, 16:55:13	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: nair@bmimobiliaria.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS.
08 out 2026, 16:58:48	NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail nair@bmimobiliaria.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1316dc(...), vide anexo manuscript_08 out 2026, 16-44-26.png. IP: 191.184.71.242. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8413645 e longitude -46.1334394. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1528.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
08 out 2026, 16:58:57	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58.

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 08 de outubro de 2026. Versão v1.51.0.

Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7c73d111-7821-4839-87e4-55765df1fd58, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS

Assinou o documento em 08 out 2026 às 16:58:48

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1316dc(...)



NAIR VILZIMEIRE TEIXEIRA DOS REIS
manuscript_08 out 2026, 16-44-26.png

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº **0029110-30.2026.8.26.0100**

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

1) IMÓVEL

Terreno com área de 1.221,62 m² (mil, duzentos e vinte e um metros e sessenta e dois decímetros quadrados), constituído pelo Lote 1 da Quadra 32 do loteamento "Residencial Terras de Jarinu", situado no lugar denominado Sítio das Taipas, bairro da Caixa D'Água, perímetro urbano do município de Jarinu/SP, objeto da matrícula nº 83.696 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP. Segundo a matrícula, o lote tem 20,00m em reta no alinhamento predial da Rua R, segue em arco de 57,56 m (raio de 84,00m) até a Área de Lazer nº 7, confronta 0,84 m com essa área de lazer, 100,62 m (61,64 m + 38,98 m) com a Área de Preservação Permanente nº 1 e 49,42 m com o lote 2. Melhor descrito e caracterizado na matrícula em anexo.

Dados cadastrais municipais: o imóvel está lançado na Prefeitura de Jarinu sob a inscrição imobiliária nº 0640.032.0001.00-0 (Lote 01, Quadra 032, Res. Terras de Jarinu), com endereço na Alameda Bahuinia, s/nº, área de terreno de 1.221,62 m² e área construída residencial de 28,57 m² (Certidão de Valor Venal nº 519/2026, emitida em 08/10/2026). A matrícula designa a via apenas como "Rua R"; o logradouro indicado acima é o do cadastro municipal.

DOCUMENTAÇÃO: Matrícula nº 83.696 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP (CNM 120485.2.0083696-21), avaliada pela integralidade (100%), e Certidão de Valor Venal nº 519/2026 da Prefeitura de Jarinu. A matrícula não tem construção averbada, mas o cadastro municipal lança 28,57 m² de área residencial sobre o lote. A hipoteca registrada em favor da Prefeitura de Jarinu (R.3) foi cancelada pela Av.4, de 26/06/2006.

2) LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

O lote integra o Residencial Terras de Jarinu, conhecido comercialmente como Condomínio Bothanica Jarinu, loteamento de acesso controlado situado junto à antiga Estrada da Bragantina, no bairro da Caixa D'Água, em Jarinu/SP. Pelas informações dos anúncios do

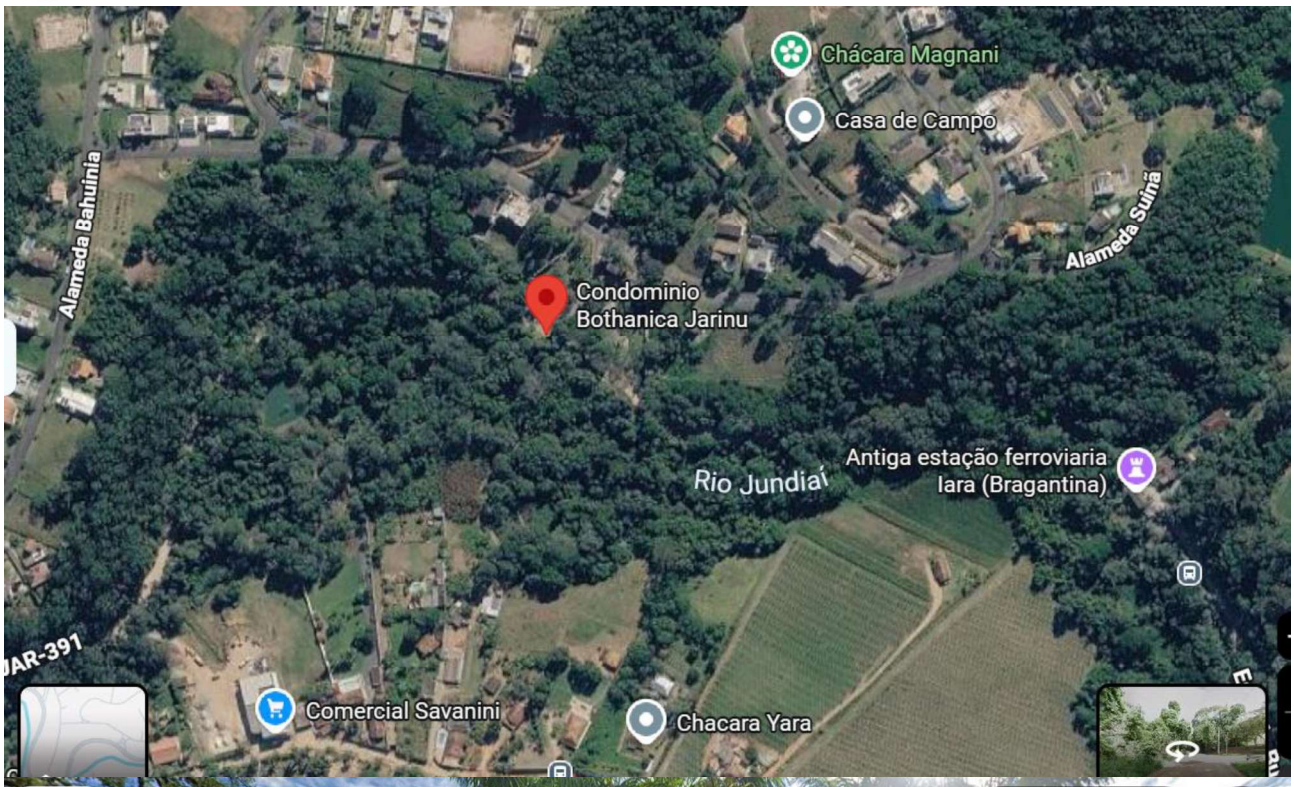
Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

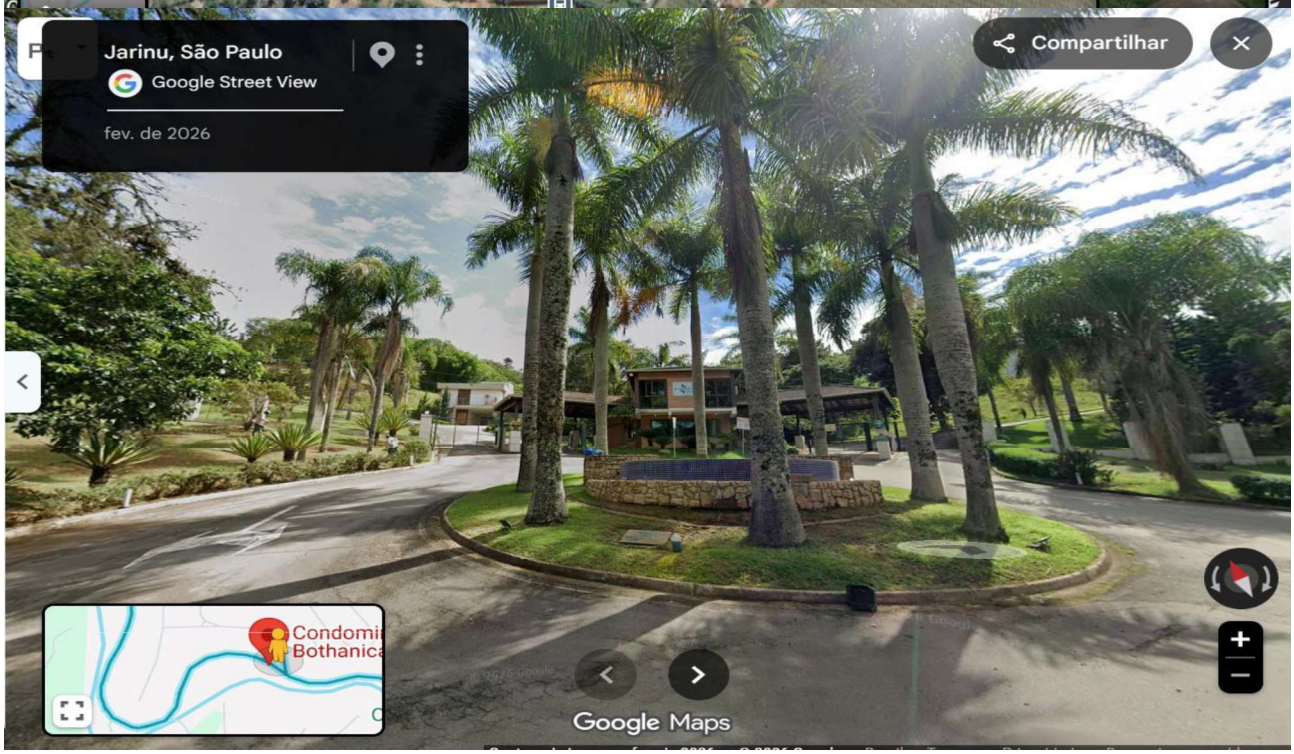
próprio empreendimento, há portaria 24 horas com reconhecimento facial, ruas asfaltadas e iluminadas, rede de água abastecida por poço artesiano, clube com piscina, quadras, academia e lago.

Trata-se de lote situado em curva da via (arco de 57,56 m na descrição perimetral), lindeiro à Área de Lazer nº 7 e à Área de Preservação Permanente nº 1 do loteamento, com área superior à média dos lotes do empreendimento (lotes a partir de 1.000 m²). Pela Av.1, há uma faixa de proteção ambiental de 4,00 m de largura por 100,62 m ao longo dos fundos, onde não se admite edificação, salvo muro de divisa (Lei Municipal nº 1.467/1999).

Abrir localização no Google Maps

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638


Chácara Magnani
Casa de Campo
Alameda Bahuinia
Alameda Suiná
Condominio
Bothanica Jarinu
Rio Jundiaí
Antiga estação ferroviaria
Iara (Bragantina)
Comercial Savanini
Chacara Yara


Jarinu, São Paulo
Google Street View
fev. de 2026
Compartilhar
Google Maps

COMPARATIVO DE MERCADO:

Comparável 1 — Lote de 1.238 m² no Bothanica Jarinu (área próxima à do avaliando)	
Imóvel	Terreno residencial em loteamento fechado com portaria 24h, topografia de vista panorâmica; condomínio de R$430,00/mês (anúncio Kenlo, ref. TE0009-FEWB).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	1.238,00 m²
Valor anunciado	R$ 230.000,00
Valor unitário	R$ 185,78/m²
Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-jarinu-1-238-m/TE0009-FEWB**

Comparável 2 — Lote de 1.363 m² ao lado da mata de preservação	
Imóvel	Terreno em boa topografia, contíguo a área de mata preservada (situação análoga à do avaliando, lindeiro à APP); aceita financiamento (anúncio Kenlo, ref. TE0600-F50).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	1.363,00 m²
Valor anunciado	R$ 180.000,00
Valor unitário	R$ 132,06/m²
Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-jarinu-1-363-m/TE0600-F50**

Comparável 3 — Lote de 1.000 m² na Alameda Chuva de Ouro	
Imóvel	Terreno com vista livre para a mata na frente e nos fundos; IPTU de R$ 867,00 informado no anúncio (Chaves na Mão, ID 33440186).
Endereço	Alameda Chuva de Ouro, Residencial Terras de Jarinu, Jarinu/SP
Área	1.000,00 m²
Valor anunciado	R$ 210.000,00
Valor unitário	R$ 210,00/m²
Fonte / consulta	**https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-jarinu-residencial-terras-de-jarinu-1000m2-RS210000/id-33440186/**

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

Comparável 4 — Casa de 142 m² em terreno de 1.159 m² (imóvel edificado)	
Imóvel	Casa térrea com 3 suítes, sala com pé-direito alto, área gourmet, piscina e deck com vista panorâmica; referência de imóvel edificado no condomínio (Zelo Imóveis, via Kenlo, ref. CA1031-F50).
Endereço	Condomínio Bothanica Jarinu (Residencial Terras de Jarinu), Jarinu/SP
Área	142,00 m² construídos / 1.159,00 m² de terreno
Valor anunciado	R$ 1.100.000,00
Valor unitário	R$ 7.746,48/m² de área construída (imóvel pronto, incluindo o terreno)
Fonte / consulta	**https://portal.kenlo.com.br/imovel/casa-jarinu-3-quartos-142-m/CA1031-F50**

Nota metodológica: os três paradigmas de terreno (Comparáveis 1 a 3) estão no mesmo loteamento do avaliando e foram consultados em 08/10/2026. Os valores são de oferta (anúncio), sem fator de oferta aplicado, e a comparação foi feita pelo valor unitário (R$/m²) de terreno. O Comparável 4, casa pronta no mesmo condomínio, serve apenas para aferir o mercado de imóveis edificados e não entra na média do terreno.

REGISTRO FOTOGRÁFICO:



Portaria e acesso ao condomínio



Clube – fonte, pergolado e jardins

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638



Quadra de tênis



Salão do clube e área de convivência

IMPORTANTE: as fotografias acima NÃO retratam o lote avaliado (Lote 1 da Quadra 32), que será levado a leilão. Mostram as áreas comuns do Condomínio Bothanica Jarinu e foram extraídas do anúncio público do Comparável 1 (Kenlo, ref. TE0009-FEWB), apenas como referência do padrão do empreendimento.

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Terreno: pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a média aritmética dos valores unitários dos três paradigmas de terreno resulta em R$ 175,95/m², que, aplicada à área registral de 1.221,62 m², dá R$ 214.942,06. Benfeitoria: a construção residencial de 28,57 m² lançada no cadastro municipal (não averbada) foi considerada pelo valor residual depreciação de R$ 1.350,00/m², cerca de metade do custo unitário de construção das casas de padrão simples ofertadas no empreendimento (≈ R$ 2.700/m²), por serem desconhecidos a idade e o estado de conservação: R$ 38.569,50. Soma: R$253.511,56, arredondada para R$254.000,00.

A faixa não edificável de 4,00 m nos fundos não motivou desconto específico: é condição comum aos lotes lindeiros à APP do empreendimento e não reduz o aproveitamento máximo permitido pelas restrições do loteamento (ocupação de até 50% do terreno).

Valor para a avaliação: R$254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais).

5) CONSIDERAÇÕES:

Benfeitoria não averbada: à matrícula não registra construção, mas o cadastro municipal lança 28,57 m 2 de área residencial sobre o lote. A edificação não foi vistoriada e entrou no valor apenas pelo residual depreciado indicado no item 4; se a área, o padrão ou o estado constatados forem diferentes, o valor deverá ser revisto. A área cadastrada é inferior à construção principal mínima de 120,00 m 2 prevista na Av.2, e a averbação da construção fica a cargo do arrematante.

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

Valor venal (IPTU): a Certidão de Valor Venal nº 519/2026 da Prefeitura de Jarinu (inscrição 0640.032.0001.00-0) atribui ao imóvel, para o exercício de 2026, o valor venal de R$ 80.792,76. O valor ora apurado supera essa base de cálculo do IPTU.

O lote está sujeito às restrições urbanísticas da Av.2 (uso residencial exclusivo, recuos de 5,00 m na frente e 4,00 m nos fundos, ocupação máxima de 50%, construção principal mínima de 120,00 m², até dois pavimentos e vedação de subdivisão, salvo anexação ao lote lateral), comuns a todos os lotes do empreendimento.

Não foi possível realizar a visita in loco; portanto, a avaliação foi realizada de forma on-line.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)
Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)
PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Dom Cabral)
Formação G4 Sales
Formação G4 CX
CRECI-SP 240.142

Jarinu/SP, 8 de outubro de 2026.

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.



_____

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Assinado eletronicamente

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

bm Imobiliária
By Bruno Nicola

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 1/4

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- "LOTE 1 (um) QUADRA 32 (trinta e dois)" do loteamento **"RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU"**, situado no lugar denominado Sítio das Taipas, bairro da Caixa D' Água, perímetro urbano do distrito e município de Jarinu, desta comarca de Atibaia, circunscrito dentro do perímetro seguinte: Tem inicio na divisa do lote 2 com a Rua R. Deste ponto, no alinhamento predial da Rua R, vai em reta a distância de 20,00m. Daí toma a direita e descrevendo um arco de 57,56m, e raio de 84,00m., até confrontar com a Área de Lazer nº7. Depois toma a esquerda, e confrontando com a Área de Lazer nº7, vai a distância de 0,84m. Em seguida deflete novamente a esquerda, e confrontando com a Área de Preservação Permanente nº1, vai com os seguintes segmentos 61,64m, 38,98m, num total de 100,62m. Depois toma a esquerda e passa a confrontar com o lote 2, numa distância de 49,42m, até atingir o ponto inicial, encerrando a área de **1.221,62m²**.
PROPRIETÁRIA: - **AFQ – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Paulo, na rua Sete de Abril, 59, 6º andar, Centro, CNPJ n. 55.310.833/0001-40.
TÍTULO AQUISITIVO: - R.4/Matrícula n. 73.802, de 24/julho/2001. Loteamento registrado nesta data, nos termos da Lei 6766/79, sob n. 6 nessa matrícula.
Atibaia, 04 de novembro de 2002.
O Escrevente Autorizado,

Wilson José Constantino Ferreira

Av. 1 – Conforme registro do loteamento, fica reservada de 4,00m de largura por 100,62m de extensão ao longo dos fundos deste terreno, à **FAIXA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL,** onde nenhuma edificação poderá ser implantada, exceto construção de muro de divisa, de acordo com a lei n. 1467 de 05/11/1999, da Prefeitura Municipal de Jarinu. Atibaia, 04 de novembro de 2002. O Escrevente Autorizado,

Wilson José Constantino Ferreira

Av. 2 – RESTRIÇÕES - Conforme registro do loteamento, foram impostas as seguintes restrições urbanísticas, de caráter legal e convencional, a saber: Nos termos da Lei n. 1432, de 3/8/1998, da Municipalidade de Jarinu, não será permitida a instalação de indústrias, ou outros tipos de estabelecimentos que comprometam ou venham a causar impactos no meio ambiente. Na aprovação pelo GRAPROHAB foram previstas as seguintes exigências técnicas: Apresentar para análise do DEPRN Jundiaí, um memorial de arborização do sistema viário e em sendo aprovado, promover a assinatura de um Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental objetivando a total implantação do mesmo. O proprietário do empreendimento deverá implantar sistema de abastecimento de água constituído de captação, adução, tratamento, reservação e rede de distribuição, de acordo com as diretrizes definidas pela SABESP. Todo sistema deverá estar implantado e em condições de operação por ocasião do início da ocupação dos lotes e a água de consumo deverá atender aos padrões de potabilidade definidos pela legislação em vigor. O proprietário do empreendimento será o responsável pela implantação, em

continua no verso ...

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento Registrado oficialmente no Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 2/4

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 01 VERSO

cada lote, do sistema individual de tratamento e disposição dos esgotos gerados, constituído de fossa séptica, filtro anaeróbio e poço de infiltração, conforme as Normas NBR 7229/93; NBR 13969/97 e NBR 7229/82 da ABNT. Nos locais onde a declividade do terreno foi igual ou superior a 30% deverá ser atendido o disposto no artigo 3º, inciso III da Lei Federal 6766/79. Deverão ser implantados dispositivos de drenagem de águas pluviais de forma a garantir o adequado escoamento das mesmas de acordo com o projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas de poluição ambiental. Para atendimento do empreendimento, os custos serão de responsabilidade do loteador, inclusive para remoção e adequação da rede de energia elétrica, de acordo com a legislação vigente. No contrato padrão do loteamento foram previstas as seguintes RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: "Além da obediência ao regulamento da construção de casas, previsto em Lei Municipal e das restrições urbanísticas constantes do Código Sanitário do Estado de São Paulo (Decreto nº 12.342 de 27/09/78), são condições essenciais do loteamento RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU e que deverão ser transcritas em todos os títulos públicos ou particulares, que tiverem por objeto lotes do mencionado loteamento, e que deverão ser respeitadas pelos ora contratantes, seus herdeiros e sucessores, as seguintes: a) Toda construção promovida nos lotes objeto deste instrumento, deverá atender a um recuo mínimo obrigatório de 5,00 m (cinco) metros da linha de frente, lateralmente deverá ter recuo mínimo de 1,50 m (um metro e meio), de ambos os lados, no caso de construção térrea, e de 2,00 m (dois metros) lineares no caso de construção assobradada; a opção do compromissário, nos fundos obedecerá a um recuo mínimo de 4,00 m (quatro metros), podendo no entanto edificar no alinhamento citado, ou seja, dentro da faixa de recuo do lote, a edícula ou churrasqueira nunca ultrapassando a altura limite de 3,00 m (três metros) da parede localizada na divisa dos fundos dos lotes citados. b) Todas as construções realizadas nos lotes poderão ter no máximo uma área de ocupação do solo equivalente a 50% (cinquenta por cento) ou a ½ (metade) no máximo da área total do terreno e ter no mínimo a construção principal a área construída de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados). As construções de tipo residencial exclusivamente, terão dois pavimentos no máximo, fora o padrão, caso o desnível do terreno assim o exigir. c) Somente será permitida a construção de barracões para a guarda de materiais de construção, ferramentas e demais utensílios a título precário e apenas durante o tempo em que o imóvel principal estiver em fase de construção. d) Todas as construções realizadas no loteamento citado deverão obedecer as seguinte normas, no que se refere a muros de fechamento: 1) – Frontal, junto a fachada da Rua principal, deverão ser feitos por meio de cerca viva, tela tipo alambrado ou por meio de gradil metálico, nunca ultrapassando a altura de 2,00 m (dois metros). No caso de lotes localizados na esquina, tal critério será adotado em todas as faces do lote voltadas para as ruas, tanto a principal,

continua na ficha dois

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

bm Imobiliária
By Bruno Nicola

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 3/4

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

quanto a secundária. 2) – Laterais e fundos poderão ser edificados em alvenarias (blocos de concreto, tijolos e blocos cerâmicos), nunca podendo ultrapassar a altura máxima de 2,00 m (dois metros), podendo a critério do COMPROMISSÁRIO, elevar a mesma por meio de gradis metálicos e telas tipo alambrado, desde que vazadas, ou a critério do outorgado executar divisória com cerca viva em todas as divisas do lote, esclarecendo que se os muros forem executados em alvenaria deverão obrigatoriamente estar devidamente revestidos dos dois lados. e) – Em tudo o mais que não está previsto nas restrições deste contrato, deverá ser obedecida as posturas constantes no Código de Obras da Prefeitura do Município de Jarinu. f) – Todas as construções deverão ser realizadas em alvenaria. É vedada a subdivisão dos lotes em lotes menores, salvo se para anexação aos lotes confrontantes, desde que obedeça as seguintes restrições: 1 – a subdivisão seja feita no máximo em duas partes iguais, ou seja, (50%) cada uma; 2 – a anexação seja feita sempre aos confrontantes laterais". Atibaia, 04 de novembro de 2002.
O Escrevente Autorizado,
Protocolo: 164801, de 6/11/2001
(data da Prenotação da Dúvida)
Microfilme R. 2432

Wilson José Constantino Ferreira

R.3 / 83.696 – HIPOTECA – Por escritura lavrada em 19/12/2001, nas notas do Tabelião de Piracaia, Livro 569, fls. 265, a proprietária retro qualificada, AFQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ofereceu o imóvel desta matrícula em primeira, única e especial HIPOTECA em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU**, CNPJ n. 45.780.079/0001-59, com sede na Praça Francisco Alves Siqueira Júnior, 111, em garantia da execução das obras no loteamento RESIDENCIAL TERRAS DE JARINU, conforme artigo 18, V, da Lei 6766/79. Valor total da garantia: R$114.005,71. Valor deste: R$1.001,73. Atibaia, 04 de novembro de 2002. O Escrevente Substituto do Oficial.

Wilson José Constantino Ferreira

Av.4-83.696 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Por Termo de Cancelamento de Hipoteca, passado na cidade de Jarinu-SP, em 08 de junho de 2006, pela Prefeitura Municipal de Jarinu, assinado pelo Prefeito Municipal, Vanderlei Gerez Rodrigues e pelo Diretor do Departamento de Obras, Sérgio Gomes de Morais, Processo Administrativo nº 1.576/99 e apensos e Termo de Verificação de Conclusão de Obras expedido pelo Departamento de Obras da Prefeitura de Jarinu-SP, em 05 de junho de 2006, averba-se a liberação do onus hipotecário

CONTINUA NO VERSO ...

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

Clicksign f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP) — pág. 4/4

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120485.2.0083696-21

MATRÍCULA 83.696 | FICHA 02 VERSO

sobre o imóvel desta matrícula, ficando **CANCELADO** o R.3. Valor R$. 1.001,73. Atibaia, 26 de junho de 2006.
(Microfilme nº. 195.740 de 19/06/2006 - Rolo nº. 3.316).

Marcos Antonio da Silva
Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: JAGUARI LTDA - CPF/CNPJ: ***.183.270-** DATA: 30/09/2026 19:27:28

ANEXO — MATRÍCULA Nº 83.696 (REGISTRO DE IMÓVEIS DE ATIBAIA/SP)

PREFEITURA MUNICIPAL DE JARINU
Praça Francisco Alves de Siqueira Jr. - 111 - Jardim Saúde
CEP.: 13240-000 Fone.: (11) 4016-8200
www.jarinu.sp.gov.br

SECRETARIA DE FINANÇAS
Setor de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIDÃO N° 519 /2026

IDENTIFICAÇÃO: 0640.032.0001.00-0
LOGRADOURO...: AL. BAHUINIA 0
BAIRRO.....:
LOTE.....: 01 QUADRA: 032
LOTEAMENTO...: RES.TERRAS DE JARINU

ÁREA DO TERRENO.....: 1.221,62m²
ÁREA RESIDENCIAL.....: 28,57m²
ÁREA COMERCIAL/INDUSTRIAL: ,00m²

CERTIFICAMOS, que o imóvel supra discriminado, localizado neste Município, possui o seguinte Valor Venal: R$ 80.792,76
(oitenta mil setecentos e noventa e dois reais e setenta e seis centavos

Para Exercício:2026

Emitida em: 08 de Outubro de 2026
Válida até:31/12/2026

AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO: 110969929110969

Clicksign

Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Log gerado em 09 de outubro de 2026. Versão v1.51.0.

Laudo BMTP - 0029110-30.2026.8.26.0100.docx

Documento número #f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638

Hash do documento original (SHA256): b2d9335df21a728efefdda498108e24b999a96cb5152f66022143e5a4cc9c2ba

Assinaturas

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

CPF: 372.705.478-66

Assinou em 09 out 2026 às 13:29:14



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

08 out 2026, 16:53:49	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638. Data limite para assinatura do documento: 08 de dezembro de 2026 (10:02). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
08 out 2026, 16:54:36	Operador com email bruno@bmtp.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: bruno@bmtp.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
09 out 2026, 13:29:14	Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail bruno@bmtp.com.br. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 47a8ff(...), vide anexo manuscript_15 set 2026, 14-12-58.png. IP: 191.255.45.67. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8514430120172 e longitude -46.13892427523589. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1528.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
09 out 2026, 13:29:21	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse https://www.clicksign.com/validador e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº f3dcb302-e325-4711-9b24-4d6fb7960638, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento em 09 out 2026 às 13:29:14

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 47a8ff(...)



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos
manuscript_15 set 2026, 14-12-58.png