EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP

Cumprimento de sentença nº 0003945-47.2011.8.26.0248

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, LEILOEIRO DEVIDAMENTE MATRICULADO NA JUCESP SOB O Nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma **www.leilaovip.com.br**, por meio de sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a **juntada do Laudo de Avaliação** do bem constrito, conforme determinado.

Sem prejuízo, requer sejam as partes intimadas para que, caso queiram, manifestem-se quanto ao laudo. Na ausência de impugnações, pugna pela homologação, intimando-se o leiloeiro para prosseguimento com o leilão.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026.

Eduardo Jordão Boyadjian
JUCESP nº 464

Mirella Caldeira
OAB/SP nº 138.703

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código qXLLplu3.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:
Matrícula Imobiliária nº 58.680 - 01º CRI de Indaiatuba/SP
Rua Edwino Bannwart, 55
CEP 13.348-655 - Jardim Dr. Lauro Bueno de Camargo
Indaiatuba/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
Leilão Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo
0003945-47.2011.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença
03º Vara Civel Foro de Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada
ABNT NBR 14653/ Partes 1 e 2 - Método Evolutivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 58.680 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, descrito como:

> Imóvel: Um lote de terra sob nº 19 da quadra S do loteamento denominado JARDIM LAURO BUENO DE CAMARGO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 9,00 metros de frente para a rua 11, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 09, por 15,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 18 e de outro com o lote nº 20, perfazendo a área de 135,00 metros quadrados.

Valor Total de Venda
R$ 320.000,00
(Trezentos e vinte mil reais)
Ref. Fevereiro de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.2. USO DO IMÓVEL 8
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS 8
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES 9
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO 10
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 19
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 19
4.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO 21
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES 21
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO 22
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET") 24
4.6. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc): 25
4.7. VALOR FINAL DO IMÓVEL 28
5. ENCERRAMENTO 29
ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 58.680 - 1º CRI Indaiatuba/SP 30
ANEXO 2 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP 32
ANEXO 3 - Valor Venal do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP 34
ANEXO 4 - Elementos Comparativos 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer, sugerir através de metodologia adequada, o valor de mercado para venda do imóvel objeto da matrícula imobiliária nº 58.680 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

a) As documentações disponibilizadas do imóvel;

b) A localização do imóvel no município de Indaiatuba/SP, e seu estado de conservação;

c) As ofertas de imóveis com características semelhantes ao avaliando, no município de Indaiatuba/SP.

d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.

e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada com o proprietário, 11/02/2026, às 14:00, este perito esteve no imóvel de número 55 da Rua Edwino Bannwart, no bairro Jardim Dr. Lauro Bueno de Camargo no município de Indaiatuba/SP para realizar a vistoria técnica.

No local, este perito foi atendido pela Sra. Suellen, que se identificou como filha da executada Simere Pauferro Ventura, que não se encontrava no momento da vistoria, e do executado Valdemar Antunes Franca, que informou ser falecido, inventário processo 1007563-89.2025.8.26.0248 - Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Indaiatuba.

Não estavam presentes os representantes das partes, como não indicaram assistentes técnicos, tampouco elaboraram quesitos prévios.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Edwino Bannwart, 55, bairro Jardim Dr. Lauro Bueno de Camargo, município de Indaiatuba /SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

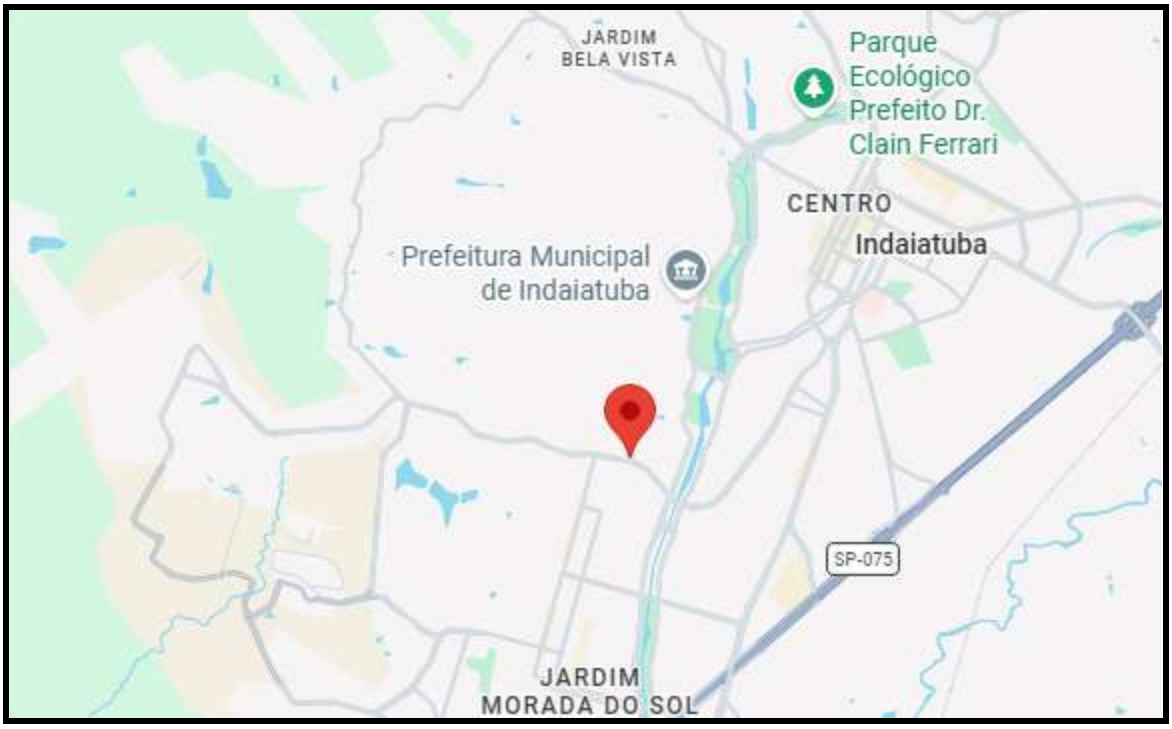


Imagem Google Maps - Rua Edwino Bannwart, 55 - Indaiatuba/SP

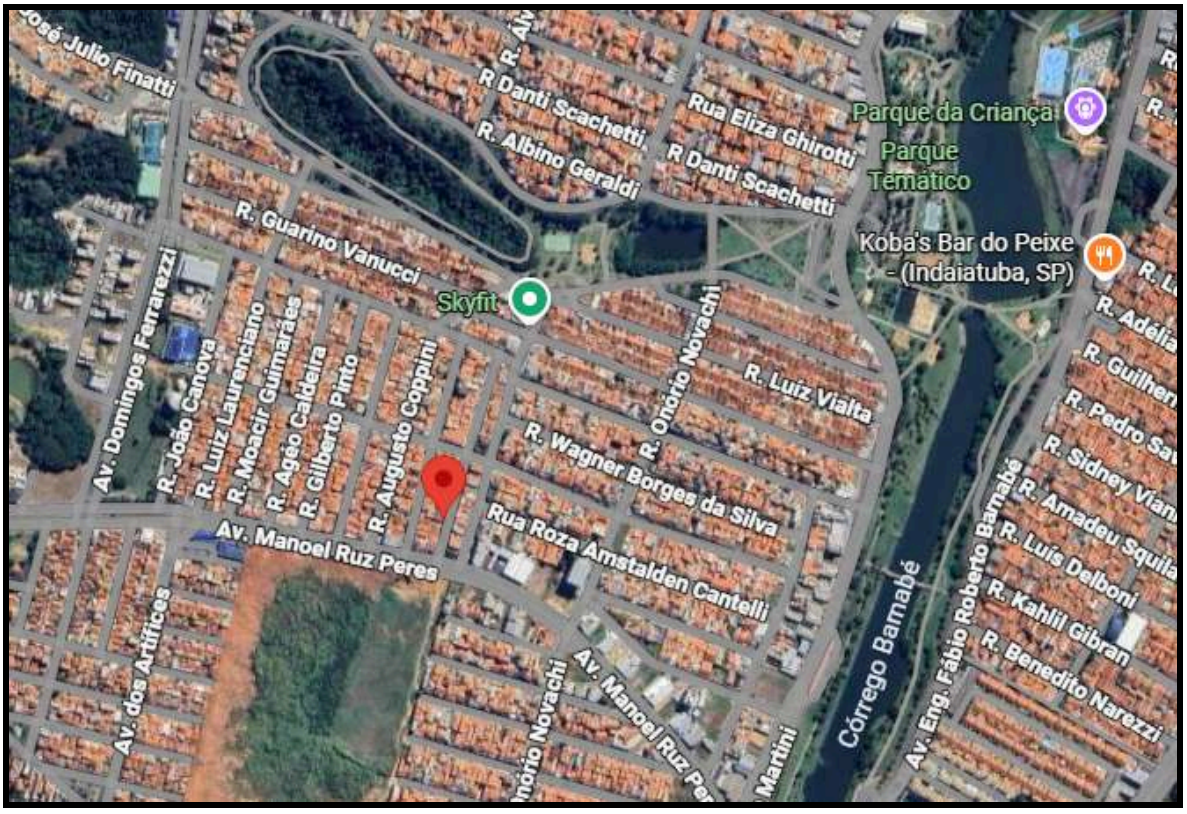


Imagem Google Maps - Rua Edwino Bannwart, 55 - Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.



Imagem Google Maps - Rua Edwino Bannwart, 55 - Indaiatuba/SP



Prefeitura de Indaiatuba - Rua Edwino Bannwart, 55 - Indaiatuba/SP

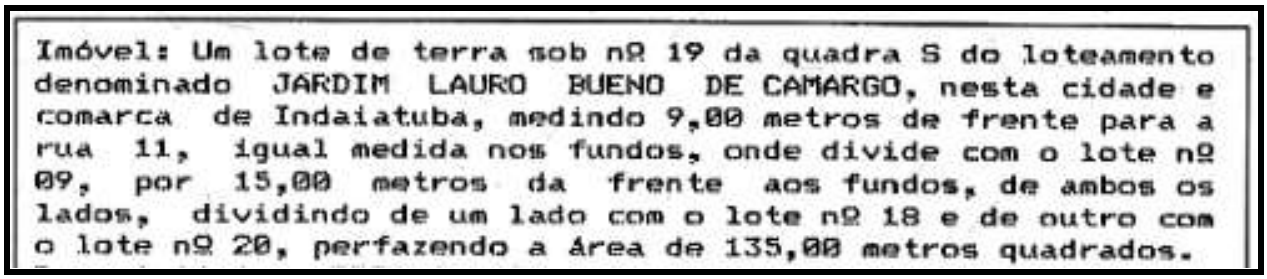
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada, o imóvel encontra-se da posse da executada Simere e família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 58.680 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01,** o imóvel possui a seguinte descrição tabular:


Imóvel: Um lote de terra sob nº 19 da quadra S do loteamento denominado JARDIM LAURO BUENO DE CAMARGO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 9,00 metros de frente para a rua 11, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 09, por 15,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 18 e de outro com o lote nº 20, perfazendo a área de 135,00 metros quadrados.

Junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba, o imóvel está cadastrado sob o nº: **5108.4680.0-9.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5108.4680.0-9	**Insc. Cadastral:** 04.11.13.09.019.000	**Receita:** PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5108.4680.0-9

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R EDWINO BANNWART, COMPOSITOR			**Número:** 00055
Logradouro 2:		**Edif./Cond.:**	
Complemento:	**Loteamento:** JD LAURO BUENO CAMARGO	**Quadra:** S	**Lote:** 19
Matrícula Reg. Imóveis: 0058680	**Data de Registro:** 28/07/2003		
Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA	**Área Unid.:** 253,28	**Área tot. edif.:** 253,28	**Área terr.:** 135,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e respectivo dados cadastrais, disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliando é formado por um lote de terreno urbano, plano e seco, com 135,00m² de área, sendo 9,00m de testada e 15,00 m de profundidade.

Conforme indicado na ficha cadastral do imóvel, emitido pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel possui uma área edificada de 253,28m², não averbada na matrícula imobiliária.

A edificação sobre o lote de terreno é tipificada e classificada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia como **Casa Residencial Padrão Construtivo Simples**

De acordo com a vistoria, o imóvel possui no piso superior três dormitórios, sala, cozinha, banheiro e varanda. No piso térreo, conforme informação da filha da moradora, onde reside a executada Simere, possui sala, dois dormitórios, banheiro, lavanderia, garagem e salão comercial

O estado de conservação indica a necessidade de reformas importantes, uma vez que a construção do imóvel não está finalizada, onde os cômodos encontram-se no contrapiso, sem acabamento, sem portas e parte elétrica em estado precário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

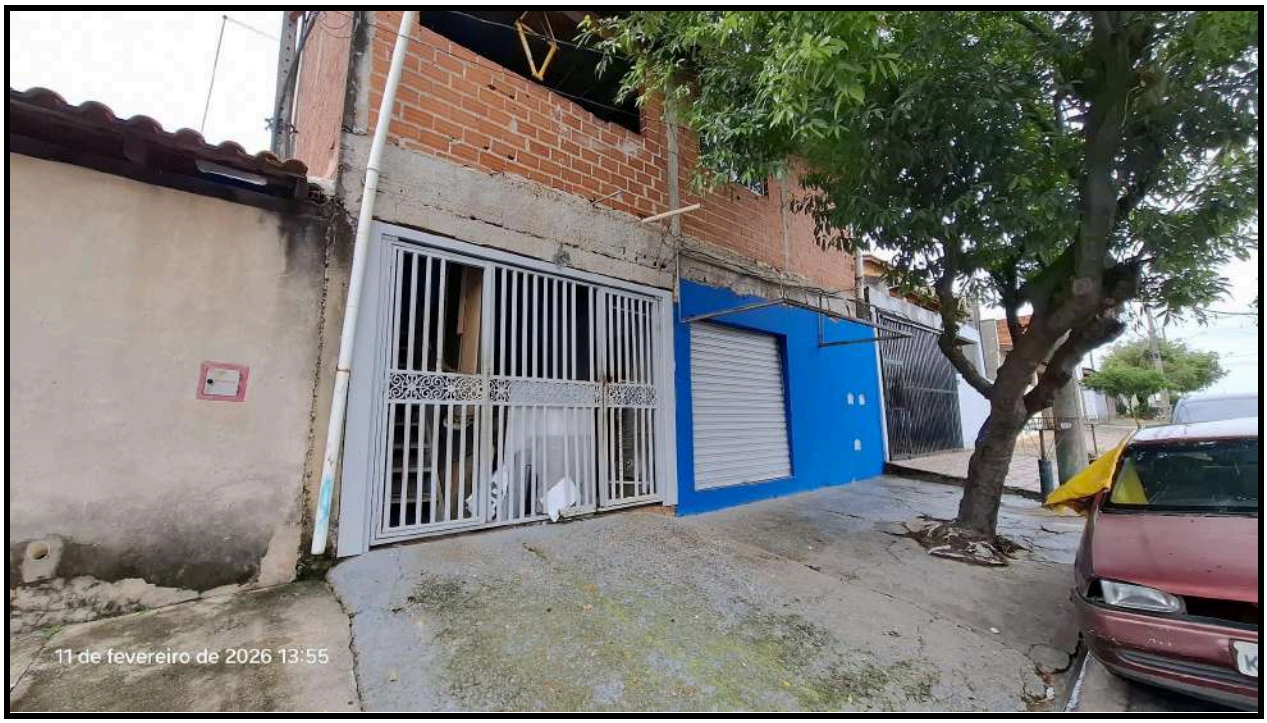
O bairro Jd. Lauro Bueno Camargo, classificado pela Prefeitura de Indaiatuba como zona de dinamização urbana, tem predominância de imóveis residenciais de simples e médio padrão construtivo, conta com serviços e comércios variados de pequeno e médio porte.

O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamentos com sarjeta, rede de distribuição de água, de gás e de coleta de esgoto, rede de captação de águas pluviais, rede de telefonia, serviços de correio e outros.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local, em 11/02/2026.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.





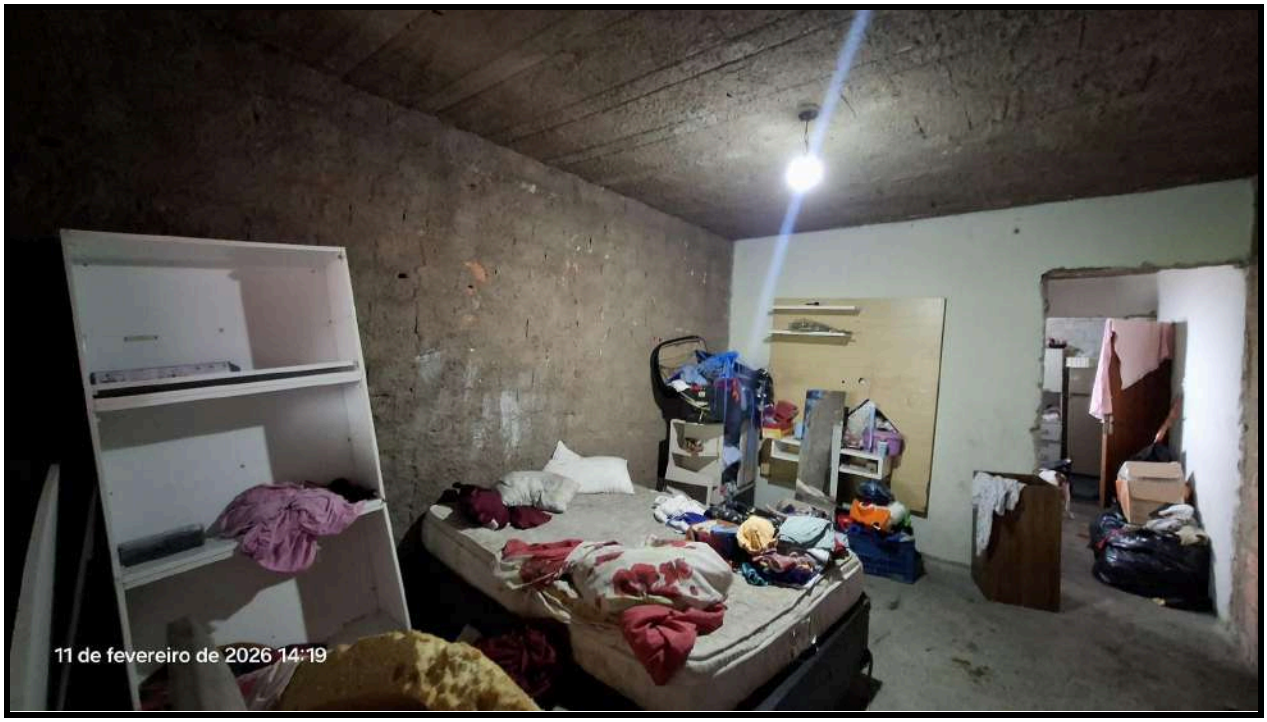
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.



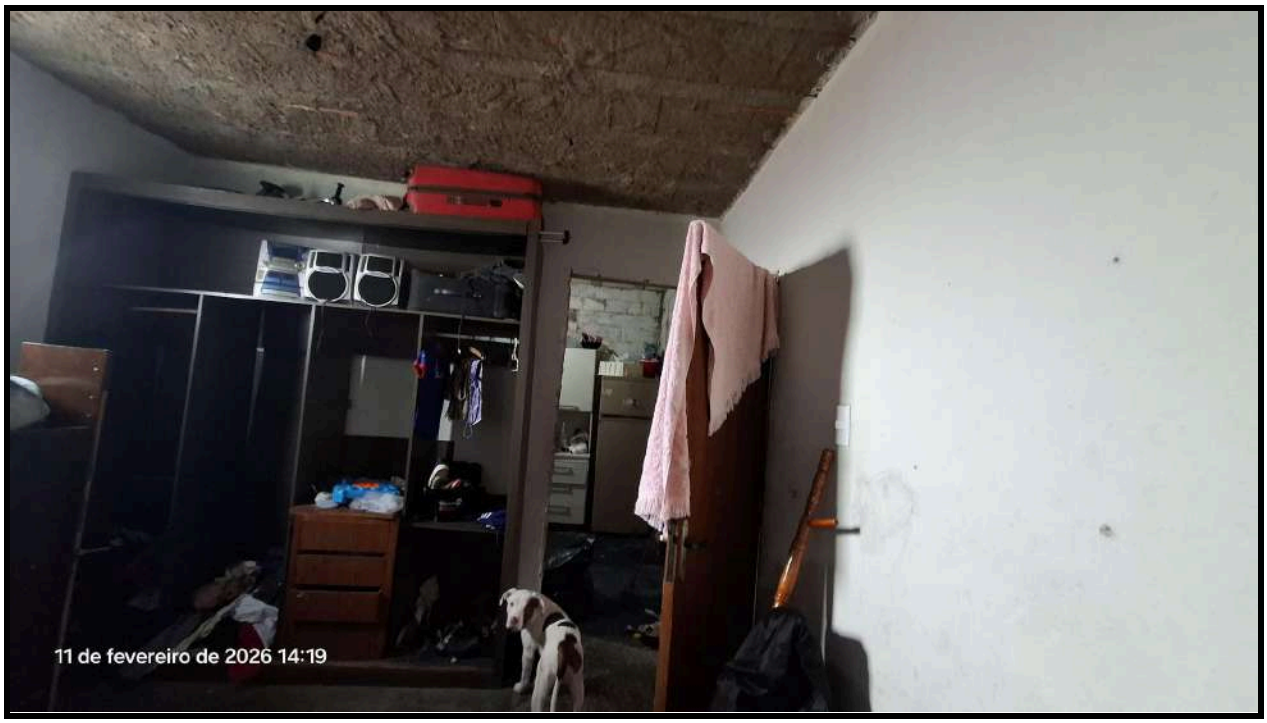


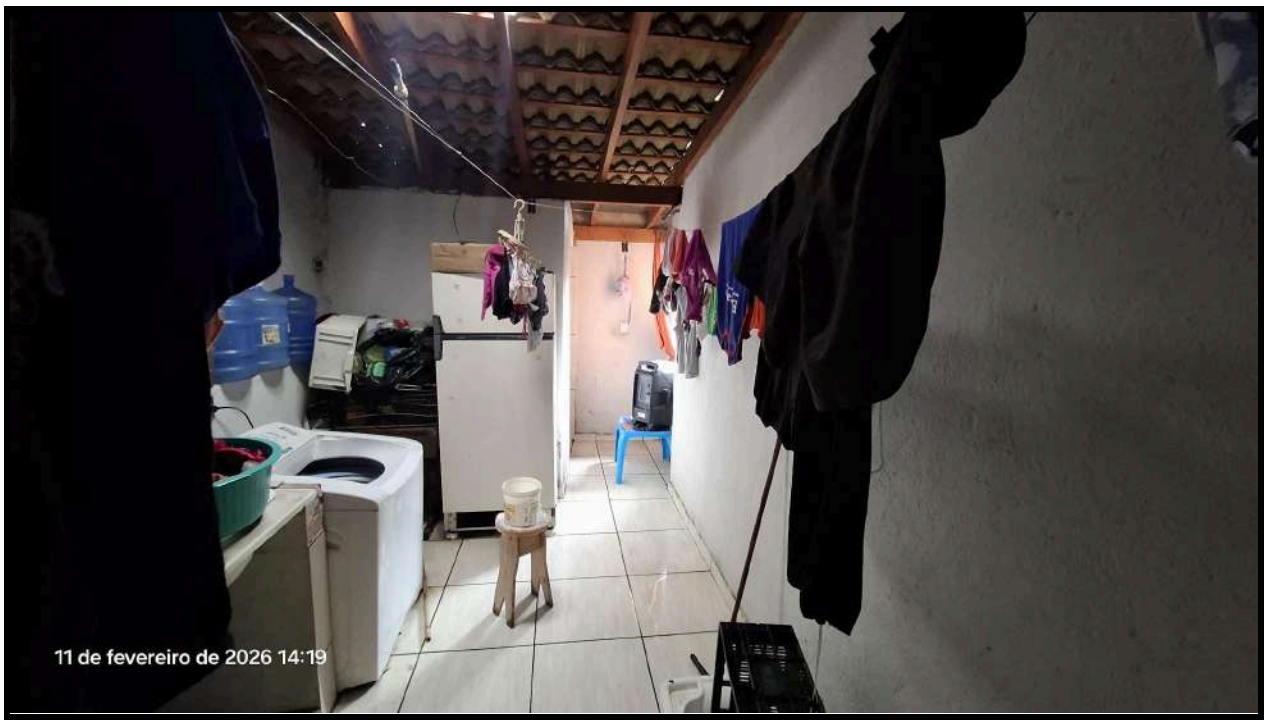
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.



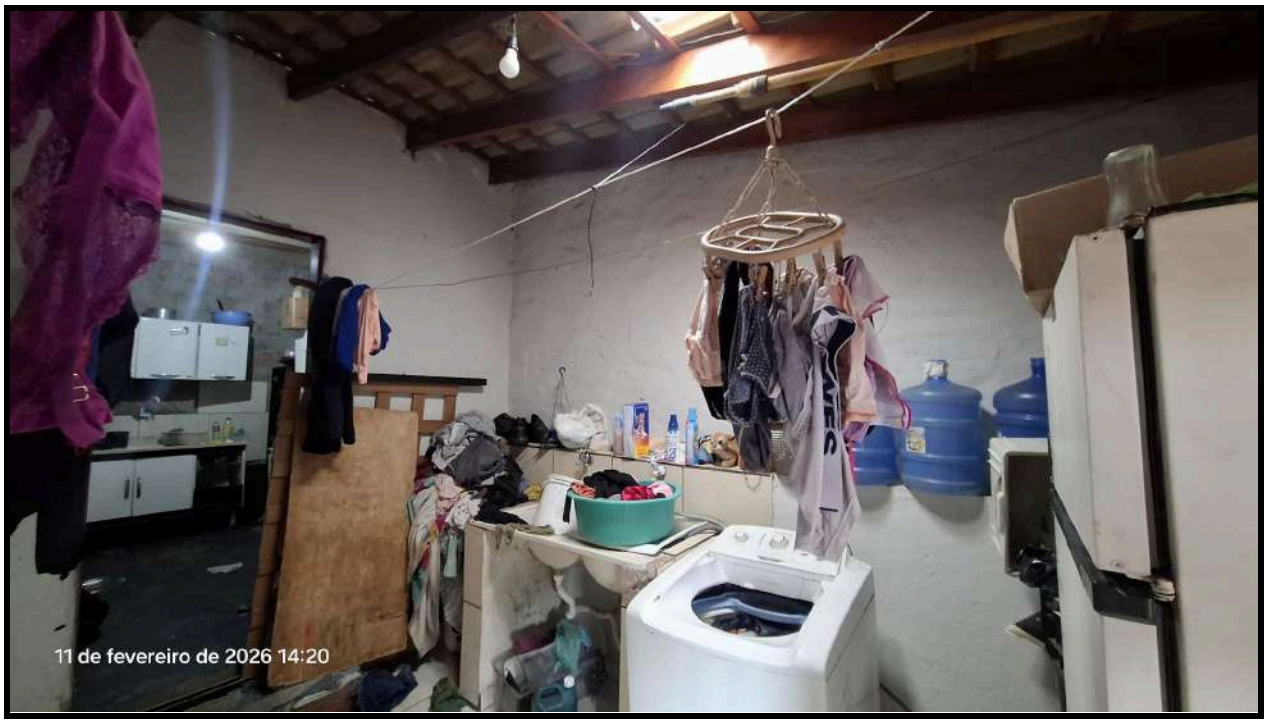


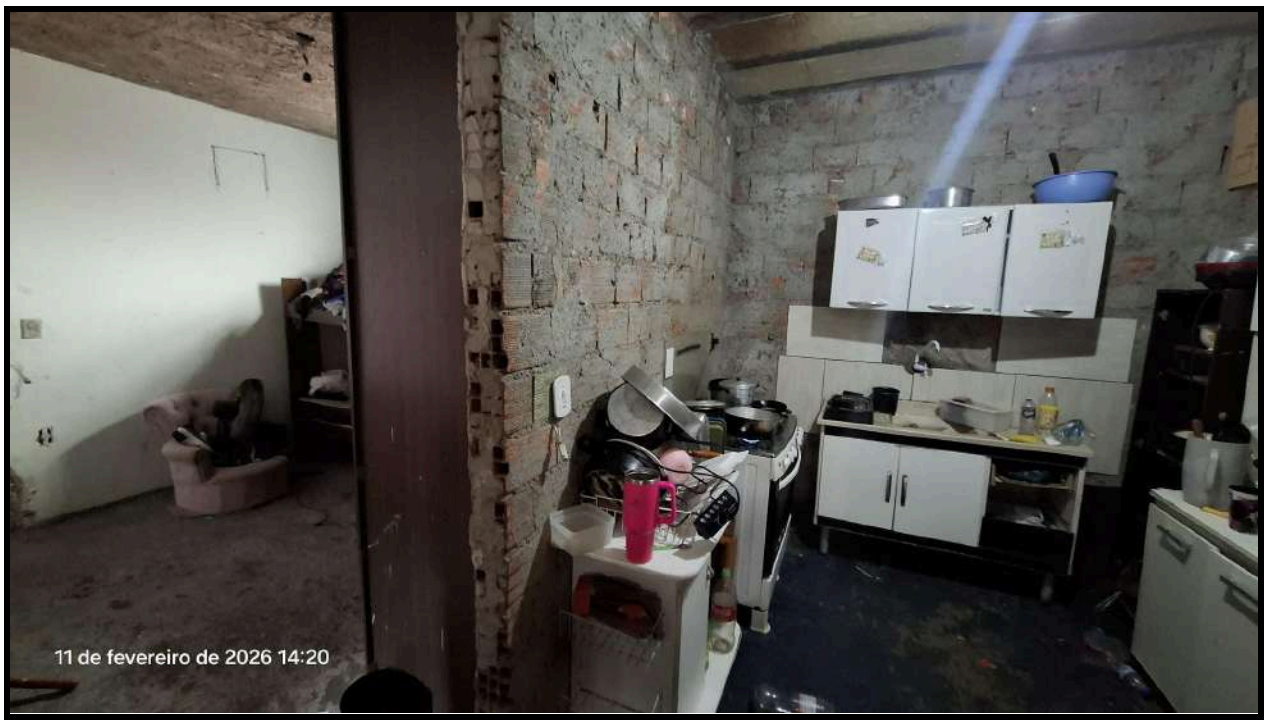
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.





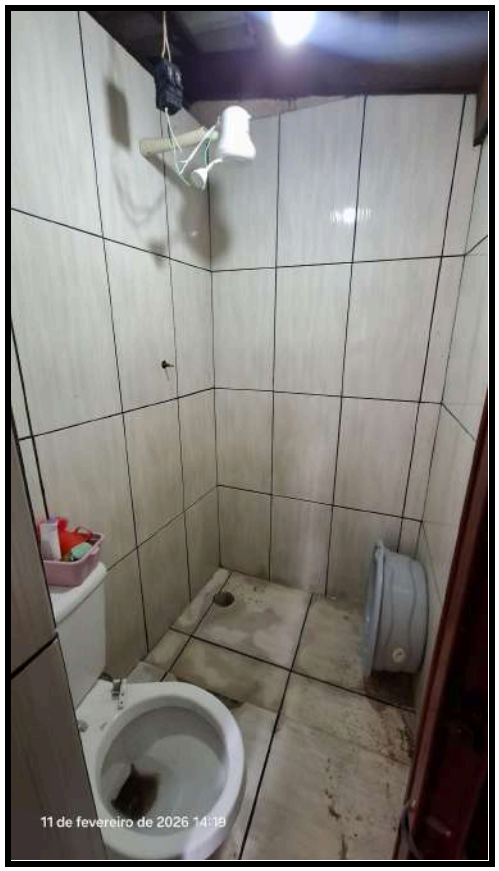
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.





4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, este profissional valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-1 item 7.2.3 de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

A referida Norma preconiza que, para a escolha do método, deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado os seguintes métodos: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda e Método da Quantificação do Custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando e pelo seu estado de conservação, não foram encontradas ofertas de imóveis semelhantes para que se pudesse utilizar o Método Comparativo de Direito de Dados de Mercado.

Por esse motivo, foi adotado o Método Evolutivo como sendo a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão.

No MÉTODO EVOLUTIVO são observados e analisados separadamente o valor do terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor das construções realizadas no terreno, que somados resultam no valor estimado total de venda do imóvel.

Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Valor das Construções) x Fator de Comercialização

$$Vi = (Vt + Vc) \times Fc$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

4.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o cálculo do valor do terreno, alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do terreno comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Assim sendo, foram coletados quatro elementos comparativos de oferta de venda de terrenos localizados no bairro Jardim Dr. Lauro Bueno de Camargo, onde localiza-se o imóvel avaliando, e bairros próximos, que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Diretos de Dados de Mercado.

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

F1: Fator Oferta;

	Vlr Ofertado (R$)	Área (m2)	Vlr Unit(R$/m2)	F1	V. Hom (R$/m²)	Desvio
1	R$480,000.00	290.00	1655.17	0.90	1489.66	8.90%
2	R$900,000.00	582.00	1546.39	0.90	1391.75	1.74%
3	R$460,000.00	290.00	1586.21	0.90	1427.59	4.36%
4	R$410,000.00	277.00	1480.14	0.90	1332.13	-2.61%
5	R$383,000.00	283.00	1353.36	0.90	1218.02	-10.96%
6	R$385,000.00	257.00	1498.05	0.90	1348.25	-1.44%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	1218.02
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	1489.66
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	8207.39
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	67.91
Amplitude total (R$/m²)	271.63
Média aritmética / Valor unitário (R$/m²)	**1367.90**
Mediana (R$/m²)	1370.00
Desvio médio (R$/m²)	68.43
Desvio padrão (R$/m²)	92.83
Variância (R$/m²) ^ 2	8617.00

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)
Sendo:
N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni
Sendo:
At = Amplitude total;:
Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N
Sendo:
N = Número de Amostras.
V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N
Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados;
M = Média Aritmética;
N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1) + V(2) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) +.....+ V(n)) / N] / (N-1) }
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N] / (N-1)
Sendo:
Vh(n) = Valores homogeneizados; N = Número de amostras;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET")

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

Critério de Chauvenet

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MAIOR valor = 1,31

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MENOR valor = 1,61

4.5.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

Considerando as análises feitas, conclui-se portanto que o valor de venda do terreno equivale a:

Valor do Terreno (R$) = Valor Unit. (R$/m²) x Área do Terreno (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R$/m²) = 1.367,90
Área do terreno , conf. matrícula imobiliária (m²) = 135,00
Valor do Terreno = 1.367,90 x 135,00 = 184.666,37

Valor do Terreno (Vt) = R$ 185.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

4.6. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc):

No que se refere às benfeitorias , utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2019.

O cálculo do valor da construção é dado pela expressão a seguir:

Vc = qc x Pc x Ac x Foc

Sendo:

Vc = valor da construção.

qc = custo unitário básico de construção, onde se estipulou, como índice padrão do metro quadrado, os valores publicados pelo Sinduscon SP, em **Janeiro de 2026**, conforme segue:

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.091,42	0,21	R-1	2.560,15	0,25	R-1	3.101,77	0,25
PP-4	1.952,32	0,32	PP-4	2.384,94	0,21	R-8	2.502,52	0,32
R-8	1.860,28	0,32	R-8	2.129,86	0,28	R-16	2.711,00	0,26
PIS	1.449,50	0,32	R-16	2.070,36	0,30			

(*) 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 Unitário Básico para Padrão Baixo e R-1 = R$ 2.091,42/m²

Ac = Área total construída = 253,28m²

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

Cálculo do Fator de Depreciação (Foc)

- **Classe:** Residencial
- **Tipologia:** Casa Padrão Construtivo Simples

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

ibape sp

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.





Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Fig1. Padrão construtivo (Pc): 1,251

- Idade em % da Vida Referencial

Idade em % da Vida Referencial = Idade estimada do imóvel / Vida Útil

sendo:

Idade estimada do imóvel: 25 anos

Idade Referencial: 70 anos

Valor Residual = 20%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

temos:

Idade em % da Vida Referencial = 25/70 = 36,00%

• Estado de conservação: "G" -.Necessitando de Reparos Importantes

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Para

• Estado de conservação (Ec) = " G " (Necessitando de Reparos Importantes)

• Idade VR = 36%

temos conforme tabela abaixo

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740

• K = 0,3580

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

Foc = R + K (1 - R) = 0,2 + 0,3580 (1 - 0,2)

Logo,

Foc = 0,2864

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

Sendo:

Vc = qc x Pc x Ac x Foc

temos
Vc = 2.091,42 x 1,251 x 253,28 x 0,2864
Vc = 189.789,63
Valor das construções = R$ 190.000,00

4.7. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Valor de Venda do Imóvel = (Valor do Terreno + Valor das Construções) x Fator de Comercialização

Vi = (Vt + Vc) x Fc

Adotando Fc = 0,85, devido:

- Taxa Selic atual de 15%a.a.;
- Necessidade de regularização da construção edificada sobre o terreno ;
- O estado de conservação verificado no imóvel impacta negativamente sua atratividade no mercado, constituindo fator desfavorável à comercialização.

Valor de Venda do Imóvel = (185.000,00 + 190.000,00) x 0,85
Valor de Venda do Imóvel = 318.750,00

Valor de Venda do Imóvel = R$ 320.000,00 para Fev/26

Tendo como limites:

Limite Superior (10%) = R$ 330.000,00
Limite Inferior (10%) = R$ 270.000,00

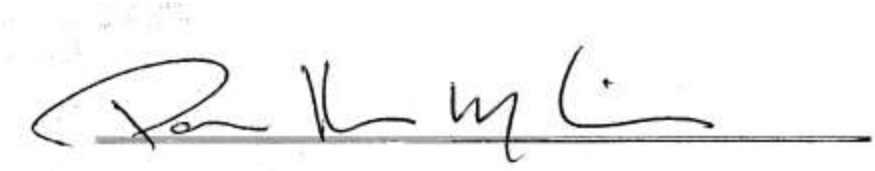
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

Valor Total de Venda
R$ 320.000,00
(Trezentos e vinte mil reais)
Ref. Fevereiro de 2026

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 37 (trinta e sete) páginas, 18 (dezoito) fotografias que compõem a vistoria técnica e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

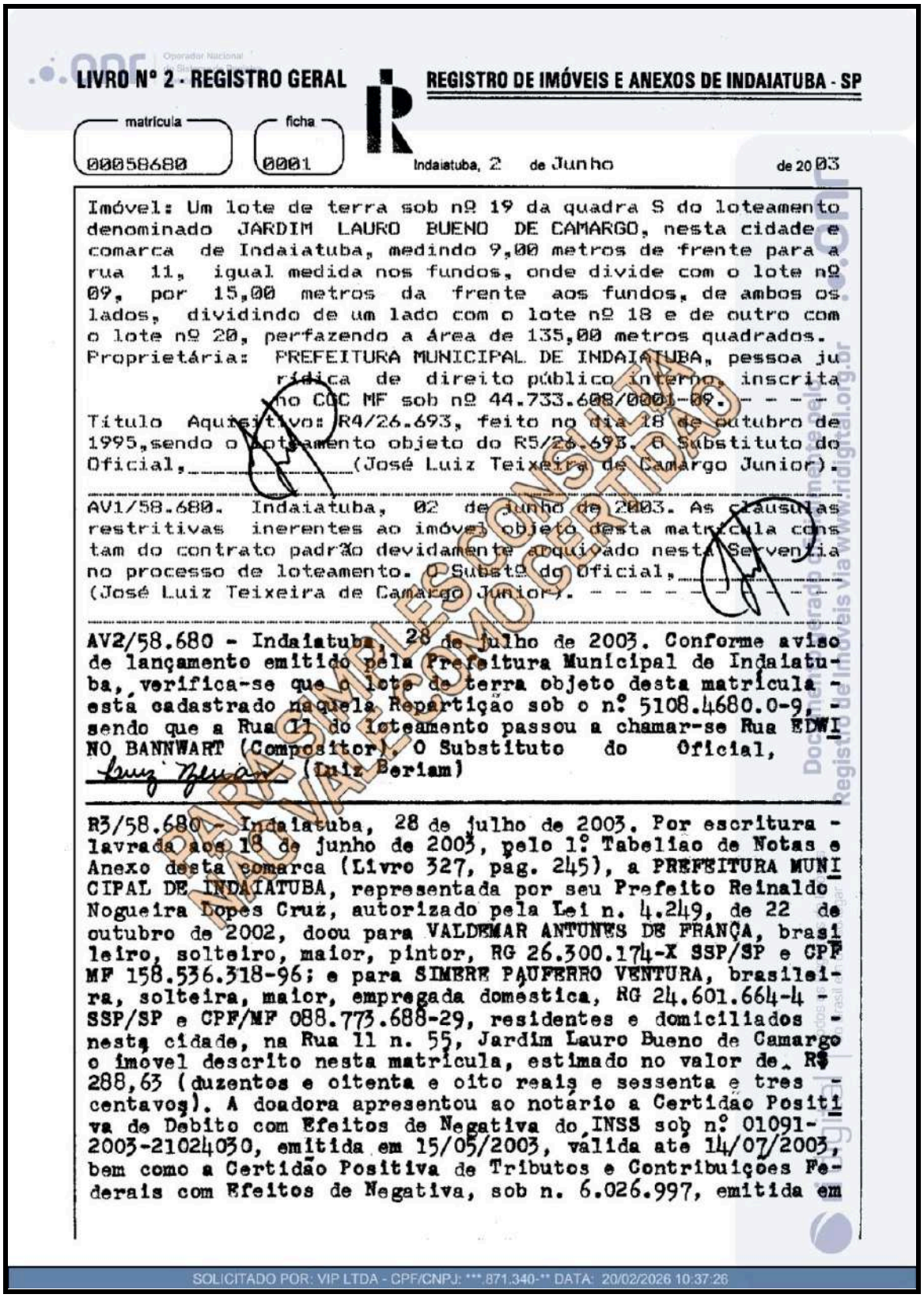
São Paulo, 19 de Fevereiro de 2026



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 58.680 - 1º CRI Indaiatuba



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP

matrícula 00058680 | ficha 0001 | Indaiatuba, 2 de Junho de 2003

Imóvel: Um lote de terra sob nº 19 da quadra S do loteamento denominado JARDIM LAURO BUENO DE CAMARGO, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 9,00 metros de frente para a rua 11, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 09, por 15,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o lote nº 18 e de outro com o lote nº 20, perfazendo a área de 135,00 metros quadrados. Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CGC MF sob nº 44.733.608/0001-09. - - - - Título Aquisitivo: R4/26.693, feito no dia 18 de outubro de 1995, sendo o loteamento objeto do R5/26.693. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

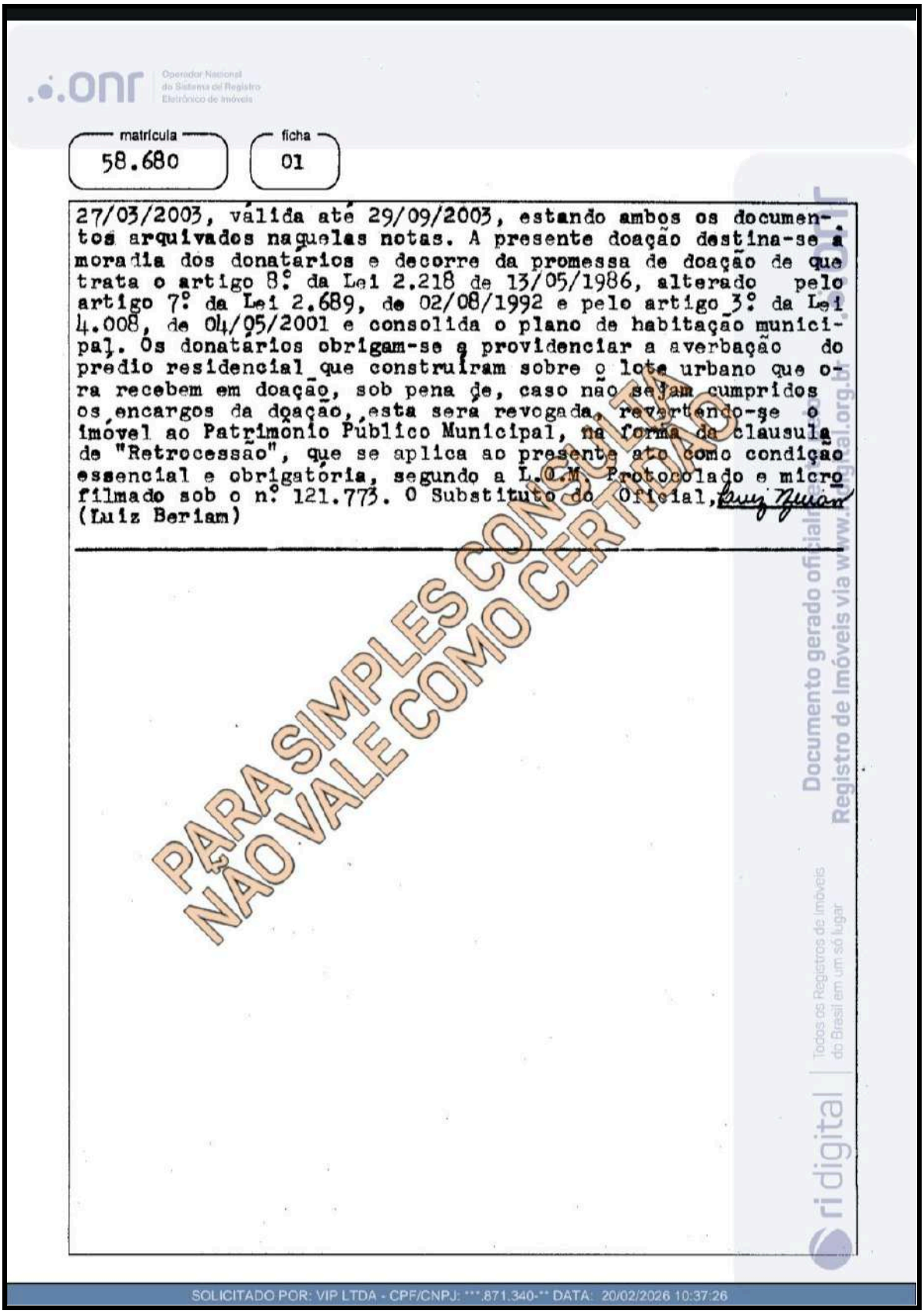
AV1/58.680. Indaiatuba, 02 de junho de 2003. As cláusulas restritivas inerentes ao imóvel objeto desta matrícula constam do contrato padrão devidamente arquivado nesta Serventia no processo de loteamento. O Substº do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - - - - - - - - -

AV2/58.680 - Indaiatuba, 28 de julho de 2003. Conforme aviso de lançamento emitido pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, verifica-se que o lote de terra objeto desta matrícula - está cadastrado naquela Repartição sob o nº 5108.4680.0-9, - sendo que a Rua 11 do loteamento passou a chamar-se Rua EDWI NO BANNWART (Compositor). O Substituto do Oficial, _____ (Luiz Beriam)

R3/58.680 - Indaiatuba, 28 de julho de 2003. Por escritura - lavrada aos 18 de junho de 2003, pelo 1º Tabelião de Notas e Anexo desta comarca (Livro 327, pag. 245), a PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA, representada por seu Prefeito Reinaldo Nogueira Lopes Cruz, autorizado pela Lei n. 4.249, de 22 de outubro de 2002, doou para VALDEMAR ANTUNES DE FRANÇA, brasileiro, solteiro, maior, pintor, RG 26.300.174-X SSP/SP e CPF MF 158.536.318-96; e para SIMERE PAUFERRO VENTURA, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG 24.601.664-4 - SSP/SP e CPF/MF 088.773.688-29, residentes e domiciliados - nesta cidade, na Rua 11 n. 55, Jardim Lauro Bueno de Camargo o imóvel descrito nesta matrícula, estimado no valor de R$ 288,63 (duzentos e oitenta e oito reais e sessenta e tres - centavos). A doadora apresentou ao notário a Certidão Positiva de Debito com Efeitos de Negativa do INSS sob nº 01091-2003-21024030, emitida em 15/05/2003, válida até 14/07/2003, bem como a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais com Efeitos de Negativa, sob n. 6.026.997, emitida em

PARA VISTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 20/02/2026 10:37:26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.



matrícula 58.680 ficha 01

27/03/2003, válida até 29/09/2003, estando ambos os documentos arquivados naquelas notas. A presente doação destina-se à moradia dos donatários e decorre da promessa de doação de que trata o artigo 8º da Lei 2.218 de 13/05/1986, alterado pelo artigo 7º da Lei 2.689, de 02/08/1992 e pelo artigo 3º da Lei 4.008, de 04/05/2001 e consolida o plano de habitação municipal. Os donatários obrigam-se a providenciar a averbação do predio residencial que construiram sobre o lote urbano que ora recebem em doação, sob pena de, caso não sejam cumpridos os encargos da doação, esta será revogada, revertendo-se o imóvel ao Patrimonio Público Municipal, na forma da clausula de "Retrocessão", que se aplica ao presente ato como condição essencial e obrigatoria, segundo a L.O.M. Protocolado e microfilmado sob o nº 121.773. O Substituto do Oficial, (Luiz Beriam)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 20/02/2026 10:37:26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

ANEXO 2 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5108.4680.0-9 **Insc. Cadastral:** 04.11.13.09.019.000 **Receita:** PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5108.4680.0-9

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R EDWINO BANNWART, COMPOSITOR **Número:** 00055

Logradouro 2: **Edif./Cond.:**

Complemento: **Loteamento:** JD LAURO BUENO CAMARGO **Quadra:** S **Lote:** 19

Matrícula Reg. Imóveis: 0058680 **Data de Registro:** 28/07/2003

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA **Área Unid.:** 253,28 **Área tot. edif.:** 253,28 **Área terr.:** 135,00

RESUMO

Aprovações: 0
Alvarás: 0
Habite-ses: 0
Multas: 0
Desmembramento/Unificação: NENHUM
Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Viela sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

RU	RESIDENCIA UNIFAMILIAR
RMV	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL
NR3	NÃO RESIDENCIAL 3
NR2	NÃO RESIDENCIAL 2
NR1	NAO RESIDENCIAL 1
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

CONTRATO PADRÃO:

- OMISSO

DECRETO MUNICIPAL:

- OMISSO

OBSERVAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

ANEXO 3 - Valor Venal do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

Secretaria Municipal da Fazenda / Departamento de Rendas Imobiliárias

Data de Emissão: 19/02/2026 12:02h

Certidão de Valor Venal

Nº 8703/2026

A Prefeitura Municipal de Indaiatuba, por meio do Departamento de Rendas Imobiliárias, certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel abaixo identificado em **19/02/2026**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)

Código de Imóvel:	5108.4680.0-9
Inscrição Cadastral:	04.11.13.09.019.000
Unidade:	000
Localização:	R. EDWINO BANNWART, COMPOSITOR , 00055
Loteamento:	JD. LAURO BUENO CAMARGO
Quadra:	S
Lote:	19
Condominio/Edificio:	
Valor Venal do Terreno:	R$ 6.867,98 - (seis mil, oitocentos e sessenta e sete reais e noventa e oito centavos)
Valor Venal da área Construída:	R$ 180.893,11 - (cento e oitenta mil, oitocentos e noventa e três reais e onze centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R$ 187.761,09 - (cento e oitenta e sete mil, setecentos e sessenta e um reais e nove centavos)

Validade da Certidão: 21/03/2026

Indaiatuba, 19 de fevereiro de 2026

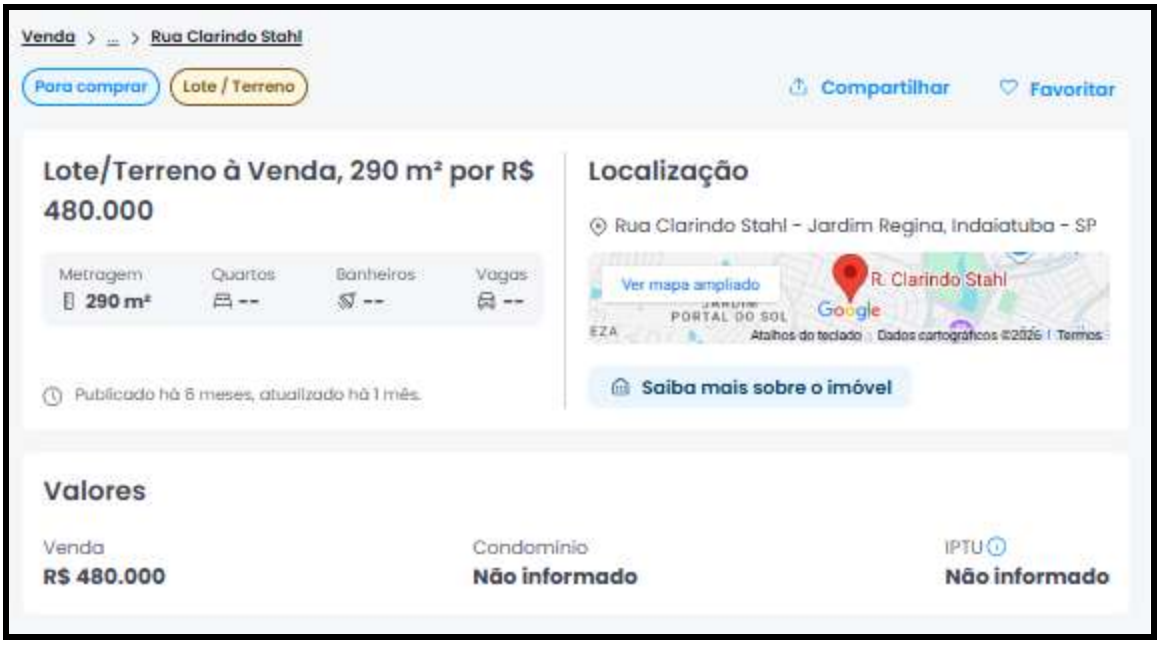
Certidão EMITIDA GRATUITAMENTE, autorizada por meio do Processo Administrativo nº 26.586/2018, de 11 de outubro de 2018, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICIPIO DE INDAIATUBA.Para verificar as assinaturas acesse https://assina.indaiatuba.sp.gov.br/VerificadorAssinatura e informe o código 86C5-A264-F776-96DA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

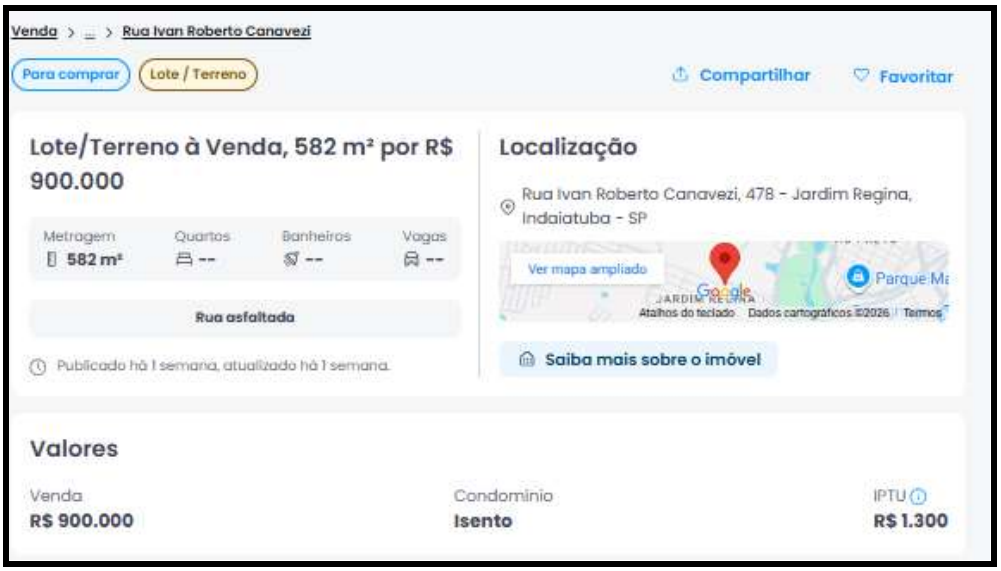
ANEXO 4 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01



Anunciante: Z10 Imóveis
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-indaiatuba-290m2-venda-RS480000-id-2826997414/?source=ranking%2Crp

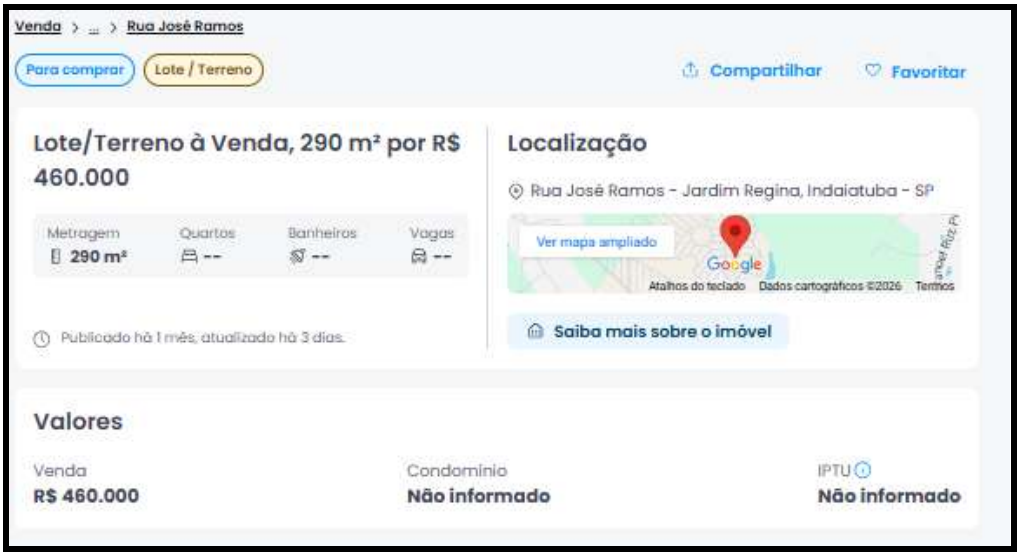
- Elemento comparativo 02



Anunciante: Caldeira Imóveis
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-indaiatuba-582m2-venda-RS900000-id-2869533990/?source=ranking%2Crp

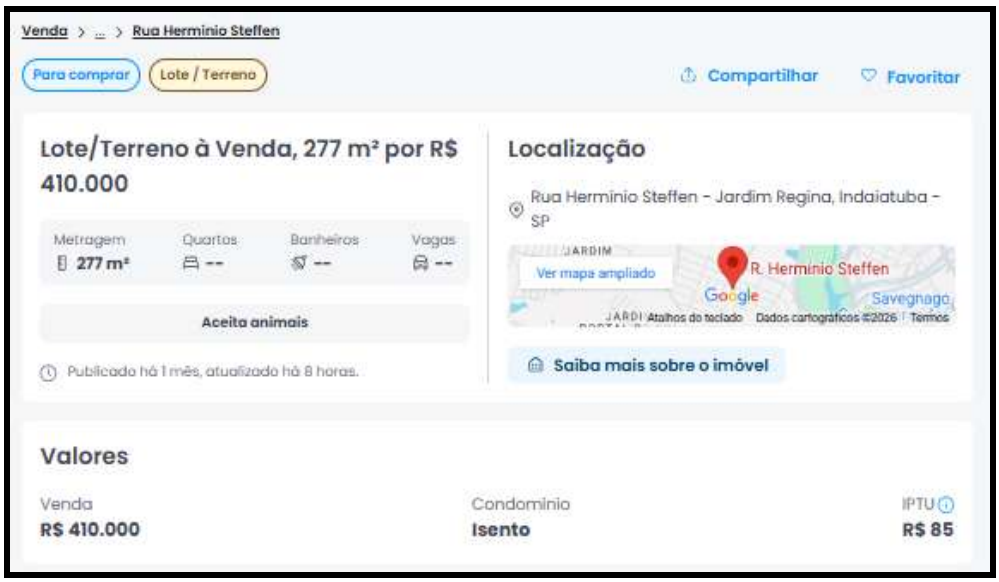
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

- Elemento comparativo 03



Anunciante: C.R. de Almeida Corretagem
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-indaiatuba-290m2-venda-RS460000-id-2860914856/?source=ranking%2Crp

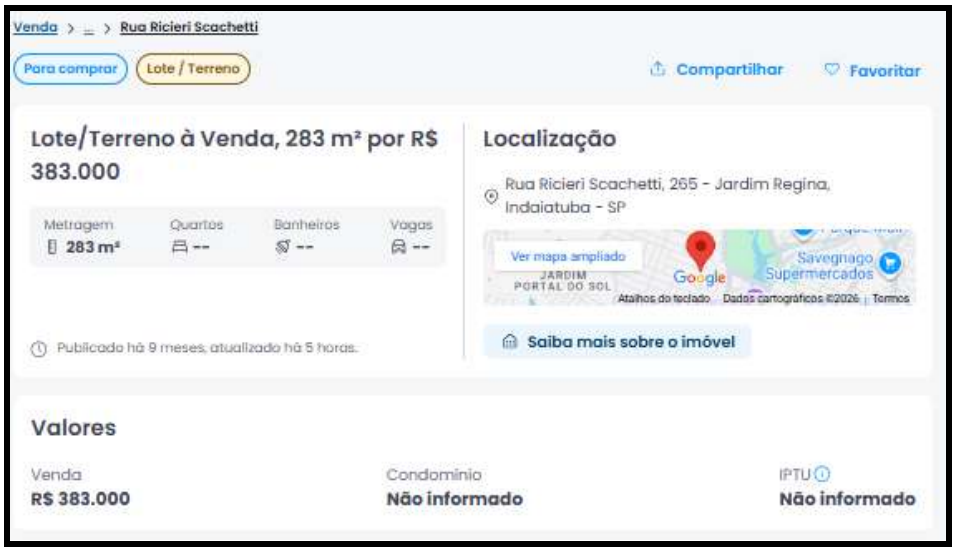
- Elemento comparativo 04



Anunciante: Baruke Imóveis.
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-indaiatuba-277m2-venda-RS410000-id-2865549493/?source=ranking%2Crp

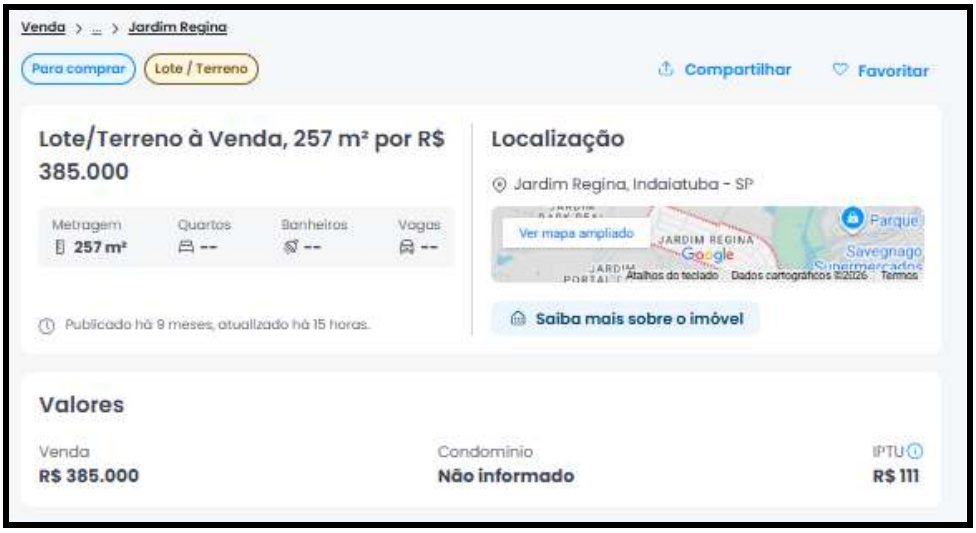
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

- Elemento comparativo 05



Anunciante: Concretiza 3D Imóveis
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-indaiatuba-283m2-venda-RS383000-id-2802108718/?source=ranking%2Crp

- Elemento comparativo 06



Anunciante: Aquaviva Imóveis
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-regina-bairros-indaiatuba-257m2-venda-RS385000-id-2807815186/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2026 às 12:00 , sob o número WIDU26700149410
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código xQjHjRHj.

CLAUDIA CRISTINA PIRES OLIVA
OAB/SP 144.817

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP.

Processo nº 0003945-47.2011.8.26.0248

MILTON DUARTE PIRES, já devidamente qualificado nos autos, por sua advogada que ao final subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se acerca do laudo de avaliação, nos seguintes termos:

O exequente declara expressamente sua **concordância com o laudo de avaliação** apresentado pelo Sr. Perito Judicial, que atribuiu ao imóvel penhorado o valor de R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), não havendo impugnação a ser formulada.

Considerando que o crédito atualizado perfaz o montante de R$ 120.399,24 (cento e vinte mil, trezentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos), requer o prosseguimento da execução com a **alienação judicial do bem penhorado**, nos termos dos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil.

Dessa forma, requer:

a) A designação de **leilão eletrônico**, na forma do art. 882 do CPC;
b) A nomeação de leiloeiro oficial;

Rua dos Andradas, n°468, Bairro Cidade Nova I, Indaiatuba/SP
Telefone: (19) 3885-2687/3834-7329/3834-2776
E-mail: adv-pires@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CRISTINA PIRES OLIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2026 às 16:06 , sob o número WIDU26700157030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código sr0RSrtR.

CLAUDIA CRISTINA PIRES OLIVA
OAB/SP 144.817

c) A fixação de 1ª praça pelo valor da avaliação e 2ª praça nos termos do art. 891 do CPC;

d) A intimação das partes e demais interessados;

e) Que o produto da arrematação seja destinado à satisfação do crédito exequendo, com a liberação do eventual saldo remanescente ao executado.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Indaiatuba, 24 de fevereiro de 2026.

CLAUDIA CRISTINA PIRES OLIVA
OAB/SP 144 817

Rua dos Andradas, n°468, Bairro Cidade Nova I, Indaiatuba/SP
Telefone: (19) 3885-2687/3834-7329/3834-2776
E-mail: adv-pires@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA CRISTINA PIRES OLIVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2026 às 16:06 , sob o número WIDU26700157030
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003945-47.2011.8.26.0248 e código sr0RSrtR.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 320.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2026 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	242 dias	1,036092
Percentual correspondente	242 dias	3,609183 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 331.549,39
Sub Total	(=)	R$ 331.549,39
Valor total	**(=)**	**R$ 331.549,39**

Retornar Imprimir