

1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliando:

Apartamento 52 - Torre 01
Condomínio Reserva Vista Verde
Rua Pedro Virillo, 186 - Itaiaci
CEP 13339-545 - Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda dos Direitos Aquisitivos

Solicitante

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

Processo

1009374-55.2023.8.26.0248 - 05° VC Fórum Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 118.239 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

Imóvel: Um apartamento sob nº 52, localizado no 5º pavimento da TORRE 1, do Condomínio Residencial Especial denominado "RESERVA VISTA VERDE", situado na Rua Pedro Virillo nº 186, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, varanda, cozinha, área de serviço, circulação, banho, dormitório 1, dormitório 2 e suíte; ÁREAS: área privativa de 65,00 m², área comum de 18,2773 m², perfazendo a área total de 83,2773 m², correspondendo à fração ideal de terreno de 60,53 m² ou 0,00162 ou 0,162%. - - - - -

Valor Total de Venda

R\$450.000,00

(Quatrocentos e cinquenta mil reais)

Ref. Outubro de 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.4.1. Dimensões e disposições	9
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	28
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	29
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	29
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	30
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	31
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	32
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	32
4.5. CONCLUSÃO FINAL	32
5. ENCERRAMENTO	33
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 118.239 - 1º CRI Indaiatuba/SP	34
ANEXO 02 - Ficha Cadastral do Imóvel	37
ANEXO 03 - Planilha Débitos - Credor Fiduciário	40
ANEXO 04 - Elementos Comparativos	41

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 118.239 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do Condomínio Reserva Vista Verde no município de Indaiatuba.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares no próprio condomínio;
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- d) 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 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.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Previamente a vistoria do imóvel este perito fez contato com o morador do imóvel, Sr. José Carlos Arantes Neto, contudo não houve resposta.

Na data agendada, 16/10/2025, às 11:00, o perito esteve presente no Condomínio Reserva Vista Verde, e apesar do morador Sr. José Carlos Arantes Neto estar no apartamento, não permitiu a vistoria interna, informando que retornaria o contato para novo agendamento.

Este perito fez diversas tentativas posteriores de contato com o Sr. José Carlos Arantes Neto porém o morador não mais retornou para permitir a vistoria interna.

Diante da impossibilidade de vistoriar internamente a unidade, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, da impossibilidade da vistoria, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- no caso de apartamentos, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades no mesmo edifício e informações da respectiva administração”.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Apartamento n° 52, Torre 01, do Condomínio Reserva Vista Verde, localiza-se na Rua Pedro Virillo, 186, no bairro Jardim Santiago, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.339-545 .

1009374-55.2023.8.26.0248

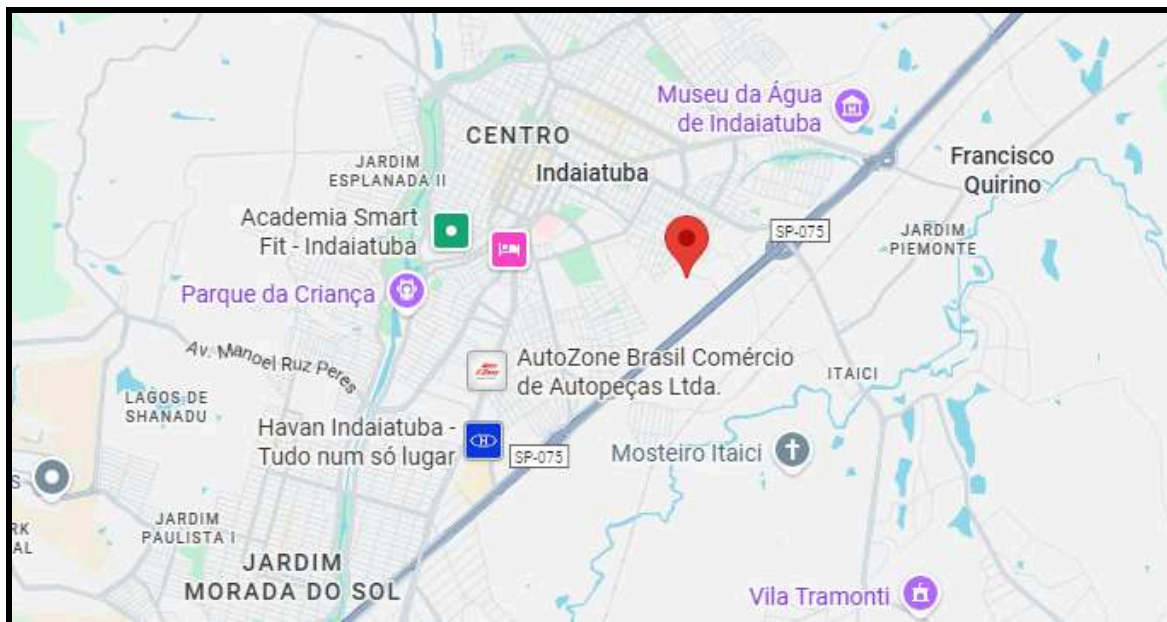


Imagem GoogleMaps - Condomínio Reserva Vista Verde - Indaiatuba/SP



Imagem GoogleMaps - Cond Resid Vista Verde - Indaiatuba/SP

1009374-55.2023.8.26.0248

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, na posse de José Carlos Arantes Neto.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 118.239 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula	ficha	Indaiatuba, 13 de Março de 20 18	
00118239	0001		
<p>Imóvel: Um apartamento sob nº 52, localizado no 5º pavimento da TORRE 1, do Condomínio Residencial Especial denominado "RESERVA VISTA VERDE", situado na Rua Pedro Virillo nº 186, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, varanda, cozinha, área de serviço, circulação, banho, dormitório 1, dormitório 2 e suíte; ÁREAS: área privativa de 65,00 m², área comum de 18,2773 m², perfazendo a área total de 83,2773 m², correspondendo à fração ideal de terreno de 60,53 m² ou 0,00162 ou 0,162%.</p>			

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba sob n ° **5263.0013.1-4**.

1009374-55.2023.8.26.0248

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS</p> <p align="center">IPTU 2025</p>		<p align="center">ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO</p> <p>COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso ou pagamento insuficiente da parcela esta será atualizada PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o débito valor corrigido ACRESCIMOS LEGAIS, sobre o valor da parcela em atraso sendo: Multa de 0,3% ao dia, juros de 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.202, CTM - Lei Comp. 102/2023). Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizadas a receber qualquer parcela deste tributo fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTES TRIBUTOS: 26/12/2023. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 3º I, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os direitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.</p>															
<p>IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE</p> <p>Proprietário: A3GC IMOBILIARIA LTDA</p> <p>Responsável: WESLEY JEFFERSON DE MENDONÇA ARAUJO (CPF / OJF): 15.865.586/0001-80</p> <p>R BELO HORIZONTE 00585 JARDIM PANORAMA SALTO SP 13322-413</p> <p align="right">3 P10 / 1646</p>																	
<p>INSCRIÇÃO</p> <p>5263.0013.1-4</p>	<p>RECEITA</p> <p>Predial</p>	<p>INSCRIÇÃO</p> <p>00.11.1209.002.032</p>	<p>EMISSÃO</p> <p>JAN2025</p>	<p>ALÍQUOTA</p> <p>1%</p>	<p>IMPOSTO CALCULADO</p> <p>1.049,99</p>												
<p>LOCAL DO IMÓVEL</p> <p>R PEDRO VIRILLO</p>		<p>CONDÔMIO / EDIFÍCIO</p> <p>00106 AP 02 TORRE 01</p>		<p>DESCONTOS</p> <table border="1"> <tr> <td>ZONA</td> <td>DESC. DO IMPOSTO (R\$)</td> </tr> <tr> <td>003</td> <td>131,19</td> </tr> <tr> <td>%</td> <td>DESC. APENSENTADO / FINEPLASH (R\$)</td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>* Lei Comp. 102/2023</td> <td>REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> </tr> </table>		ZONA	DESC. DO IMPOSTO (R\$)	003	131,19	%	DESC. APENSENTADO / FINEPLASH (R\$)	0,00	0,00	* Lei Comp. 102/2023	REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$)		0,00
ZONA	DESC. DO IMPOSTO (R\$)																
003	131,19																
%	DESC. APENSENTADO / FINEPLASH (R\$)																
0,00	0,00																
* Lei Comp. 102/2023	REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$)																
	0,00																
<p>BR. ITACI</p> <p>RESID. RESERVA VISTA VERDE</p>		<p>DESTINAÇÃO</p> <p>Residência</p>		<p>AVISO</p> <p>019000</p>													
<p>QUADRA</p> <p>SN</p>	<p>LOTE</p> <p>AR-U</p>	<p>LIG. E OCUP. DO SOLO</p> <p>ZDU</p>															
<p>TESTADA</p> <p>193,57</p>	<p>ÁREA DO TERRENO</p> <p>37.413,03</p>	<p>VALOR VENAL DO TERRENO</p> <p>2.143,55</p>		<p>TOTAL DO IMPOSTO (R\$)</p> <p>918,36</p>													
<p>SOMA DE PONTOS</p> <p>90</p>	<p>ÁREA DA UNIDADE</p> <p>83,27</p>	<p>VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO</p> <p>102.811,25</p>		<p>EM DOBRO</p> <p>N</p>	<p>TAXA DE COL. E REG. DE LIXO (R\$)</p> <p>189,28</p>												
<p>FRAÇÃO IDEAL</p> <p>0,0016</p>	<p>ÁREA EDIFICADA DO LOTE</p> <p>44.263,38</p>	<p>VALOR VENAL DO IMÓVEL</p> <p>104.954,81</p>		<p>VALOR DA CIP (R\$)</p> <p>-----</p>													
<p>Este imóvel possui 01 carnê(s)</p>		<p>VALOR DA UFESP</p> <p>37,02</p>	<p>BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 400, LII COMP. 100/2023</p> <p>29.9200</p>	<p>TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)</p> <p>1.107,64</p>													
<p align="center">* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)</p>																	

DÉBITOS DE IPTU

Débitos incluídos no acordo REFIS-25 (Programa de Regularização Fiscal - Lei 8.292/2025)

INSCRIÇÃO	TRIBUTOS	EXERCÍCIO	CADASTRO	AJUIZADO	NUMERO DO ACORDO	VALOR R\$
016.494/2024	IPTU PREDIAL	2023	5263.0013.1-4	N?o Ajuizado		R\$ 1.380,06
032.543/2021	IPTU PREDIAL	2020	5263.0013.1-4	Ajuizado		R\$ 1.856,35
013.625/2023	IPTU PREDIAL	2022	5263.0013.1-4	N?o Ajuizado		R\$ 283,07
016.117/2025	IPTU PREDIAL	2024	5263.0013.1-4	N?o Ajuizado		R\$ 1.297,08

CÁLCULO SEM REFIS 2025	
DÉBITO ORIGINAL	3.066,71
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	433,83
MULTA	350,03
JUROS	774,91
HONORÁRIOS	166,53
EMBARGOS	0,00
INDENIZAÇÕES	24,55
TARIFA ADMINISTRATIVA	0,00
Total a pagar	4.816,56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 12:28, sob o número WIDU25701473619. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009374-55.2023.8.26.0248 e código q0zn5G50.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições

De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área útil de 65,00m² e 83,27 m² de área total, possui três dormitórios sendo uma suíte, sala de estar/jantar com varanda, banheiro, cozinha, área de serviço, com direito a duas vagas fixas de garagem, descobertas.

O apartamento possui energia elétrica, água e gás individualizado.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Reserva Vista Verde, edificado há 7(sete) anos, é composto por 7 (sete) torres de 14 (catorze) andares mais andar térreo, com 90 (noventa) unidades por torre, total de 630 unidades, todas com direito a uma vaga de garagem.

A área comum do condomínio é composta por área administrativa, salão de festa, churrasqueira, playground, academia, piscina, quadra poliesportiva além de mercado, pet-shop e lavanderia de auto atendimento.

Possui portaria 24h, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada nos muros que delimitam o condomínio.

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 **16/10/2025**.

1009374-55.2023.8.26.0248

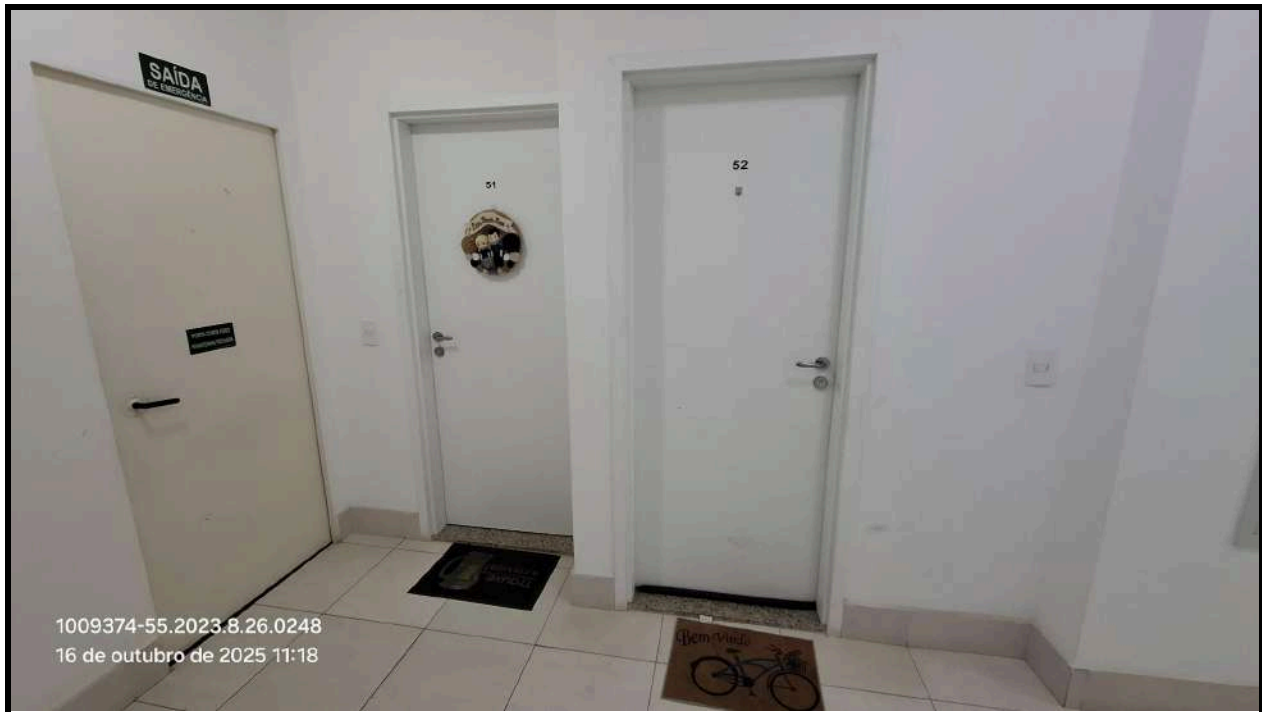


1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

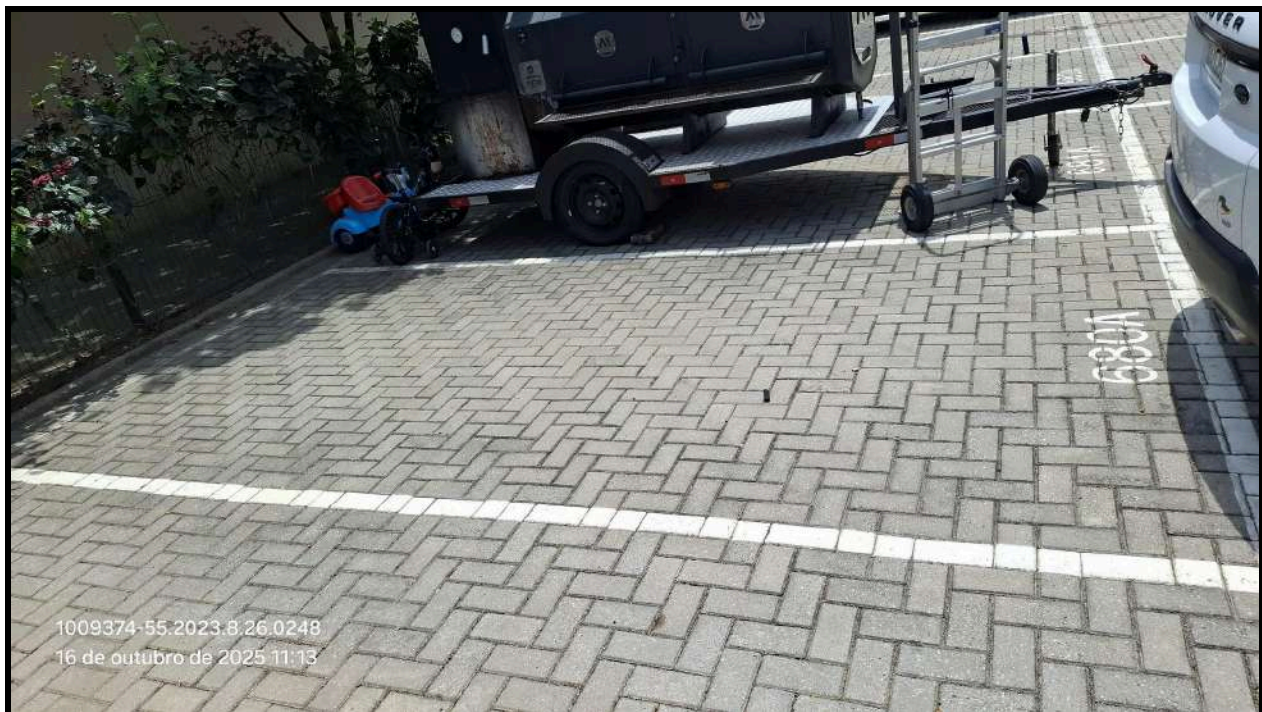


1009374-55.2023.8.26.0248



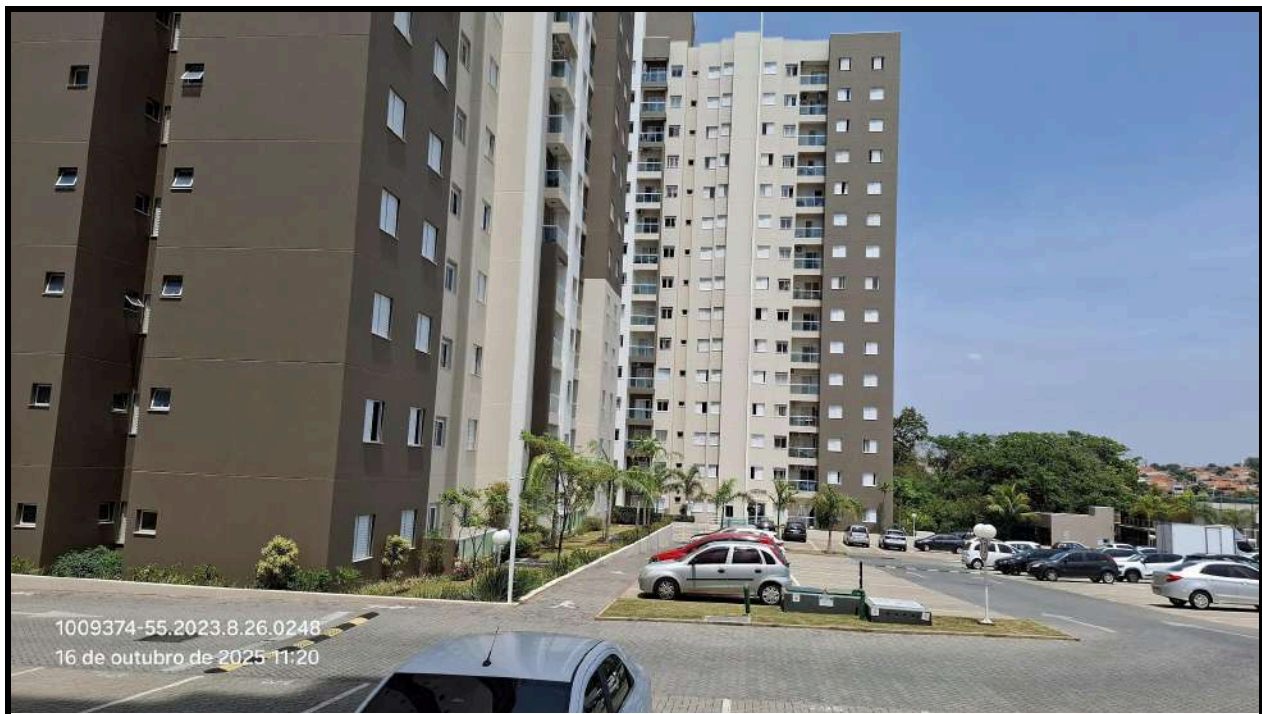
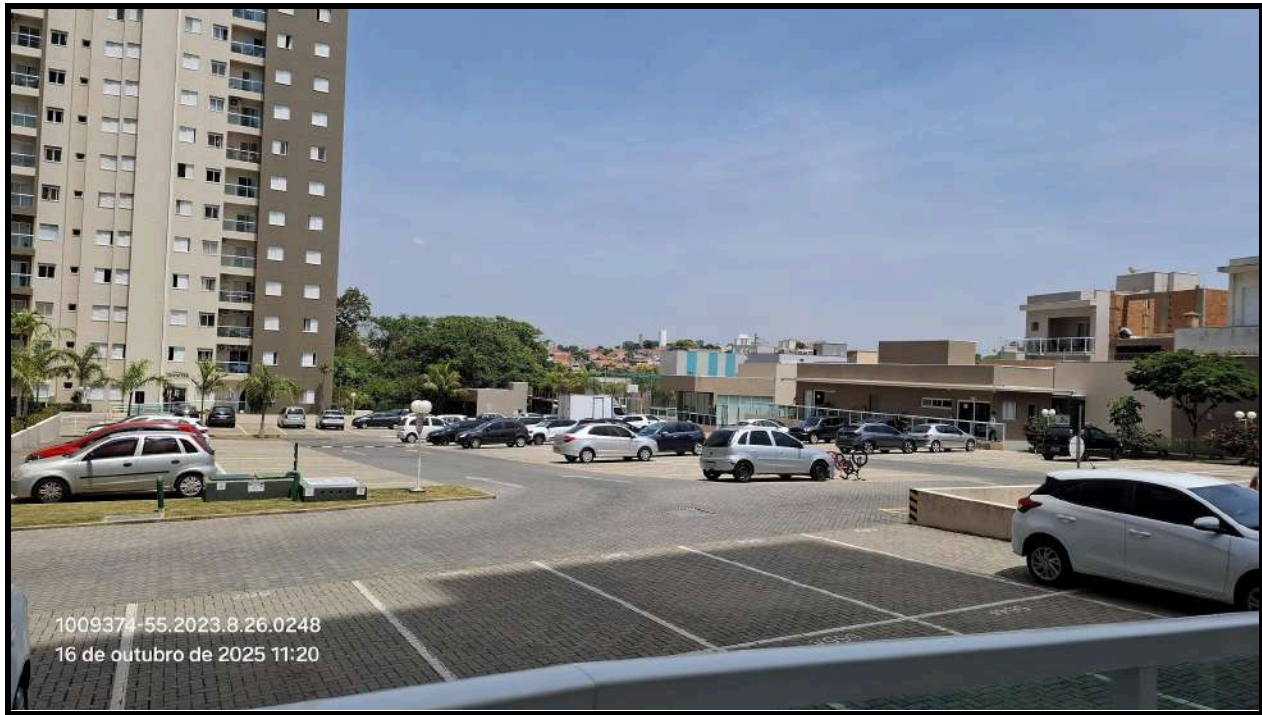
1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



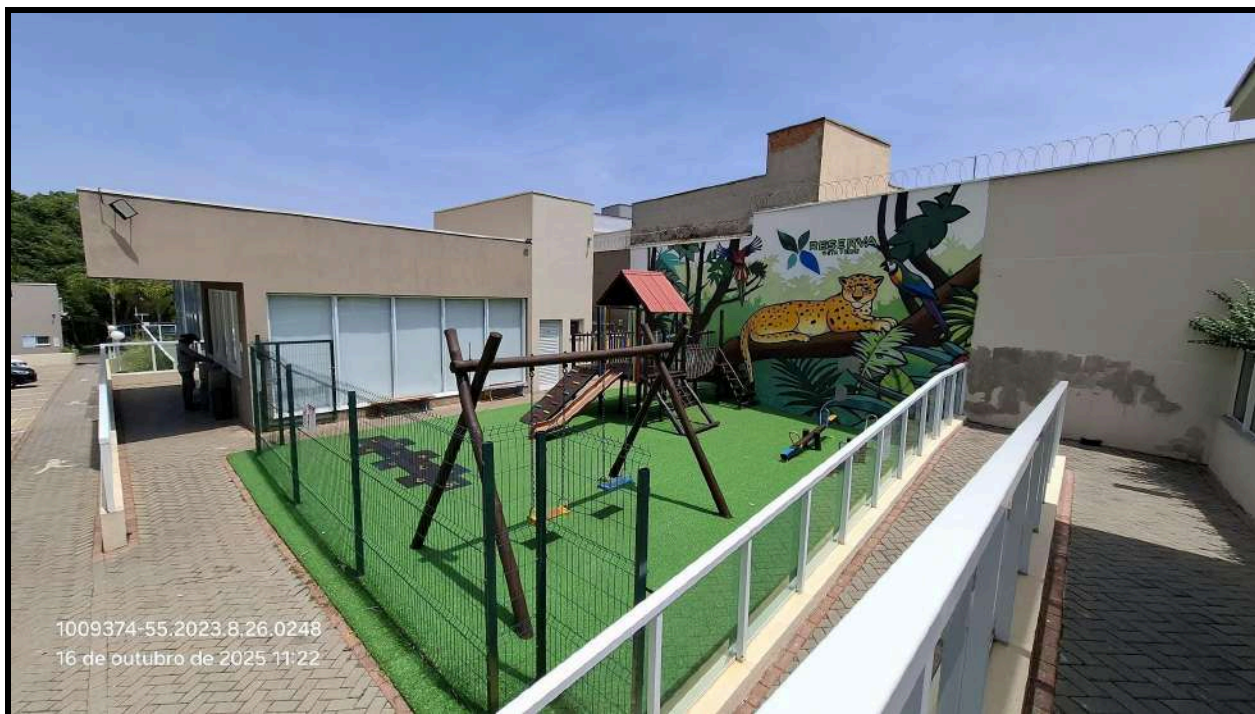
1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

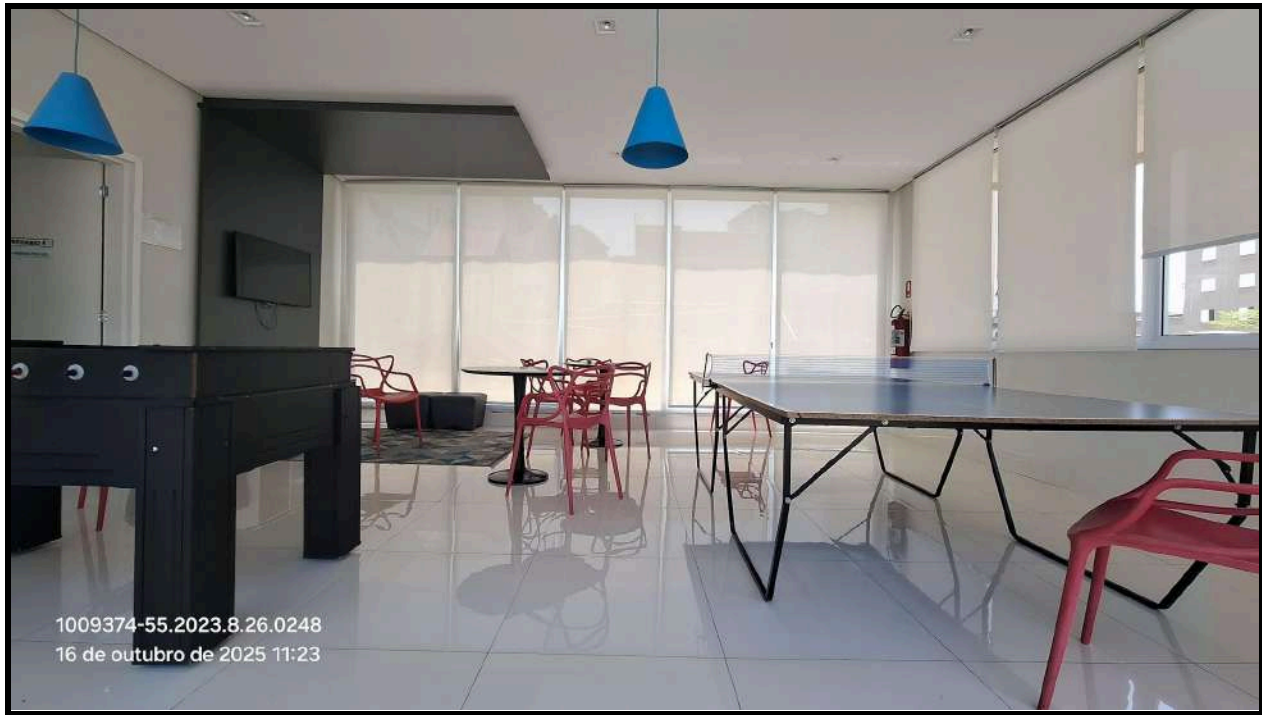


1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1009374-55.2023.8.26.0248



1009374-55.2023.8.26.0248

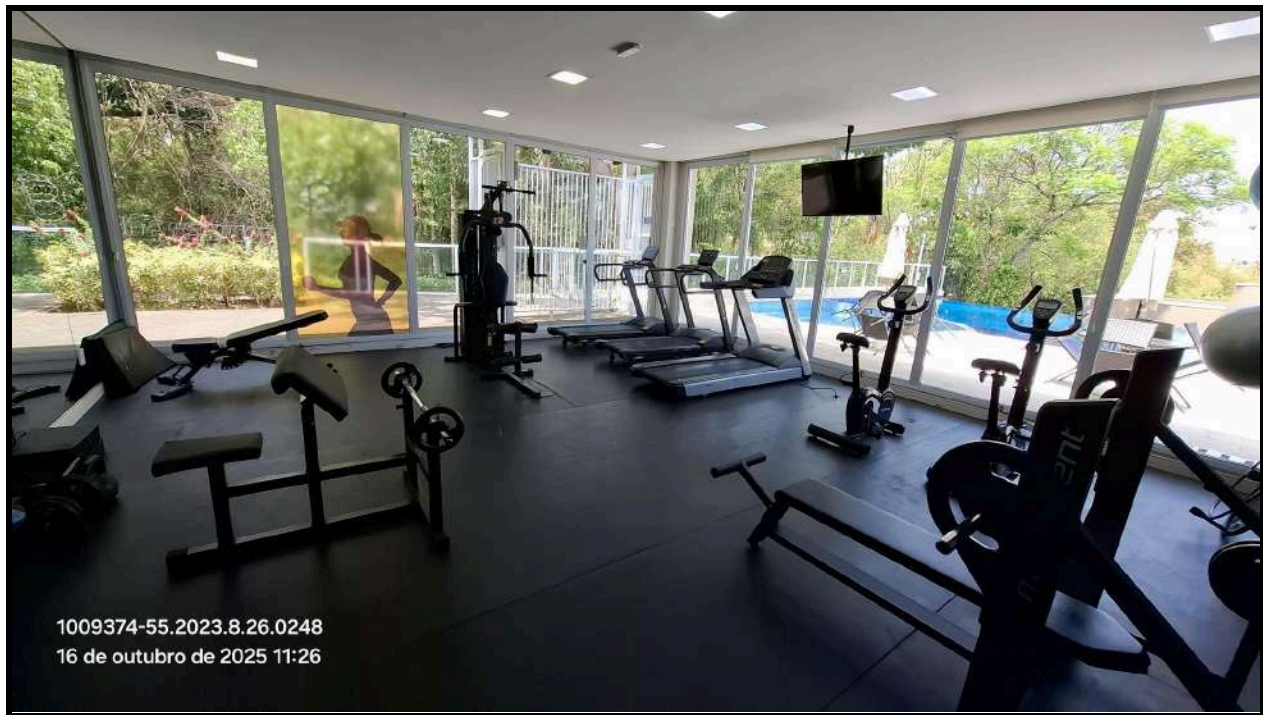


1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1009374-55.2023.8.26.0248



1009374-55.2023.8.26.0248

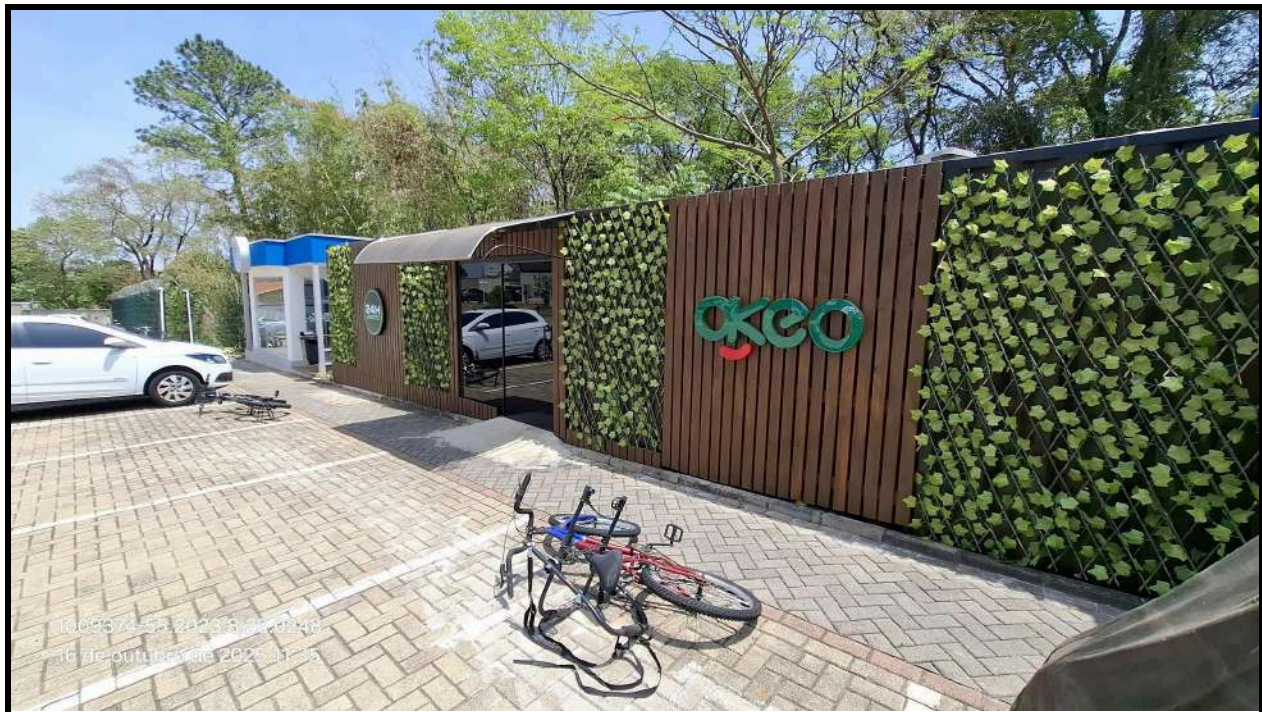
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



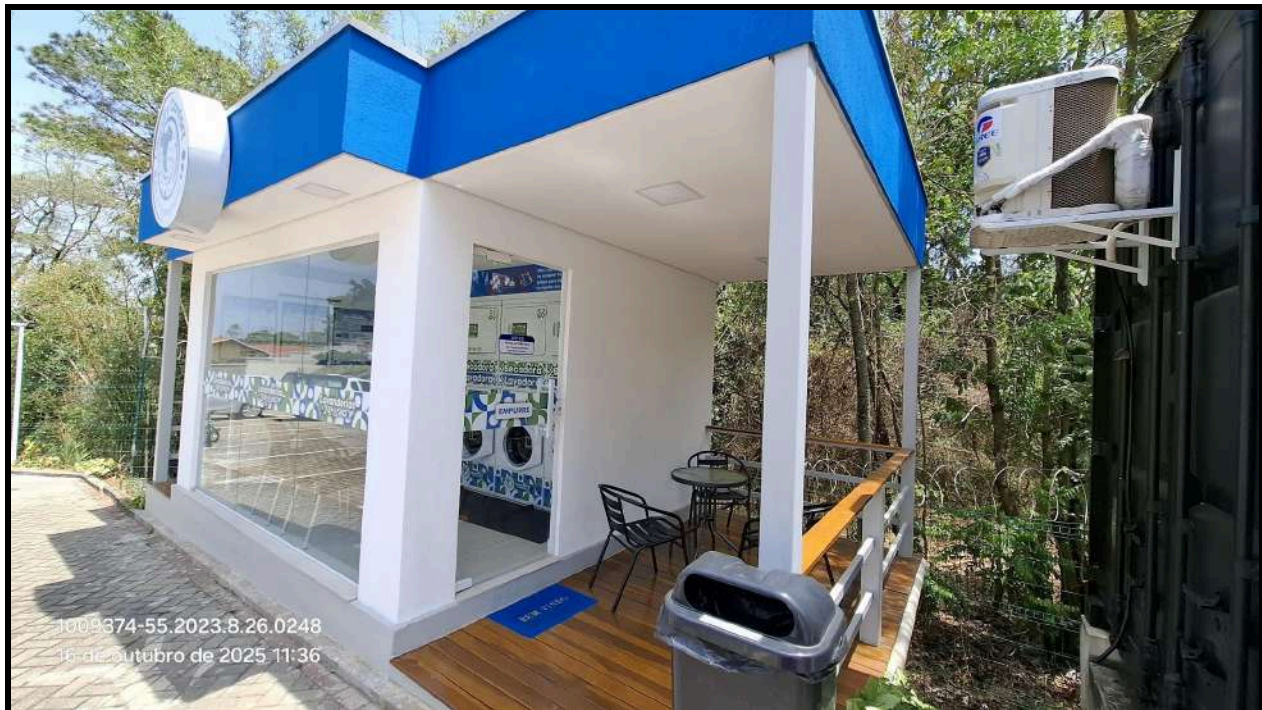
1009374-55.2023.8.26.0248



1009374-55.2023.8.26.0248



1009374-55.2023.8.26.0248



1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

UNIDADE PARADIGMA



1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de apartamentos similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio condomínio Reserva Vista Verde, em Indaiatuba/SP.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem ser ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

- a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do 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, e os juros atuais de mercado.
- c) FATOR CONSERVAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 5% sobre o preço ofertado, considerando-se o estado de conservação estimado, uma vez que não foi possível vistoriar internamente a unidade.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares, localizados no próprio Condomínio Reserva Vista Verde, que culminou no seguinte relatório de avaliação. Pesquisa realizada entre os dias 16/10/25 a 31/10/25.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO: Direitos sobre Matrícula n° 118.239 CRI Indaiatuba/SP

ENDEREÇO: Apto 52 Torre 01 - Cond Reserva Vista Verde

Rua Pedro Virillo, 186 - Indaiatuba

Área Útil: 65,00 m²

Área Total: 83,27m²

Vaga Garagem: 02 vagas fixas descobertas

Idade: 5 anos

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta; F2: Estado de Conservação;

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário (R\$/m ²)	F1	F2	Vlr Homog (R\$/m ²)
1	R\$500,000.00	65.00	7692.31	0.90	0.95	6379.62
2	R\$510,913.00	65.00	7860.20	0.90	0.95	6518.86
3	R\$521,727.00	65.00	8026.57	0.90	0.95	6656.84
4	R\$550,000.00	65.00	8461.54	0.90	0.95	7017.58
5	R\$513,241.00	65.00	7896.02	0.90	0.95	6548.56
6	R\$549,000.00	65.00	8446.15	0.90	0.95	7004.82

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	6576.92
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	7234.62
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	41367.28
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m ²)	164.42
Amplitude total (R\$/m ²)	657.69
Média aritmética ou Valor Atribuído (R\$/m²)	6894.55
Mediana (R\$/m ²)	6806.90
Desvio médio (R\$/m ²)	222.33
Desvio padrão (R\$/m ²)	273.97
Variância (R\$/m ²) ^ 2	75059.84

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.

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

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo: N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

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

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo: N = Número de Amostras e V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo: V(n) = Valores homogeneizados; M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1) \}$

Sendo: Vh(n) = Valores homogeneizados; N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1)$

Sendo: Vh(n) = Valores homogeneizados; e N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE 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
7	1,80	22	2,28

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

1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = **1,24**

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = **1,16**

4.4.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área do Imóvel (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 6.894,55

Área equivalente do imóvel (m²) = 65,00

Valor Total = 6.894,55 x 65,00 = 448.701,18

Arredondando, temo

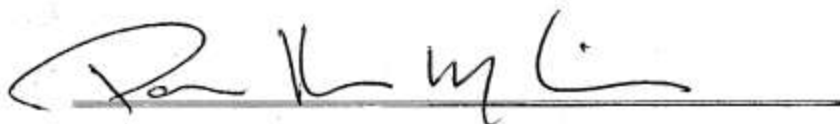
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 450.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 450.000,00
(Quatrocentos e cinquenta mil reais)
Ref. Outubro de 2025

5. ENCERRAMENTO


Encerramos o presente parecer técnico com 42 (quarenta e duas) páginas, 30 (trinta) fotografias que compõem a vistoria e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 05 de Novembro de 2025



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

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 118.239 - 1° CRI Indaiatuba/SP




Valide aqui este documento

fls. 329

Protocolo: 474.949 - Matrícula: 118239 - Pág.: 1 de 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 13 de Março de 20 18

matrícula

00118239

ficha

0001

Imóvel: Um apartamento sob nº 52, localizado no 5º pavimento da TORRE 1, do Condomínio Residencial Especial denominado "RESERVA VISTA VERDE", situado na Rua Pedro Virillo nº 186, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, varanda, cozinha, área de serviço, circulação, banho, dormitório 1, dormitório 2 e suíte; ÁREAS: área privativa de 65,00 m², área comum de 18,2773 m², perfazendo a área total de 83,2773 m², correspondendo à fração ideal de terreno de 60,53 m² ou 0,00162 ou 0,162%.

Proprietária: MASOTTI INDAIATUBA EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede nesta cidade, situada à Avenida Francisco de Paula Leite, 970, sala escritório nº 01, Jardim Nely, inscrita no CNPJ MF sob nº 18.005.633/0001-60.

Título aquisitivo: R3/99.622, feito no dia 05 de setembro de 2014, sendo a Instituição de Condomínio (Parcial) objeto do R10/99.622, feito no dia 13 de março de 2018. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV1/118.239 (VAGAS DE GARAGEM). Indaiatuba, 13 de março de 2018. Conforme consta do memorial de Instituição de Condomínio arquivado nesta Serventia, verifica-se que a este apartamento cabe o direito ao uso exclusivo das VAGAS DE GARAGEM nºs 680/680A, localizadas no pavimento térreo. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV2/118.239 (AFETAÇÃO). Indaiatuba, 13 de março de 2018. Nos termos da AV6/99.622, verifica-se que a incorporação de condomínio que deu origem ao imóvel objeto desta matrícula foi submetida ao regime de PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV3/118.239 (HIPOTECA). Indaiatuba, 13 de março de 2018. Conforme R7/99.622, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado de primeira, única e especial HIPOTECA em favor do BANCO SAFRA S.A., com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, 2100, inscrito no CNPJ MF sob nº 58.160.789/0001-28. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 274.376. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).


AV4/118.239 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Indaiatuba, 06 de março de 2019. Conforme Instrumento Particular datado de São Paulo, 06 de março de 2019. <VIDE VERSO>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D.J7B-N77NN-TCYGH-857WP>

CNS nº 12.017-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME BORTOLOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 19:16, sob o número WIDU25700223986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009374-55.2023.8.26.0248 e código ydlbf5WS.

1009374-55.2023.8.26.0248



Valide aqui este documento

fls. 330

Protocolo: 474.949 - Matrícula: 118239 - Pág.: 2 de 4

matrícula

00118239

ficha

0001

Paulo/SP, em 08 de fevereiro de 2019, verifica-se que o BANCO SAFRA S/A, autorizou expressamente o CANCELAMENTO DA HIPOTECA objeto do R7/99.622, transportada para esta matrícula mediante AV3/118.239, a fim de liberar tão somente o presente imóvel do referido ônus, permanecendo em pleno vigor em relação aos demais, motivo pelo qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 287.150. O Escrevente Habilitado, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -

AV5/118.239 (CADASTRO). Indaiatuba, 18 de dezembro de 2019. Conforme certidão nº 797/2019, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 10 de janeiro de 2019, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5263.0013.1-4. O Substº do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -

R6/118.239 (DAÇÃO EM PAGAMENTO). Indaiatuba, 18 de dezembro de 2019. Por escritura de 30 de setembro de 2019, lavrada pelo 27º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP (Livro nº 2.496, páginas 205/211), MASOTTI INDAIATUBA EMPREENDIMENTOS LTDA deu em pagamento para A36C IMOBILIARIA LTDA, com sede na cidade de São Paulo/SP, na rua Professor Argemiro Luz nº 02, sala 3, Cambuci, inscrita no CNPJ MF sob nº 15.665.586/0001-80, constituída por contrato social datado de 28/03/2012, registrado na JUCESP sob nº 35.226.484.008 (Sessão de 30/03/2012), cuja cópia autenticada ficou arquivada naquelas notas na pasta 343, sob nº 32.613, ora representada nos termos da cláusula 8ª do referido contrato, por seu sócio, Carlos Alberto Guimarães, inscrito no CPF MF nº 638.248.338-91, pelo preço de R\$ 197.674,41, o imóvel descrito nesta matrícula. Para o resguardo dos direitos dos contratantes, foi apresentada ao notário a Certidão Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união sob nº A775 62E5 7912 2723, emitida aos 06/05/2019, válida até 02/11/2019, expedida pela SRF, arquivada naquelas notas na pasta nº 93, sob nº 9.528. O Substº do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - -


AV7/118.239 (EXTINÇÃO DE AFETAÇÃO). Indaiatuba, 18 de dezembro de 2019. Na forma permitida pelo artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, procedo à presente averbação a fim de ficar constando que, em virtude do cumprimento dos requisitos previstos no referido dispositivo legal, o regime de PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO incidente sobre o presente imóvel foi EXTINTO, razão pela qual fica CANCELADA a AV6/99.622, transportada pela AV2/118.239, a fim de liberar tão somente o imóvel objeto desta matrícula do referido regime, <VIDE FICHA 0002>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DUJ7B-N77NN-TCYGH-857WP>

CNS nº 12.017-0

Documento gerado oficialmente pelo Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 19:16, sob o número WIDU25700229986 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009374-55.2023.8.26.0248 e código ydli15w5.

1009374-55.2023.8.26.0248



Valide aqui este documento

fls. 331

Protocolo: 474.949 - Matrícula: 118239 - Pág.: 3 de 4


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

00118239

ficha

0002



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 18 de Dezembro de 2019

permanecendo em pleno vigor com relação aos demais. PROTOCO-
LADO E MICROFILMADO SOB Nº 299.264. O Substº do Oficial,
(Jair Antonio Pianucci Filho),
Selo Digital No..... 120170331NMO00133793UW196,
120170321J6000133794YR19E, 120170331QL000133795HD19D

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DJY7B-N77NN-TCYGH-857WP>

CNS nº 12.017-0

Documento gerado oficialmente pelo


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME BORTOLOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 19:16, sob o número WIDU25700229986

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009374-55.2023.8.26.0248 e código ydlb15w5.

1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

ANEXO 02 - Ficha Cadastral do Imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS		
N.º Cadastro: 5263.0013.1-4	Insc. Cadastral: 03.11.12.05.002.032	Receita: PREDIAL
<p>Imóveis Relacionados: 5263.0010.0-9 5263.0010.1-7 5263.0010.2-5 5263.0010.3-3 5263.0010.4-1 5263.0010.5-8 </p> <p>5263.0010.6-6 5263.0010.7-4 5263.0010.8-2 5263.0010.9-0 5263.0011.0-8 5263.0011.1-6 5263.0011.2-4 </p> <p>5263.0011.3-2 5263.0011.4-0 5263.0011.5-7 5263.0011.6-5 5263.0011.7-3 5263.0011.8-1 5263.0011.9-9 </p> <p>5263.0012.0-7 5263.0012.1-5 5263.0012.2-3 5263.0012.3-1 5263.0012.4-9 5263.0012.5-6 5263.0012.6-4 </p> <p>5263.0012.7-2 5263.0012.8-0 5263.0012.9-8 5263.0013.0-6 5263.0013.1-4 5263.0013.2-2 5263.0013.3-0 </p> <p>5263.0013.4-8 5263.0013.5-5 5263.0013.6-3 5263.0013.7-1 5263.0013.8-9 5263.0013.9-7 5263.0014.0-5 </p> <p>5263.0014.1-3 5263.0014.2-1 5263.0014.3-9 5263.0014.4-7 5263.0014.5-4 5263.0014.6-2 5263.0014.7-0 </p> <p>5263.0014.8-8 5263.0014.9-6 5263.0015.0-4 5263.0015.1-2 5263.0015.2-0 5263.0015.3-8 5263.0015.4-6 </p> <p>5263.0015.5-3 5263.0015.6-1 5263.0015.7-9 5263.0015.8-7 5263.0015.9-5 5263.0016.0-3 5263.0016.1-1 </p> <p>5263.0016.2-9 5263.0016.3-7 5263.0016.4-5 5263.0016.5-2 5263.0016.6-0 5263.0016.7-8 5263.0016.8-6 </p> <p>5263.0016.9-4 5263.0017.0-2 5263.0017.1-0 5263.0017.2-8 5263.0017.3-6 5263.0017.4-4 5263.0017.5-1 </p> <p>5263.0017.6-9 5263.0017.7-7 5263.0017.8-5 5263.0017.9-3 5263.0018.0-1 5263.0018.1-9 5263.0018.2-7 </p> <p>5263.0018.3-5 5263.0018.4-3 5263.0018.5-0 5263.0018.6-8 5263.0018.7-6 5263.0018.8-4 5263.0018.9-2 </p> <p>5263.0019.0-0 5263.0019.1-8 5263.0019.2-6 5263.0019.3-4 5263.0019.4-2 5263.0019.5-9 5263.0019.6-7 </p> <p>5263.0019.7-5 5263.0019.8-3 5263.0019.9-1 5263.0020.0-7 5263.0020.1-5 5263.0020.2-3 5263.0020.3-1 </p> <p>5263.0020.4-9 5263.0020.5-6 5263.0020.6-4 5263.0020.7-2 5263.0020.8-0 5263.0020.9-8 5263.0021.0-6 </p> <p>5263.0021.1-4 5263.0021.2-2 5263.0021.3-0 5263.0021.4-8 5263.0021.5-5 5263.0021.6-3 5263.0021.7-1 </p> <p>5263.0021.8-9 5263.0021.9-7 5263.0022.0-5 5263.0022.1-3 5263.0022.2-1 5263.0022.3-9 5263.0022.4-7 </p> <p>5263.0022.5-4 5263.0022.6-2 5263.0022.7-0 5263.0022.8-8 5263.0022.9-6 5263.0023.0-4 5263.0023.1-2 </p> <p>5263.0023.2-0 5263.0023.3-8 5263.0023.4-6 5263.0023.5-3 5263.0023.6-1 5263.0023.7-9 5263.0023.8-7 </p> <p>5263.0023.9-5 5263.0024.0-3 5263.0024.1-1 5263.0024.2-9 5263.0024.3-7 5263.0024.4-5 5263.0024.5-2 </p> <p>5263.0024.6-0 5263.0024.7-8 5263.0024.8-6 5263.0024.9-4 5263.0025.0-2 5263.0025.1-0 5263.0025.2-8 </p> <p>5263.0025.3-6 5263.0025.4-4 5263.0025.5-1 5263.0025.6-9 5263.0025.7-7 5263.0025.8-5 5263.0025.9-3 </p> <p>5263.0026.0-1 5263.0026.1-9 5263.0026.2-7 5263.0026.3-5 5263.0026.4-3 5263.0026.5-0 5263.0026.6-8 </p> <p>5263.0026.7-6 5263.0026.8-4 5263.0026.9-2 5263.0027.0-0 5263.0027.1-8 5263.0027.2-6 5263.0027.3-4 </p> <p>5263.0027.4-2 5263.0027.5-9 5263.0027.6-7 5263.0027.7-5 5263.0027.8-3 5263.0027.9-1 5263.0028.0-9 </p> <p>5263.0028.1-7 5263.0028.2-5 5263.0028.3-3 5263.0028.4-1 5263.0028.5-8 5263.0028.6-6 5263.0028.7-4 </p> <p>5263.0028.8-2 5263.0028.9-0 5263.0029.0-8 5263.0029.1-6 5263.0029.2-4 5263.0029.3-2 5263.0029.4-0 </p> <p>5263.0029.5-7 5263.0029.6-5 5263.0029.7-3 5263.0029.8-1 5263.0029.9-9 5263.0030.0-5 5263.0030.1-3 </p> <p>5263.0030.2-1 5263.0030.3-9 5263.0030.4-7 5263.0030.5-4 5263.0030.6-2 5263.0030.7-0 5263.0030.8-8 </p> <p>5263.0030.9-6 5263.0031.0-4 5263.0031.1-2 5263.0031.2-0 5263.0031.3-8 5263.0031.4-6 5263.0031.5-3 </p> <p>5263.0031.6-1 5263.0031.7-9 5263.0031.8-7 5263.0031.9-5 5263.0032.0-3 5263.0032.1-1 5263.0032.2-9 </p> <p>5263.0032.3-7 5263.0032.4-5 5263.0032.5-2 5263.0032.6-0 5263.0032.7-8 5263.0032.8-6 5263.0032.9-4 </p> <p>5263.0033.0-2 5263.0033.1-0 5263.0033.2-8 5263.0033.3-6 5263.0033.4-4 5263.0033.5-1 5263.0033.6-9 </p> <p>5263.0033.7-7 5263.0033.8-5 5263.0033.9-3 5263.0034.0-1 5263.0034.1-9 5263.0034.2-7 5263.0034.3-5 </p> <p>5263.0034.4-3 5263.0034.5-0 5263.0034.6-8 5263.0034.7-6 5263.0034.8-4 5263.0034.9-2 5263.0035.0-0 </p> <p>5263.0035.1-8 5263.0035.2-6 5263.0035.3-4 5263.0035.4-2 5263.0035.5-9 5263.0035.6-7 5263.0035.7-5 </p> <p>5263.0035.8-3 5263.0035.9-1 5263.0036.0-9 5263.0036.1-7 5263.0036.2-5 5263.0036.3-3 5263.0036.4-1 </p> <p>5263.0036.5-8 5263.0036.6-6 5263.0036.7-4 5263.0036.8-2 5263.0036.9-0 5263.0037.0-8 5263.0037.1-6 </p> <p>5263.0037.2-4 5263.0037.3-2 5263.0037.4-0 5263.0037.5-7 5263.0037.6-5 5263.0037.7-3 5263.0037.8-1 </p> <p>5263.0037.9-9 5263.0038.0-7 5263.0038.1-5 5263.0038.2-3 5263.0038.3-1 5263.0038.4-9 5263.0038.5-6 </p>		

1009374-55.2023.8.26.0248

5263.0038.6-4 | 5263.0038.7-2 | 5263.0038.8-0 | 5263.0038.9-8 | 5263.0039.0-6 | 5263.0039.1-4 | 5263.0039.2-2 |
5263.0039.3-0 | 5263.0039.4-8 | 5263.0039.5-5 | 5263.0039.6-3 | 5263.0039.7-1 | 5263.0039.8-9 | 5263.0039.9-7 |
5263.0040.0-3 | 5263.0040.1-1 | 5263.0040.2-9 | 5263.0040.3-7 | 5263.0040.4-5 | 5263.0040.5-2 | 5263.0040.6-0 |
5263.0040.7-8 | 5263.0040.8-6 | 5263.0040.9-4 | 5263.0041.0-2 | 5263.0041.1-0 | 5263.0041.2-8 | 5263.0041.3-6 |
5263.0041.4-4 | 5263.0041.5-1 | 5263.0041.6-9 | 5263.0041.7-7 | 5263.0041.8-5 | 5263.0041.9-3 | 5263.0042.0-1 |
5263.0042.1-9 | 5263.0042.2-7 | 5263.0042.3-5 | 5263.0042.4-3 | 5263.0042.5-0 | 5263.0042.6-8 | 5263.0042.7-6 |
5263.0042.8-4 | 5263.0042.9-2 | 5263.0043.0-0 | 5263.0043.1-8 | 5263.0043.2-6 | 5263.0043.3-4 | 5263.0043.4-2 |
5263.0043.5-9 | 5263.0043.6-7 | 5263.0043.7-5 | 5263.0043.8-3 | 5263.0043.9-1 | 5263.0044.0-9 | 5263.0044.1-7 |
5263.0044.2-5 | 5263.0044.3-3 | 5263.0044.4-1 | 5263.0044.5-8 | 5263.0044.6-6 | 5263.0044.7-4 | 5263.0044.8-2 |
5263.0044.9-0 | 5263.0045.0-8 | 5263.0045.1-6 | 5263.0045.2-4 | 5263.0045.3-2 | 5263.0045.4-0 | 5263.0045.5-7 |
5263.0045.6-5 | 5263.0045.7-3 | 5263.0045.8-1 | 5263.0045.9-9 | 5263.0046.0-7 | 5263.0046.1-5 | 5263.0046.2-3 |
5263.0046.3-1 | 5263.0046.4-9 | 5263.0046.5-6 | 5263.0046.6-4 | 5263.0046.7-2 | 5263.0046.8-0 | 5263.0046.9-8 |
5263.0047.0-6 | 5263.0047.1-4 | 5263.0047.2-2 | 5263.0047.3-0 | 5263.0047.4-8 | 5263.0047.5-5 | 5263.0047.6-3 |
5263.0047.7-1 | 5263.0047.8-9 | 5263.0047.9-7 | 5263.0048.0-5 | 5263.0048.1-3 | 5263.0048.2-1 | 5263.0048.3-9 |
5263.0048.4-7 | 5263.0048.5-4 | 5263.0048.6-2 | 5263.0048.7-0 | 5263.0048.8-8 | 5263.0048.9-6 | 5263.0049.0-4 |
5263.0049.1-2 | 5263.0049.2-0 | 5263.0049.3-8 | 5263.0049.4-6 | 5263.0049.5-3 | 5263.0049.6-1 | 5263.0049.7-9 |
5263.0049.8-7 | 5263.0049.9-5 | 5263.0050.0-0 | 5263.0050.1-8 | 5263.0050.2-6 | 5263.0050.3-4 | 5263.0050.4-2 |
5263.0050.5-9 | 5263.0050.6-7 | 5263.0050.7-5 | 5263.0050.8-3 | 5263.0050.9-1 | 5263.0051.0-9 | 5263.0051.1-7 |
5263.0051.2-5 | 5263.0051.3-3 | 5263.0051.4-1 | 5263.0051.5-8 | 5263.0051.6-6 | 5263.0051.7-4 | 5263.0051.8-2 |
5263.0051.9-0 | 5263.0052.0-8 | 5263.0052.1-6 | 5263.0052.2-4 | 5263.0052.3-2 | 5263.0052.4-0 | 5263.0052.5-7 |
5263.0052.6-5 | 5263.0052.7-3 | 5263.0052.8-1 | 5263.0052.9-9 | 5263.0053.0-7 | 5263.0053.1-5 | 5263.0053.2-3 |
5263.0053.3-1 | 5263.0053.4-9 | 5263.0053.5-6 | 5263.0053.6-4 | 5263.0053.7-2 | 5263.0053.8-0 | 5263.0053.9-8 |
5263.0054.0-6 | 5263.0054.1-4 | 5263.0054.2-2 | 5263.0054.3-0 | 5263.0054.4-8 | 5263.0054.5-5 | 5263.0054.6-3 |
5263.0054.7-1 | 5263.0054.8-9 | 5263.0054.9-7 | 5263.0055.0-5 | 5263.0055.1-3 | 5263.0055.2-1 | 5263.0055.3-9 |
5263.0055.4-7 | 5263.0055.5-4 | 5263.0055.6-2 | 5263.0055.7-0 | 5263.0055.8-8 | 5263.0055.9-6 | 5263.0056.0-4 |
5263.0056.1-2 | 5263.0056.2-0 | 5263.0056.3-8 | 5263.0056.4-6 | 5263.0056.5-3 | 5263.0056.6-1 | 5263.0056.7-9 |
5263.0056.8-7 | 5263.0056.9-5 | 5263.0057.0-3 | 5263.0057.1-1 | 5263.0057.2-9 | 5263.0057.3-7 | 5263.0057.4-5 |
5263.0057.5-2 | 5263.0057.6-0 | 5263.0057.7-8 | 5263.0057.8-6 | 5263.0057.9-4 | 5263.0058.0-2 | 5263.0058.1-0 |
5263.0058.2-8 | 5263.0058.3-6 | 5263.0058.4-4 | 5263.0058.5-1 | 5263.0058.6-9 | 5263.0058.7-7 | 5263.0058.8-5 |
5263.0058.9-3 | 5263.0059.0-1 | 5263.0059.1-9 | 5263.0059.2-7 | 5263.0059.3-5 | 5263.0059.4-3 | 5263.0059.5-0 |
5263.0059.6-8 | 5263.0059.7-6 | 5263.0059.8-4 | 5263.0059.9-2 | 5263.0060.0-8 | 5263.0060.1-6 | 5263.0060.2-4 |
5263.0060.3-2 | 5263.0060.4-0 | 5263.0060.5-7 | 5263.0060.6-5 | 5263.0060.7-3 | 5263.0060.8-1 | 5263.0060.9-9 |
5263.0061.0-7 | 5263.0061.1-5 | 5263.0061.2-3 | 5263.0061.3-1 | 5263.0061.4-9 | 5263.0061.5-6 | 5263.0061.6-4 |
5263.0061.7-2 | 5263.0061.8-0 | 5263.0061.9-8 | 5263.0062.0-6 | 5263.0062.1-4 | 5263.0062.2-2 | 5263.0062.3-0 |
5263.0062.4-8 | 5263.0062.5-5 | 5263.0062.6-3 | 5263.0062.7-1 | 5263.0062.8-9 | 5263.0062.9-7 | 5263.0063.0-5 |
5263.0063.1-3 | 5263.0063.2-1 | 5263.0063.3-9 | 5263.0063.4-7 | 5263.0063.5-4 | 5263.0063.6-2 | 5263.0063.7-0 |
5263.0063.8-8 | 5263.0063.9-6 | 5263.0064.0-4 | 5263.0064.1-2 | 5263.0064.2-0 | 5263.0064.3-8 | 5263.0064.4-6 |
5263.0064.5-3 | 5263.0064.6-1 | 5263.0064.7-9 | 5263.0064.8-7 | 5263.0064.9-5 | 5263.0065.0-3 | 5263.0065.1-1 |
5263.0065.2-9 | 5263.0065.3-7 | 5263.0065.4-5 | 5263.0065.5-2 | 5263.0065.6-0 | 5263.0065.7-8 | 5263.0065.8-6 |
5263.0065.9-4 | 5263.0066.0-2 | 5263.0066.1-0 | 5263.0066.2-8 | 5263.0066.3-6 | 5263.0066.4-4 | 5263.0066.5-1 |
5263.0066.6-9 | 5263.0066.7-7 | 5263.0066.8-5 | 5263.0066.9-3 | 5263.0067.0-1 | 5263.0067.1-9 | 5263.0067.2-7 |
5263.0067.3-5 | 5263.0067.4-3 | 5263.0067.5-0 | 5263.0067.6-8 | 5263.0067.7-6 | 5263.0067.8-4 | 5263.0067.9-2 |
5263.0068.0-0 | 5263.0068.1-8 | 5263.0068.2-6 | 5263.0068.3-4 | 5263.0068.4-2 | 5263.0068.5-9 | 5263.0068.6-7 |
5263.0068.7-5 | 5263.0068.8-3 | 5263.0068.9-1 | 5263.0069.0-9 | 5263.0069.1-7 | 5263.0069.2-5 | 5263.0069.3-3 |
5263.0069.4-1 | 5263.0069.5-8 | 5263.0069.6-6 | 5263.0069.7-4 | 5263.0069.8-2 | 5263.0069.9-0 | 5263.0070.0-6 |
5263.0070.1-4 | 5263.0070.2-2 | 5263.0070.3-0 | 5263.0070.4-8 | 5263.0070.5-5 | 5263.0070.6-3 | 5263.0070.7-1 |
5263.0070.8-9 | 5263.0070.9-7 | 5263.0071.0-5 | 5263.0071.1-3 | 5263.0071.2-1 | 5263.0071.3-9 | 5263.0071.4-7 |
5263.0071.5-4 | 5263.0071.6-2 | 5263.0071.7-0 | 5263.0071.8-8 | 5263.0071.9-6 | 5263.0072.0-4 | 5263.0072.1-2 |
5263.0072.2-0 | 5263.0072.3-8 | 5263.0072.4-6 | 5263.0072.5-3 | 5263.0072.6-1 | 5263.0072.7-9 | 5263.0072.8-7 |
5263.0072.9-5 | 5263.0073.0-3 | 5263.0073.1-1 | 5263.0073.2-9 | 5263.0073.3-7 | 5263.0073.4-5 | 5263.0073.5-2 |
5263.0073.6-0 | 5263.0073.7-8 | 5263.0073.8-6 | 5263.0073.9-4

1009374-55.2023.8.26.0248


Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

LOCALIZAÇÃO			
Logradouro 1: R PEDRO VIRILLO			Número: 00186
Logradouro 2: R ANGELA BRUNO RODRIGUES		Edif./Cond.: RESID RESERVA VISTA VERDE	
Complemento: AP 52 TORRE 01	Loteamento: BR ITAICI	Quadra: SN	Lote: AR-U
Matrícula Reg. Imóveis: 0118239	Data de Registro: 18/12/2019		
Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA	Área Unid.: 83,27	Área tot. edif.: 44.263,38	Área terr.: 37.413,03
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 158,27 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,02 M.			
Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Bamabé (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.			
Viel 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			
<input type="text"/>			
RESTRICÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO			
CONTRATO PADRÃO:			
- NÃO TEM CONTRATO PADRÃO			
DECRETO MUNICIPAL:			
- NÃO FOI LOCALIZADO DECRETO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO			
OBSERVAÇÃO			
<input type="text"/>			

1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário**ANEXO 03 - Planilha Débitos - Credor Fiduciário**

fls. 434



GUIMARÃES & GALLUCCI
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE INDAITUBA


Autos do Processo nº 1009374-55.2023.8.26.0248


TERRANTEZ IMOBILIÁRIA LTDA. (nova denominação de A3GC IMOBILIÁRIA LTDA), já qualificada nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em resposta à decisão de fls. 408, requerer a juntada da planilha de cálculo atualizada até 08/10/2025 (doc. 01), contendo o histórico das parcelas do financiamento e a evolução do débito contratual, incluindo valores originais, multas, juros e correção monetária, totalizando o montante de **R\$ 295.376,55 (duzentos e noventa e cinco mil, trezentos e setenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos)**.


Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

RICARDO CAMPOS OAB/SP nº 176.819	YAGO FUNCHAL DE GODOY OAB/SP 402.820
--	--

 WWW.GUIMARAESGALLUCCI.COM.BR

 ADM@GUIMARAESGALLUCCI.COM.BR

 11 3271-3389

RUA APENINOS, 429 - CJ. 1208 - CEP: 01533-000 - ACLIMAÇÃO- SÃO PAULO - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por YAGO FUNCHAL DE GODOY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/10/2025 às 18:54, sob o número WIDU25701360008 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009374-55.2023.8.26.0248 e código jvibr5ko.

1009374-55.2023.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

ANEXO 04 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01



R\$ 500.000

R\$ 470 Condomínio

Rua Pedro Virillo 186
Vila Aurora, Indaiatuba

65 m² 3 dorm. 2 ban. 2 vagas

Apartamento à Venda 3 quartos sendo 1 suite no Condomínio Reserva...

Adicionar nota Contato

Anunciante: Century 21 Exclusive - Cod ImovelWeb: 3009669574

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-65-m-por-r\\$-3009669574.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-65-m-por-r$-3009669574.html)

- Elemento comparativo 02



R\$ 510.913

R\$ 515 Condomínio

Rua Pedro Virillo, 186
Jardim Santiago, Indaiatuba

65 m² 3 dorm. 2 ban. 2 vagas

Código do Imóvel: CM1709067-3 - Imóvel anunciado por Imobiliária Mar...

Adicionar nota Contato

Anunciante: L4S - Premier 1 - Cod ImovelWeb: 3021286360

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-condominio-reserva-vista-3021286360.html>

- Elemento comparativo 03



R\$ 521.727

R\$ 515 Condomínio

Rua Pedro Virillo, 186
Jardim Santiago, Indaiatuba

65 m² 3 dorm. 2 ban. 2 vagas

Código do Imóvel: CM1709078-3 - Imóvel anunciado por Imobiliária Mar...

Adicionar nota Contato

Anunciante: L4S - Premier 1 - Cod ImovelWeb: 3021286322

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-condominio-reserva-vista-3021286322.html>

1009374-55.2023.8.26.0248

- Elemento comparativo 04



R\$ 550.000

R\$ 451 Condomínio

Rua Pedro Virillo 186
Jardim Santiago, Indaiatuba

65 m² 3 dorm. 2 ban 2 vagas

apartamento para venda em Indaiatuba Condomínio Reserva Vista Ver...

Adicionar nota Contato

Anunciante: Katia Santos - Cod ImovelWeb: 3016603817

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-reserva-vista-verde-oitavo-andar-com-3-3016603817.html>

- Elemento comparativo 05



R\$ 549.000

R\$ 530 Condomínio

Rua Pedro Virillo 186
Vila Aurora, Indaiatuba

65 m² 3 dorm. 2 ban 2 vagas

Apartamento à Venda no Condomínio Reserva Vista Verde - Jardim San...

Adicionar nota Contato

Anunciante: Century 21 Exclusive - Cod ImovelWeb: 3011033767

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-reserva-vista-verde-3-dormitorios-sendo-1-3007619924.html>

- Elemento comparativo 06



R\$ 513.241

R\$ 515 Condomínio

Rua Pedro Virillo 186
Jardim Santiago, Indaiatuba

65 m² 3 dorm. 2 ban 2 vagas

apartamento para venda em Indaiatuba, Condomínio Reserva Vista Ver...

Adicionar nota Contato

Anunciante: Katia Santos - Cod ImovelWeb: 3007619924

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-condominio-reserva-vista-verde-3007619924.html>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 450.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2025 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	151 dias	1,016796
Percentual correspondente	151 dias	1,679567 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 457.558,05
Sub Total	(=)	R\$ 457.558,05
Valor total	(=)	R\$ 457.558,05

[Retornar](#) [Imprimir](#)