Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Bem avaliando
Direitos sobre Matrícula 168.676 - 14° CRI de São Paulo/SP
Apartamento 32 Bloco 09 - C ondomínio Residencial Jardim Botânico
Rua Isabel de Góis, 08
Jardim Botânico - CEP 04174-070
São Paulo / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
Vip Gestão e Logística S.A.
CNPJ N° 187.134/0019-02

Processo
0080676-64.2008.8.26.0224 - 05° VC Fórum Guarulhos/SP

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

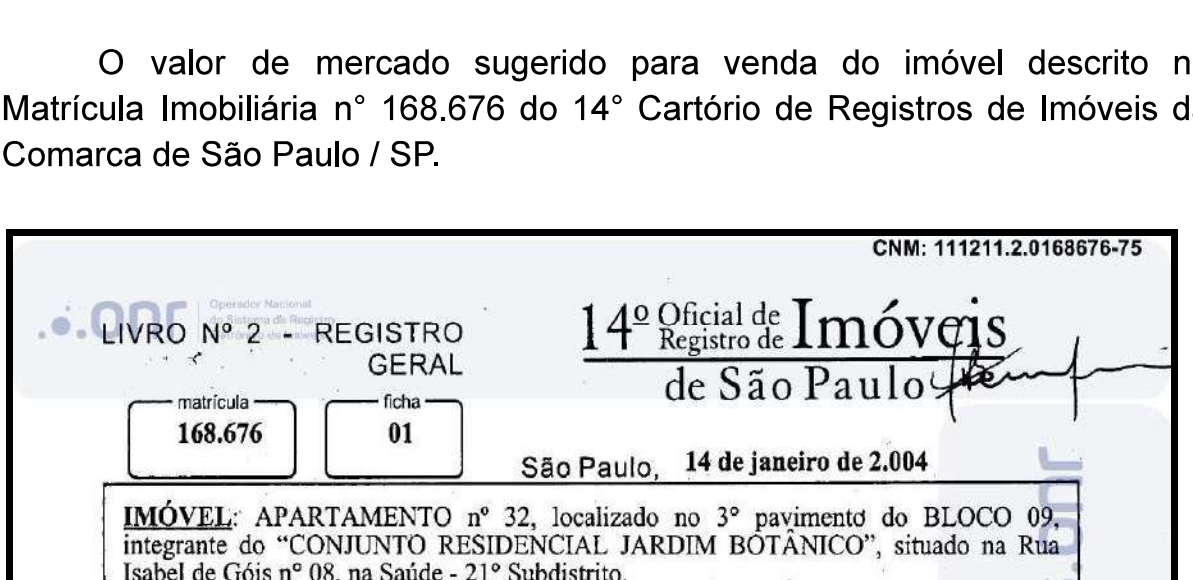
Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel descrito na Matrícula Imobiliária n° 168.676 do 14° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.



CNM: 111211.2.0168676-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula 168.676 | ficha 01

São Paulo, 14 de janeiro de 2.004

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3° pavimento do BLOCO 09, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO", situado na Rua Isabel de Góis nº 08, na Saúde - 21° Subdistrito.

UM APARTAMENTO contendo a área privativa de 63,4230m², área de uso comum de 27,5855m², área total de 91,0085m², com a fração ideal do terreno de 0,1754386% equivalente a 51,992438m² de terreno. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento.

Valor de Venda
R$ 250.000,00
(Duzentos e cinquenta mil reais)
Ref. Abril 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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES **4**
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL **4**
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 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
2.4.3. Infraestrutura e características da região 10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO **10**
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL **23**
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO 24
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES 24
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO **25**
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET") 26
4.5. CONCLUSÃO FINAL 27
5. ENCERRAMENTO **28**
ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária n° 168.676 - 14° CRI São Paulo/SP **28**
ANEXO 02 - Elementos Comparativos Selecionados **32**

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para a venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 168.676 do 14° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

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

a) A localização do condomínio no município de São Paulo/SP;

b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio Condomínio Residencial Jardim Botânico;

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, este perito entrou em contato com o representante do autor, Dr. Emerson, que forneceu a chave de entrada do imóvel avaliando.

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

Na data agendada, 24/03/2026, este perito esteve presente no Condomínio Residencial Jardim Botânico, para realizar a vistoria técnica "in loco", sendo recebido pelo zelador Sr. Marcos, que permitiu a entrada e vistoria do imóvel sem qualquer impedimento.

O imóvel avaliando, um apartamento residencial, encontra-se desabitado.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento n° 32, Bloco 09, do Condomínio Residencial Jardim Botânico, localizado na Rua Isabel de Góis, 08, bairro Jardim Vergueiro, município de São Paulo / SP, CEP 04174-070.

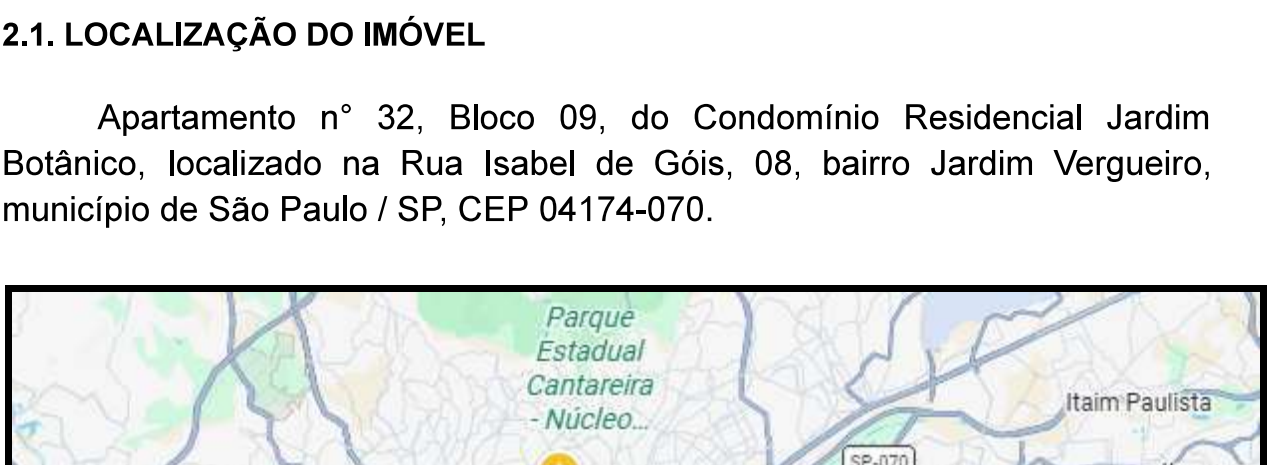


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Jardim Botânico – São Paulo/SP

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

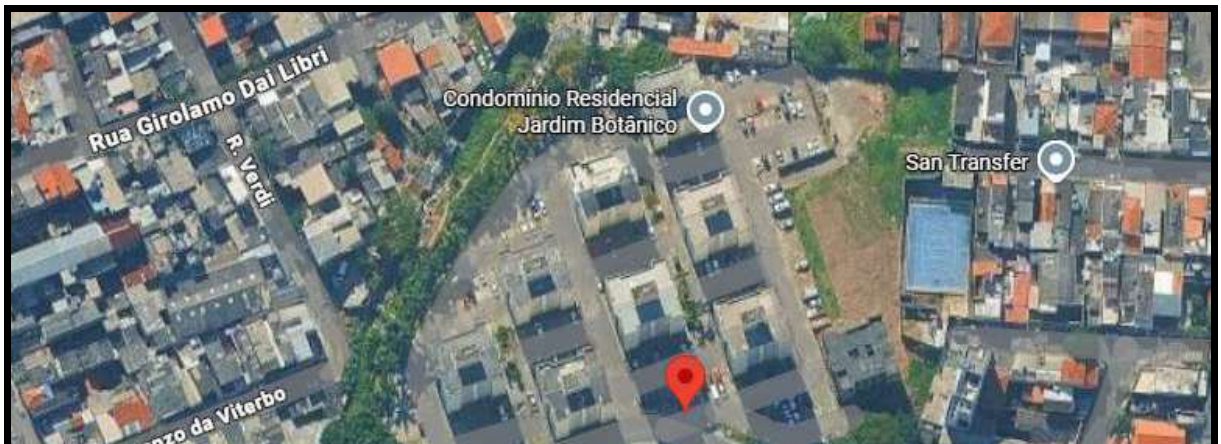


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Jardim Botânico – São Paulo/SP

Foto - Entrada Social - Condomínio Residencial Jardim Botânico – São Paulo/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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

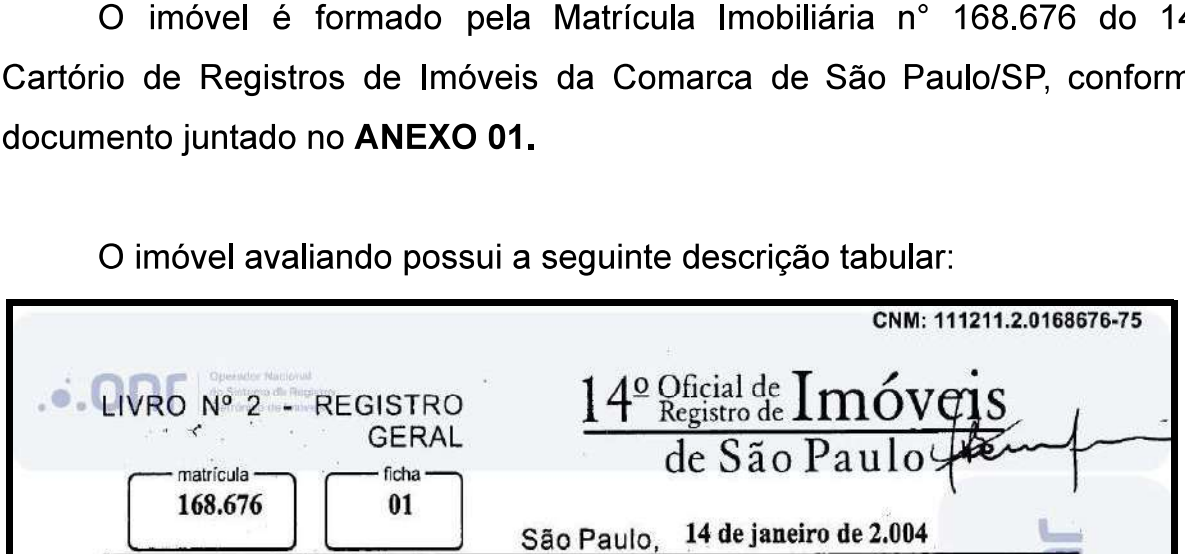
2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento residencial, atualmente desocupado.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

O imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n° 168.676 do 14° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01.**

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:



CNM: 111211.2.0168676-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula 168.676 | ficha 01

São Paulo, 14 de janeiro de 2.004

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3° pavimento do BLOCO 09, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO", situado na Rua Isabel de Góis nº 08, na Saúde - 21° Subdistrito.

UM APARTAMENTO contendo a área privativa de 63,4230m², área de uso comum de 27,5855m², área total de 91,0085m², com a fração ideal do terreno de 0,1754386% equivalente a 51,992438m² de terreno. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento.

Consta na matrícula imobiliária que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob **n ° 049.466.0329-8.**

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

PREFEITURA DE SÃO PAULO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
049.466.0329-8	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ISABEL DE GOIS, 8 - AP 32
BLOCO 9 CJ RES JD BOTANICO CEP 04173-150
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ISABEL DE GOIS, 8 - AP 32
BLOCO 9 CJ RES JD BOTANICO CEP 04173-150

Contribuinte(s):
CNPJ 01.033.955/0001-08 COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA

Dívida ativa, conforme dados disponibilizados pela Pref. de São Paulo para 24/03/2026

Extrato válido para 24/03/2026

Cidade de São Paulo

Procuradoria Geral do Município

Consulta e Pagamento de Dívidas

IPTU - 049.466.0329-8

Consolidação dos Débitos	
Dívidas Não Ajuizadas	5.759,09
Dívidas Ajuizadas	19.317,97
Encargos	2.700,82
Valor total de dívidas em aberto	R$ 27.777,88

Nº Dívida	Exercício	Tipo de Débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
564.377.5/22-0	2015	IPTU	3.134,66	2.124,92	10	Ajuizado	Em Aberto
564.377.5/22-0	2016	IPTU	2.891,62	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
564.377.5/22-0	2017	IPTU	2.903,22	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
564.377.5/22-0	2018	IPTU	2.898,43	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
564.377.5/22-0	2019	IPTU	2.763,19	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
564.377.5/22-0	2020	IPTU	2.521,32	0,00	10	Ajuizado	Em Aberto
564.377.5/22-0	2021	IPTU	2.205,53	0,00	10	Ajuizado	Negativado
	2022	IPTU	2.081,83	208,18	10	Não Ajuizado	Negativado
	2023	IPTU	1.920,25	192,02	10	Não Ajuizado	Negativado
	2024	IPTU	1.757,01	175,70	10	Não Ajuizado	Negativado

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições

O imóvel avaliado é caracterizado por ser um apartamento residencial de padrão construtivo médio, possui área privativa de 63,42m² e 91,00m² de área total, com direito a uma vaga fixa de garagem descoberta.

Internamente o apartamento possui três dormitórios, um banheiro, sala, varanda, cozinha com armários e área de serviço. O estado de conservação encontra-se regular, conforme demonstrado no material fotográfico.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Residencial Jardim Botânico entregue em 1998, conta com 12 torres, de 9 andares e 38 apartamentos cada, acessados por dois elevadores da marca .

No andar térreo cada torre possui duas entradas distintas, uma entrada social e uma entrada de serviço, sendo a entrada social realizada por reconhecimento facial, também possui um salão de festa e dois apartamentos.

Os apartamentos contam com água de consumo incluída no valor do condomínio, e gás e energia elétrica pagas diretamente às concessionárias, e a tualmente, para o ano de 2026, o valor do condomínio está em 700 reais, conforme informado pela síndica Sra. Marile.

O condomínio possui duas entradas, sendo a entrada principal pela Rua Elisa de Gois, com acesso interno por sistema de controle facial. Possui também quadra poliesportiva, playground, além das vagas de garagem descobertas.

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

2.4.3. Infraestrutura e características da região

O condomínio fica próximo à Escola Municipal de Ensino Fundamental Professora Maria Cristina Tartaglia Sena, CEI Parque Bristol, Colégio Rodrigues Dias, Escola Municipal de Educação Fundamental Joaquim Nabuco, Colégio Luzia Villa e Colégio Perfil Pádua, além de comércios e serviços.

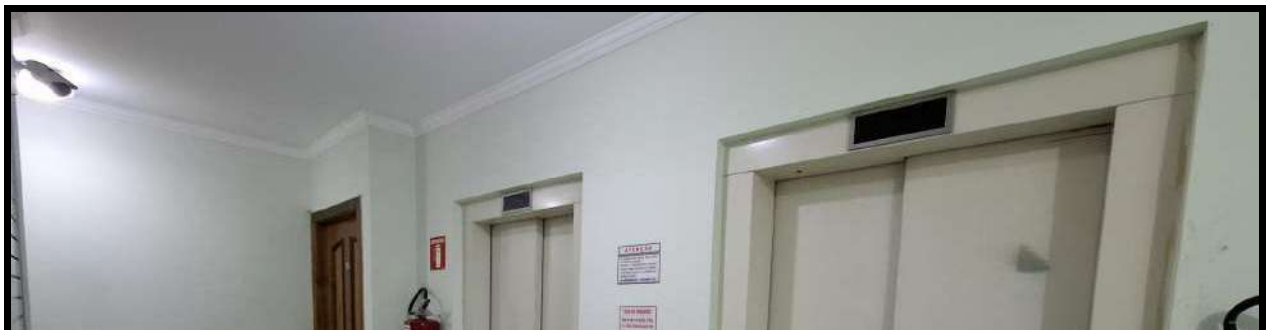
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, procedeu-se a levantamento fotográfico durante vistoria no dia **24/03/2026.**

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

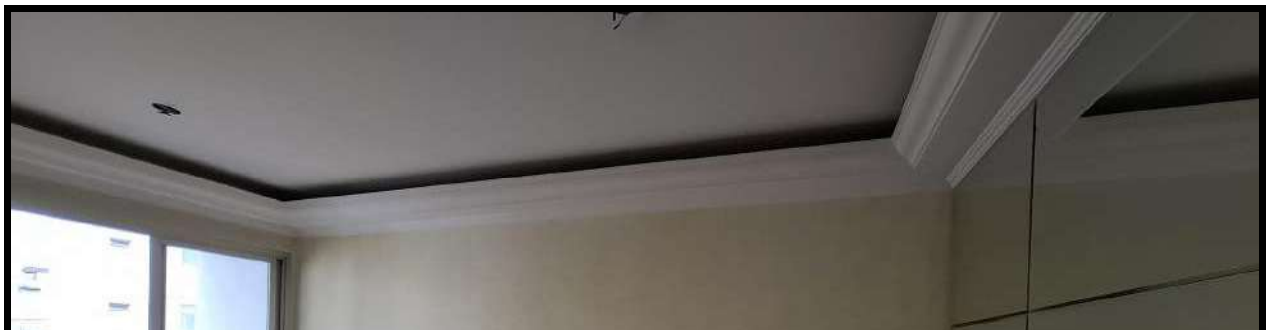
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915



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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

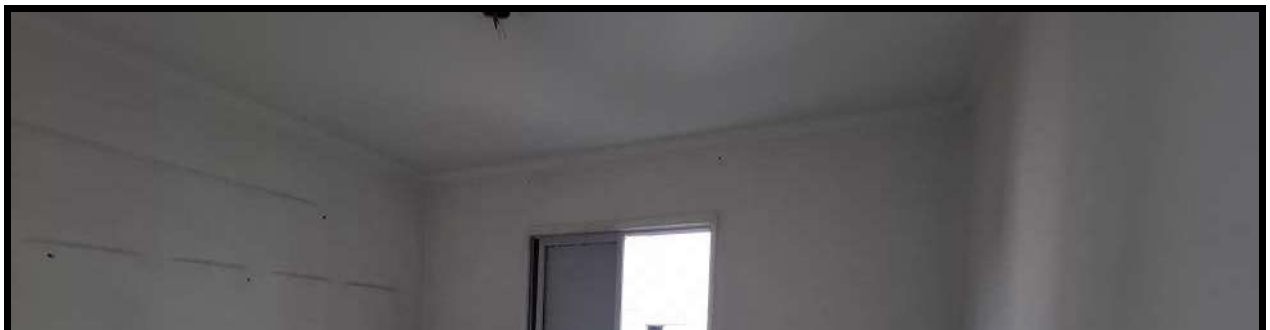
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915



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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 1rGsipOr

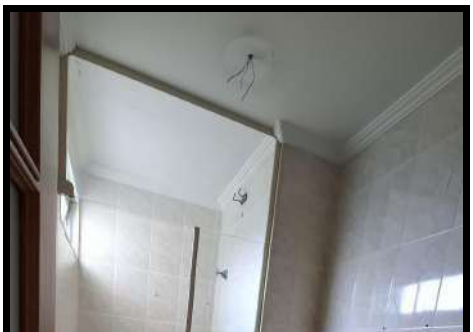
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

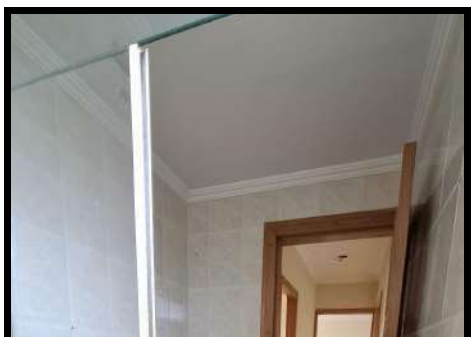
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ws/ehbrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 1rCsipOr



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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

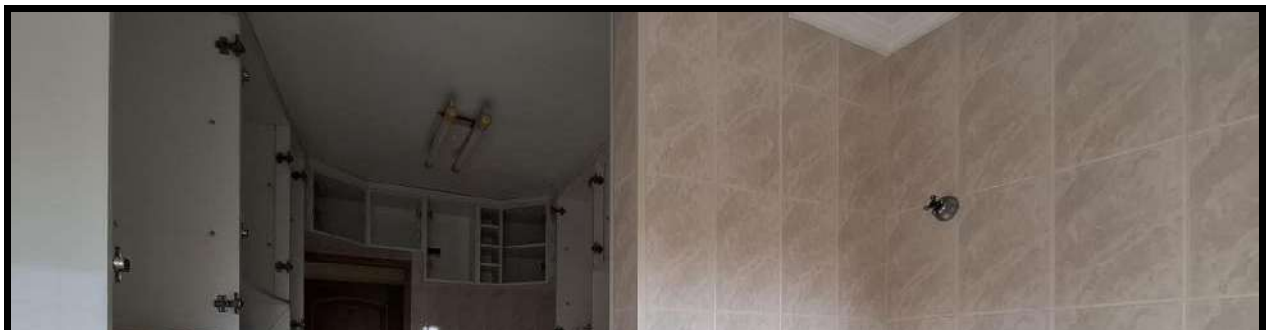
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 1rGsipO





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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915



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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de venda de apartamentos similares, que estão localizados e sendo ofertados no próprio Condomínio Residencial Jardim Botânico, uma vez que todas as unidades do condomínio possuem a mesma planta.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem 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.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Assim sendo, foram selecionados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares ,todos localizados no próprio Condomínio Residencial Jardim Botânico, que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2.

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

RELATÓRIO
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Apto 32 Bloco 09
Condomínio Residencial Jardim Botânico
Rua Isabel de Góis, 08 - Jardim Vergueiro - São Paulo / SP
Área Útil: 63,42m²
Área Total: 91,00
Vaga Garagem: 01 vaga fixa descoberta
Estado de Conservação: Regular

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

	Vlr Ofertado (R$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R$/m²)	F1	Vlr Homog	Desvio (%)
1	R$268,000.00	63.42	4225.80	0.90	3803.22	-3.31%
2	R$270,000.00	63.42	4257.33	0.90	3831.60	-2.59%
3	R$295,000.00	63.42	4651.53	0.90	4186.38	6.43%
4	R$290,000.00	63.42	4572.69	0.90	4115.42	4.63%
5	R$270,000.00	63.42	4257.33	0.90	3831.60	-2.59%
6	R$270,000.00	63.42	4257.33	0.90	3831.60	-2.59%

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	3803.22
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	4186.38
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	23599.81
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	95.79
Amplitude total (R$/m²)	383.16
Média aritmética (R$/m²)	3933.30
Mediana (R$/m²)	3831.60
Desvio médio (R$/m²)	145.06
Desvio padrão (R$/m²)	170.39
Variância (R$/m²) ^ 2	29033.37

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 x log (N)

Sendo:

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

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;

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
8	1,85	23	2,30

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

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

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 = **1,49**

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 = **0,76**

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

Logo: 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 útil do Imóvel (m²)

Sendo:
Valor unitário arbitrado (R$/m²) = 3.933,30
Área útil do imóvel (m²) = 63,42

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 3.933,30 x 63,42 = 249.450,00

VALOR DO IMÓVEL = R$ 250.000,00

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

Valor de Venda
R$ 250.000,00
(Duzentos e cinquenta mil reais)
Ref. Março de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 34 (trinta e quatro) páginas, 26 (vinte e seis) fotografias que compõem a vistoria técnica e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 30 de Março 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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária n° 168.676 - 14° CRI São Paulo/SP

CNM: 111211.2.0168676-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

matrícula 168.676 | ficha 01

São Paulo, 14 de janeiro de 2.004

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3° pavimento do BLOCO 09, integrante do "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO", situado na Rua Isabel de Góis nº 08, na Saúde - 21° Subdistrito.

UM APARTAMENTO contendo a área privativa de 63,4230m², área de uso comum de 27,5855m², área total de 91,0085m², com a fração ideal do terreno de 0,1754386% equivalente a 51,992438m² de terreno. A este apartamento corresponde uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado, sujeita ao uso de manobrista, cuja área está incluída na área comum do apartamento.

PROPRIETÁRIA: **COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA**, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, com sede em Santana de Parnaíba/SP, na Avenida Doutor Yojiro Takaoka nº 4384, 9° andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matr. 97.475 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 049.466.0082-5.

Matrícula aberta em conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 27 de novembro de 2003.

O Escr. Autº. _____ (Geraldo José Derrico)

Av.1/168.676, em 03 de maio de 2.018.

Conforme certidão de 27 de abril de 2018 **(extraída por ofício eletrônico, nos termos do parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 14 de abril de 2009)**, expedida pelo Juizo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, extraída dos autos nº 0080676-64.2008.8.26.0224-01 da ação de execução civil movida por ALEX SANDRO TOMAZINI, CPF nº 196.126.168-50 em face de COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, o imóvel desta matrícula e outro pertencente à outra circunscrição, de propriedade do executado, **foram penhorados**. Valor da dívida: R$380.403,43 (trezentos e oitenta mil, quatrocentos e três reais e quarenta e três centavos). Depositária: Cooperativa Habitacional Pompeia

O Escr. Autº. _____ (Manoel Antonio de Albuquerque Ferreira).

Prenotação nº 793.797 de 09 de junho de 2020.
Av.2/168.676, em 22 de junho de 2.020.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202006.0520.01172806-IA-309, de 05 de junho de 2020, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 00003754720135020201, solicitado pela Secretária do Juízo Auxiliar em Execução desta

- continua no verso -

CÓPIA SIMPLES CONSULTA 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: 26/01/2026 16:32:48

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajcpm/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 1rCsjp0r

CNM: 111211.2.0168676-75

matrícula 168.676 | ficha 01 verso

- continuação -

Capital – TRT 2ª Região, movido em face de PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A COOPERATIVAS HABITACIONAIS LTDA – ME, CNPJ nº 96.292.958/0001-72, COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO, CNPJ nº 72.743.008/0001-59, COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO, CNPJ nº 01.207.343/0001-94, COOPERAÇÃO COOPERATIVA HABITACIONAL, CNPJ nº 01.376.254/0001-71, e COOPERATIVA NOVA ERA – BARUERI (COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA ERA – BARUERI), CNPJ nº 11.198.824/0001-34, faço constar que os bens dos executados, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**.

O Escr. Autº. _____ (Fábio Cristians Franciulli).

Prenotação nº 807.072 de 24 de novembro de 2020.
Av.3/168.676, em 10 de dezembro de 2.020.

À vista do protocolo de cancelamento nº 202011.2007.01401006-TA-330 de 20 de novembro de 2020, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 00003754720135020201 do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Barueri/SP – TRT 2ª Região, referente ao protocolo de indisponibilidade 202006.0520.01172806-IA-309, da ação movida em face de PAULICOOP PLANEJAMENTO E ASSESSORIA A COOPERATIVAS HABITACIONAIS LTDA-ME, CNPJ nº 96.292.958/0001-72, COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO, CNPJ nº 72.743.008/0001-59, COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, COOPERATIVA HABITACIONAL PLANALTO, CNPJ nº 01.207.343/0001-94, COOPERAÇÃO COOPERATIVA HABITACIONAL, CNPJ nº 01.376.254/0001-71, e COOPERATIVA NOVA ERA – BARUERI (COOPERATIVA HABITACIONAL NOVA ERA – BARUERI), CNPJ nº 11.198.824/0001-34, faço constar o **cancelamento** da indisponibilidade Av.2.

A Escr. Autª. _____ (Ingrid Gsellmann).

Prenotação nº 875.414 de 12 de dezembro de 2022.
Av.4/168.676, em 02 de janeiro de 2023.

À vista do protocolo de indisponibilidade nº 202212.0814.02482582-IA-760, de 08 de dezembro de 2022, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 00073173220188260224, solicitado pelo Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Central de Guarulhos/SP, da ação movida em face de COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, faço constar que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se **indisponíveis**.

A Escr. Autª. _____ (Gabriela de Brito Janeta).

Prenotação nº 892.194 de 05 de julho de 2023.
Av.5/168.676, em 01 de agosto de 2023.

- continua na ficha nº 02 -

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 26/01/2026 16:32:48

PARA CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

ri digital Registro de Imóveis oficialmente no www.ridigital.org.br

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ws/ebrirConferenciaDocumento, informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 4rGcipOr

CNM: 111211.2.0168676-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.121-1

matrícula 168.676 | ficha 02

São Paulo, 01 de agosto de 2023.

À vista do protocolo de cancelamento 202307.0409.02790658-TA-940 de 04 de julho de 2023, expedido pela Central de Indisponibilidade, extraído dos autos nº 00073173220188260224 do Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos/SP, referente ao protocolo de indisponibilidade 202212.0814.02482582-IA-760, da ação movida em face de COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA, CNPJ nº 01.033.955/0001-08, faço constar o **cancelamento** da indisponibilidade Av.4.

O Escr. Autº. _____ (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

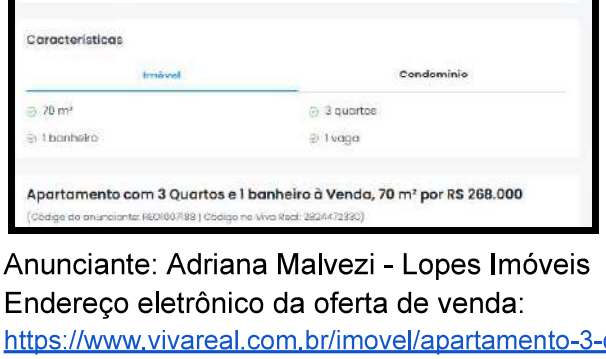
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 26/01/2026 16:32:48

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

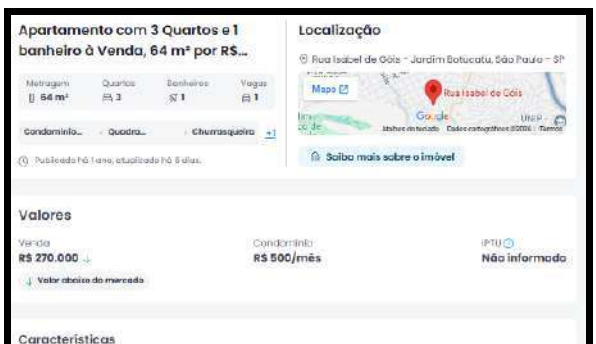
ANEXO 02 - Elementos Comparativos Selecionados

- **Elemento comparativo 01**



Anunciante: Adriana Malvezi - Lopes Imóveis
Endereço eletrônico da oferta de venda:
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-bristol-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS268000-id-2824472330/?source=showcase%2Cldp

- **Elemento comparativo 02**



Anunciante: Portal Ipiranga Assessoria Imobiliária
Endereço eletrônico da oferta de venda:
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS270000-id-2708763985/?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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

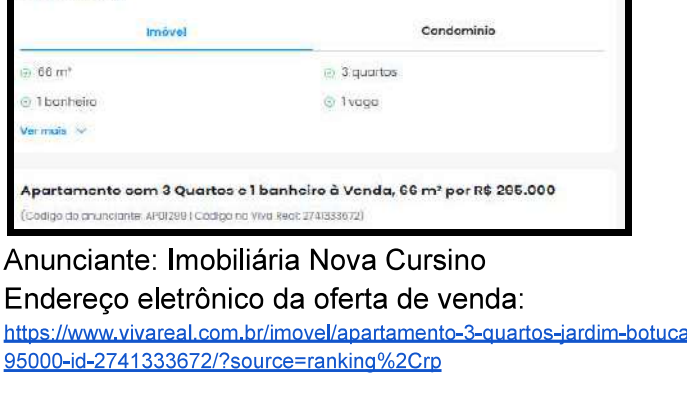
- **Elemento comparativo 03**

Anunciante: Imobiliária Nova Cursino

Endereço eletrônico da oferta de venda:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS295000-id-2741333672/?source=ranking%2Crp

- **Elemento comparativo 04**



Anunciante:Imobiliária Nova Cursino

Endereço eletrônico da oferta de venda:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-66m2-venda-RS290000-id-2703852593/?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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915

- **Elemento comparativo 05**

Anunciante: Ad Compani

Endereço eletrônico da oferta de venda:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS270000-id-2732257686/?source=showcase%2CIdp

- **Elemento comparativo 06**

Anunciante: Platina Imóvel

Endereço eletrônico da oferta de venda:

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-botucatu-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS270000-id-2848312321/?source=showcase%2CIdp

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 31/03/2026 às 08:48 , sob o número WGRU26701298915 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esajdigital/ws/ebrirConferenciaDocumento do informe o processo 0080676-64.2008.8.26.0224 e código 4rCsipOr

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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 250.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/04/2026 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	30 dias	1,008900
Percentual correspondente	30 dias	0,890000 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R$ 252.225,00
Sub Total	(=)	R$ 252.225,00
Valor total	**(=)**	**R$ 252.225,00**

Retornar Imprimir