

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



BEM AVALIANDO

Matrícula Imobiliária nº 109.191 do 01º CRI Indaiatuba/SP

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EMBAÚBA

Apartamento 11 - Bloco 15

Rua Jangada do Campo, nº 71

Parque Campo Bonito - CEP 13.334-200

Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

VIP Gestão e Logística S.A.

CNPJ 08.187.134/0019-02

Processo

1013953-12.2024.8.26.0248 - 03º VC Fórum Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

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

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda dos direitos sobre o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 109.191 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP descrito como:

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			
00109191	0001	Indaiatuba, 15 de Dezembro		de 20 15
Imóvel: Um apartamento sob nº 11, localizado no primeiro pavimento do BLOCO 15 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EMBAÓEA", situado na Rua Jangada do Campo nº 71, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; AREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 5,952 m², Área Construída Total de 57,102 m², Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 76,4419.				

Valor Total de Venda
R\$ 217.000,00
(duzentos e dezessete mil reais)
Ref. Abril de 2026

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO:	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
2.4.1. Dimensões e disposições:	8
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	8
2.4.3. Infraestrutura e características da região:	8
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	17
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	17
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	17
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	19
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:	20
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:	20
4.5. CONCLUSÃO FINAL:	20
5. ENCERRAMENTO	21
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 109.191 - CRI Indaiatuba/SP	22
ANEXO 02 - Ficha do Imóvel	26
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	27

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda dos direitos sobre imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 109.191 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP referente à

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 00109191 ficha 0001

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

Indaiatuba, 15 de Dezembro de 2015

Imóvel: Um apartamento sob nº 11, localizado no primeiro pavimento do BLOCO 15 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EMBAÚBA", situado na Rua Jangada do Campo nº 71, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; ÁREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 5,952 m², Área Construída Total de 57,102 m², Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 26,4419 m².

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

- A localização do Condomínio Residencial Embaúba no município de Indaiatuba.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no bairro Campo Bonito.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- 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

Na data agendada, 16/04/2026, às 12:00, este perito esteve presente no Condomínio Residencial Embaúba para realizar a vistoria técnica do imóvel avaliando.

Permitido a entrada no condomínio, este perito foi acompanhado pelo síndico Sr. Robson informou que a executada Sra Maria Odete da Silva não é moradora da unidade, e o imóvel encontra-se alugado por ela para o Sr. e família.

No momento da vistoria, este perito não foi atendido indicando que os moradores não estavam no apartamento.

No Condomínio Embaúba, como todas as unidades residenciais são semelhantes e com plantas padronizadas, a avaliação seguirá com unidades paradigmas.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

O apartamento nº 11, bloco 15, do Condomínio Residencial Embaúba, localiza-se na rua Jangada do Campo nº 71, no bairro Campo Bonito, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.349-042 .

1013953-12.2024.8.26.0248

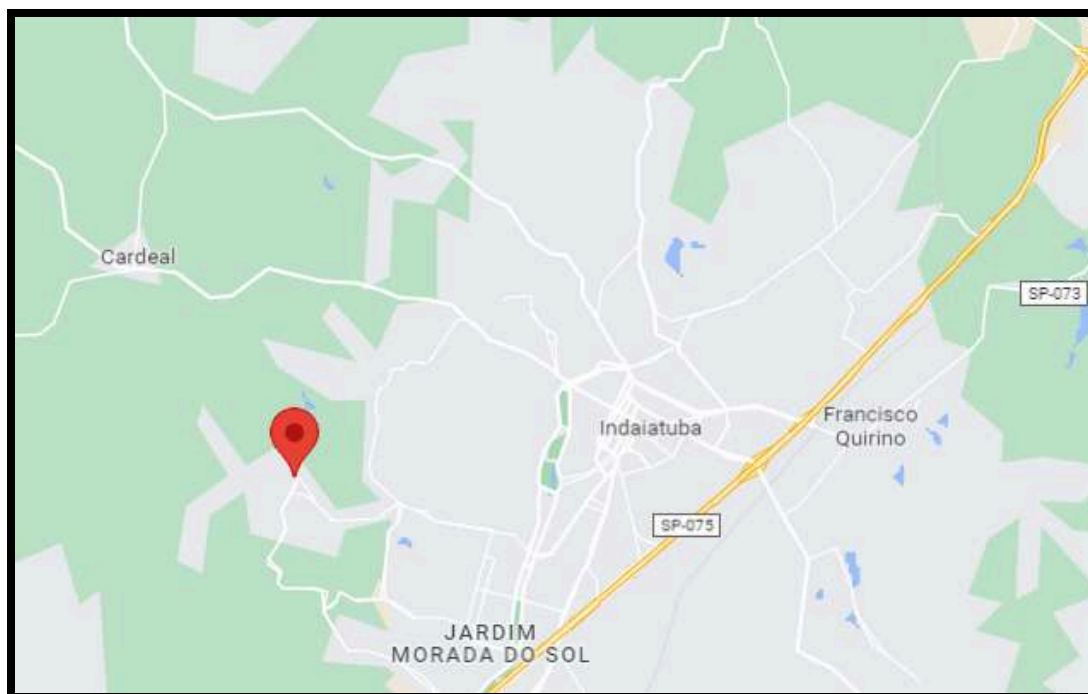


Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Embaúba - Indaiatuba



Imagem GoogleMaps - Condomínio Residencial Embaúba - Indaiatuba

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento destinado ao uso residencial, atualmente ocupado por inquilino de nome Alison e locatária, a proprietária e executada Maria Odete da Silva e família, conforme informação obtida com o síndico do condomínio Sr. Robson.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária nº 109.191 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

“ Apartamento sob o nº 11, localizado no primeiro pavimento do BLOCO 15, do conjunto residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EMBAÚBA", situado na rua Jangada do Campo, nº 71, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação, e cozinha com área de serviço: ÁREAS: Área construída privativa de 51,150 m², área construída de uso comum de 5,952 m², área construída total de 57,102 m², fração ideal do terreno de 0,3906% ou 76,4419.”

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba **sob nº 5240.0302.9-5**, isento de IPTU.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área privativa de 51,150m² e 57,102 m² de área total, possui sala de estar, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, banheiro, com direito a uma vaga determinada de garagem. Água e energia elétrica são contas de consumo individualizadas. Gás de cozinha através de botijão de 13kg.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Condomínio Residencial Embaúba, construído há 10(dez) anos, é composto por 16 (doze) blocos, sendo 16(dezesseis) unidades por andar, totalizando 256 unidades.

A área comum do condomínio é composta salão de festa com churrasqueira, playground e mercado de autoatendimento.

Possui portaria 24h, com funcionários próprios, e a entrada de moradores tanto no condomínio quanto nos blocos de apartamentos são feitos através de sistema de controle facial.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

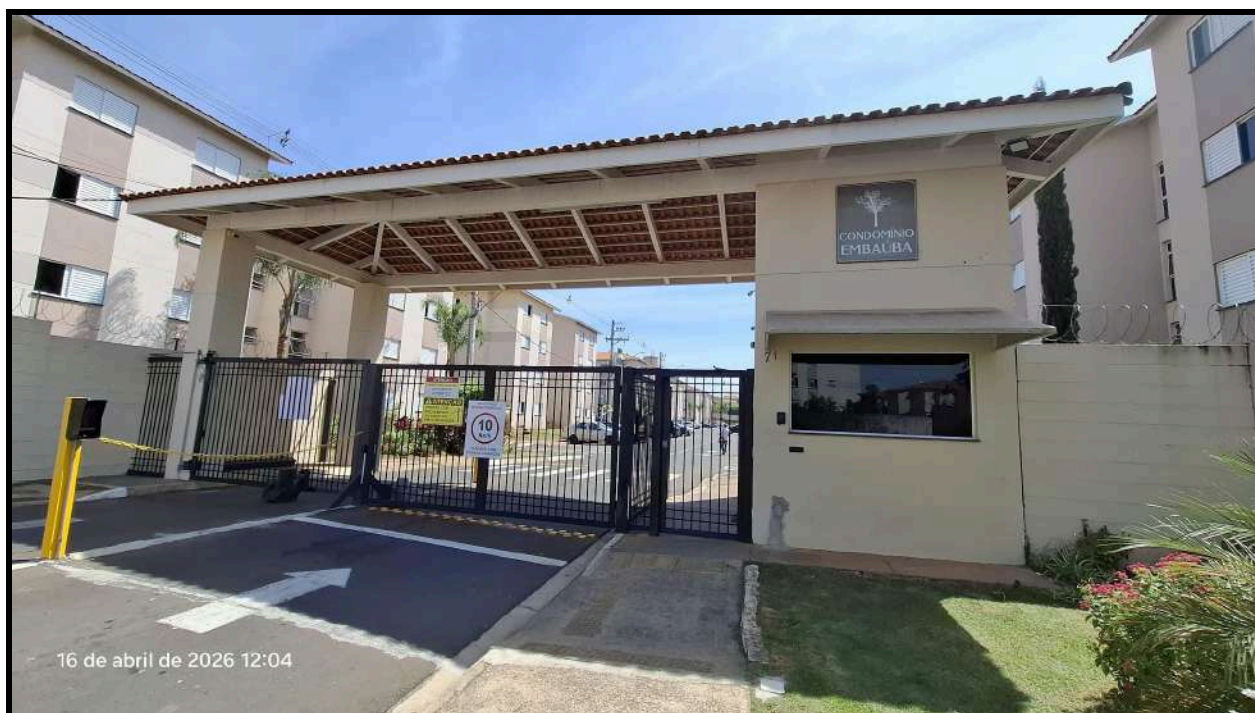
O projeto habitacional do Parque Campo Bonito foi lançado em outubro de 2013, e a construção dos apartamentos foi iniciada no final de março do ano seguinte. A entrega oficial dos imóveis aconteceu em fevereiro de 2016.

Possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública, transporte público, escola pública E.E. Parque Campo Bonito, UBS Campo Bonito, e comércio misto.

Servido pela linha de ônibus 320 para o centro de Indaiatuba.

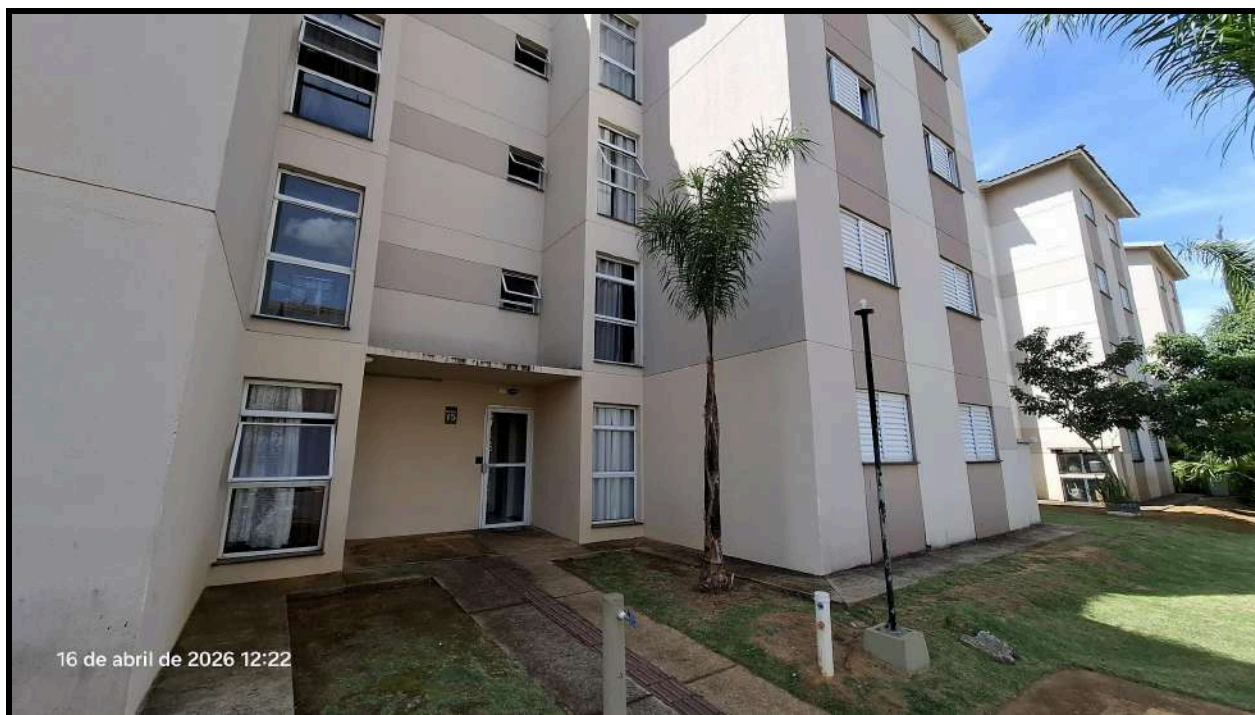
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

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 **16/04/2026**.



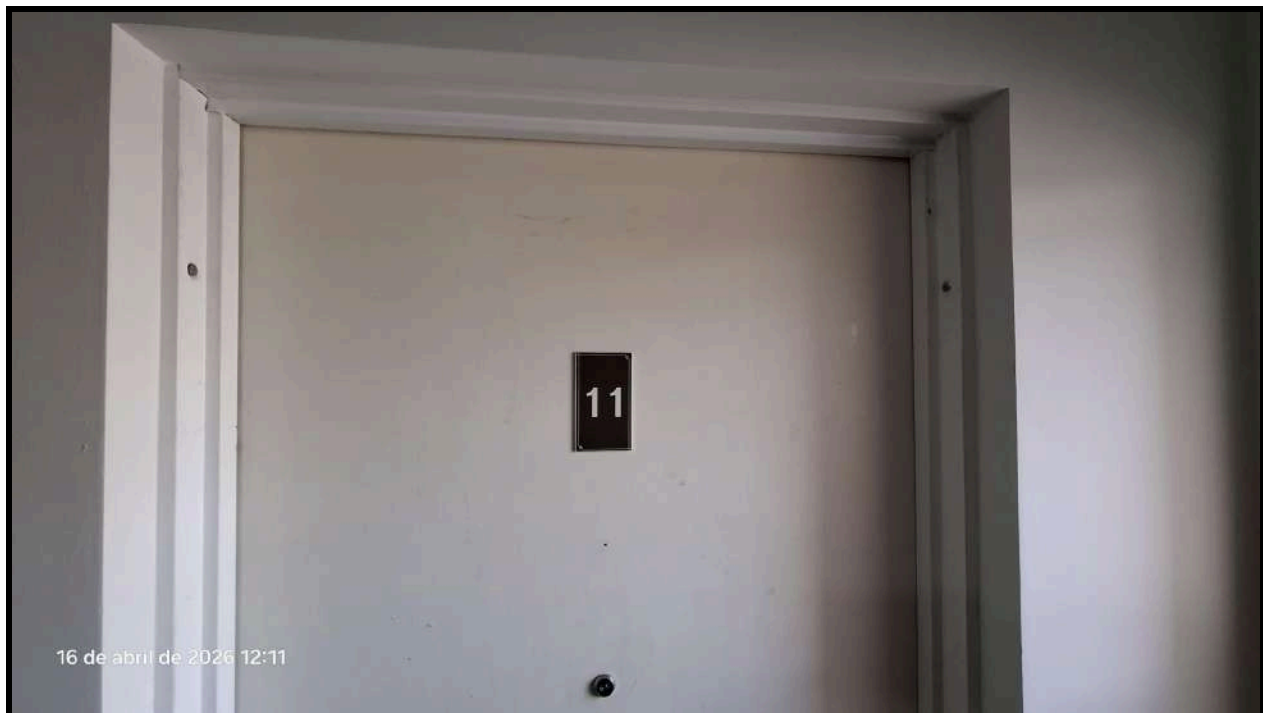
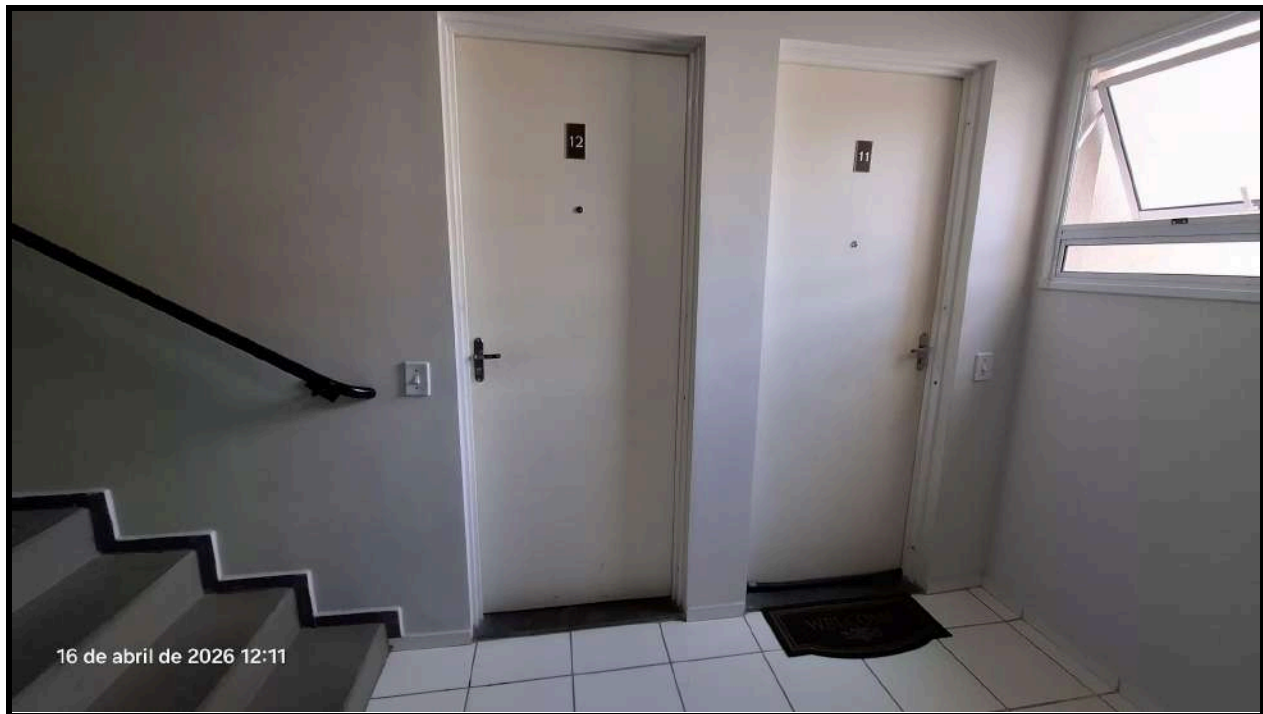
1013953-12.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



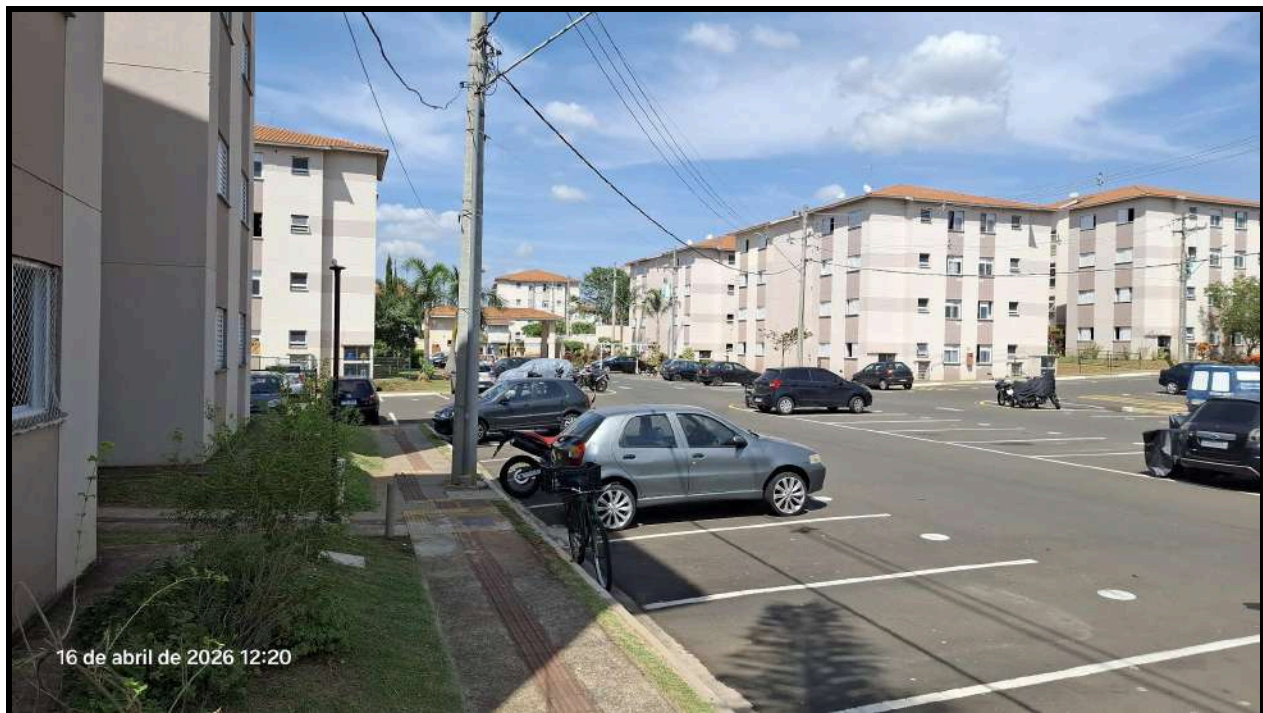
1013953-12.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



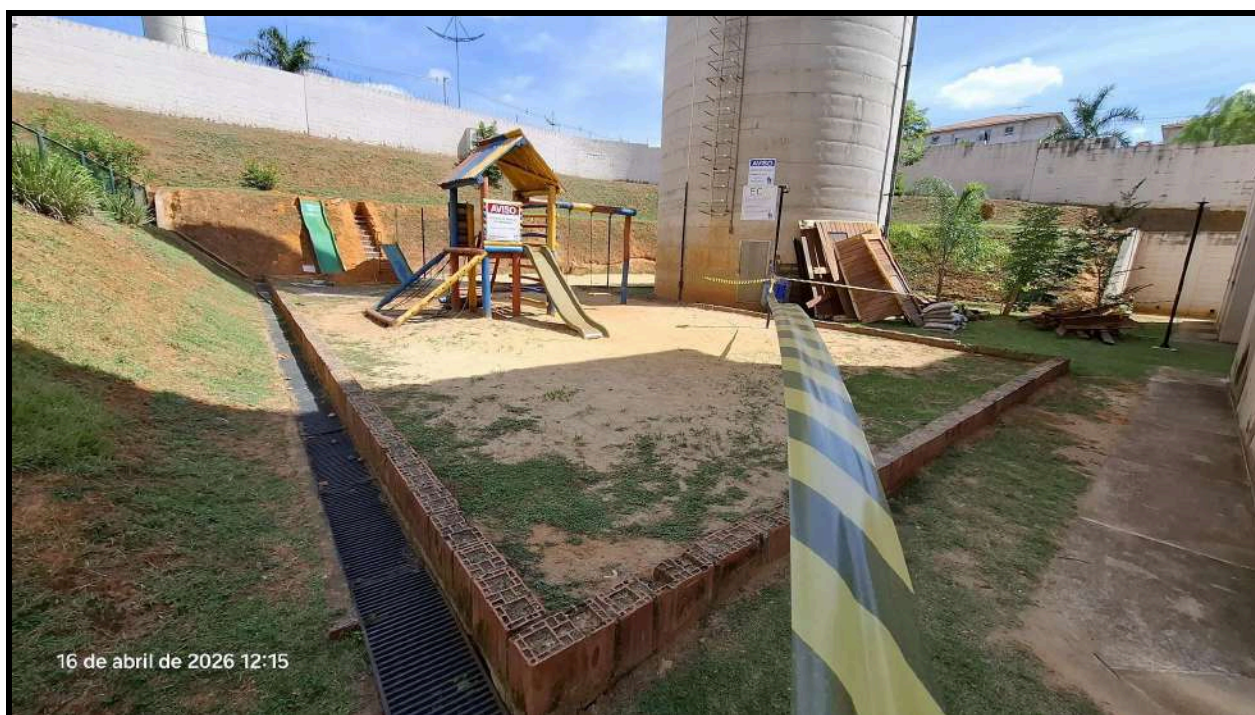
1013953-12.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



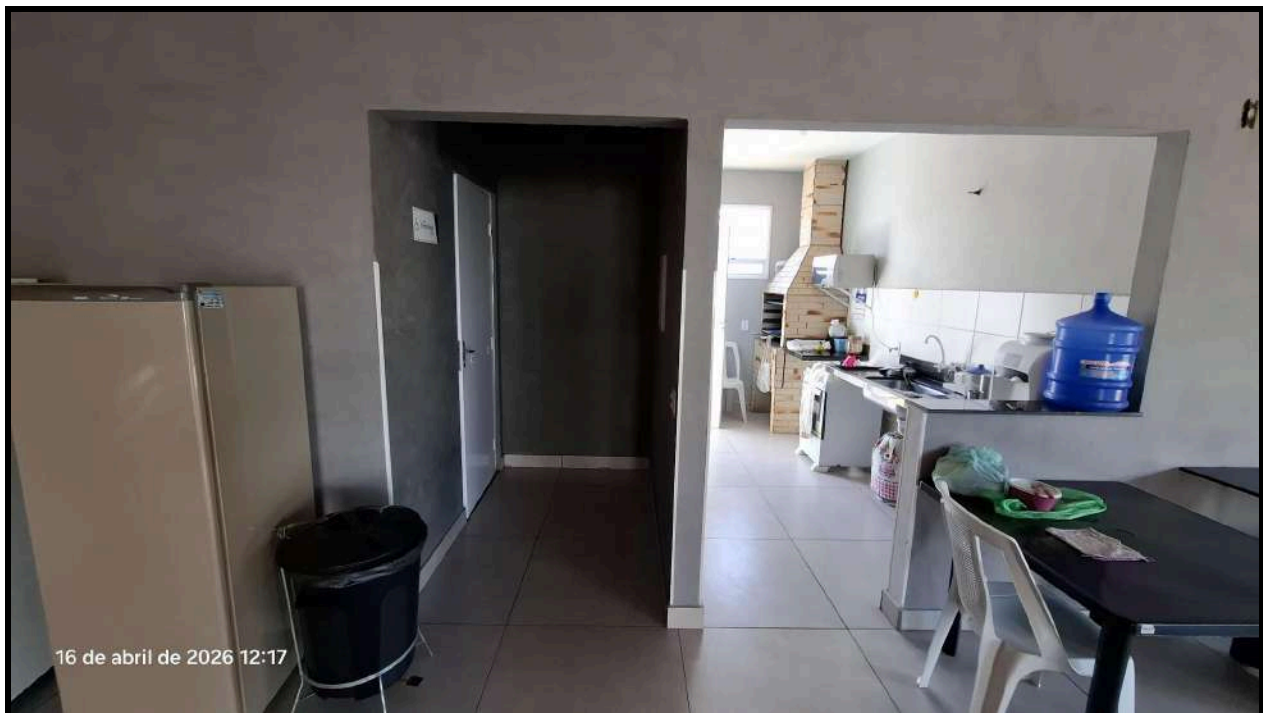
1013953-12.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



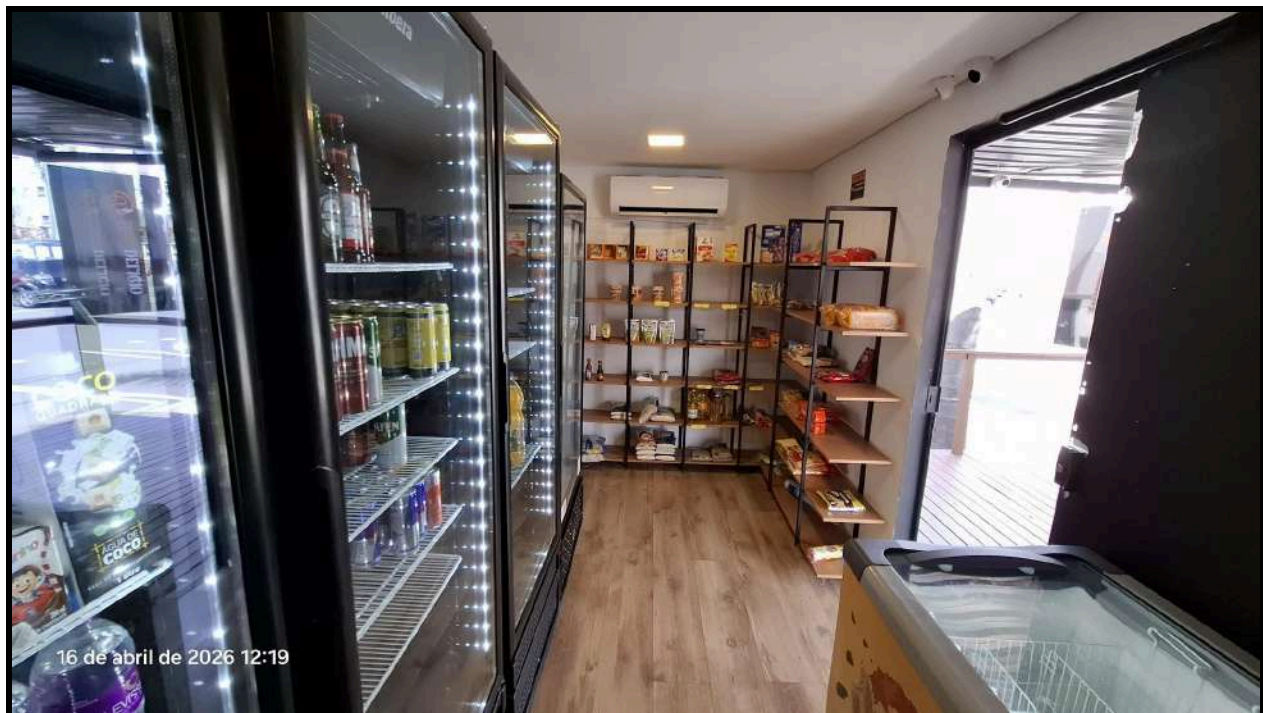
1013953-12.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário



1013953-12.2024.8.26.0248

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, no bairro Parque Campo Bonito em Indaiatuba/SP.

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.

Fatores do imóvel Avaliado: Oferta: 1,00

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares no bairro Campo Bonito em Indaiatuba que culminou no seguinte relatório de avaliação.

RELATÓRIO
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO Apartamento Residencial
ENDEREÇO: Apto 11 Bloco 15 - Cond Residencial Embaúba
Rua Jangada do Campo, 71 - Indaiatuba
Área Útil: 51,15 m² **Área Total:** 57,10m²
Vaga Garagem: 01 vaga fixa descoberta

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

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

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	Oferta	Vlr Homog
1	R\$245,000.00	51.15	4789.83	0.90	4310.85
2	R\$235,000.00	51.15	4594.33	0.90	4134.90
3	R\$235,000.00	51.15	4594.33	0.90	4134.90
4	R\$230,000.00	51.15	4496.58	0.90	4046.92
5	R\$260,000.00	51.15	5083.09	0.90	4574.78

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00

Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	4046.92
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	4574.78
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	21202.35
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	131.96
Amplitude total (R\$/m²)	527.86
Média aritmética (R\$/m²)	4240.47
Mediana (R\$/m²)	4134.90
Desvio médio (R\$/m²)	161.88
Desvio padrão (R\$/m²)	210.04
Variância (R\$/m²) ^ 2	44117.27

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:

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") = 1,65 p/ n= 5

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 = 1,59

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 = 0,92

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 privativa Imóvel (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 4.240,47

Área privativa do imóvel (m²) = 51,15

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 4.240,47 x 51,15 = 216.900,00

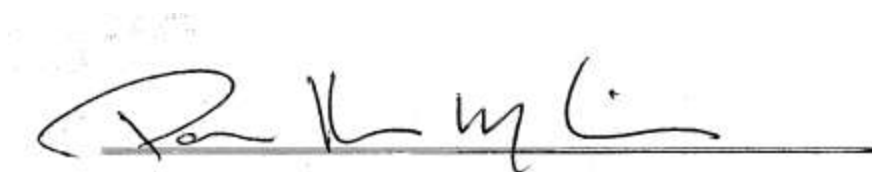
VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 217.000,00

Valor Total de Venda
R\$ 217.000,00
(duzentos e dezessete mil reais)
Ref. Abril de 2026

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 29 (vinte e nove) páginas, 13 (treze) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 22 de Abril de 2026



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

1013953-12.2024.8.26.0248

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 109.191 - CRI Indaiatuba/SP

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		
00109191	0001		
		Indaiatuba, 15 de Dezembro	de 20 15
Imóvel: Um apartamento sob nº 11, localizado no primeiro pavimento do BLOCO 15 do Conjunto Residencial denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EMBAÓBA", situado na Rua Jangada do Campo nº 71, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha com área de serviço; AREAS: Área Construída Privativa de 51,150 m², Área Construída de Uso Comum de 5,952 m², Área Construída Total de 57,102 m², Fração Ideal do Terreno de 0,3906% ou 76,4419. Proprietários: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ nº 03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 42 da Lei nº 10.198/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 350/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Título aquisitivo: R7/96.260, feito no dia 07 de maio de 2014; sendo a Inscrição do Condomínio objeto do R7/96.260, feito no dia 15 de dezembro de 2015. O Substº do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). AVI/109.191 (DECANAL/0ES). Indaiatuba, 15 de dezembro de 2015. Conforme R03/96.260, verifica-se que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial FAR, declarou que: a) o presente empreendimento compõe o patrimônio do Fundo a que se refere o caput do artigo 2º da Lei nº 10.198/2001; b) o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1 - não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; 2 - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal; 3 - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4 - não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; 5 - não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal por mais privilegiados que possam ser; 6 - não poderá ser constituído a qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de			
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340-** DATA: 26/03/2026 19:31:39			

CNS nº 12.017-0

1013953-12.2024.8.26.0248

matrícula	ficha
00109191	0001

Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do FAR, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei nº 10.188/2001; d) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e/ou R\$ 3.250,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 245.573. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV2/109.191 (CADASTRO). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Conforme certidão de Valor Venal nº 10.188/2016, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 23 de junho de 2016, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5240-0307-9-5. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

R3/109.191 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS / Programa Minha Casa Minha Vida - Recursos FGTS - CCFGTS/PMCMV - SPH/FAR, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, dos artigos 2º e 3º da Lei 10.188/01, e da Lei 11.977/09, (Contrato nº 872001872300), datado de Indaiatuba/SP, em 28 de dezembro de 2015, o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, vendeu para MARIA ODETE DA SILVA, brasileira, separada judicialmente, nascida em 18/02/1982, doméstica, portadora da carteira de identidade nº 455653677 SSP SP e do CPF 310.694.048-45, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Marcelo Baroni Bernardin, 195, Jd. Rômulo Zoppi, pelo preço de R\$ 75.672,62, o imóvel descrito nesta matrícula, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 45.000,00, através de desconto concedido pelo FGTS (complemento); R\$ 24.972,62, através de subvenção concedida pelo FAR; e R\$ 5.700,00, através de financiamento (com recursos do FGTS - PMCMV), concedido pela Caixa Econômica Federal, garantido por alienação fiduciária, a seguir registrada. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). -

R4/109.191 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Pelo mesmo Instrumento Particular objeto do R3/109.191, MARIA ODETE DA SILVA, constituiu(ram)-se DEVEDOR(A,AS,ES) da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (já qualificada <VIDE FICHA 0002>).

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340-** DATA: 26/03/2026 19:31:39

CNS nº 12.017-0

1013953-12.2024.8.26.0248

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Eletrônico de Imóveis

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

matrícula: 00109191 ficha: 0002

Indaiatuba, 21 de Novembro de 2016

nesta matrícula), da importância de R\$ 5.700,00. A referida dívida será quitada em 120 prestações mensais, sendo o encargo mensal composto da taxa de juros contratada nominal de 5,0000% a.a. e efetiva de 5,1161% a.a., tendo como encargo mensal inicial o valor da prestação (a+j) de R\$ 71,24 e o valor da prestação líquida de R\$ 47,50 com data de vencimento do primeiro encargo mensal no dia 28/01/2016, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC. Em garantia do pagamento integral do mútuo firmado em o(a,as,os) devedor(a,as,es), o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no ato, autorizou o depósito em caução, em conta específica de aplicação financeira, de não livre movimentação, do valor de R\$ 5.700,00. Em garantia do cumprimento das obrigações de fazer e de não fazer deste contrato, bem assim na hipótese de execução da garantia de caução de depósitos, o(a, as, os) devedor(a,as,es) ALIENOU(RAM) ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (representado pela Caixa Econômica Federal), em CARATER FIDUCIÁRIO, o imóvel descrito nesta matrícula, o fazendo na forma da Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A carência para expedição de intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Para fins do leilão extrajudicial, as partes acordaram que o valor do imóvel é de R\$ 75.672,62, acrescido do valor de acessão e das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se ao FAR o direito de avaliar o imóvel. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV5/109.191.2 (RESERVAÇÕES). Indaiatuba, 21 de novembro de 2016. Conforme item 13.A.1 do instrumento Particular acima registrado (AV4/109.191) verifica-se que o presente imóvel, alienado fiduciariamente, compõe o patrimônio do FAR (propriedade resolúvel), e não se comunica com o patrimônio da sua representante legal Caixa Econômica Federal, ficando, portanto, mantidas as restrições mencionadas na AV1 desta matrícula. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 256.975. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -

AV.06/109.191. Indaiatuba, 05 de fevereiro de 2026. **PENHORA.** Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 15 de janeiro de 2026, às 10:56:27h, pelo Escrevente Técnico Judiciário da 3ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 1013953-12.2024.8.26.0248), em que figuram, como exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL EMBAUBA, CNPJ/MF nº 24.185.798/0001-51, e, como executada: MARIA ODETE DA SILVA, com valor da dívida em R\$ 14.878,29, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre os **DIREITOS E**

(continua no verso)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340-**- DATA: 26/03/2026 19:31:39

CNS nº 12.017-0

1013953-12.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

..onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM:120170.2.0109191-81

matricula 109.191 ficha 02

OBRIGAÇÕES do imóvel descrito nesta matrícula, decorrentes da alienação fiduciária objeto do **R4** desta matrícula. A executada Maria Odete da Silva foi nomeada depositária. Base de cálculo: R\$ 14.878,29. PROTOCOLADO SOB N° 413.352 EM 15/01/2026. Selo: 120170331TL000916803YI260. A Escrevente Substituta,  (Mariana Rezende).

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

CNS nº 12.017-0

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 26/03/2026 19:31:39

1013953-12.2024.8.26.0248

ANEXO 02 - Ficha 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: 5240.0302.9-5

Insc. Cadastral: 04.13.05.01.001.229

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5240.0280.0-0 | 5240.0280.1-8 | 5240.0280.2-6 | 5240.0280.3-4 | 5240.0280.4-2 | 5240.0280.5-9 | 5240.0280.6-7 | 5240.0280.7-5 | 5240.0280.8-3 | 5240.0280.9-1 | 5240.0281.0-9 | 5240.0281.1-7 | 5240.0281.2-5 | 5240.0281.3-3 | 5240.0281.5-8 | 5240.0281.6-6 | 5240.0281.7-4 | 5240.0281.8-2 | 5240.0281.9-0 | 5240.0282.0-8 | 5240.0282.1-6 | 5240.0282.2-4 | 5240.0282.3-2 | 5240.0282.4-0 | 5240.0282.5-7 | 5240.0282.6-5 | 5240.0282.7-3 | 5240.0282.8-1 | 5240.0282.9-9 | 5240.0283.0-7 | 5240.0283.1-5 | 5240.0283.2-3 | 5240.0283.3-1 | 5240.0283.4-9 | 5240.0283.5-6 | 5240.0283.6-4 | 5240.0283.7-2 | 5240.0283.8-0 | 5240.0283.9-8 | 5240.0284.0-6 | 5240.0284.1-4 | 5240.0284.2-2 | 5240.0284.3-0 | 5240.0284.4-8 | 5240.0284.5-6 | 5240.0284.6-3 | 5240.0284.7-1 | 5240.0284.8-9 | 5240.0284.9-7 | 5240.0285.0-5 | 5240.0285.1-3 | 5240.0285.2-1 | 5240.0285.3-9 | 5240.0285.4-7 | 5240.0285.5-4 | 5240.0285.6-2 | 5240.0285.7-0 | 5240.0285.8-8 | 5240.0285.9-6 | 5240.0286.0-4 | 5240.0286.1-2 | 5240.0286.2-0 | 5240.0286.3-8 | 5240.0286.4-6 | 5240.0286.5-3 | 5240.0286.6-1 | 5240.0286.7-9 | 5240.0286.8-7 | 5240.0286.9-5 | 5240.0287.0-3 | 5240.0287.1-1 | 5240.0287.2-9 | 5240.0287.3-7 | 5240.0287.4-5 | 5240.0287.5-2 | 5240.0287.6-0 | 5240.0287.7-8 | 5240.0287.8-6 | 5240.0287.9-4 | 5240.0288.0-2 | 5240.0288.1-0 | 5240.0288.2-8 | 5240.0288.3-6 | 5240.0288.4-4 | 5240.0288.5-1 | 5240.0288.6-9 | 5240.0288.7-7 | 5240.0288.8-5 | 5240.0288.9-3 | 5240.0289.0-1 | 5240.0289.1-8 | 5240.0289.2-7 | 5240.0289.3-5 | 5240.0289.4-3 | 5240.0289.5-0 | 5240.0289.6-8 | 5240.0289.7-6 | 5240.0289.8-4 | 5240.0289.9-2 | 5240.0290.0-8 | 5240.0290.1-6 | 5240.0290.2-4 | 5240.0290.3-2 | 5240.0290.4-0 | 5240.0290.5-7 | 5240.0290.6-5 | 5240.0290.7-3 | 5240.0290.8-1 | 5240.0290.9-9 | 5240.0291.0-7 | 5240.0291.1-5 | 5240.0291.2-3 | 5240.0291.3-1 | 5240.0291.4-9 | 5240.0291.5-6 | 5240.0291.6-4 | 5240.0291.7-2 | 5240.0291.8-0 | 5240.0291.9-8 | 5240.0292.0-6 | 5240.0292.1-4 | 5240.0292.2-2 | 5240.0292.3-0 | 5240.0292.4-8 | 5240.0292.5-5 | 5240.0292.6-3 | 5240.0292.7-1 | 5240.0292.8-9 | 5240.0292.9-7 | 5240.0293.0-5 | 5240.0293.1-3 | 5240.0293.2-1 | 5240.0293.3-9 | 5240.0293.4-7 | 5240.0293.5-4 | 5240.0293.6-2 | 5240.0293.7-0 | 5240.0293.8-8 | 5240.0293.9-6 | 5240.0294.0-4 | 5240.0294.1-2 | 5240.0294.2-0 | 5240.0294.3-8 | 5240.0294.4-6 | 5240.0294.5-3 | 5240.0294.6-1 | 5240.0294.7-9 | 5240.0294.8-7 | 5240.0294.9-5 | 5240.0295.0-3 | 5240.0295.1-1 | 5240.0295.2-9 | 5240.0295.3-7 | 5240.0295.4-5 | 5240.0295.5-2 | 5240.0295.6-0 | 5240.0295.7-8 | 5240.0295.8-6 | 5240.0295.9-4 | 5240.0296.0-2 | 5240.0296.1-0 | 5240.0296.2-8 | 5240.0296.3-6 | 5240.0296.4-4 | 5240.0296.5-1 | 5240.0296.6-9 | 5240.0296.7-7 | 5240.0296.8-5 | 5240.0296.9-3 | 5240.0297.0-1 | 5240.0297.1-9 | 5240.0297.2-7 | 5240.0297.3-5 | 5240.0297.4-3 | 5240.0297.5-0 | 5240.0297.6-8 | 5240.0297.7-6 | 5240.0297.8-4 | 5240.0297.9-2 | 5240.0298.0-0 | 5240.0298.1-8 | 5240.0298.2-6 | 5240.0298.3-4 | 5240.0298.4-2 | 5240.0298.5-9 | 5240.0298.6-7 | 5240.0298.7-5 | 5240.0298.8-3 | 5240.0298.9-1 | 5240.0299.0-9 | 5240.0299.1-7 | 5240.0299.2-5 | 5240.0299.3-3 | 5240.0299.4-1 | 5240.0299.5-8 | 5240.0299.6-6 | 5240.0299.7-4 | 5240.0299.8-2 | 5240.0299.9-0 | 5240.0300.0-8 | 5240.0300.1-6 | 5240.0300.2-4 | 5240.0300.3-0 | 5240.0300.4-8 | 5240.0300.5-5 | 5240.0300.6-3 | 5240.0300.7-1 | 5240.0300.8-9 | 5240.0300.9-7 | 5240.0301.0-5 | 5240.0301.1-3 | 5240.0301.2-1 | 5240.0301.3-9 | 5240.0301.4-7 | 5240.0301.5-4 | 5240.0301.6-2 | 5240.0301.7-0 | 5240.0301.8-8 | 5240.0301.9-6 | 5240.0302.0-4 | 5240.0302.1-2 | 5240.0302.2-0 | 5240.0302.3-8 | 5240.0302.4-6 | 5240.0302.5-3 | 5240.0302.6-1 | 5240.0302.7-9 | 5240.0302.8-7 | 5240.0302.9-5 | 5240.0303.0-3 | 5240.0303.1-1 | 5240.0303.2-9 | 5240.0303.3-7 | 5240.0303.4-5 | 5240.0303.5-2 | 5240.0303.6-0 | 5240.0303.7-8 | 5240.0303.8-6 | 5240.0303.9-4 | 5240.0304.0-2 | 5240.0304.1-0 | 5240.0304.2-8 | 5240.0304.3-6 | 5240.0304.4-4 | 5240.0304.5-1 | 5240.0304.6-9 | 5240.0304.7-7 | 5240.0304.8-5 | 5240.0304.9-3 | 5240.0305.0-1 | 5240.0305.1-9 | 5240.0305.2-7 | 5240.0305.3-5 | 5240.0305.4-3 | 5240.0305.5-0 | 5240.0305.6-8

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R JANGADA DO CAMPO

Logradouro 2: AV OTÍLIA FERRAZ DE CAMARGO

Complemento: AP 11/BL 15

Matrícula Reg. Imóveis: 0109191

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Loteamento: PQ CAMPO BONITO

Data de Registro: 25/11/2016

Área Unid.: 57,10

Edif./Cond.: COND RESID ENBAUBA

Quadra: 03

Área tot. edif.: 14.617,60

Número: 00071

Lote: 01

Área terr.: 19.569,14

RESUMO

Aprovações: 0

Alvarás: 0

Habite-ses: 0

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: NÃO

Caso existam construções sobre o lote, estas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabid (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m² de lote insuportável com fachada mínima de 12,00m. O lote 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.

Viola sanitária: NÃO

USO DE SOLO

RU RESIDENCIA UNIFAMILIAR

Categorias permitidas

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

CONTRATO PADRÃO:

- OMISSO

DECRETO MUNICIPAL:

ART. 9º - O LOTEAMENTO TEM CARÁTER RESIDENCIAL E COMERCIAL, LOCALIZANDO-SE EM ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS-01), ASSIM DEFINIDA PELO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO, DEVENDO SER OBSERVADAS AS DEMAIS CONDIÇÕES E CARACTERÍSTICAS ENCONTRADAS NO ANEXO I DA LEI MUNICIPAL 4.066/01, COM AS ALTERAÇÕES SUBSEQUENTES.

ART. 6º - AS EDIFICAÇÕES DEVERÃO OBEDECER AOS REQUIS E COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO QUE ESTÃO EXPRESSAMENTE DEFINIDOS NO ATO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO, BEM COMO PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.

ART. 7º - SERÁ PROIBIDO O DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRIO NO LOTEAMENTO PARQUE CAMPO BONITO, SENDO PERMITIDA UMA ÚNICA UNIDADE RESIDENCIAL EM CADA LOTE, NOS TERMOS DO 2º DO ART. 22 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 22 DE OUTUBRO DE 2010, COM A NOVA REDAÇÃO DADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 21, DE 19 DE JULHO DE 2013.

PARÁGRAFO ÚNICO - O DISPOSTO NESTE ARTIGO NÃO SE APLICA AOS PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, QUE VENHAM A SER APROVADO ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS VERTICAIS DE APARTAMENTO.

-RECUOS OMISSO

OBSERVAÇÃO

ANEXO 03 - Elementos Comparativos

● Elemento comparativo 01



Apartamento - 52m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 245.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 207

Publicidade

QuintoAndar Consórcio com 10% de cashback
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
Simular agora →

📍 Avenida Otília Ferraz de Camargo 76, Parque Campo Bonito, Indaiatuba

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/moveis-no-parque-campo-bonito-3024961059.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pg=3&n_pos=26

● Elemento comparativo 02

51 m² tot. 51 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quartos

APARTAMENTO PARA VENDA - CONDOMÍNIO EMBÁUBA - PARQUE CAMPO BONITO - INDAIATUBA/SP

**** Apartamento Para Venda No Condomínio Embaúba ****
A/U (área útil): 51m²
Localizado No Parque Campo Bonito
* 2 Dormitórios
* Sala
* Cozinha
* WC Social
* Área De Serviço
* 1 Vaga
Valor De Venda: R\$ 235.000,00
Valor Do Condomínio: R\$ 304,00
IPTU Isento

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-condominio-embrauba-parque-3022408461.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pg=5&n_pos=16

1013953-12.2024.8.26.0248

- Elemento comparativo 03



Apartamento • 51m² • 2 quartos • 1 vaga

Venda R\$ 235.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Publicidade

QuintoAndar **Consórcio com 10% de cashback**
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
[Simular agora →](#)

📍 Rua Jangada Do Campo,, Parque Campo Bonito, Indaiatuba

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-parque-campo-2997651262.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pills=Portaria+24+horas&n_pg=1&n_pos=26

- Elemento comparativo 04



Apartamento • 51m² • 2 quartos • 1 vaga

Venda R\$ 230.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 220

Publicidade

QuintoAndar **Consórcio com 10% de cashback**
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
[Simular agora →](#)

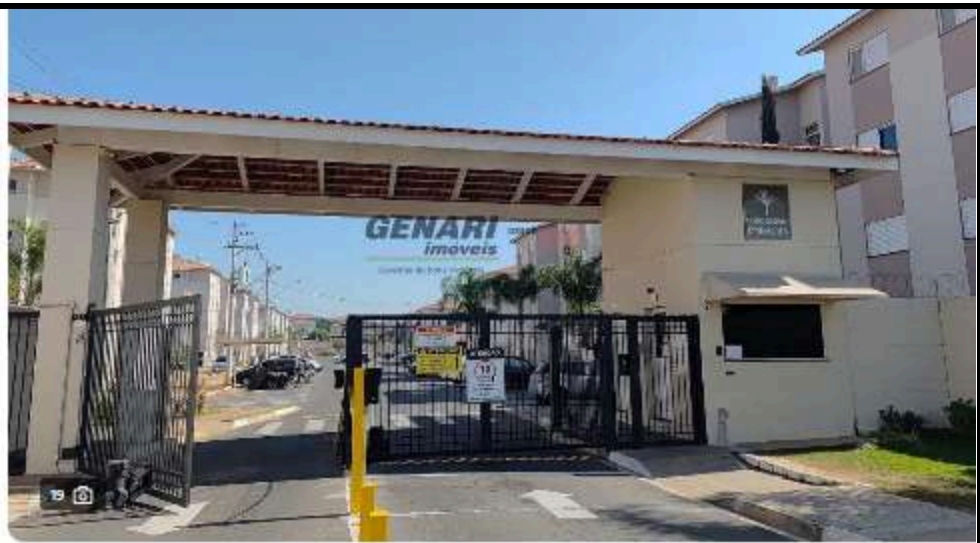
📍 Rua Jangada Do Campo, 71, Parque Campo Bonito, Indaiatuba

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-quartos-a-venda-em-parque-campo-3008668326.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=29

1013953-12.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - Avaliador Imobiliário

• Elemento comparativo 05



Apartamento · 51m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 260.000 Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 190

Publicidade

 **Consórcio com 10% de cashback**
Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar
Simular agora →

📍 Rua Jangada do Campo 71, Parque Campo Bonito, Indaiatuba

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-quartos-no-parque-campo-3016898145.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-favorites&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=12



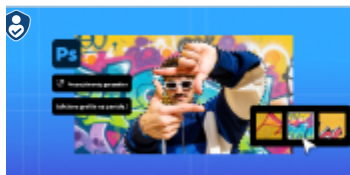
Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 217.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/04/2026 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	122 dias	1,019929
Percentual correspondente	122 dias	1,992891 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 221.324,57
Sub Total	(=)	R\$ 221.324,57
Valor total	(=)	R\$ 221.324,57

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

Crie mais por R\$ 99/mês
Mais rapidez e fluidez
para seu fluxo criativo.