PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Bem Avaliando:
Matrícula Imobiliária n° 130.339 - 01° CRI de Indaiatuba/SP
Estrada do Fogueteiro, 2.115
CEP 18.550-000 - Recanto Campestre de Viracopos - Gleba III
Indaiatuba/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

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

Processo
0005705-45.2022.8.26.0248
03° Vara Civel Foro de Indaiatuba/SP

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

Eng°. 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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 130.339 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 00130339 ficha 0001 Indaiatuba, 4 de Junho de 2021

Imóvel: Uma chácara sob nº 06 da quadra H, do loteamento denominado 'RECANTO CAMPESTRE INTERNACIONAL DE VIRACOPOS - GLEBA III', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 20,00 metros de frente para a rua Projetada 07, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 1.000,00 m², e confrontando de um lado com a chácara nº 05 e de outro lado com quem de direito, e pelos fundos com a chácara nº 09. -

Valor Total de Venda
R$ 852.000,00
(Oitocentos e cinquenta e dois mil reais)
Ref. Fevereiro de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 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. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO 10
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 24
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 24
4.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt) 25
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES 26
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO 26
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET") 28
4.6. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc): 29
4.7. VALOR FINAL DO IMÓVEL 32
5. ENCERRAMENTO 33
ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 130.339 - 1º CRI Indaiatuba 34
ANEXO 2 - Ficha do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP 38
ANEXO 3 - Valor Venal do Imóvel - Pref. Mun. de Indaiatuba/SP 40
ANEXO 4 - Elementos Comparativos 41

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer, sugerir através de metodologia adequada, o valor de mercado para venda do imóvel objeto da matrícula imobiliária n° 130.339 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

a) As documentações disponibilizadas do imóvel;

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada com o proprietário, 28/01/2026, às 11:00, este perito esteve no imóvel de número 2.115 da Estrada do Fogueteiro, no bairro Recanto Campestre de Viracopos - Gleba III no município de Indaiatuba/SP para realizar a vistoria técnica.

No local, este perito foi atendido pelo proprietário Sr. Rodnei da Costa Larangeira, que permitiu a entrada e vistoria do imóvel sem qualquer impedimento.

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

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se na Estrada do Fogueteiro, 2.115, bairro Recanto Campestre de Viracopos - Gleba III, município de Indaiatuba /SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

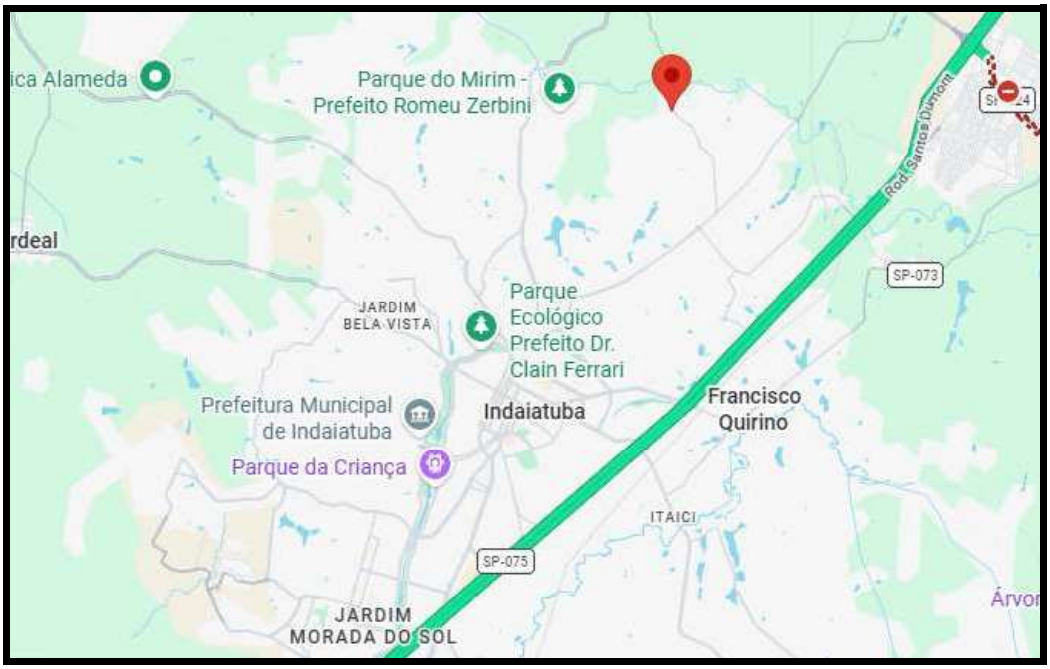


Imagem Google Maps - Estrada do Fogueteiro, 2.115 - Indaiatuba/SP

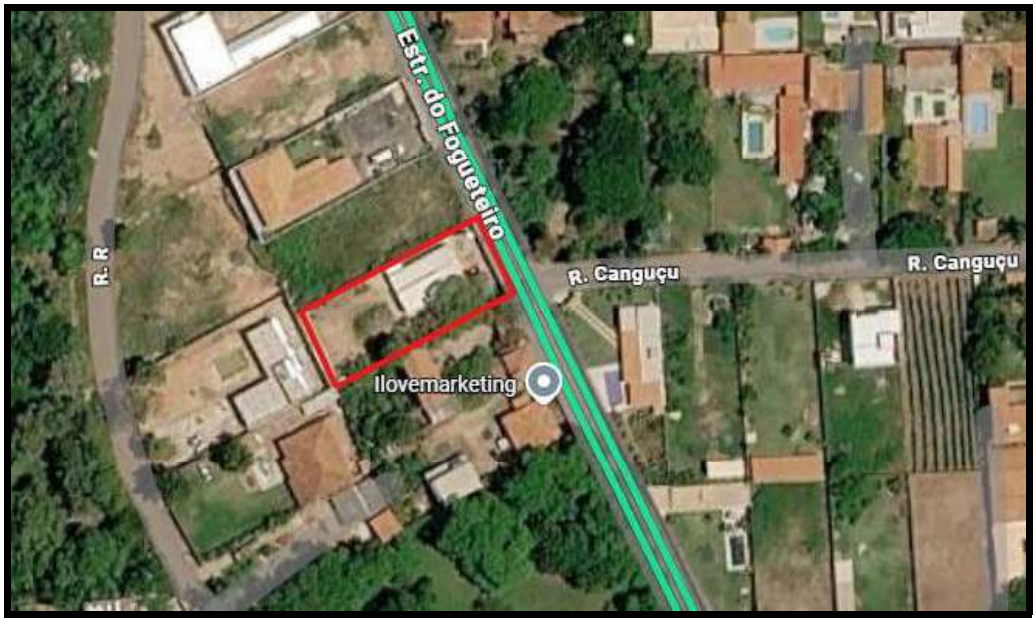


Imagem Google Maps - Estrada do Fogueteiro, 2.115 - Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada, o imóvel encontra-se na posse do proprietário Rodnei da Costa Larangeira, que o utiliza como sua moradia e de sua família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 130.339 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01,** o imóvel possui a seguinte descrição tabular:

> Imóvel: Uma chácara sob nº 06 da quadra H, do loteamento denominado 'RECANTO CAMPESTRE INTERNACIONAL DE VIRACOPOS - GLEBA III', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 20,00 metros de frente para a rua Projetada 07, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 1.000,00 m², e confrontando de um lado com a chácara nº 05 e de outro lado com quem de direito, e pelos fundos com a chácara nº 09. -

Junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba, o imóvel está cadastrado sob o nº: **5013.1500.0-7.**

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

IPTU 2026

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE 19
Proprietário: RODNEI DA COSTA LARANGEIRA
Responsável: RODNEI DA COSTA LARANGEIRA
CPF / CNPJ: 037.871.858-44
ESTRADA DO FOGUETEIRO 02115
RECANTO CAMPESTRE INTERNACIONA
INDAIATUBA SP
13336-430
3 P10 / 32251

ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO

COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento.

O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado.

Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. **PARCELA EM ATRASO** – Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. **ACRÉSCIMOS LEGAIS**, sobre o valor da parcela em atraso serão: **Multa** de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e **Juros** de 0,5% ao Mês. **(Art.262, CTM - Lei Comp. 102/2023)**

Os **BANCOS** e as **CASAS LOTÉRICAS** não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. **DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 29/12/2026.**

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. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023)**.

Todos os direitos ficam reservados ao Município para rever, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.

Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMISSÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO
5013.1500.0-7	Predial	02.32.08.03.009.000	JAN/2026	1%	1.558,35

LOCAL DO IMÓVEL				
R. SETE		02115		
LOTEAMENTO		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO		
LT. R C I VIRACOPOS GL 3				
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO
H	06	ZEU3 / ZRU	Residência	041944

DESCONTOS	
ZONA 003	DESC. DO IMPOSTO (R$) 233,75
% 0,00	DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R$) 0,00
* Lei Comp. 102/2023	REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R$) 0,00

TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	TOTAL DO IMPOSTO (R$)
20,00	1.000,00	16.058,02	1.324,60

SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	EM DOBRO	TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R$)
65	170,72	139.777,03	N	402,73

FRAÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DA CIP (R$)
1,0000	170,72	155.835,06	----------

Este imovel possui 01 carnê(s)	VALOR DA UFESP	BASE DE CALCULO EM UFESP – ART. 420, LEI COMP. 102/2023	TOTAL LANÇADO A PAGAR (R$)
	38,42	44,9591	1.727,33

* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)

DECLARAÇÃO ANUAL DE QUITAÇÃO DE DÉBITOS DO IPTU

SITUAÇÃO DO IPTU 2025 - CADASTRO Nº 5013.1500.0-7 - O IPTU do exercício 2025 está quitado.

SITUAÇÃO EM DÍVIDA ATIVA: CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e respectivo dados cadastrais, disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel avaliando é formado por um lote de terreno urbano, plano e seco, com 1.000,00m² de área, sendo 20,00m de testada e 50,00m de profundidade.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

Conforme indicado na ficha cadastral do imóvel, emitido pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o imóvel possui uma área edificada de 170,72m², averbada na matrícula imobiliária conforme Av.6.

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

De acordo com a vistoria, a casa edificada sobre o terreno possui três suítes, sala de estar, sala de jantar e cozinha integrada, lavabo e área de serviço.

A construção do imóvel não está totalmente finalizada, onde as paredes divisórias, feitas de bloco de concreto estão sem acabamento e impermeabilização, telhas metálicas sem forro e a parte elétrica demanda finalização.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Recanto Campestre de Viracopos, classificado pela Prefeitura de Indaiatuba tem predominância de chácaras e comércios de pequeno porte.

O bairro dispõe de algumas ruas asfaltadas, iluminação pública, rede de distribuição de água e energia elétrica, rede de telefonia, serviços de correio e outros.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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 28/01/2026.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

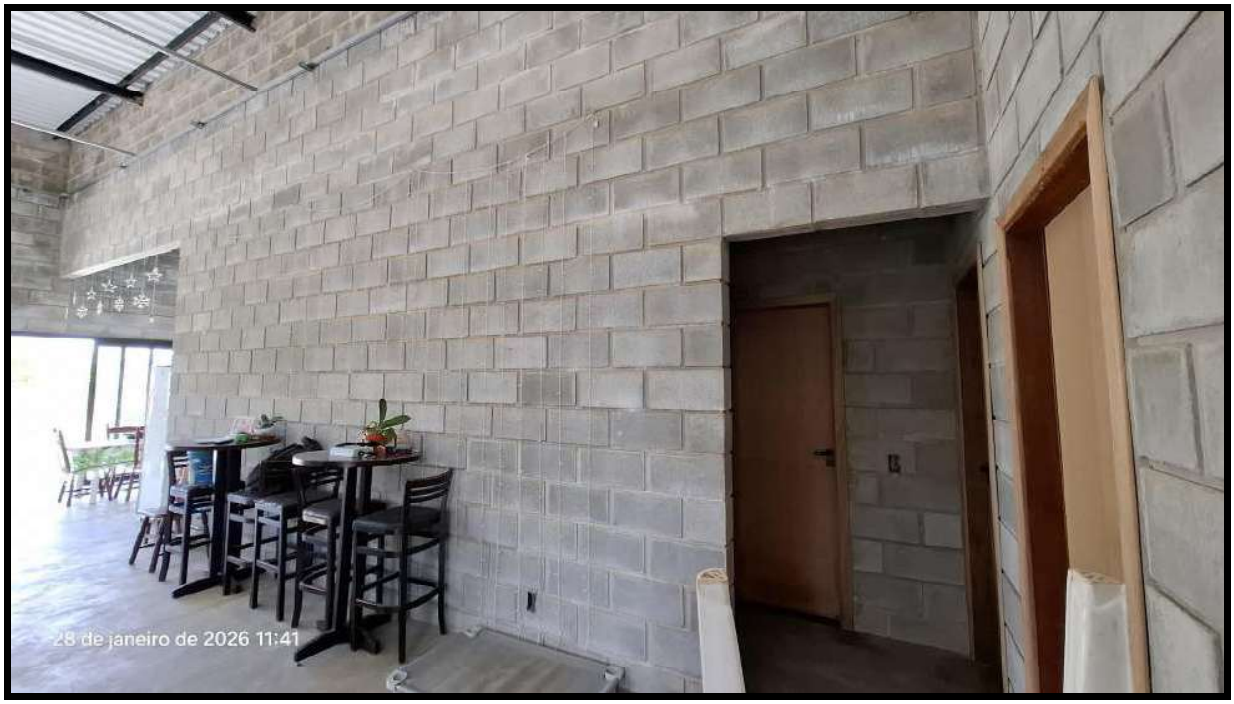
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

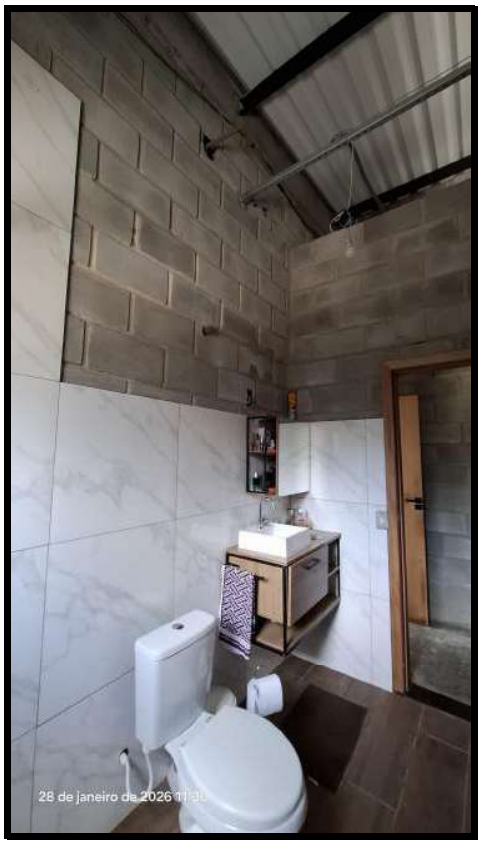
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

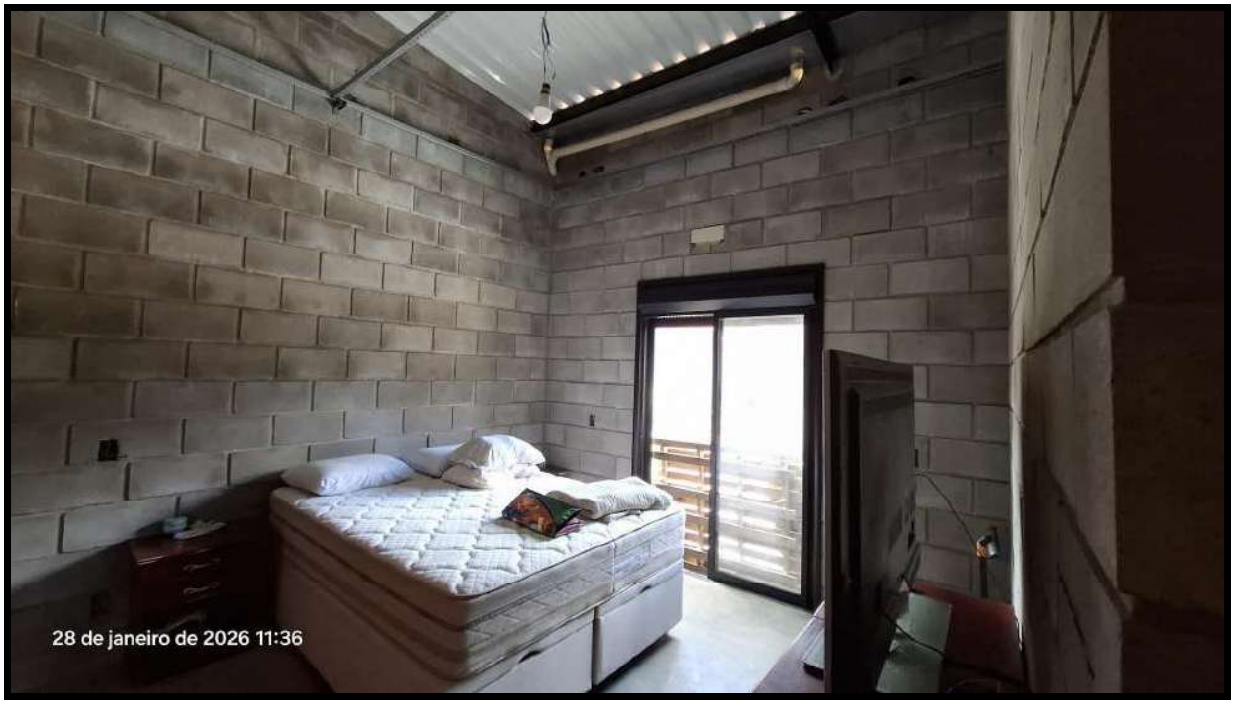
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

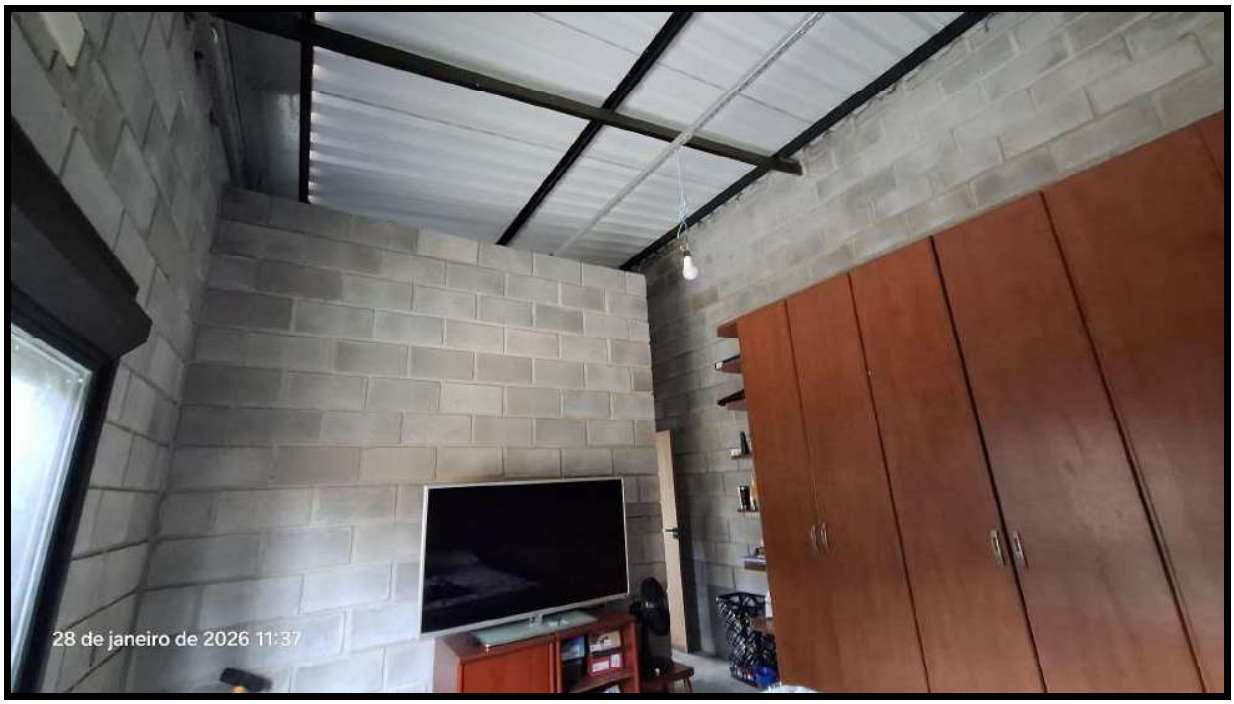


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

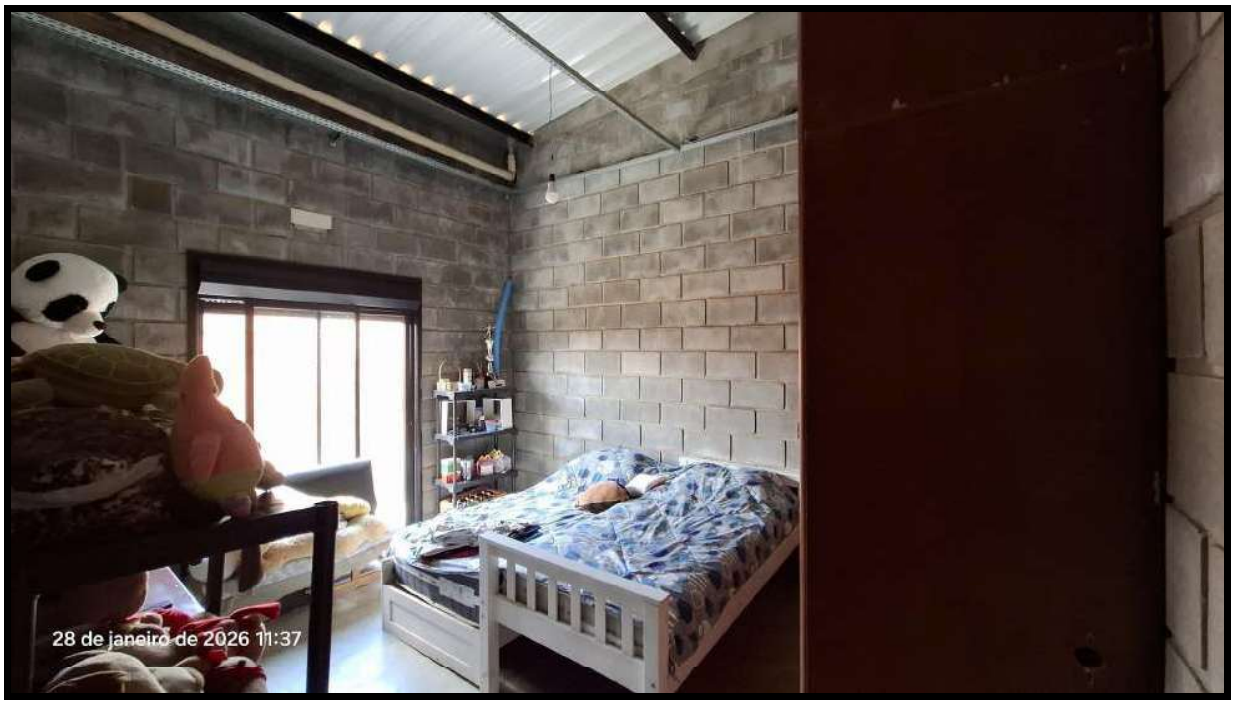




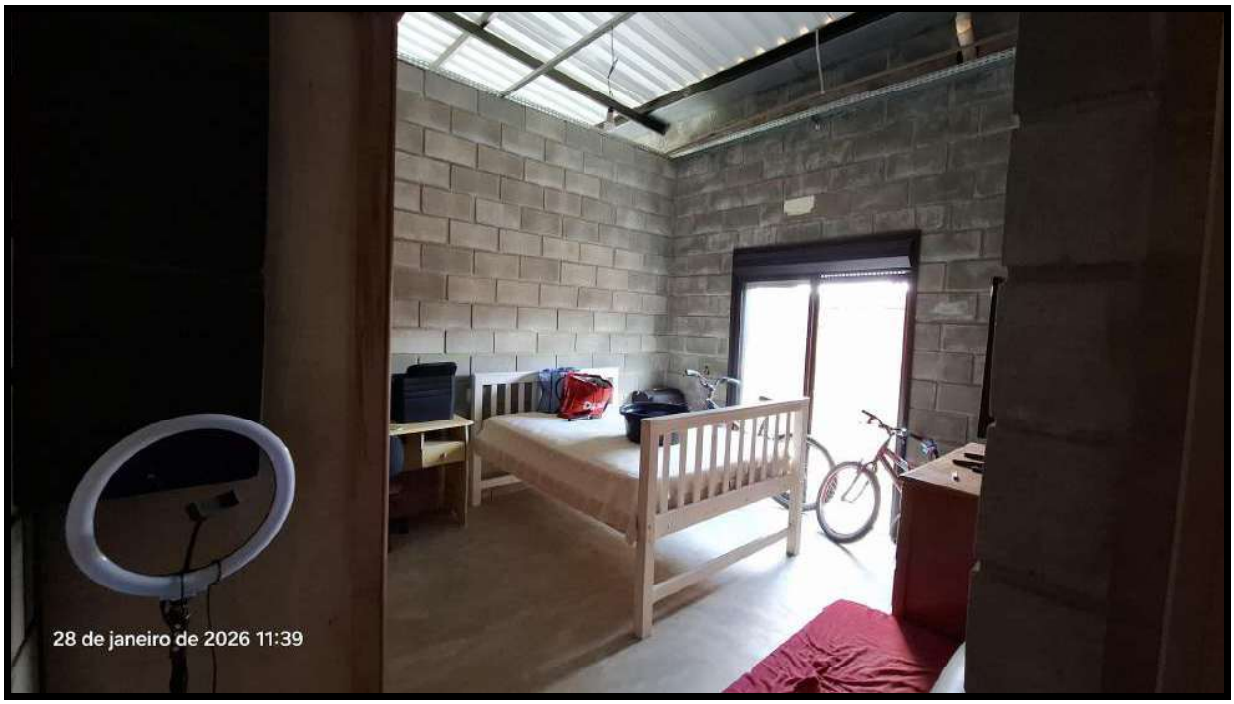
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

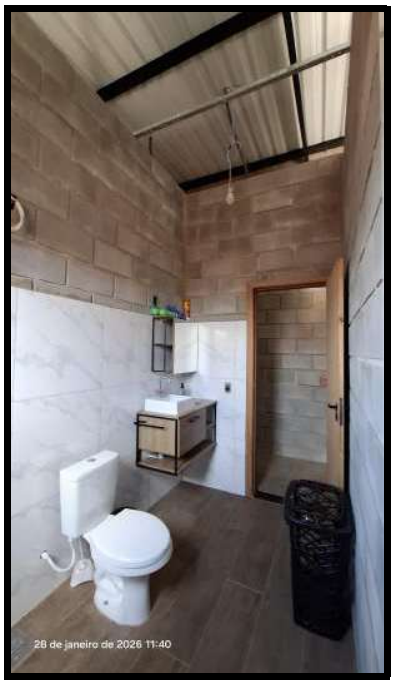


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

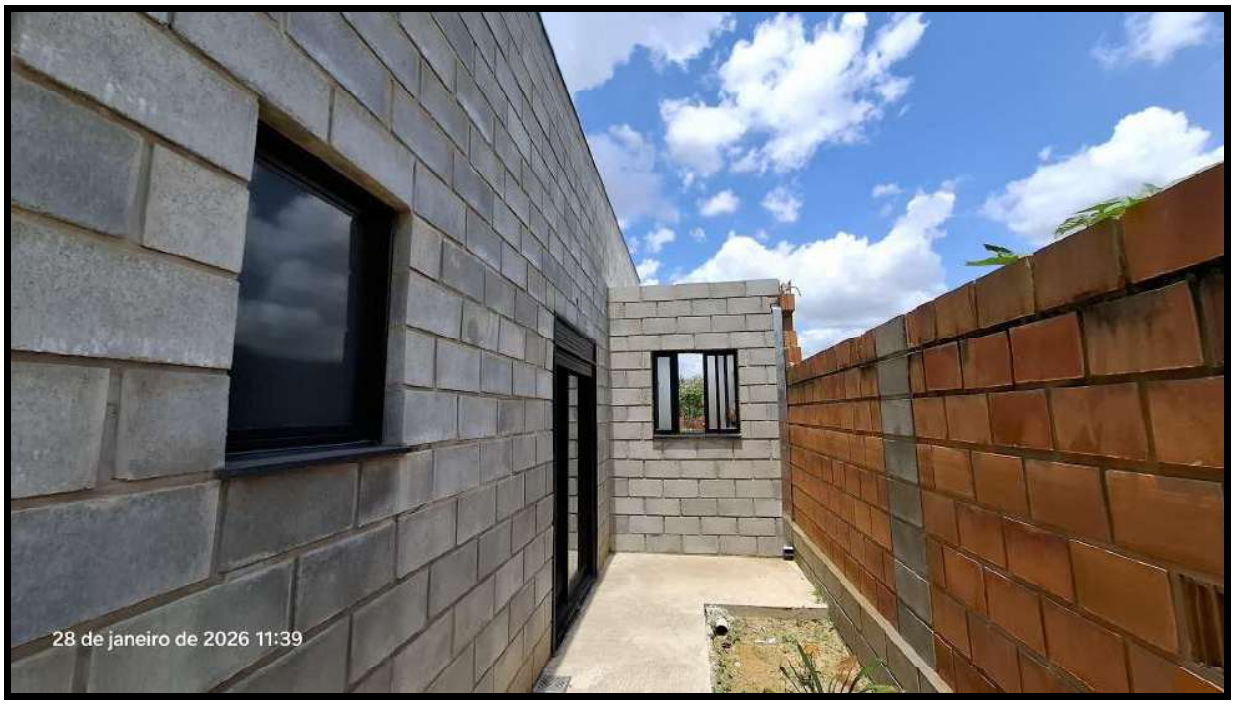


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.





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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.



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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

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

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

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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

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

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

4.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

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

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

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

c) FATOR LOCALIZAÇÃO: adotar-se-á um fator de homogeneização sobre o preço ofertado, considerando-se a localização e acessos aos serviços públicos dos elementos comparativos.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

Assim sendo, após pesquisa de campo, foram selecionados quatro elementos comparativos de oferta de venda de terrenos, localizados no bairro Recanto Campestre de Viracopos, que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Diretos de Dados de Mercado.

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

	Vlr Ofertado (R$)	Área (m2)	Vlr Unit(R$/m2)	F1	F2	V. Hom (R$/m²)
1	R$405,000.00	1000.00	405.00	0.90	1.20	437.40
2	R$339,000.00	1000.00	339.00	0.90	1.20	366.12
3	R$530,000.00	1000.00	530.00	0.90	1.20	572.40
4	R$399,000.00	1000.00	399.00	0.90	1.20	430.92

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	4.00
Grau de liberdade (Ud):	3.00
Menor valor homogeneizado (R$/m²)	366.12
Maior valor homogeneizado (R$/m²)	572.40
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m²)	1806.84
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R$/m²)	51.57
Amplitude total (R$/m²)	206.28
Média aritmética / Valor unitário (R$/m²)	**451.71**

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

Mediana (R$/m²)	434.16
Desvio médio (R$/m²)	60.35
Desvio padrão (R$/m²)	86.66
Variância (R$/m²) ^ 2	7509.57

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;

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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;

4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET")

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

Critério de Chauvenet

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

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,54 p/ n= 4

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,39

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO
D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão
D/S calc. para o MENOR valor = 0,99

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

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R$/m²) = 451,71
Área do terreno , conf. matrícula imobiliária (m²) = 1.000,00
Valor do Terreno = 451,71 x 1.000,00 = 451.710,00

Valor do Terreno (Vt) = R$ 452.000,00

4.6. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc):

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

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

Vc = qc x Ac x Foc

Sendo:

Vc = valor da construção.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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

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

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

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo Unitário Básico para Padrão Normal e R-1 = R$ 2.560,15/m²

Ac = Área total construída = 170,72m²

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

Cálculo do Fator de Depreciação (Foc)

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

ibape SP

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

- Idade em % da Vida Referencial

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

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

sendo:
Idade estimada do imóvel: 4 anos
Idade Referencial: 70 anos
Valor Residual = 20%
temos:
Idade em % da Vida Referencial = 4/70 = 5,7 ou 6,00%

Para

- Estado de conservação (Ec) = " D " (Necessitando de Reparos Simples)
- Idade VR = 6%

temos conforme tabela abaixo

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**

- K = 0,8899

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

Foc = R + K (1 - R) = 0,2 + 0,8899 (1 - 0,2)
Logo,
Foc = 0,9119
Sendo:
Vc = qc x Ac x Foc
temos
Vc = 2.560,15 x 170,72 x 0,9119
Vc = 398.571,78

Valor das construções = R$ 400.000,00

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

4.7. VALOR FINAL DO IMÓVEL

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

Vi = (Vt + Vc) x Fc

Adotando Fc = 1,00

Valor de Venda do Imóvel = (452.000,00 + 400.000,00) x 0,90
Valor de Venda do Imóvel = 852.000,00

Valor de Venda do Imóvel = R$ 852.000,00 para Fev/26

Tendo como limites:

Limite Superior (10%) = R$ 937.000,00
Limite Inferior (10%) = R$ 767.000,00

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

Valor Total de Venda
R$ 852.000,00
(Oitocentos e cinquenta e dois mil reais)
Ref. Fevereiro de 2026

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 42 (quarenta e duas) páginas, 31 (trinta e uma) fotografias que compõem a vistoria técnica e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 03 de Março de 2026

Eng°. 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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária nº 130.339 - 1º CRI Indaiatuba

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula 00130339 ficha 0001

Indaiatuba, 4 de Junho de 2021

Imóvel: Uma chácara sob nº 06 da quadra H, do loteamento denominado 'RECANTO CAMPESTRE INTERNACIONAL DE VIRACOPOS - GLEBA III', nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo 20,00 metros de frente para a rua Projetada 07, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 1.000,00 m², e confrontando de um lado com a chácara nº 05 e de outro lado com quem de direito, e pelos fundos com a chácara nº 09. -

Proprietária: M.A.S.S.A MERCANTIL, ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS S/A, firma comercial com sede em São Paulo, à rua Aracati nº 246, no ato representada por seu direito Presidente, José Massa. - - - - - -

Título Aquisitivo: Transcrição nº 25.779, fls. 149, Livro 3-AF, feita no dia 01 de fevereiro de 1961, do Cartório de Registro de Imóveis de Itu/SP. O Oficial Int., _____ (Carlos Eduardo Bertoli). -

AV1/130.339 (CNPJ). Indaiatuba, 04 de junho de 2021. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea ''g'', da Lei Federal nº 6.015/73, conforme comprovante de inscrição e de situação cadastral do CNPJ, expedido em 19 de maio de 2021, pela Receita Federal do Brasil, verifica-se que MASSA MERCANTIL, ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS S/A, está inscrita o CNPJ MF sob nº 60.893.187/0001-21. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 322.431. O Oficial Interino, _____ (Carlos Eduardo Bertoli). - - - - - - - - - - - -

AV2/130.339 (CADASTRO). Indaiatuba, 21 de fevereiro de 2022. Conforme certidão nº 794/2022, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 11 de janeiro de 2022, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula está atualmente cadastrado sob nº 5013.1500.0-7. O Substº do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). -

AV3/130.339 (ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO). Indaiatuba, 21 de fevereiro de 2022. Na forma permitida pelo artigo 213, inciso I, alínea ''g'', da Lei Federal nº 6.015/73, e conforme Ficha Cadastral Completa emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, aos 15 de setembro de 2021, devidamente microfilmada nesta Serventia sob nº 327.751, em 29 de setembro de 2021, verifica-se que a Massa Mercantil Administração e Serviços S/A teve sua denominação social alterada para MASSA MERCANTIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA. O Substº do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - - - - - - -

<VIDE VERSO>

CNS nº 12.017-0

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 04/03/2026 10:15:26 1/4

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9kIH.

matrícula 00130339 ficha 0001

R4/130.339 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 21 de fevereiro de 2022. Por escritura de 19 de janeiro de 2022, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local (Livro nº 1204, página 151), MASSA MERCANTIL ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA vendeu para RODNEI DA COSTA LARANGEIRA, brasileiro, nascido em 26/10/1962, tecnólogo, portador da Cédula de Identidade nº 9.592.416-4 SSP SP, inscrito no CPF sob nº 037.871.858-44, casado em 14/09/1985 no regime de comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida na mesma data, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Aldeia, Comarca de Barueri SP, sob nº 3.217, livro B-13, fls. 014, com CÉLIA REGINA DE SOUZA, brasileira, nascida em 22/09/1963, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 14.336.539-3 SSP SP, inscrita no CPF sob nº 083.397.798-83, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Engenheiro Fábio Roberto Barnabé, 4285, casa 10, Jardim Hubert, pelo preço de R$ 229.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula, pago pelo comprador, através de depósito bancário e Transferência Eletrônica Disponível - TED, cuja quitação se dará automaticamente com a compensação positiva do referido valor, na conta bancária indicada. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 337.290. O Substº do Oficial, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho). - - -

CNM:120170.2.0130339-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula 130.339 | ficha 02

Indaiatuba, **23 de outubro de 2024**

AV.06/130.339. Indaiatuba, 23 de outubro de 2024. **CONSTRUÇÃO.** Conforme Habite-se nº 1660/2024, expedido pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, em 05 de julho de 2024, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial sob nº 2115 situado à Rua Sete, com a área de 170,72 m² (Processo digital nº 43462), cuja construção foi estimada em R$ 200.000,00. Foi apresentada e encontra-se digitalizada nesta Serventia a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Economia/Secretaria da Receita Federal. Base de cálculo R$ 501.752,90. PROTOCOLADO SOB Nº 387.982 em 18 de outubro de 2024. Selo: 120170331RX000718625JM24P. A Escrevente Substituta, _____ (Mariana Rezende).

AV.07/130.339. Indaiatuba, 11 de novembro de 2024. **PENHORA.** Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 24 de outubro de 2024, às 10:15:22 h, pelo Escrivão/Diretor do 3º Ofício Cível de Indaiatuba/SP, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 0005705-45.2022.8.26.0248), em que figuram, como exequente: JURDAL ROUPAS LIMITADA, CNPJ nº 49.448.772/0001-80, e, como executado: RODNEI DA COSTA LARANGEIRA e outros, com valor da dívida em R$ 717.576,43, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre o imóvel descrito nesta matrícula. Foi nomeada depositária do bem a executada Sonia Maria de Sousa Diniz e Silva. Base de cálculo: R$ 358.788,21. PROTOCOLADO SOB Nº 388.302 EM 24/10/2024. Selo: 120170331IE000726626BQ24O. A Escrevente Substituta, _____ (Mariana Rezende).

R.08/130.339. Indaiatuba, 10 de março de 2025. **BEM DE FAMÍLIA.** Por Escritura Pública de Instituição de Imóvel como Bem de Família, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba/SP, em 06 de novembro de 2024, às páginas 305/306 do Livro nº 1.437, e Escritura de Retificação e Ratificação lavrada nas mesmas notas, em 27 de dezembro de 2024, às páginas 053/054 do Livro nº 1.452, devidamente registradas sob nº 10.116, do Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis, os proprietários **RODNEI DA COSTA LARANGEIRA**, CPF/MF nº 037.871.858-44, RG nº 9.592.416-4 SSP SP, brasileiro, tecnólogo aposentado, e sua esposa **CÉLIA REGINA DE SOUZA**, CPF/MF nº 053.797.798-83, RG nº 14.336.539-3 SSP SP, brasileira, empresária, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada do Fogueteiro, nº 2.115, Recanto Campestre Internacional de Viracopos - Gleba 03, Indaiatuba/SP, INSTITUÍRAM o imóvel objeto desta matrícula em BEM DE FAMÍLIA, estimando-o no valor de R$ 229.000,00, de acordo com os art. 1.711 e seguintes do Código Civil e 260 e seguintes da Lei nº 6.015/73. A presente instituição visa dar garantia de habitação aos instituidores, bem como outros familiares que com eles residam, dando-se di imóvel como analienável e impenhorável enquanto a lei assim permitir, bem como o referido imóvel não ultrapassa 1/3 do patrimônio líquido existente do casal, conforme por eles declarado. Base de Cálculo: R$ 229.000,00. PROTOCOLADO SOB Nº 391.872 EM 30/12/2024. Selo: 120170321SL000784523HF25C. O Escrevente Substituto, _____ (Jair

(continua no verso)

CNS nº 12.017-0

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 04/03/2026 10:15:26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9kIH.

CNM:120170.2.0130339-75

matrícula 130.339 ficha 02

Antonio Pianucci Filho).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

CNS nº 12.017-0

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 04/03/2026 10:15:26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5013.1500.0-7 **Insc. Cadastral:** 02.32.08.03.009.000 **Receita:** PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5013.1500.0-7

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R SETE **Número:** 02115

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

Complemento: **Loteamento:** LT R C I VIRACOPOS GL 3 **Quadra:** H **Lote:** 06

Matrícula Reg. Imóveis: 0130339 **Data de Registro:** 21/02/2022

Zona: ZONA DE ESTRUTURACAO URBANA 3 **Área Unid.:** 170,72 **Área tot. edif.:** 170,72 **Área terr.:** 1.000,00

RESUMO

Aprovações: 2
Alvarás: 1
Habite-ses: 1
Multas: 0
Desmembramento/Unificação: NENHUM
Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 850,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 17,00 M.

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

Viela sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

RU	RESIDENCIA UNIFAMILIAR
NR2	NÃO RESIDENCIAL 2
NR1	NAO RESIDENCIAL 1
RMH	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

CONTRATO PADRÃO:

- NÃO TEM CONTRATO PADRÃO

DECRETO MUNICIPAL:

- NÃO FOI LOCALIZADO DECRETO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

OBSERVAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

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

Prefeitura Municipal de Indaiatuba

Secretaria Municipal da Fazenda / Departamento de Rendas Imobilirias

Data de Emissão: 02/03/2026 01:03h

Certidão de Valor Venal

Nº 10406/2026

A Prefeitura Municipal de Indaiatuba, por meio do Departamento de Rendas Imobiliárias, certifica, para os devidos fins que, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel abaixo identificado em **02/03/2026**, é de:

Este imóvel possui 01 unidade(s)

Código de Imóvel:	5013.1500.0-7
Inscrição Cadastral:	02.32.08.03.009.000
Unidade:	000
Localização:	R. SETE , 02115
Loteamento:	LT. R C I VIRACOPOS GL 3
Quadra:	H
Lote:	06
Condominio/Edificio:	
Valor Venal do Terreno:	R$ 16.058,02 - (dezesseis mil e cinquenta e oito reais e dois centavos)
Valor Venal da área Construída:	R$ 139.777,03 - (cento e trinta e nove mil, setecentos e setenta e sete reais e três centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R$ 155.835,06 - (cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e seis centavos)

Validade da Certidão: 01/04/2026

Indaiatuba, 02 de março de 2026

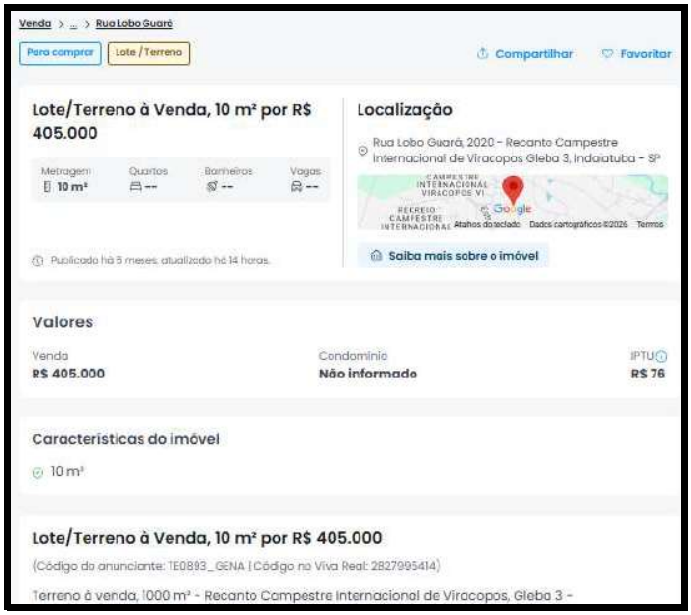
Certidão EMITIDA GRATUITAMENTE, autorizada por meio do Processo Administrativo nº 26.586/2018, de 11 de outubro de 2018, da Secretaria Municipal da Fazenda.

Este documento foi assinado digitalmente por MUNICIPIO DE INDAIATUBA.Para verificar as assinaturas acesse https://assina.indaiatuba.sp.gov.br/Verificador/Assinatura e informe o código 2FD2-A1EB-A487-2649.

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

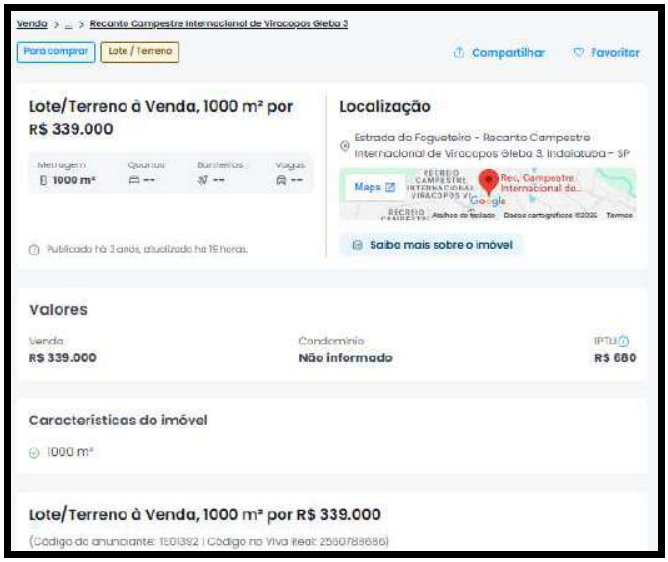
ANEXO 4 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01



Anunciante: Genari Neg Imobiliários
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-campestre-internacional-de-viracopos-gleba-3-bairros-indaiatuba-10m2-venda-RS405000-id-2827995414/?source=ranking%2Crp

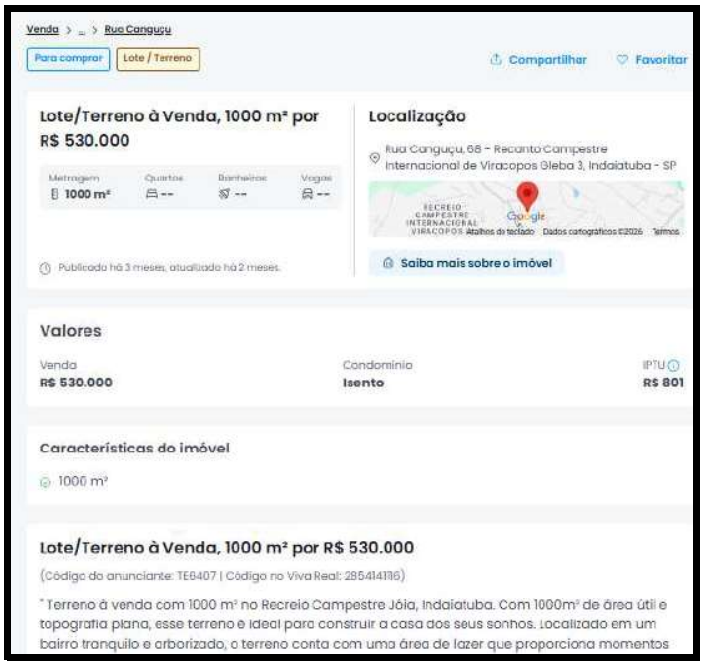
- Elemento comparativo 02



Anunciante: Jandrer Robson Wohlk
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-campestre-internacional-de-viracopos-gleba-3-bairros-indaiatuba-1000m2-venda-RS339000-id-2560788686/?source=ranking%2Crp

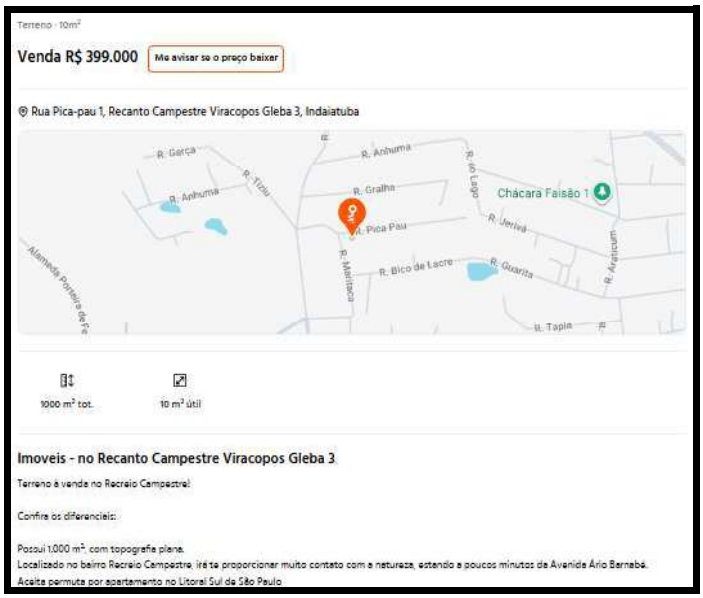
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.

- Elemento comparativo 03



Anunciante: Larissa Campigoto
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-campestre-internacional-de-viracopos-gleba-3-bairros-indaiatuba-1000m2-venda-RS530000-id-2854141116/?source=ranking%2Crp

- Elemento comparativo 04



Anunciante: DreamCasa 2
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-recanto-campestre-viracopos-gleba-3-3024962575.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

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 09/03/2026 às 11:49 , sob o número WIDU26700203155
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005705-45.2022.8.26.0248 e código MQXa9klH.