

0003800-34.2024.8.26.0248

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem avaliando:

Direitos sobre as Matrículas Imobiliárias nº 125.178 e 125.256 - 1º CRI de
Indaiatuba/SP
Apartamento 101 - Torre C e vaga dupla de garagem
CONDOMÍNIO THE PARK VIEW
Rua Araguaia, 208 - Vila Almeida - CEP 13.330-660
Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

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

Processo

0003800-34.2024.8.26.0248 - 03º VC Fórum Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

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

Engº Paulo Bernardes

0003800-34.2024.8.26.0248

Perito Judicial

CONCLUSÕES RESUMIDAS**VALOR DE VENDA**

O valor de mercado sugerido para venda dos direitos sobre o imóvel objeto das Matrículas Imobiliárias nº 125.178 e 125.256 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, **conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre o imóvel. (fl 109/130)**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00125178 folha: 0001

Indaiatuba, 18 de Maio de 2020

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

Imóvel: Um apartamento sob nº 101, localizado no 102 andar da TORRE C, do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situado na Rua Araguaia nº 208, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala de estar living, terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, laje técnica, circulação, Banho social, 02 dormitórios, suite, banho suite e como acessório depósito de final 1; ÁREAS: Área privativa de 104,60m², depósito 1,73m² Área comum de 38,050m², perfazendo a Área total de 144,380m², correspondendo a fração ideal de 0,00267 ou 0,267%. - - - -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00125256 folha: 0001

Indaiatuba, 18 de Maio de 2020

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

Imóvel: Uma vaga de garagem grande dupla presa sob nº 168/168A, localizada no subsolo I do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situado na Rua Araguaia nº 208, contendo as seguintes dependências ÁREAS: Área privativa de 25,00m², área comum de 4,924m², perfazendo a área total de 29,924m², correspondendo a fração ideal de 0,00035 ou 0,035%. - - - -

Valor Total de Venda dos Direitos**R\$ 1.000.000,00****(Um milhão de reais)****Ref. Agosto de 2025**

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
2.1. LOCALIZAÇÃO	6
2.2. USO DO IMÓVEL	8
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	8
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	9
2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	10
2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	26
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	27
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	27
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	28
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	30
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	30
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	30
4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS	30
4.5. CÁLCULO FINAL	31
5. ENCERRAMENTO	32
ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 125.178 - CRI Indaiatuba/SP	33
ANEXO 02 - Matrícula imobiliária nº 125.256 - CRI Indaiatuba/SP	35
ANEXO 03 - Certidão do Valor Venal - ANO 2025	36
ANEXO 04 - Elementos Comparativos	37

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda dos imóveis objeto da Matrículas Imobiliárias nº 125.178 e 125.256 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, conforme Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre o imóvel. (fl 109/130).

II – DA UNIDADE COMPROMISSADA

UNIDADE AUTÔNOMA Nº 101, localizada no 10º pavimento na TORRE C do "Edifício THE PARK", situado na Rua Araguaia, 208 – Chácara Areal, Cidade e Comarca de Indaiatuba, SP, conforme Memorial da Incorporação existente, com 104,60 m² de área real privativa, depósito de final 1 localizado no mesmo andar com 1,73 m², 41,12 m² de área comum, somando-se 147,45 m² de área total, com uma fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) e nas coisas comuns de 0,271%. A referida unidade autônoma caberá o direito de uso exclusivo de 2 vagas de garagem localizada no subsolo II do edifício, denominadas pelos números 337/337A, sendo vagas grandes duplas medindo 2,50 m X

5,00 m somando 25,00 m² de área real privativa, 5,28 m² de área comum, somando-se 30,28 m² de área total, com uma fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) e nas coisas comuns de 0,035%. Portanto, as áreas finais do referido contrato somam-se 131,33 m² de área real privativa, 46,40 m² de área comum, e 177,73 m² de área total, com uma fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) e nas coisas comuns de 0,306%.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
00125178ficha
0001OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 18 de Maio

de 20 20

Imóvel: Um apartamento sob nº 101, localizado no 10º andar da TORRE C, do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situado na Rua Araguaia nº 208, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala de estar living, terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, laje técnica, circulação, Banho social, 02 dormitórios, suíte, banho suíte e como acessório depósito de final 1; AREAS: área privativa de 104,60m², depósito 1,73m² área comum de 38,050m², perfazendo a área total de 144,380m², correspondendo a fração ideal de 0,00267 ou 0,267%. - - -

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

ONR Sistema Nacional de Registro
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 00125236
folha: 0001

Indaiatuba, 18 de Maio de 2020

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

Imóvel: Uma vaga de garagem grande dupla presa sob nº 168/168A, localizada no subsolo I do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situado na Rua Araguaia, nº 209, contendo as seguintes dependências: ÁREA: área privativa de 25,00m², área comum de 4,924m², pertencendo a área total de 29,924m², correspondendo à fração ideal de 0,00035 ou 0,035%.

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

- a) O Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre o imóvel. (fl 109/130) referente a unidade compromissada;
- b) A localização do Condomínio The View Park no município de Indaiatuba/SP;
- c) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio condomínio;
- d) A vaga dupla de garagem vinculada à unidade avalianda e sua matrícula imobiliária autônoma;
- e) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- f) 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.

0003800-34.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 31/07/2025, às 11:00, este perito esteve presente no Condomínio The View Park para realizar a vistoria técnica no imóvel, contudo a vistoria aconteceu apenas às 16:00 do mesmo dia, devido a ausência da proprietária no horário agendado.

Permitido a entrada, este perito procedeu a vistoria sendo acompanhado pela executada Sra. Marcia Eliane Scarparo, que permitiu a entrada sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos desta avaliação.

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

2.1. LOCALIZAÇÃO

A unidade avalianda, apartamento 101 do Bloco C e respectiva vaga dupla de garagem localizam-se no Condomínio The View Park, Rua Araguaia, 208, no bairro Vila Almeida, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.330-660.

Eng° Paulo Bernardes

0003800-34.2024.8.26.0248

Perito Judicial

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado, apartamento residencial e vaga dupla de garagem, são ocupados pela executada Sra. Marcia Eliane Scarparo.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pelas Matrículas Imobiliárias nº 125.178 e 125.256 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possuem as seguintes descrição tabular:

Imóvel: Um apartamento sob nº 101, localizado no 10º andar da TORRE C, do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situado na Rua Araguaia nº 208, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala de estar, living, terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, laje técnica, circulação, Banho social, 02 dormitórios, suite, banho suite e como acessório depósito de final 1; AREAS: área privativa de 104,60m², depósito 1,73m² área comum de 38,050m², perfazendo a área total de 144,380m², correspondendo à fração ideal de 0,00267 ou 0,267%. - - - -

Imóvel: Uma vaga de garagem grande dupla pressa sob nº 168/168A, localizada no subsolo I do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situado na Rua Araguaia nº 208, contendo as seguintes dependências AREAS: área privativa de 25,00m², área comum de 4,924m², perfazendo a área total de 29,924m², correspondendo à fração ideal de 0,00035 ou 0,035%. - - - -

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)** sob nº **0222.0901.6-9** em nome da construtora **The Park Empreend Imob SPE Ltda, CNPJ 20.348.176/0001-46**

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS		IPTU 2025		ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE Proprietário: THE PARK EMPREENDIMOS SPE LTDA Responsável: THE PARK EMPREENDIMOS SPE LTDA CPF / CNPJ: 20.348.176/0001-46 R. ANGELOPE TROLLI 00217 BAIRRO AREAL INDAIATUBA SP 13331-000		3 P10 / 28600		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 autoliquidada. PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS sobre o valor da parcela em atraso: multa de 0,33% ao dia, iniciando-se a 10% e Juros de 0,5% ao mês (Art. 282, CTM - Lei Comp. 102/2023). Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela desta comê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTES TRIBUTOS: 26/12/2023 . Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 311, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os débitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir e atualizar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste ano.	
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMISSÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO
0222.0901.5-9	Predial	01.11.12.08.006.26r	JAN/2025	1%	1.829,77
LOCAL DO IMÓVEL		00208 AP 101 TORRE C			
R. ARAGUAIA		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO			
LOTEAMENTO		COND THE PARK VIEW			
BR. AREAL		QUADRA			
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	ANEXO	
SN	AR	ZOU	Residência	034013	
TESTADA		ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		TOTAL DO IMPOSTO (R\$)
94,54		10.434,17	4.714,48		1.601,05
SOMA DE PONTOS		ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO
90		144,38	178.262,14		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)
FRAÇÃO IDEAL		ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA CIP (R\$)
0,0027		56.814,52	182.976,62		
Esp. imóvel possui 01 carvão(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 419, LEI COMP. 102/2023		TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)
		37,02	52.1132		1.929,23
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)					

SE HABITANDO EM:	01/11/2025	IPTU	3824	0222.0901.5-9	Nº:	ARAGUAIA, 500 AB	SN - AR	10
THE PARK EMPREENDIMOS SPE LTDA		PREDIAL			Avaliado	101 TORRE C BR		28478
						AREAL, CEP: 13331-000		
						INDAIATUBA - SP		

Dívida Ativa: Consulta em 11/08/2025 - R\$ 884,19

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a vistoria realizada, o imóvel avaliando caracteriza-se por ser um apartamento residencial de padrão construtivo superior com elevador.

O apartamento possui área privativa de 104,60 m² e 144,38 m² de área total, tendo sua planta original modificada, contendo atualmente uma suíte

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

com closet, dormitório, banheiro, sala de estar integrada a cozinha e varanda, lavabo e área de serviço.

A vaga dupla de garagem possui matrícula autônoma nº 125.256 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba e localiza-se no segundo subsolo.

2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio The View Park, construído em 2020, é composto por 3 torres com unidades residenciais..

O condomínio possui ampla área de lazer com piscina, piscina infantil, academia, salão de jogos com computadores, brinquedoteca e espaço infantil, sala de música, sala de cinema, sauna, sala de spa, sala com hidro, sala de reuniões, sala de home office com ilha e 4 posto de trabalho com Wi-Fi, 3 salões de festas, 3 churrasqueiras, quadra poliesportiva, quadra gramada e quadra de areia, espaço Pet e mini mercado 24 horas em cada bloco e garagem externa para visitantes.

2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Almeida com predominância de imóveis residenciais, possui comércio e serviços variados como supermercados, cafés, padarias e farmácias.

Próximo à Av Eng. Fábio Roberto Barnabé e Rua 24 de Maio, próximo ao Centro de Indaiatuba.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

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 31/07/2025.



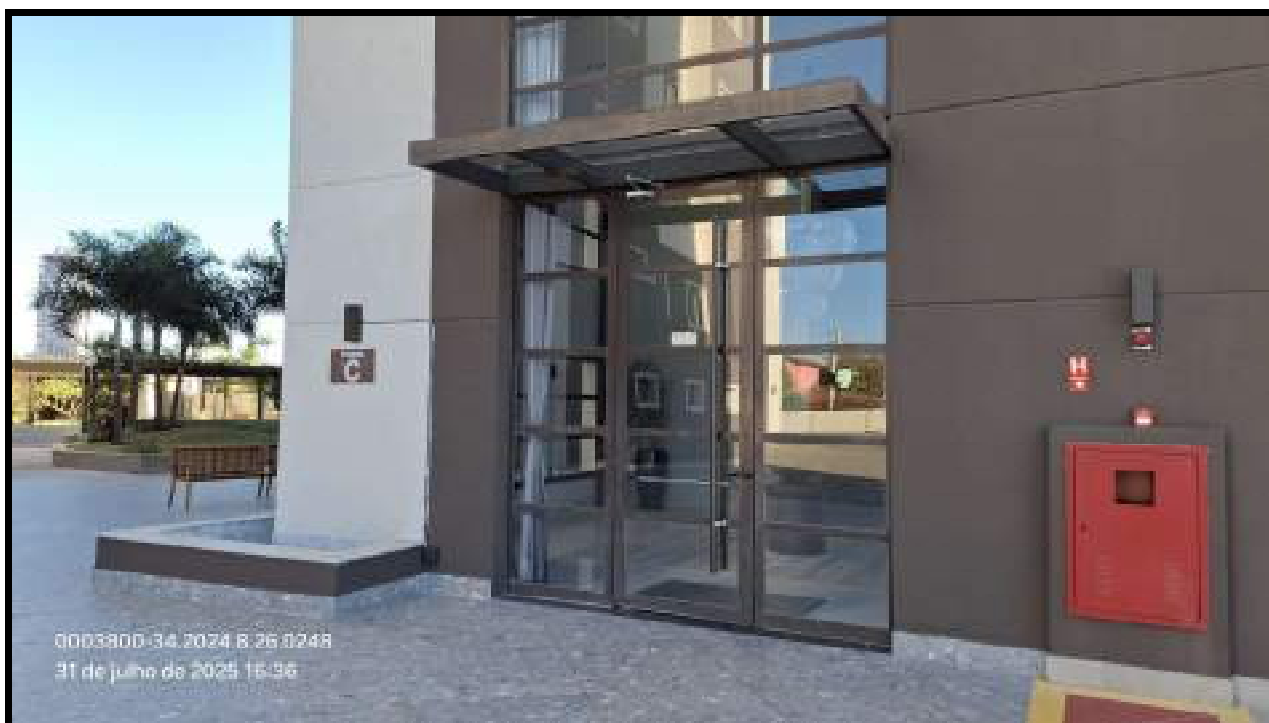
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes

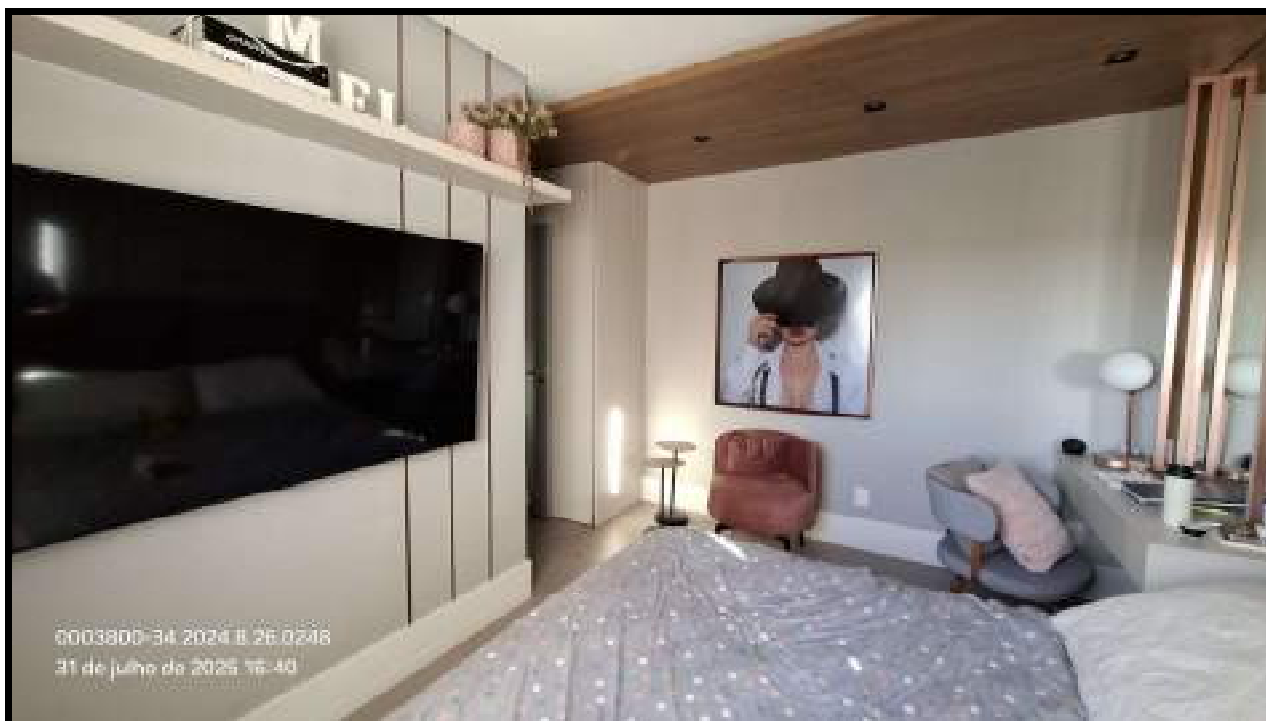
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



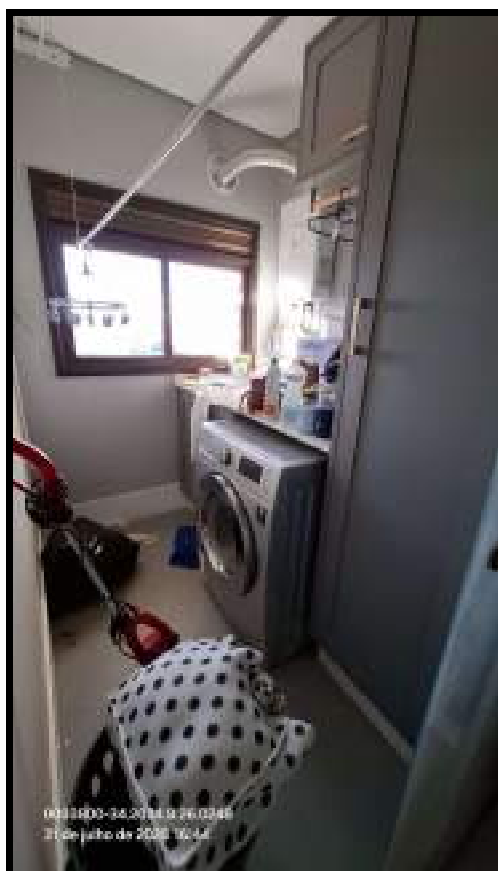
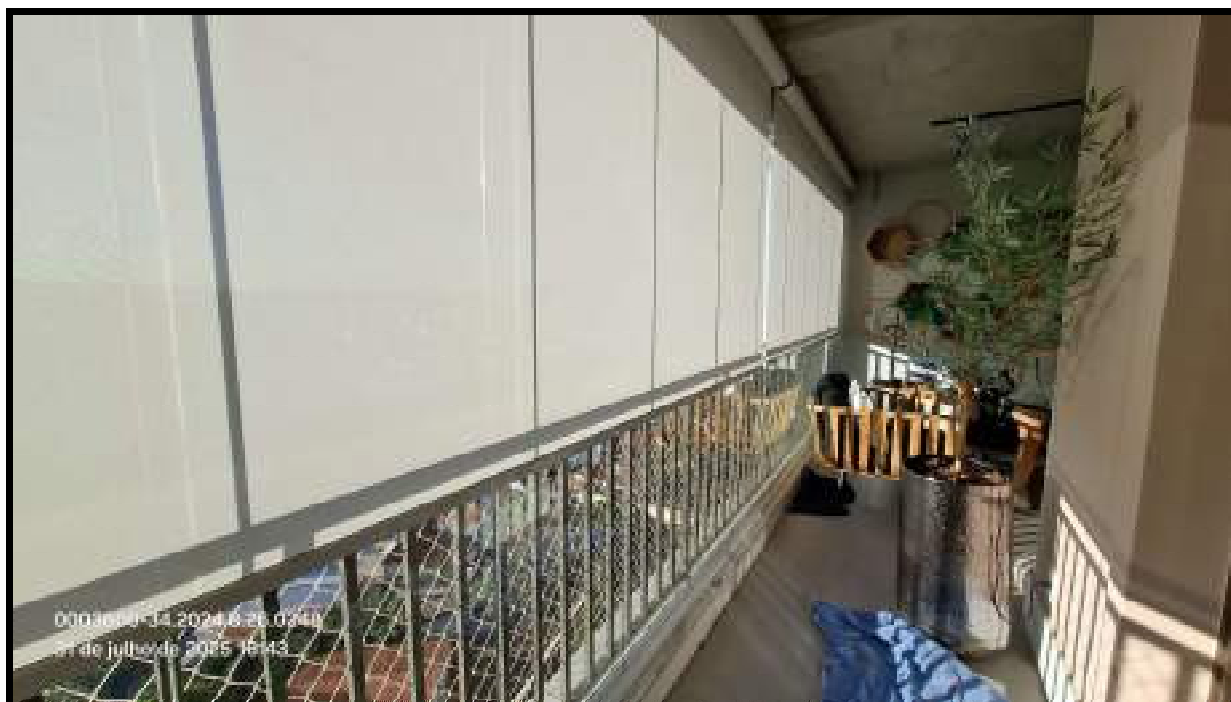
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



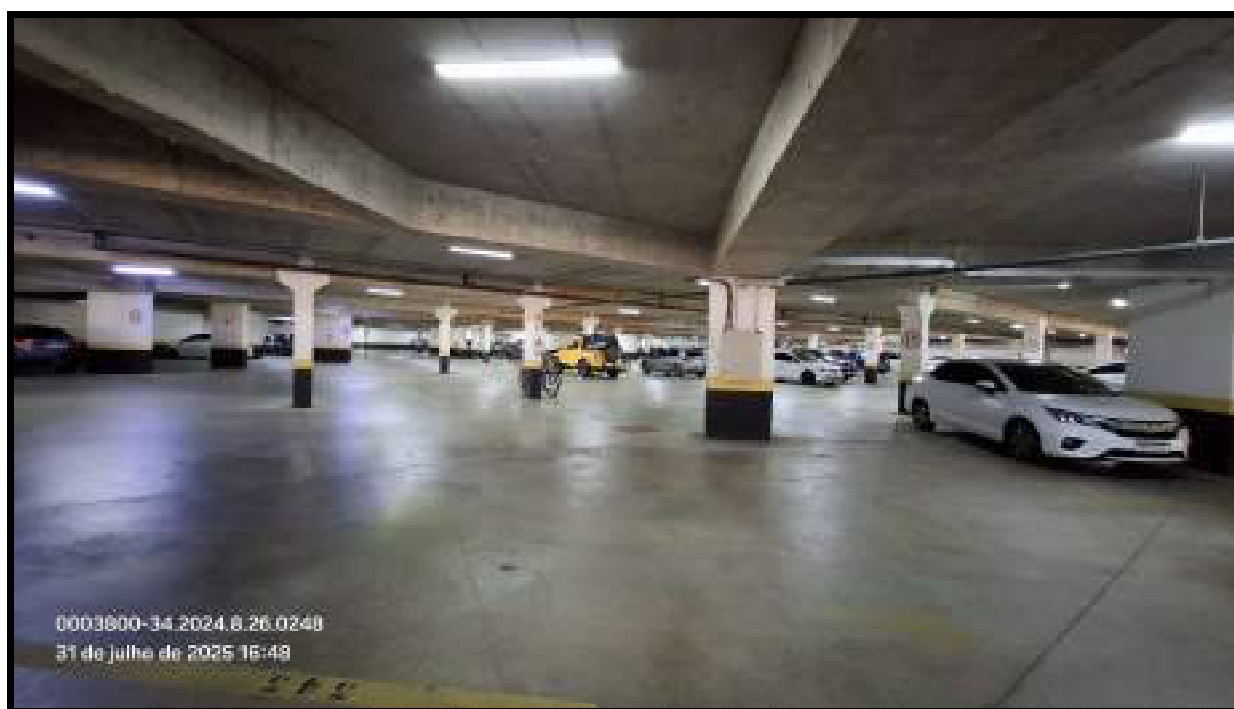
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

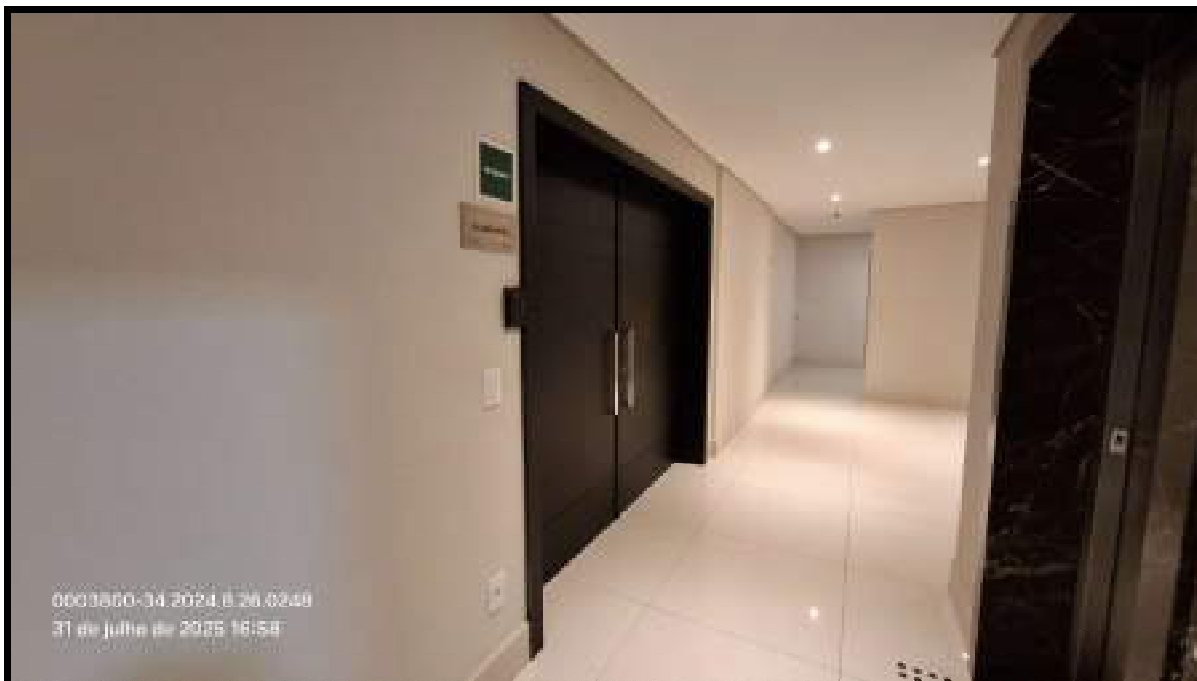
0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

CONDOMÍNIO THE VIEW PARK - ÁREA COMUM

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4197/25

21 de 39

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



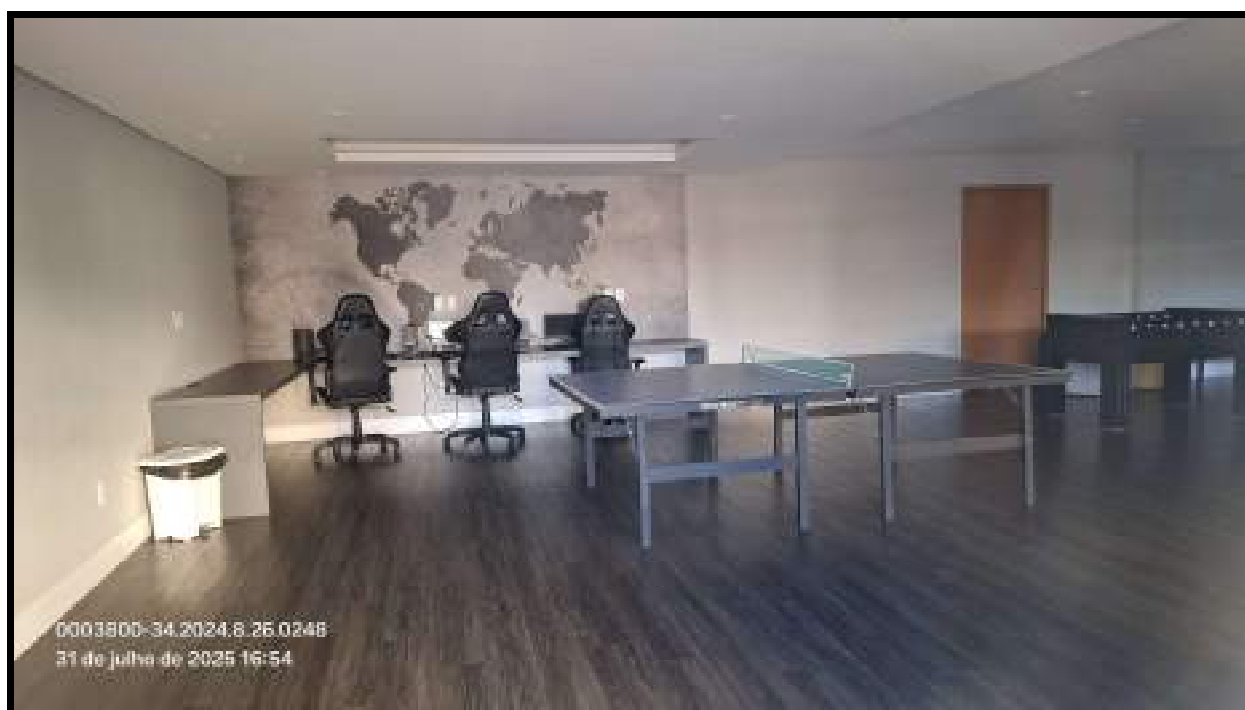
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



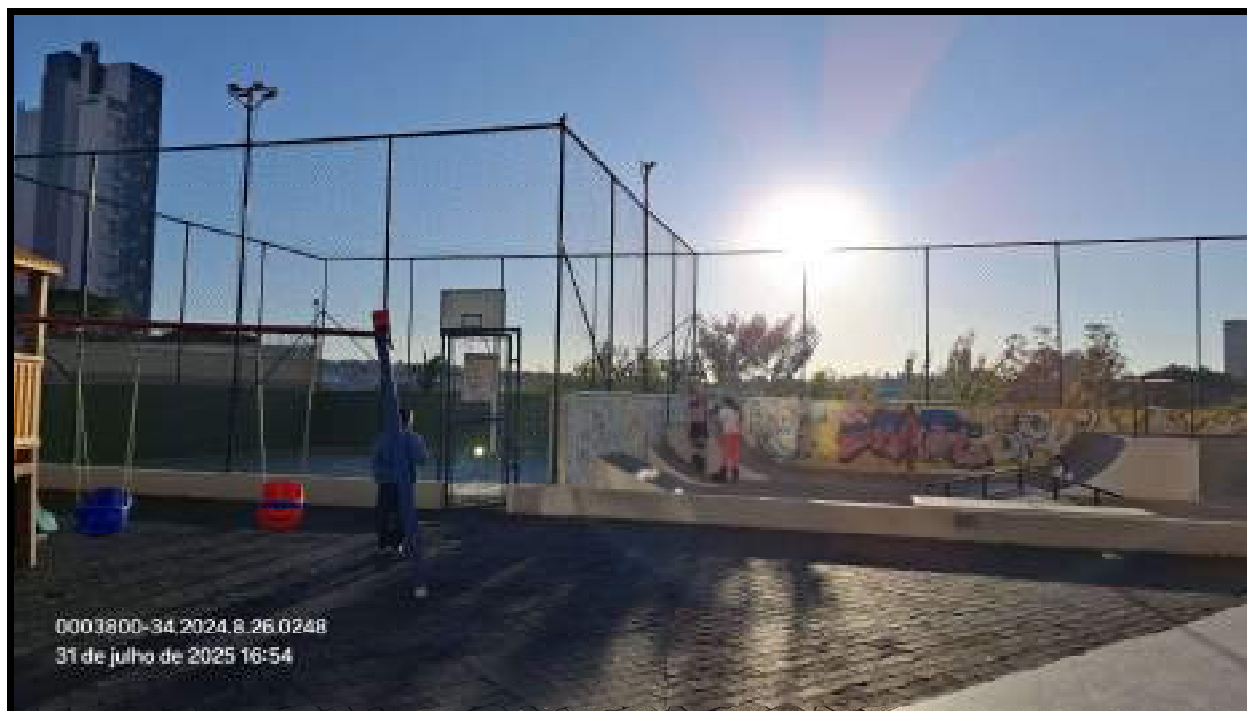
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

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 com vaga de garagem, similares, que estão localizados e sendo ofertados no próprio condomínio.

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

- b) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.
- c) 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.
- d) FATOR LOCALIZAÇÃO: Uma vez que os elementos situam-se no próprio Condomínio The Park View, fator igual a 1,0.

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 coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos com vaga de garagem, localizados no próprio Condomínio The View Park, que culminou no seguinte relatório de avaliação.

0003800-34.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

RELATÓRIO
COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO: Apartamento Residencial Padrão Superior
ENDEREÇO: Unidade 101 Torre C - Cond The View Park
Rua Araguaia, 208 - Vila Almeida - Indaiatuba/SP
Área Útil: 104.60 m² **Área Total:** 144,38m²
Vaga Garagem: 01 vaga dupla de garagem
Idade: 05 anos
Estado de Conservação: Em boas condições de conservação

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\$1,150,000.00	104.60	10994.26	0.90	9894.84
2	R\$1,190,000.00	104.60	11376.67	0.90	10239.01
3	R\$990,000.00	104.60	9464.63	0.90	8518.16
4	R\$1,170,000.00	104.60	11185.47	0.90	10066.92
5	R\$1,280,000.00	104.60	12237.09	0.90	11013.38
6	R\$1,100,000.00	104.60	10516.25	0.90	9464.63

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	8518.16
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	11013.38
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	59196.94
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	623.80
Amplitude total (R\$/m²)	2495.22
Média aritmética (R\$/m²)	9866.16
Mediana (R\$/m²)	9980.88
Desvio médio (R\$/m²)	583.17
Desvio padrão (R\$/m²)	833.62
Variância (R\$/m²) ^ 2	694917.18

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

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;:

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética; e N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

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	1,87	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,76 p/ n= 6

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 = 1,38

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,62

4.4.3) VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS

D/S Menor <= D/S Crítico

e

D/S Maior <= D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

4.5. CÁLCULO 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) = 9.866,16

Área útil do imóvel (m²) = 104,60

Logo:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 9.866,16 x 104,60

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.032.000,00

Para cálculo do valor dos Direitos sobre Imóvel será considerado um desconto de 3% sobre o valor calculado para a propriedade do imóvel.

R\$ 1.032.000,00 x 0,97 = 1.001.040,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (apto + vaga dupla) = R\$ 1.000.000,00

OBS: Estimando-se que o valor de uma vaga dupla de garagem equivale a 15% do valor do imóvel com vaga dupla de garagem, temos

Valor da Vaga Dupla de Garagem: 15% do valor do imóvel

Valor da Vaga Dupla de Garagem = 15% x R\$ 1.000.000,00 = R\$ 150.000,00

Portanto

Valor de Venda dos Direitos sobre a Matrícula nº125.178 CRI de Indaiatuba

R\$ 1.000.000,00 - R\$ 150.000,00 = R\$ 850.000,00

Valor de Venda dos Direitos sobre a Matrícula nº125.256 CRI de Indaiatuba

R\$ 150.000,00

0003800-34.2024.8.26.0248

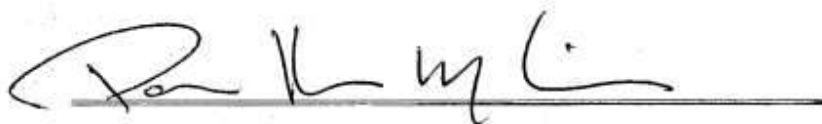
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

Valor Total de Venda dos Direitos
(Matrícula 125.178 + Matrícula 125.256)
R\$ 1.000.000,00
(Um milhão de reais)
Ref. Agosto de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 39 (trinta e nove) páginas, 31 (trinta e uma) fotografias que compõem a vistoria e 04 (quatro) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 28 de Agosto de 2025



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

0003800-34.2024.8.26.0248

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 125.178 - CRI Indaiatuba/SP

TORRE JUIZ
RUA BACALHA

Protocolo: 488.807 - Matrícula: 125178 - Pág.: 1 de 2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula

00125178

folha

0001

Indaiatuba, 18 de Maio

de 20 20

Indevid: Um apartamento sob nº 101, localizado no 10º andar da TORRE D, do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situada na Rua Araguaia nº 208, contendo as seguintes dependências e áreas: DEPENDÊNCIAS: sala de estar, living, terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, laje técnica, circulação, Banho social, 02 dormitórios, suite, banho suite e como acessório depósito de final 1; ÁREAS: área privativa de 104,60m², depósito 1,73m² área comum de 38,030m², perfazendo a área total de 144,360m², correspondendo à fração ideal de 0,60267 ou 0,267%. - - - -

Proprietária: THE PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede nesta cidade, A rua Angelo Provilla, 217, Bairro Chácara Areal, inscrita no CNPJ ME sob nº 29.348.176/0001-45. - - - -

Título aquisitivo: R5/75.646, feito no dia 27 de fevereiro de 2015, sendo a Instituição de Condomínio (Parcial) objeto do R43/75.646, feito no dia 18 de maio de 2020. O Substº do Oficial, (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - -

AV1/125.178 (AFETACÃO). Indaiatuba, 18 de maio de 2020. Nos termos da AV8/75.646, verifica-se que a incorporação do condomínio que deu origem ao imóvel objeto desta matrícula ficou submetida ao regime de AFETACÃO, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 302.986. O Substº do Oficial, (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - -

Selo Digital No.....: 120170311MH0001000FBRL20K. 120170331YR000168479FB203 - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://registro.br/web-ctrl.org.br/docs/YLDQW-MUF-X8-Q-OPQ6-EJTCY>

CNS nº 12.017-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CATUZI ARAUJO e The Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, protocolado em 28/11/2024 às 17:11, sob o número WTCU184701552888. Para conferir o original, acesse o site <https://registro.br/web-ctrl.org.br/docs/YLDQW-MUF-X8-Q-OPQ6-EJTCY>, informe o processo 0003901-34/2024 e o código 2D0H5044.

0003800-34.2024.8.26.0248



Protocolo: 468.807 - Matrícula: 125178 - Pág. 2 de 2

CERTIFICO E DOU FÊ que o inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias a restrições sobre o imóvel, nos termos do art. 19, §11, da Lei nº 6.015/73.

Certidão extraída por meio reprográfico sob a forma de documento eletrônico, com certificação digital ICP-Brasil, nos moldes da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001 e art. 18, §1º, da Lei nº 6.015/73.

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel até o dia útil anterior à emissão e o seu prazo de validade é de 30 (trinta) dias, contados da data de expedição.

Indaialuba - SP, 22 de novembro de 2024

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
A SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

PROTOCOLO: 468.807

Código Nacional de Matrícula: 120170.2.0125178-38

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1201703C3YF000731099KY248

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.orr.org.br/docs/XLDRW-MJLFXB-QQPQc-EB7CY>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL CATUZZI ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:11, sob o número WIDU25701134504. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003800-34.2024.8.26.0248 e código 8urY2oQa.

0003800-34.2024.8.26.0248

ANEXO 02 - Matrícula imobiliária nº 125.256 - 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	Folha				
00125236	0001	Indaiatuba, 18 de Maio		de 20 20	
Imóvel: Uma vaga de garagem grande dupla presa sob nº 16B/16BA, localizada no subsolo I do Condomínio Residencial Especial denominado "CONDOMÍNIO THE PARK VIEW", nesta cidade e comarca de Indaiatuba, situado na Rua Araquá nº 208, contendo as seguintes dependências ÁREAS: área privativa de 25,00m², área comum de 4,924m², pertencendo a área total de 29,924m², correspondendo à fração ideal de 0,00035 ou 0,035%. Proprietária: THE PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SP LTDA, com sede nesta cidade à rua Angelo Prestilli, 217, Bairro Chácara Brasil, inscrita no CNPJ ME sob nº 20.048.174/0001-46. Título aquisitivo: R\$ 75.646, feito no dia 27 de fevereiro de 2015, sendo a Instituição do Condomínio (Parcial) objeto do R\$ 75.646, feito no dia 18 de maio de 2020. O Substituto Oficial, _____ (Jair Antonio Pinheiro Filho). AV1/125.236 (AFETAÇÃO). Indaiatuba, 18 de Maio de 2020. Nos termos da AV8/75.646, verificamos que a incorporação de condomínio que deu origem ao imóvel objeto desta matrícula ficou submetida ao regime de AFETAÇÃO conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 10.247, de 10 de agosto de 2004. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 32.586. Substituído do Oficial, _____ (Jair Antonio Pinheiro Filho). Selo Digital No.: : 120170311GTO000100744X0200, 120170331100016820UR20V					

0003800-34.2024.8.26.0248

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

ANEXO 03 - Certidão do Valor Venal - ANO 2025



Prefeitura Municipal de Indaiatuba
Secretaria Municipal da Fazenda / Departamento de Rendas Imobiliárias



Data de Emissão: 10/08/2025 07:00h

Certidão de Valor Venal
Nº 34570/2025

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 **10/08/2025**, é de:

Este imóvel possui (01) unidade(s)	
Código do Imóvel:	0222-0981.6-9
Inscrição Cadastral:	01.11.12.03.006.267
Unidade:	267
Localização:	R. ARAGUAIA, 00208 -AP 101 TORRE C
Loteamento:	HR. AREAL
Quadra:	SN
Lote:	AR
Condomínio/Edifício:	COND THE PARK VIEW
Valor Venal do Terreno:	R\$ 4.714,48 - (quatro mil, setecentos e quarenta reais e quarenta e oito centavos)
Valor Venal da área Construída:	R\$ 178.262,14 - (cento e setenta e oito mil, duzentos e sessenta e dois reais e quatorze centavos)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 182.976,62 - (cento e oitenta e dois mil, novecentos e setenta e seis reais e sessenta e dois centavos)

Validade da Certidão: 09/09/2025

Indaiatuba, 10 de agosto de 2025

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://assinatura.indaiatuba.sp.gov.br/verificadorassinatura> e informe o código DE83-4-106-0290-B29A.

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

ANEXO 04 - Elementos Comparativos

- Elemento comparativo 01

Venda

R\$ 1.150.000

Condomínio R\$ 960 IPTU R\$ 2.269

102 m² 3 quartos 3 banheiros

2 vagas 1 suíte Piscina

Todas as características

Endereço
Rua Araguaia, 208 - Vila Almeida, Indaiatuba - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 102 m² por R\$ 1.150.000

[Código do anunciante: 15495 | Código no Vivo Real: 2824052099]

Anunciante: Grupo Avila Ltda - Fone: 19 - 3875 6226

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-almeida-bairros-indaiatuba-com-garagem-102m2-venda-RS1150000-id-2824052099/?source=ranking%2Crp>

- Elemento comparativo 02

Venda

R\$ 1.190.000

Condomínio R\$ 800 IPTU R\$ 210

104 m² 3 quartos 3 banheiros

2 vagas 1 suíte Mobiliado

Todas as características

Endereço
Rua Araguaia, 208 - Vila Almeida, Indaiatuba - SP

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 104 m² por R\$ 1.190.000

[Código do anunciante: 877 | Código no Vivo Real: 2740182831]

Anunciante: Conecta Cons Imob - Fone: 19 99955 1900

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-almeida-bairros-indaiatuba-com-garagem-104m2-venda-RS1190000-id-2740182831/?source=ranking%2Crp>

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

• Elemento comparativo 03

Venda

R\$ 990.000

Preço abaixo do mercado

Condomínio: R\$ 800 IPTU: R\$ 1.800

104 m² 3 quartos 2 banheiros

1 vaga 4 andar 1 suite

Todas as características

Endereço: Vila Almeida, Indaiatuba - SP

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 104 m² por R\$ 990.000

(Código do anunciante: 287) (Código na Viva Real: 275772514)

Anunciante: Lutaro Imóveis - Fone: 19 99829 9404

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-almeida-bairros-indaiatuba-com-garagem-104m2-venda-RS990000-id-275772514/?source=ranking%2Crp>

• Elemento comparativo 04

Venda

R\$ 1.170.000

Condomínio: R\$ 650 IPTU: R\$ 120

104 m² 3 quartos 2 banheiros

2 vagas 1 suite Aceita animais

Todas as características

Endereço: Rua Araguaia - Vila Almeida, Indaiatuba - SP

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 104 m² por R\$ 1.170.000

(Código do anunciante: 481508) (Código na Viva Real: 2732753847)

Anunciante: Jander Robson Wohlk - Fone: 19 93502 2578

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-almeida-bairros-indaiatuba-com-garagem-104m2-venda-RS1170000-id-2733753947/?source=ranking%2Crp>

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003800-34.2024.8.26.0248

• Elemento comparativo 05

Venda

R\$ 1.280.000

Condomínio não informado IPTU não informado

99 m² 3 quartos 2 banheiros

1 suíte Análise online Condomínio

Todas as características

Endereço

Rua Araguaia, 208 - Vila Almeida, Indaiatuba - SP

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 99 m² por R\$ 1.280.000

(Código do anunciante: AP00694 | Código no Viva Real: 2817942328)

Anunciante: HD Invest - Fone: 19 3834 2052

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-almeida-bairros-indaiatuba-99m2-venda-RS1280000-id-2817942328/?source=showcase%2Cldp>

• Elemento comparativo 06

Venda

R\$ 1.100.000

Condomínio R\$ 900 IPTU R\$ 200

102 m² 3 quartos 2 banheiros

1 suíte Análise online Condomínio

Todas as características

Endereço

Rua Araguaia, 208 - Vila Almeida, Indaiatuba - SP

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 102 m² por R\$ 1.100.000

(Código do anunciante: AP00580 | Código no Viva Real: 2811640313)

Anunciante: HD Invest - Fone: 19 3834 2052

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-almeida-bairros-indaiatuba-102m2-venda-RS1100000-id-2811640313/?source=ranking%2Ccrp>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.000.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2025 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

153 dias

1,009728

Percentual correspondente

153 dias

0,972781 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 1.009.727,81

Sub Total

(=)

R\$ 1.009.727,81

Valor total

(=)

R\$ 1.009.727,81[Retornar](#) [Imprimir](#)