

web
direta

Tecnologia Imobiliária

R. Morubixaba, 198 - Cidade Líder,
Residencial Vila Park - São Paulo - SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1003221-19.2024.8.26.0006

IMÓVEL AVALIADO

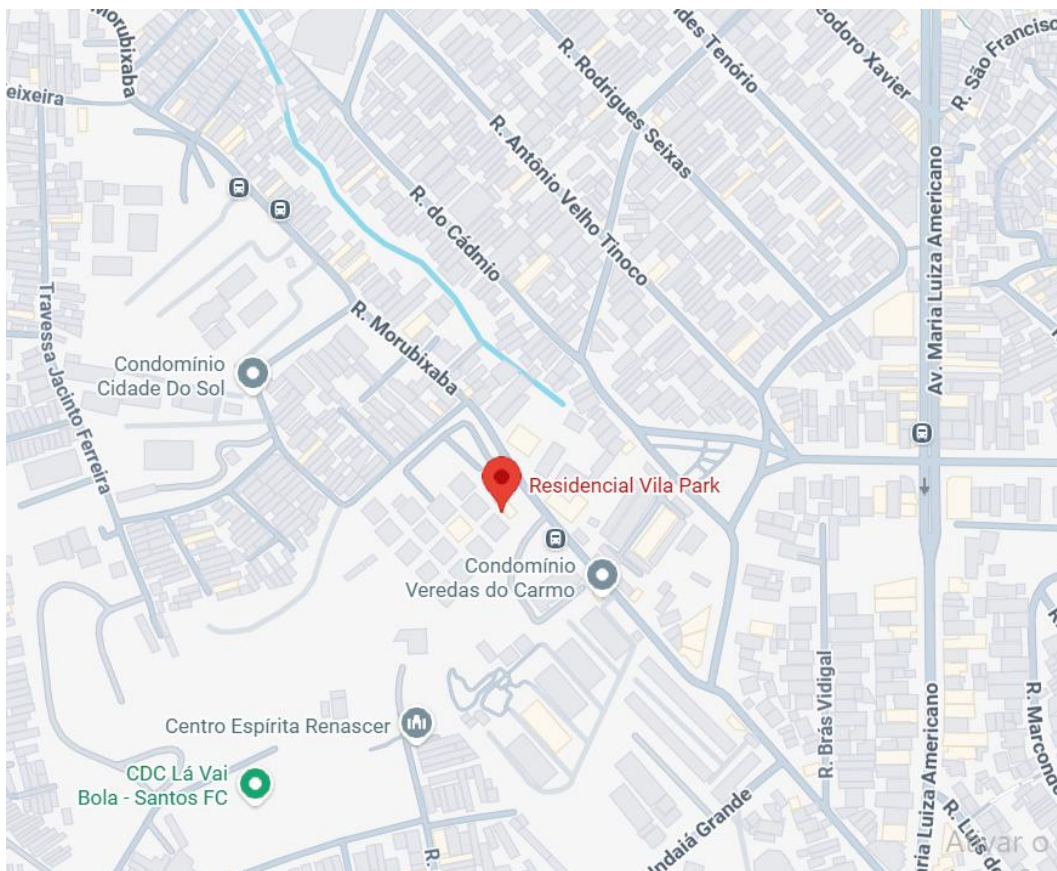
Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 147.839		
Cartório: 16º CRI de São Paulo/SP		
Área Privativa: 39,13 m² / Área Real Total: 44,68 m²		
Endereço: Rua Morubixaba		Nº: 198
Complemento: APTO nº 104 / 1º Pavimento do Prédio 04		Bairro: Cidade Líder
CEP: 08280- 630	Cidade: São Paulo	UF: SP

CARACTERÍSTICAS

	Quartos		Suítes		Banheiros		Vagas
N/A		N/A		N/A		N/A	

FRENTE DO IMÓVEL





CAPA DA MATRÍCULA

mayara 705198 05/02/2026 14:09:48 1 CNM 111278.2.0147839-36

fls. 421



CNM: 111278.2.0147839-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula
147.839

ficha
1

São Paulo,

27 de junho de 2.011

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 104, localizado no 1º PAVIMENTO do "PREDIO 04", integrante do "RESIDENCIAL VILA PARK", situado na Rua Morubixaba nº 198, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo uma área privativa total real de 39,310m2, área comum total real de 5,377m2, área total real de 44,687m2, correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,0026397.

PROPRIETÁRIA:- SPE TENDA SP VILA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1376, 10º andar, sala 5, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.822.286/0001-00.

CONTRIBUINTE:- 147.279.0015-6 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- AV-11 na Matrícula nº 81.511 de 21 de janeiro de 2.011, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 147.839.-A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 16 de abril de 2.011.- São Paulo, 27 de junho de 2011.-
Escritor Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-2/ 147.839.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 07 de julho de 2011, nos termos do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, no âmbito do programa nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de abril de 2009, a proprietária SPE TENDA SP VILA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros CND sob nº 004722011-212000286, emitida em 15 de junho de 2011, bem como Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 16 de junho de 2011, ---
(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ndigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=EE90A408-43AD-4E6E-86E4-F15B8C08BE9>

saec
Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adriana Nunes Vidal Santos, liberado nos autos em 12/02/2026 às 10:33. <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003221-19.2024.8.26.0006 e código 8FmN4qC2.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003221-19.2024.8.26.0006 e código 8FmN4qC2.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Morubixaba, 198 - Cidade Líder, São Paulo - SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 240.000,00	Área total: 47 m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.106,38	
Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-morubixaba-cidade-lider-sao-paulo-2-quartos-47m2/amlqliyw?tipoTransacao=venda			

Responsável técnico: Renata Campos Xavier
CRECISP: 315.914

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO RODRIGUES NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 19:37, sob o número WPEN26700334470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10032221-19.2024.8.26.0006 e código aIU5wgG.

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento, chegou-se ao seguinte valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO AUGUSTO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 13:30:30, sob o número WPEN26700334470. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10032221-19.2024.8.26.0006 e código aIU5wgG.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 240.000,00 / 47m² = R\$ 5.106,38m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.106,38m²

(cinco mil cento e seis reais e trinta e oito centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Renata Campos Xavier **CRECISP:** 315914

ASS. RESP. TÉCNICO

Renata Campos Xavier

São Paulo, 18 de março de 2026.

web
direta

Tecnologia Imobiliária

R. Morubixaba, 198 - Cidade Líder,
Residencial Vila Park - São Paulo - SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1003221-19.2024.8.26.0006

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 147.839		
Cartório: 16º CRI de São Paulo/SP		
Área Privativa: 39,13 m² / Área Real Total: 44,68 m²		
Endereço: Rua Morubixaba		Nº: 198
Complemento: APTO nº 104 / 1º Pavimento do Prédio 04		Bairro: Cidade Líder
CEP: 08280- 630	Cidade: São Paulo	UF: SP

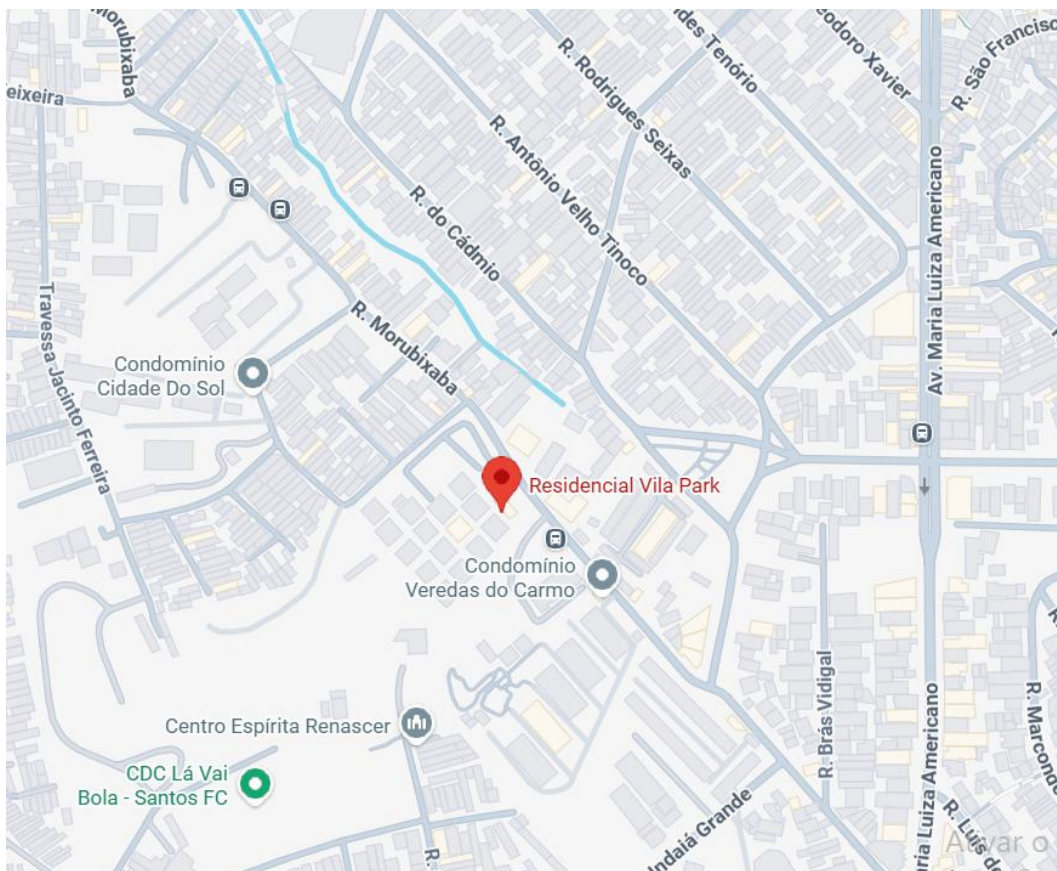
CARACTERÍSTICAS

 Quartos N/A	 Suítes N/A	 Banheiros N/A	 Vagas N/A
--	---	--	--

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

mayara 705198 05/02/2026 14:09:48 1 CNM 111278.2.0147839-36

fls. 421



CNM: 111278.2.0147839-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
147.839	1

São Paulo, 27 de junho de 2.011

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 104, localizado no 1º PAVIMENTO do "PREDIO 04", integrante do "RESIDENCIAL VILA PARK", situado na Rua Morubixaba nº 198, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo uma área privativa total real de 39,310m2, área comum total real de 5,377m2, área total real de 44,687m2, correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,0026397.

PROPRIETÁRIA:- SPE TENDA SP VILA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1376, 10º andar, sala 5, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.822.286/0001-00.

CONTRIBUINTE:- 147.279.0015-6 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- AV-11 na Matrícula nº 81.511 de 21 de janeiro de 2.011, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 147.839.-A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 16 de abril de 2.011.- São Paulo, 27 de junho de 2011.-
Escritor Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-2/ 147.839.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 07 de julho de 2011, nos termos do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, no âmbito do programa nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de abril de 2009, a proprietária SPE TENDA SP VILA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros CND sob nº 004722011-212000286, emitida em 15 de junho de 2011, bem como Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 16 de junho de 2011, ---
(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ndigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=EE90A408-43AD-4E6E-86E4-F15B8C08BE9>

saec
Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adriana Nunes Vidal Santos, liberado nos autos em 12/02/2026 às 10:33. <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003221-19.2024.8.26.0006 e código 8FmN4qC2.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003221-19.2024.8.26.0006 e código 8FmN4qC2.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Morubixaba - Cidade Líder, São Paulo - SP	Quartos: 02 Vagas: 01
Valor: R\$ 205.000,00	Área total: 44 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.659,09
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-lider-zona-leste-sao-paulo-44m2-venda-RS205000-id-2723026282/?source=ranking%2Crp		

Responsável técnico: Gabriella Moresi Tieri
CRECISP: 245.844

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento, chegou-se ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 205.000,00 / 44m² = R\$ 4.659,09m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.659,09m²

(quatro mil seiscentos e cinquenta e nove reais e nove centavos)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 205.000,00

(duzentos e cinco mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri **CRECISP:** 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

São Paulo, 18 de março de 2026.

web
direta

Tecnologia Imobiliária

R. Morubixaba, 198 - Cidade Líder,
Residencial Vila Park - São Paulo - SP

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1003221-19.2024.8.26.0006

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 147.839		
Cartório: 16º CRI de São Paulo/SP		
Área Privativa: 39,13 m² / Área Real Total: 44,68 m²		
Endereço: Rua Morubixaba	Nº: 198	
Complemento: APTO nº 104 / 1º Pavimento do Prédio 04	Bairro: Cidade Líder	
CEP: 08280- 630	Cidade: São Paulo	UF: SP

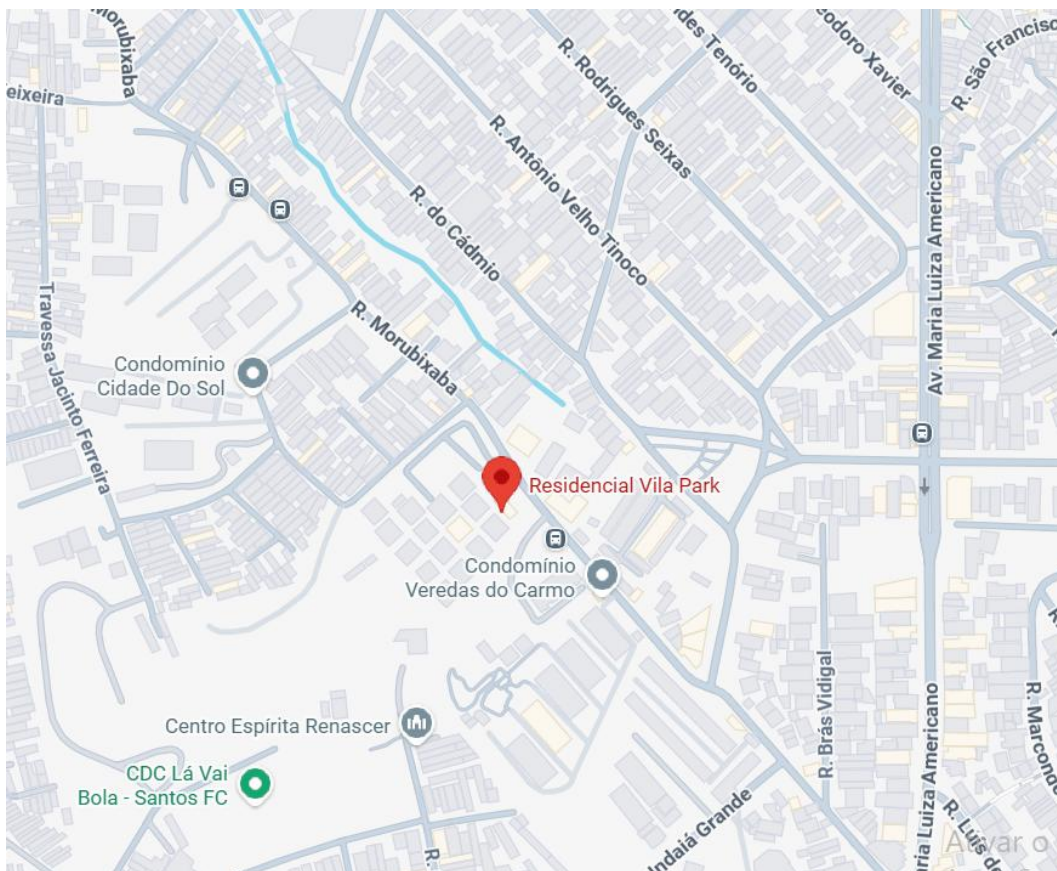
CARACTERÍSTICAS

	Quartos		Suítes		Banheiros		Vagas
N/A		N/A		N/A		N/A	

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

mayara 705198 05/02/2026 14:09:48 1 CNM 111278.2.0147839-36

fls. 421



CNM: 111278.2.0147839-36

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

matrícula	ficha
147.839	1

São Paulo, 27 de junho de 2.011

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 104, localizado no 1º PAVIMENTO do “PREDIO 04”, integrante do “RESIDENCIAL VILA PARK”, situado na Rua Morubixaba nº 198, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo uma área privativa total real de 39,310m2, área comum total real de 5,377m2, área total real de 44,687m2, correspondendo uma fração ideal no terreno de 0,0026397.

PROPRIETÁRIA:- SPE TENDA SP VILA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1376, 10º andar, sala 5, Brooklin Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.822.286/0001-00.

CONTRIBUINTE:- 147.279.0015-6 (maior área)

REGISTRO ANTERIOR:- AV-11 na Matrícula nº 81.511 de 21 de janeiro de 2.011, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/ 147.839.-A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição e Especificação de Condomínio datado de 16 de abril de 2.011.- São Paulo, 27 de junho de 2011.-
Escritor Substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

R-2/ 147.839.- Por instrumento particular de venda e compra datado de 07 de julho de 2011, nos termos do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, no âmbito do programa nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977 de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de abril de 2009, a proprietária SPE TENDA SP VILA PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., já qualificada, a qual apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros CND sob nº 004722011-212000286, emitida em 15 de junho de 2011, bem como Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 16 de junho de 2011, ---
(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ndigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=EE90A408-43AD-4E6E-86E4-F15B8C08BE9>

saec
Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Adriana Nunes Vidal Santos, liberado nos autos em 12/02/2026 às 10:33. <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003221-19.2024.8.26.0006 e código 8FmN4qC2.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003221-19.2024.8.26.0006 e código 8FmN4qC2.

AMOSTRA

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua Morubixaba - Itaquera, São Paulo - SP	Quartos: 02 Vagas: 01
Valor: R\$ 240.000,00	Área total: 48m²	Valor R\$/m²: R\$ 5.000,00
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-itaquera-zona-leste-sao-paulo-sp-48m2-id-2844124446/?source=ranking%2Crp		

Responsável técnico: Maria Paes Fernandes
CRECISP: 055.771-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO RODRIGUES NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 19:37, sob o número WPEN26700334470. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10032221-19.2024.8.26.0006 e código XPM5mqxP.

DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA APLICADA

Para o presente caso será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valor de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliado, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade, afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foi identificada uma amostra no raio de 300 metros em relação ao endereço do imóvel solicitado, considerado como parâmetro de comparação por apresentar características semelhantes. A análise deste profissional basea-se nessa referência disponível em divulgação e, após as devidas pesquisas e ajustes de saneamento, chegou-se ao seguinte valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO AUGUSTO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/03/2024 às 13:30:30, sob o número WPEN26700334470-3. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10032221-19.2024.8.26.0006 e código XPM5mqxP.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra : R\$ 240.000,00 / 48m² = R\$ 5.000,00m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 5.000,00m²

(cinco mil reais)

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes **CRECISP:** 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes

São Paulo, 18 de março de 2026.