

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 1022991-05.2021.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº. A 79429-5, perita nomeada nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Residencial Manacá** em face de **Penha Marcia de Brito**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondando, para o imóvel o qual o Executada teve seus Direitos Penhorados as fls. 144, **apartamento 04, Torre 03 do Condomínio Residencial Manacá**, localizado a Estrada Masakata Takizawa nº 55, Porteira Preta em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 110.000,00

(Cento e dez mil reais).

*valor apurado para setembro de 2023.

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 129 dos autos), apuração do valor de mercado para a data de setembro de 2023, do imóvel: matrícula nº 90.529 do 2º ORI de Mogi das Cruzes, unidade autônoma designada apartamento nº 04, localizada no Térreo, da Torre nº 03, do "Condomínio Residencial Manacá" conforme o Termo de Penhora de fls. 144 dos autos onde a executada teve seus Direitos sobre o bem executados.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

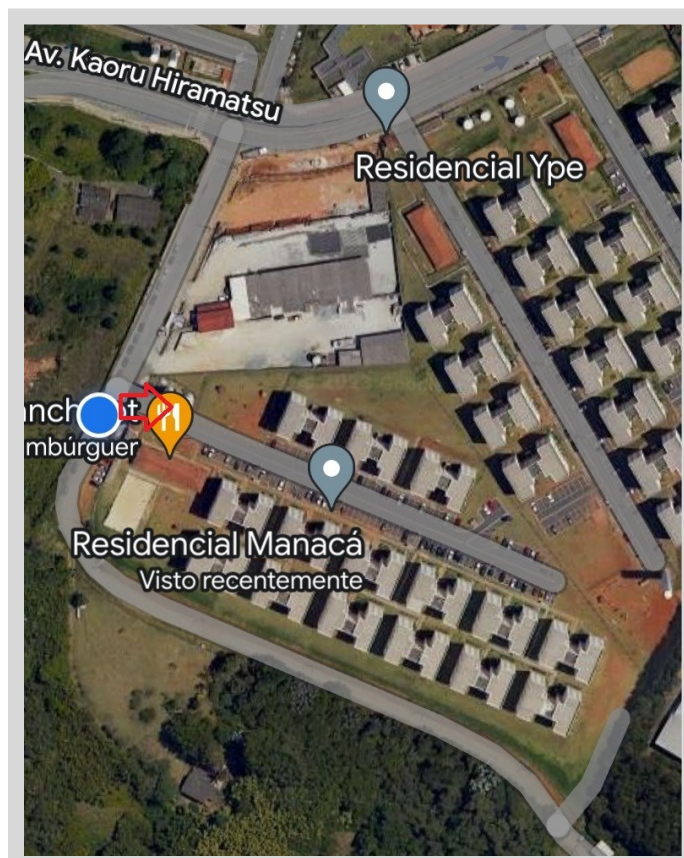
III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado na Estrada Masakata Takizawa nº 55, Porteira Preta em Mogi das Cruzes, **Condomínio Residencial Manacá, apartamento 04 no térreo da Torre 03**. É constante da Matrícula nº 90.529 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

A região possui os melhoramentos públicos usuais tais como: água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, passeio público, e arborização.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Condomínio Residencial Manacá.

III.III- CARACTERÍSTICAS

O Edifício do Condomínio Residencial Manacá localizado o apartamento avaliando classifica-se como:

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico. Idade ap. 06 anos.

Estado de conservação: (G) necessitando importantes.

Empreendimento composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos e circulação vertical através de escadas.

O apartamento avaliando conforme a matrícula nº 90.529 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza: localizado no térreo, contém sala, dois dormitórios, banheiro, uma cozinha/ área de serviço, com área privativa principal de 49,91 m², área de uso comum de 59,06m², área real total de 108,97 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333.

Cabe a unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém conforme consta na Matrícula, de conformidade com a disponibilidade desta na ocasião da guarda do veículo (Ordem de chegada).



Portaria de acesso ao Condomínio Residencial Manacá.

III.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em pesquisa à região e bairros próximos onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e/ou transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, agosto/setembro de 2023, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa Excell de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma 2005 do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, obsolescência e padrão mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 2.210,45 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 232,17 /m² e coeficiente de variação de 10,5000 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 2.051,28, Máximo: R\$ 2.369,62.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.210,45/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

O valor do imóvel será dado pela multiplicação da área p. do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 49,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.210,45 = \underline{\text{R\$ } 110.323,56}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 110.000,00**

(Cento e dez mil reais).

**valor para setembro de 2023.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Manacá

DATA : 01/09/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Imóvel objeto da matrícula 90.529 do 2-ORI

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	84,00
☒ Obsolescência	Idade 6
	Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico (-)
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho ,757	1.845,40	2.180,41	1,1815
☒ 2	Rua Kazumo Sumizomo ,30	3.532,67	1.999,57	0,5660
☒ 3	Rua Kazumo Sumizomo ,30	2.493,65	2.139,57	0,8580
☒ 4	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.963,41	2.607,80	0,8800
☒ 5	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.414,63	2.124,88	0,8800



GeoAvaliarPro®

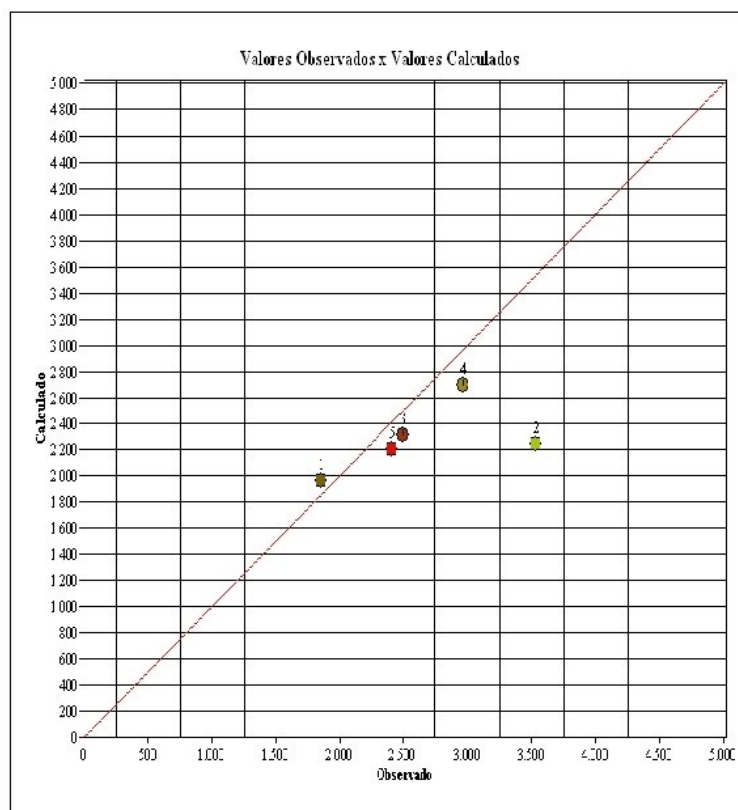
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.845,40	2.180,41
2	3.532,67	1.999,57
3	2.493,65	2.139,57
4	2.963,41	2.607,80
5	2.414,63	2.124,88



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Estrada Masakata Takizawa 55 Ap. 04 da torre 3 Porteira Preta MOJI DAS Data : 01/09/2023
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 19.000,00 Edificação m² : 49,91 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.649,95
Desvio Padrão : 633,36
- 30% : 1.854,97
+ 30% : 3.444,94

Coefficiente de Variação : 23,9000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.210,45
Desvio Padrão : 232,17
- 30% : 1.547,31
+ 30% : 2.873,58

Coefficiente de Variação : 10,5000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☐	0,50 a 2,00 ☒	0,40 a 2,50 "a ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.210,45

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.210,45000

VALOR TOTAL (R\$): 110.323,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.051,28

INTERVALO MÍNIMO : 2.051,28

INTERVALO MÁXIMO : 2.369,62

INTERVALO MÁXIMO : 2.369,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 52,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho NÚMERO : 757
COMP.: ap. 104- Bl. 07 BAIRRO : Parque Olímpico CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 14.000,00 TESTADA - (cf) m : 142,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 98,59
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em alicive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (-) COEF. PADRÃO : 0,600 CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. DEP. (k) : 0,520 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,77 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,77

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
CONTATO : Código: 522 TELEFONE : (11)-47275999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 227,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.845,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 107,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.180,41
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1815
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 126,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kazumo Sumizomo NÚMERO : 30
COMP.: 4o andar BAIRRO : Jardim Tereza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.600,00 TESTADA - (cf) m: 56,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caída para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO: 1,020 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,31 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 43,31

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Paixão Imóveis
CONTATO: Código: 405001 TELEFONE: (11)-47271200
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-235,51	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-783,41	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-514,18	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.532,67
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.999,57
		VARIAÇÃO: 0,5660



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 126,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kazuma Sumizomo NÚMERO : 30
COMP.: ap. 23- Bl. 04 BAIRRO : Jardim Tereza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.600,00 TESTADA - (cf) m : 56,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,616 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,31 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 43,31

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
CONTATO : Código: 04 TELEFONE : (11)-47275999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUZAÇÃO Floc : -166,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.493,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -187,83	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.139,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8580
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/09/2023
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Raul Marinho Briquet NÚMERO: 140
COMP.: Ap. 13 BAIRRO: Jardim Esperança CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.100,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 151,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento econômico COEF. PADRÃO: 0,810 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,630 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 135.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imobiliária Osório
CONTATO: Ref. 2763 TELEFONE: (11)-47275797
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -84,67	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.963,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -270,94	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.607,80
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8800
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet NÚMERO : 140
COMP.: ap. 24- Bl. 02 BAIRRO : Jardim Esperança CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.100,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 151,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,630 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
CONTATO : Código: 215 TELEFONE : (11)-47275999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-68,99	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.414,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-220,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.124,88
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,8800
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando está situado na Estrada Masakata Takizawa nº 55, Porteira Preta em Mogi das Cruzes, **Condomínio Residencial Manacá, apartamento 04 no térreo da Torre 03.**



Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento, 1.3.1-Padrão Econômico.

Vista da Torre 3, apartamento avaliando localizado no térreo.



Acesso a Torre 3.



Apartamento avaliando: 04 no térreo da Torre 03.



Cozinha/área de serviço do apartamento avaliando, apartamento 04 da Torre 03.



WC do apartamento avaliando, apartamento 04 da Torre 03.



A área de lazer do Residencial Manacá conta com salão de festas, quadra esportiva e playground. A portaria do Residencial é 24 horas.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 24 (*vinete e quatro*) folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, setembro de 2023.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA

90.529

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 05 de julho de 2017

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 04, localizada no Térreo, da Torre nº 03, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ", situado na Estrada Masakata Takizawa, cujo acesso se dá pela Avenida Kaoru Hiramatsu, nº 55, Porteira Preta, perímetro urbano deste Município e Comarca, contendo as seguintes características: sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha/área de serviço; área privativa principal de 49,91m², área de uso comum de 59,06m², área real total de 108,97m², e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333; confronta pela frente com o hall do andar e com a área comum do condomínio, pelo lado direito com os apartamentos de final "3", e pelo lado esquerdo e fundos com a área comum do condomínio. Cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém, de conformidade com a disponibilidade desta na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º, e inciso VI, do artigo 4º, da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004, alterada pela Lei nº 11.474, de 15/05/2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei nº 759, de 12/08/1969, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 referente à aquisição; Av.04 referente à construção e R.05 referente à instituição e especificação do condomínio, da matrícula nº 79.172, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: 47.004.054.-0 (em área maior).

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento datado de 10/05/2017. (Protocolo nº 246.394 em 12/06/2017, rerepresentado em 30/06/2017).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Av.01/ TRANSPORTE DA CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO / RESTRIÇÕES

> Conforme Av.02, em 17/06/2013, da matrícula nº 79.172, verifica-

Continua no verso.

1125573C30305201GREPTD23B

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da
Corregedoria Geral da Justiça:

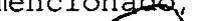
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

FICHA 01

VERSO

se que: 1º) O imóvel objeto desta matrícula compõe o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º, da Lei nº 10.188/2001, que instituiu o PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL; e, 2º) O referido empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal - CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: I) não integram o ativo da CEF; II) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III) não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; V) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; e, VI) sobre este imóvel não pode ser constituído qualquer ônus real. (Protocolo nº 248.394 em 12/06/2017, reapresentado em 30/06/2017). Mogi das Cruzes, 05 de julho de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.02/ CANCELAMENTO

À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o cancelamento das restrições objeto da Av.01, em razão da venda objeto do registro seguinte. (Protocolo nº 247.848 em 15/08/2017). Mogi das Cruzes, 28 de agosto de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(MÁRCIO LUIZ DE CAMARGO).

R.03/ VENDA E COMPRA

Por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida (Recursos do Far), datado de 27/07/2017 (contrato nº 171002506280), na forma do artigo 38, da Lei 9.514, de 20/11/1997, e artigos 2º e 8º, da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 11.977, de 07/07/2009, o proprietário, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificados, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a **PENHA MARCIA DE BRITO**, brasileira, solteira, maior, diarista, portadora da CIRC nº 20.161.436-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 061.487.458-01, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Jose Mendes Ramos, nº 58, Vila Santa Helena, pelo valor total de R\$76.000,00, cujo preço será pago mediante a forma estipulada no

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7**

MATRÍCULA

90.529

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 28 de agosto de 2017

registro seguinte. (Protocolo nº 247.848 em 15/08/2017). Mogi das Cruzes, 28 de agosto de 2017. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(MÁRCIO LUIZ DE CAMARGO).

R.04/ ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por instrumento particular mencionado no R.03, a proprietária, **PENHA MARCIA DE BRITO**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, fundo financeiro representado pela Caixa Econômica Federal - Caixa, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, em garantia do pagamento da dívida contratada no valor de R\$76.000,00, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, com prazo de amortização e de liberação da subvenção em 120 meses, calculado pelo sistema de amortização "Sac", com encargo mensal inicial de R\$633,33, sendo subtraído o valor de R\$533,33 de subvenção/subsídio do FAR, de modo que o encargo subsidiado (com desconto) atinge o valor de R\$100,00, vencendo-se a primeira prestação em 27/08/2017, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título que, nos termos do § 2º, artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R\$76.000,00. (Protocolo nº 247.848 em 15/08/2017). Mogi das Cruzes, 28 de agosto de 2017. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**
(MÁRCIO LUIZ DE CAMARGO).

Av.05/ PENHORA (direitos reais de aquisição)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 27/09/2023, emitida e assinada digitalmente pelo escrivão diretor, Nilton Luiz Montemor, por ordem do Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1022991-05.2021.8.26.0361, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.548.120/0001-47, e como executada, **PENHA MARCIA DE BRITO**, inscrita no CPF/MF sob nº 061.487.458-01, verifica-se que os direitos reais de aquisição da devedora fiduciante, relativos ao contrato de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, que tem por objeto o imóvel desta matrícula (cf. R.03

Continua no verso.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LLU9D-XYCYCL-XE9JH-7F6SE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

André Luiz da Silva Cebrian (CPF 180.419.618-51)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LLU9D-XYCYCL-XE9JH-7F6SE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>