LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data	10/07/2025

Processo nº	0009296-64.2022.8.26.0361	Distribuição	5ª V.C. Mogi	Juiz	Gustavo Alexandre C. L. Belluzzo
Classe	Cumprimento de sentença	Assunto	Despesas Condominiais		
Requerente	Condomínio Spazio Miraflores	Executado	Gregoria Angelica de Almeida		
Objeto	un. 108 do bloco 10	Endereço	Rua Antônio Ruiz Veiga, 100		
Bairro	Vila Mogilar	Município / UF	Mogi das Cruzes / SP	CEP	08773-495

IMÓVEL

Matrícula	79.181, 1° RI de Mogi das Cruzes	Cad. Munic.	

Dados		
Área Privativa (m²)	47,40	Matrícula
Área Comum (m²)	48,39	
Fração ideal (%)	0,00130788	
Área Total (m²)	95,79	
Vagas	1	mat./local

Informações impactantes na avaliação

Foto



AVALIAÇÃO

Valor de Mercado	**R$ 242.100,00** Duzentos e quarenta e dois mil, cem reais
Metodologia	Comparativo Direto - Tratamento por fatores

Grau de Fundamentação	Nível I	Grau de Precisão	Nível III

Perito	Arq. Marcio Nogaroto da Silva		
CAU nº	A78054-5	UF	São Paulo
CRECI nº	177104F	UF	São Paulo

MARCIO NOGAROTO
M N
a + p
AVALIAÇÕES + PERÍCIAS

Observações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

SUMÁRIO

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS 3

2 - DADOS DO PROCESSO 3

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO 3

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 4

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 5

6 - FOTOS DO IMÓVEL 6

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO 8

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO 8

9 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 8

10 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9

11 - CONSIDERAÇÕES FINAIS 9

12 - ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO 10

13 - ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Márcio Nogaroto da Silva, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A78054-5 e Consultor Imobiliário registrado no CRECI/SP sob nº 177.104F, nomeado nos Autos do Processo nº 0009296-64.2022.8.26.0361 como Perito, em conformidade com as normas de avaliações preconizadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) emite o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este Laudo deve explicitar o Valor de Mercado do apartamento 108, bloco 10 do Condomínio Spazio Miraflores, situado à Rua Antônio Ruiz Veiga, 100, bairro Vila Mogilar, Mogi das Cruzes, SP.

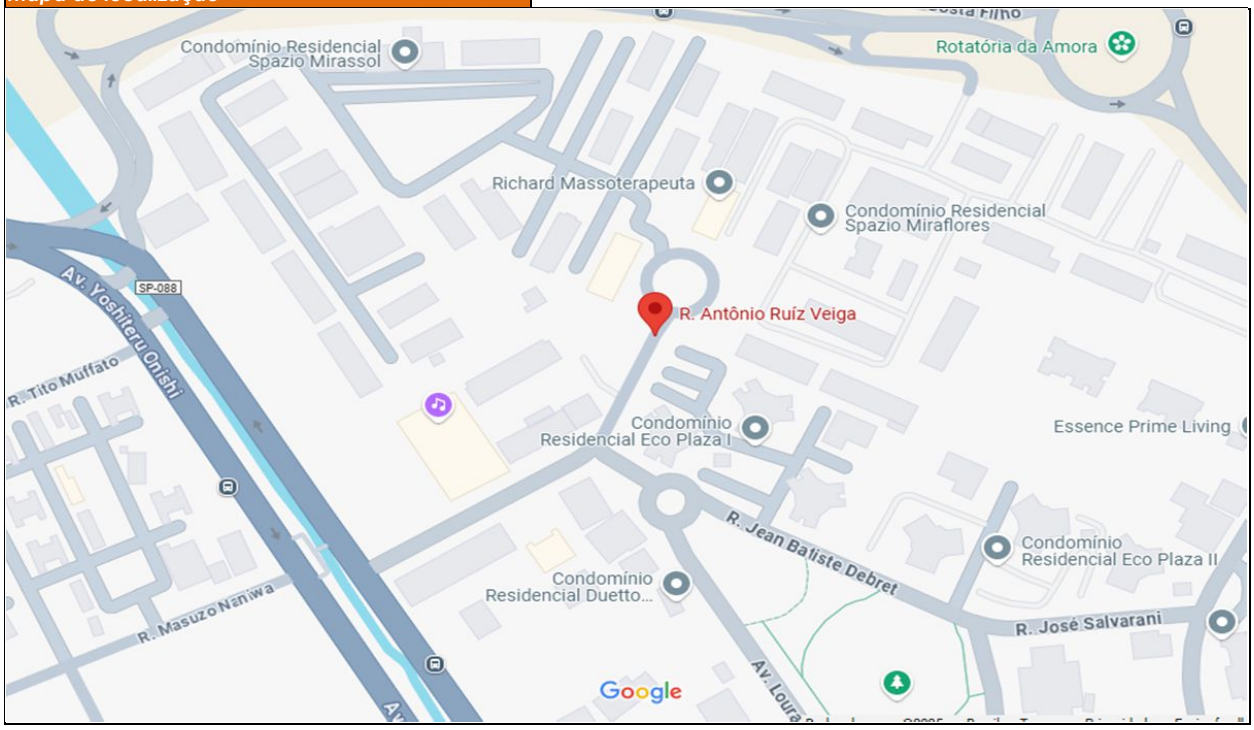
3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A **Rua Antônio Ruiz Veiga**, caracteriza-se como via local com traçado reto e topografia plana. Baixo tráfego de veículos no trecho em que se localiza o imóvel - trânsito local e de passagem e ocupação predominantemente residencial. Apresenta padrão construtivo médio, com predominância de condomínios multifamiliares, arborização média e baixo fluxo de pedestres. O entorno da Rua Antônio Ruiz Veiga, conta com boa oferta de comércio e serviços diversificados. A proximidade com a UMC - Universidade de Mogi das Cruzes e com o Shopping Mogi são diferenciais na localização. A via em questão oferece rápido acesso pela Av. Louraci Della Nina Tavares à Avenida Francisco Rodrigues Filho que oferece acesso ao Centro e em seu prolongamento, acesso ao Vale do Paraíba, e pela Rua Antenor Leite da Cunha, à Avenida Yoshiteru Onishi que dá acesso ao hospital Luzia Pinho de Melo e à Rodovia Pedro Eroles. O local é servido por linhas de ônibus partindo do Centro da cidade e pela *linha 11 Coral da CPTM* através da Estação Estudantes, distante 950 m do imóvel avaliando. A região conta com todos os melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água potável e esgoto, telefonia, iluminação pública.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



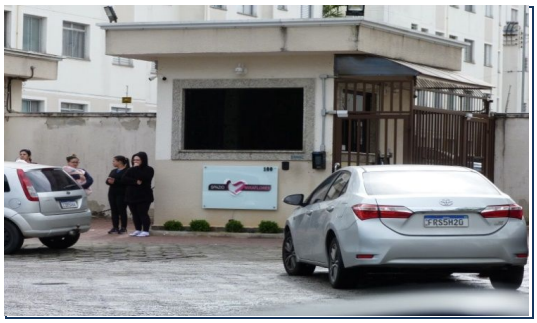
Rua Antenor Leite da Cunha



Rua Antonio Ruiz Veiga



Rua Antonio Ruiz Veiga



Acesso ao Condomínio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Condomínio

Condomínio composto no total por 16 blocos, sendo *14 blocos* compostos por Térreo + 4 pavimentos, sem elevador e *2 blocos* de 14 pavimentos com elevador.

Unidade

Bloco 10, composto por Térreo + 4 pavimentos, sem elevador, 8 unidades por pavimento: Apartamento "Tipo", com dois dormitórios, wc social, estar / jantar, cozinha, área de serviço.

Áreas (m²)	Útil	Comum	Total	Fração ideal (%)
	47,40	48,39	95,79	0,00130788

Acabamentos

Dormitório1: piso cerâmico, pintura látex, laje; **Dormitório 2**: piso cerâmico, pintura látex, laje; **WC comum**: piso cerâmico, revest cerâmico / pintura látex, forro em gesso; **Estar/Jantar**: piso cerâmico, pintura látex, laje; **Cozinha**: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje; **A. serv**: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje.

Características

Padrão Construtivo: Médio

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: regular

Uso atual do imóvel: residencial

Áreas comuns

Quadra de esportes, Salão de festas, duas churrasqueiras, play ground, espaço gourmet, sala de jogos.



quadra de esportes



salão de jogos



salão de festas



churrasqueira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Unidade 108 Bl. 10



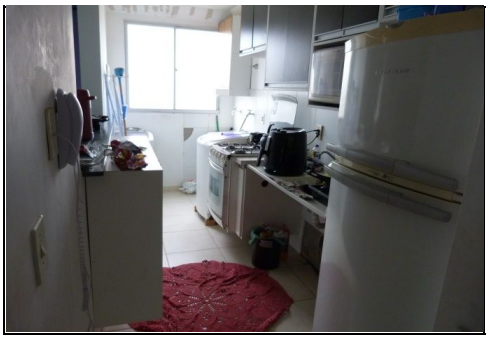
acesso ao bloco 10



estar



Jantar



cozinha



área de serviço



dormitório 1

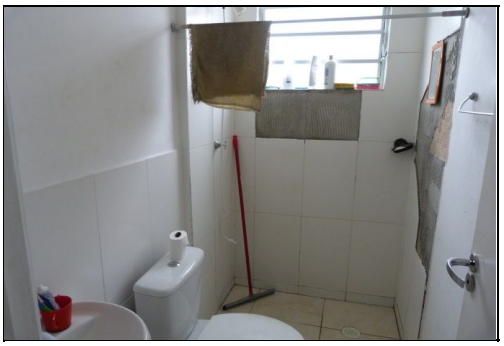
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Unidade 108 Bl. 10



dormitório 2



WC



vaga demarcada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-2 fixa as diretrizes para avaliação dos imóveis urbanos, de seus frutos e direitos. Estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deva alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

De acordo com o item 8 da NBR 14.653-1, 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
Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização deste método: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Valor de mercado: embasado na pesquisa de mercado e tratadas conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, utilizando a área constante na matrícula, o valor de mercado do imóvel resultou em

R$ 242.100,00 Duzentos e quarenta e dois mil, cem reais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

9 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: I e no Grau de Precisão: III

10 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O entorno da ***Rua Antonio Ruiz Veiga*** tem ocupação com predominância residencial, composto por edifícios residenciais multifamiliares. Mesmo com o aumento dos juros, existe uma expectativa positiva para o crescimento das vendas e valorização dos imóveis em 2025. No primeiro trimestre de 2025, o mercado imobiliário brasileiro registrou um aumento de 15,7% nas vendas de imóveis residenciais. O crescimento da economia brasileira, com uma possível recuperação do PIB, pode melhorar o poder de compra da população e, consequentemente, impulsionar a compra de imóveis. No entanto, a inflação, o desemprego e a instabilidade política serão fatores decisivos para a saúde do mercado.

11 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais bem como futura valorização de mercado.

Ressalto que não foram efetuadas medições de campo, visto que as áreas do imóvel são mencionadas na documentação apresentada.

Este laudo de avaliação contém 14 páginas incluindo-se os anexos contendo pesquisa de mercado com determinação do valor unitário de mercado, cálculo do valor de liquidação forçada e cópia da documentação fornecida.

São Paulo, 10 de julho de 2025.

Arq. Marcio Nogaroto da Silva
Perito

MARCIO NOGAROTO
M N
a + p
AVALIAÇÕES + PERÍCIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Critérios

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado da unidade avaliada (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90 para venda e de 0,95 para locação (valores muito baixos)

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator pad. construtivo

Conforme os coeficientes do "Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, já vinculados ao custo padrão construtivo R 8 N do Sinduscon-SP.

1.4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: Foc = R+K x (1+R), onde:
Foc = Fator de depreciação;

1.5 - Fator andar

Não será considerado

1.6 - Fator vaga de garagem

Conforme percentuais praticados pelo mercado.

1.7 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avalia-ções" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/4 = quando a diferença for inferior a 30%
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/8 = quando a diferença for superior a 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

2- Pesquisa de Mercado - Venda

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-loteamento-mogilar-mogi-das-cruzes-sp-47m2-id-2819076614/?source=ranking%2Crp	**Amostra n.º 1**						**Data**	**10/07/25**	
	Condomínio	Condomínio Residencial Spazio Miraflores							
	Endereço	Rua Antônio Ruiz Veiga, 100					I. local	100	
	Bairro	Vila Mogilar		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
	Imóvel	Apartam.	Andar		Construção (padrão)	1,746	Médio		
	Área privativa (m²)	47,40		Id. Aparente (anos)	30				
	Área total (m²)	48,39		Conservação	b	bom			
				N.º vagas	1				
	Valor total (R$)	299.000,00		Valor unitário (R$/m²)		6.308,02			
	Fonte/telefone	Del Bem Imóveis - (11) 94746-4249			Evento	Venda			
	Obs.								

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-47m2-venda-RS318000-id-2731834959/?source=ranking%2Crp	**Amostra n.º 2**						**Data**	**10/07/25**	
	Condomínio	Condomínio Residencial Spazio Miraflores							
	Endereço	Rua Antônio Ruiz Veiga, 100					I. local	100	
	Bairro	Vila Mogilar		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
	Imóvel	Apartam.	Andar	3	Construção (padrão)	1,746	Médio		
	Área privativa (m²)	47,40		Id. Aparente (anos)	30				
	Área total (m²)	48,39		Conservação	c	bom			
				N.º vagas	1				
	Valor total (R$)	318.000,00		Valor unitário (R$/m²)		6.708,86			
	Fonte/telefone	Zaca Imóveis - (11) 91193-0212			Evento	Venda			
	Obs.								

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS360000-id-2799634520/?source=ranking%2Crp	**Amostra n.º 3**						**Data**	**10/07/25**	
	Condomínio	Condomínio Residencial Espanha							
	Endereço	R. Masuzo Naniwa, 105					I. local	100	
	Bairro	Vila Mogilar		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
	Imóvel	Apartam.	Andar	7	Construção (padrão)	1,926	Médio		
	Área privativa (m²)	60,00		Id. Aparente (anos)	25				
	Área total (m²)	60,00		Conservação	b	bom			
				N.º vagas	1				
	Valor total (R$)	360.000,00		Valor unitário (R$/m²)		6.000,00			
	Fonte/telefone	Revenda Imóvel - (11) 2768 6261			Evento	Venda			
	Obs.	Vendido							

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS270000-id-2769104816/?source=ranking%2Crp	**Amostra n.º 4**						**Data**	**10/07/25**	
	Condomínio	Condomínio Residencial Mogilar							
	Endereço	Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães, 259					I. local	100	
	Bairro	Vila Mogilar		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
	Imóvel	Apartam.	Andar		Construção (padrão)	1,746	Médio		
	Área privativa (m²)	48,00		Id. Aparente (anos)	35				
	Área total (m²)	48,00		Conservação	c	bom			
				N.º vagas	1				
	Valor total (R$)	270.000,00		Valor unitário (R$/m²)		5.625,00			
	Fonte/telefone	Leandro Imóveis - (11) 2888-8574			Evento	Venda			
	Obs.	Em oferta							

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-66m2-venda-RS530000-id-2819917116/?source=ranking%2Crp	**Amostra n.º 5**						**Data**	**10/07/25**	
	Condomínio	Condomínio Residencial Flex Mogi							
	Endereço	Avenida Francisco Rodrigues Filho, 2002					I. local	100	
	Bairro	Vila Mogilar		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
	Imóvel	Apartam.	Andar		Construção (padrão)	1,926	Médio		
	Área privativa (m²)	66,00		Id. Aparente (anos)	20				
	Área total (m²)	66,00		Conservação	b	bom			
				N.º vagas	1				
	Valor total (R$)	530.000,00		Valor unitário (R$/m²)		8.030,30			
	Fonte/telefone	Letícia Machado Imóveis - (11) 97402-8972			Evento	Venda			
	Obs.	Em oferta							

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-mogilar-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-50m2-venda-RS431780-id-2819740079/	**Amostra n.º 6**						**Data**	**10/07/25**	
	Condomínio	Condomínio Residencial Máximo							
	Endereço	Avenida Francisco Rodrigues Filho, 1415					I. local	100	
	Bairro	Vila Mogilar		Cidade:	Mogi das Cruzes		UF:	SP	
	Imóvel	Apartam.	Andar		Construção (padrão)	1,926	Médio		
	Área privativa (m²)	50,00		Id. Aparente (anos)	20				
	Área total (m²)	50,00		Conservação	b	bom			
				N.º vagas	1				
	Valor total (R$)	431.780,00		Valor unitário (R$/m²)		8.635,60			
	Fonte/telefone	New Core - (11) 4580 4274			Evento	Venda			
	Obs.	Em oferta							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

3 - Homogeneização da Pesquisa: cálculo do valor unitário básico de mercado - Venda

Dados do avaliando

Área de privativa	47,40	m²	local
Índice Local	100		Paradigma
Padr. Construtivo	1,746		Médio
Idade estimada	30		anos
Est. conservação	c		0,687
Andar	1		101,00
Nº de vagas	1		1,00

Amostra	Vr. unitário	F .fonte	F. local	F. padrão	F. Obsol	F. Vaga	F. Área	Vr. Homogenz.	Vr. Saneado
1	6.308,02	0,90	1,00	1,00	0,74	1,00	1,00	4.225,93	*4.225,93*
2	6.708,86	0,90	1,00	1,00	0,69	1,00	1,00	4.149,30	*4.149,30*
3	6.000,00	0,90	1,00	0,91	1,00	1,00	1,06	5.223,12	*5.223,12*
4	5.625,00	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	5.605,52	*5.605,52*
5	8.030,30	0,90	1,00	0,91	0,83	1,00	1,04	5.622,38	*5.622,38*
6	8.635,60	0,90	1,00	0,91	0,83	1,00	1,01	5.822,29	*5.822,29*
							Média aritmética	5.108,09	5.108,09
							Limite Inferior: 0,7*média	3.575,66	
							Limite Superior: 1,3*média	6.640,52	

Excluindo-se o elemento discrepante na amostra, a média aritmética será a média saneada e valor unitário básico de mercado..... R$/m² 5.108,09

4 - Cálculo do Valor de Mercado

Valor de Mercado da Unidade: valor unitário de pesquisa x área privativa da unidade..... R$242.100,00

5 - Cálculo do Valor de Liquidação Forçada - não se aplica

Estado de conservação	
a	novo
b	entre novo e regular
c	regular
d	entre regular a reparos simples
e	reparos simples
f	reparos simples a importantes
g	reparos importantes
h	reparos importantes a sem valor
i	sem valor

Fonte: Ibape

Tabela de coef. de Padrão Construt. - Apartamento				
Padrão		**mínimo**	**médio**	**máximo**
Padrão econômico		0,600	0,810	1,020
Padrão simples	s/ elevad.	1,032	1,266	1,500
	c/ elevad.	1,260	1,470	1,620
Padrão médio	s/ elevad.	1,512	1,746	1,980
	c/ elevad.	1,692	1,926	2,160
Padrão superior	s/ elevad.	1,992	2,226	2,460
	c/ elevad.	2,172	2,406	2,640
Padrão fino		2,652	3,066	3,480
Padrão luxo		acima de 3,490		

Fonte: Ibape

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

6 - Enquadramento

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características de terceiros	1
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
5	Garantia Bancária	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	1
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT					8

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

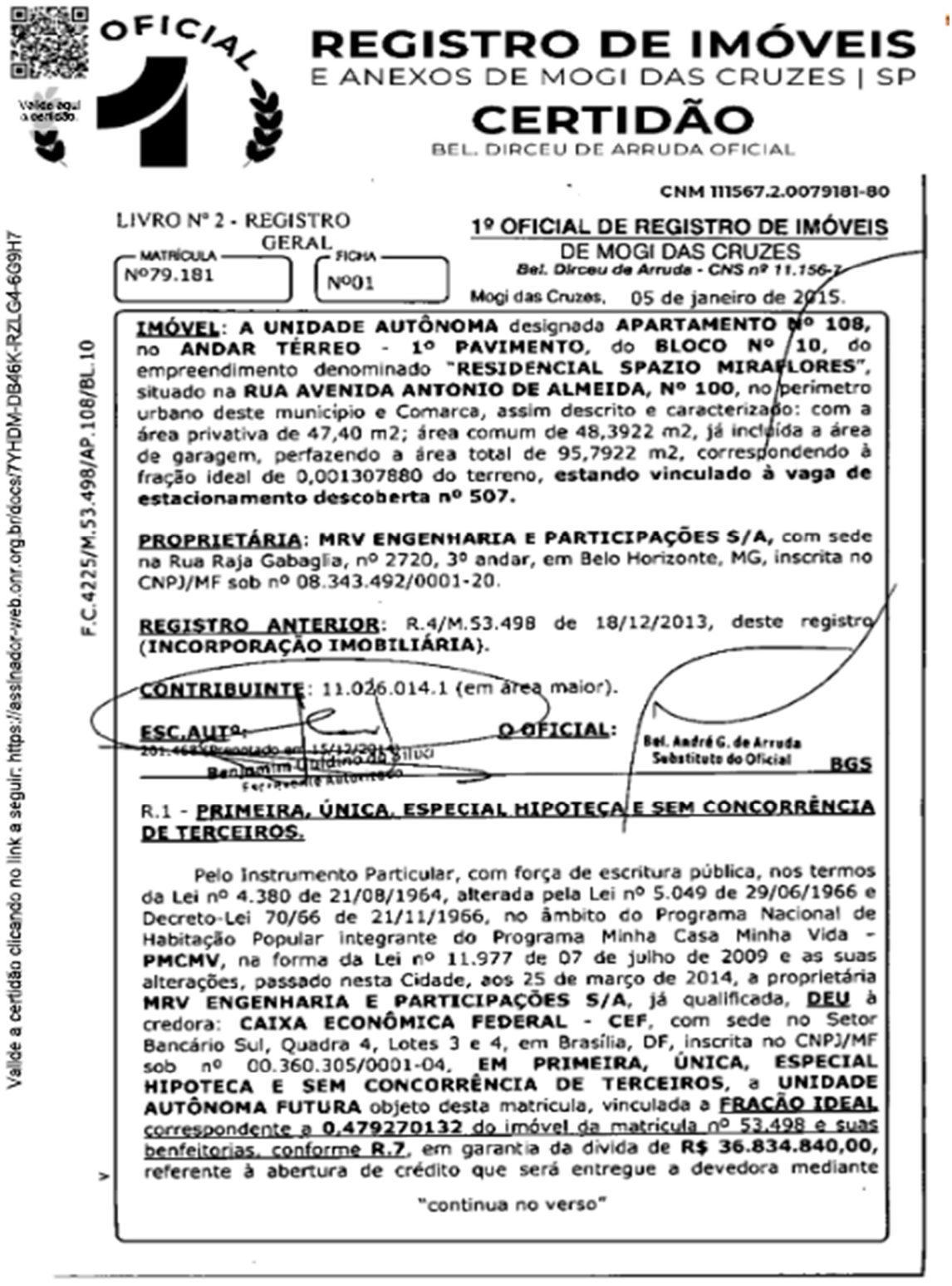
Graus	III	II	I	
Pontos mínimos	15	9	6	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais nos mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT				I

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% a 50%	> 50%	
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT				III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA



OFICIAL 1

REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

Valide aqui a certidão

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7YHDM-DB46K-RZLG4-6G9H7

F.C.4225/M.53.498/AP.108/BL.10

CNM 111567.2.0079181-80

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº79.181 | FICHA Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 05 de janeiro de 2015.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 108,** no **ANDAR TÉRREO - 1º PAVIMENTO,** do **BLOCO Nº 10,** do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL SPAZIO MIRAFLORES"**, situado na **RUA AVENIDA ANTONIO DE ALMEIDA, Nº 100,** no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa de 47,40 m2; área comum de 48,3922 m2, já incluída a área de garagem, perfazendo a área total de 95,7922 m2, correspondendo à fração ideal de 0,001307880 do terreno, **estando vinculado à vaga de estacionamento descoberta nº 507.**

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Rua Raja Gabaglia, nº 2720, 3º andar, em Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/M.53.498 de 18/12/2013, deste registro **(INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA).**

CONTRIBUINTE: 11.026.014.1 (em área maior).

ESC.AUTº: 201.468 (Apresentado em 15/12/2014) Benjamim Ubaldino da Silva Escrevente Autorizado

O OFICIAL: Bel. André G. de Arruda Substituto do Oficial **BGS**

R.1 - **PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.**

Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966 e Decreto-Lei 70/66 de 21/11/1966, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 e as suas alterações, passado nesta Cidade, aos 25 de março de 2014, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **DEU** à credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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, **EM PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** objeto desta matrícula, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL** correspondente a **0,479270132** do imóvel da matrícula nº 53.498 e suas benfeitorias, conforme **R.7**, em garantia da dívida de **R$ 36.834.840,00,** referente à abertura de crédito que será entregue a devedora mediante

"continua no verso"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/07/2025 às 13:02 , sob o número WMCZ25701475743
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009296-64.2022.8.26.0361 e código jlM8Pjuk.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 242.100,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2025 a 01/10/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	457 dias	1,051722
Percentual correspondente	457 dias	5,172235 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 254.621,98
Sub Total	(=)	R$ 254.621,98
Valor total	**(=)**	**R$ 254.621,98**

Retornar Imprimir