

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI DAS CRUZES-SP**

Processo de Nº 1005711-89.2019.8.26.0361

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA,

devidamente qualificado nos autos da Ação em epígrafe, vem mui
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que recentemente
foi realizada a perícia de um imóvel localizado no mesmo condomínio, no qual
foi apresentado no laudo o valor apurado do bem, sendo em R\$64,270,00
(conforme segue em anexo), sendo assim, requer que o mesmo seja considerado
como critériode avaliação para prosseguimento do presente processo.

**Nestes Termos,
Pede Deferimento.**

Mogi das Cruzes, 01 de Março de 2021.

**Alan da Fraga Melo
OAB/SP – 287.790**

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado arredondando, para o imóvel constante do Termo de Penhora de fls. 178: **apartamento nº 24**, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, **bloco 04 do “Condomínio Residencial Orquídea”**, situado na Rua Profeta Jonas 235, Vila Melchizedec constante da matrícula 73.744 do 2º ORI de Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 64.270,00

(Sessenta e quatro mil, duzentos e setenta reais).

*valor apurado para fevereiro de 2021.

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, apuração do valor de mercado para a data de fevereiro de 2021, do imóvel: **apartamento nº 24**, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, **bloco 04** do Condomínio Residencial Orquídea, situado na Rua Profeta Jonas 235, Vila Melchizedec, Mogi das Cruzes, o qual a parte executada teve seus direitos penhorados no Termo de Penhora e depósito de fls. 178 dos autos.

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 no Condomínio Residencial Orquídea localizado a Rua Profeta Jonas nº 235 **apartamento 24 do bloco 04** na Vila Melchizedec em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 73.744 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizada o Condomínio Residencial Orquídea.

III.III- CARACTERÍSTICAS

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

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico.

Idade ap. 9 anos.

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

O apartamento avaliando de acordo com a matrícula 73.744 do 2º ORI (fls. 169) é composto por uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, hall de circulação e uma área de serviço com uma área de uso privativo de 45,15 m², cabendo a unidade o direito de uso de uma vaga de garagem.

Estado de conservação (F) necessitando de reparos simples e importantes.

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 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, fevereiro de 2021, 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 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 obsolescência, padrão e vagas 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\$ 1.423,55/m², desvio padrão da amostra de R\$ 442,26 /m² e coeficiente de variação de 31,0700 %.

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

Mínimo: R\$ 1.120,35, Máximo: R\$ 1.726,75.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.423,55/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:

$$V = 45,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.423,55 = \underline{\text{R\$ } 64.273,28}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 64.270,00**

(Sessenta e quatro mil, duzentos e setenta reais).

**valor para fevereiro de 2021.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Orquidea

DATA : 22/02/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Apartamento Padrão.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	100,00
☒ Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico (-)
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



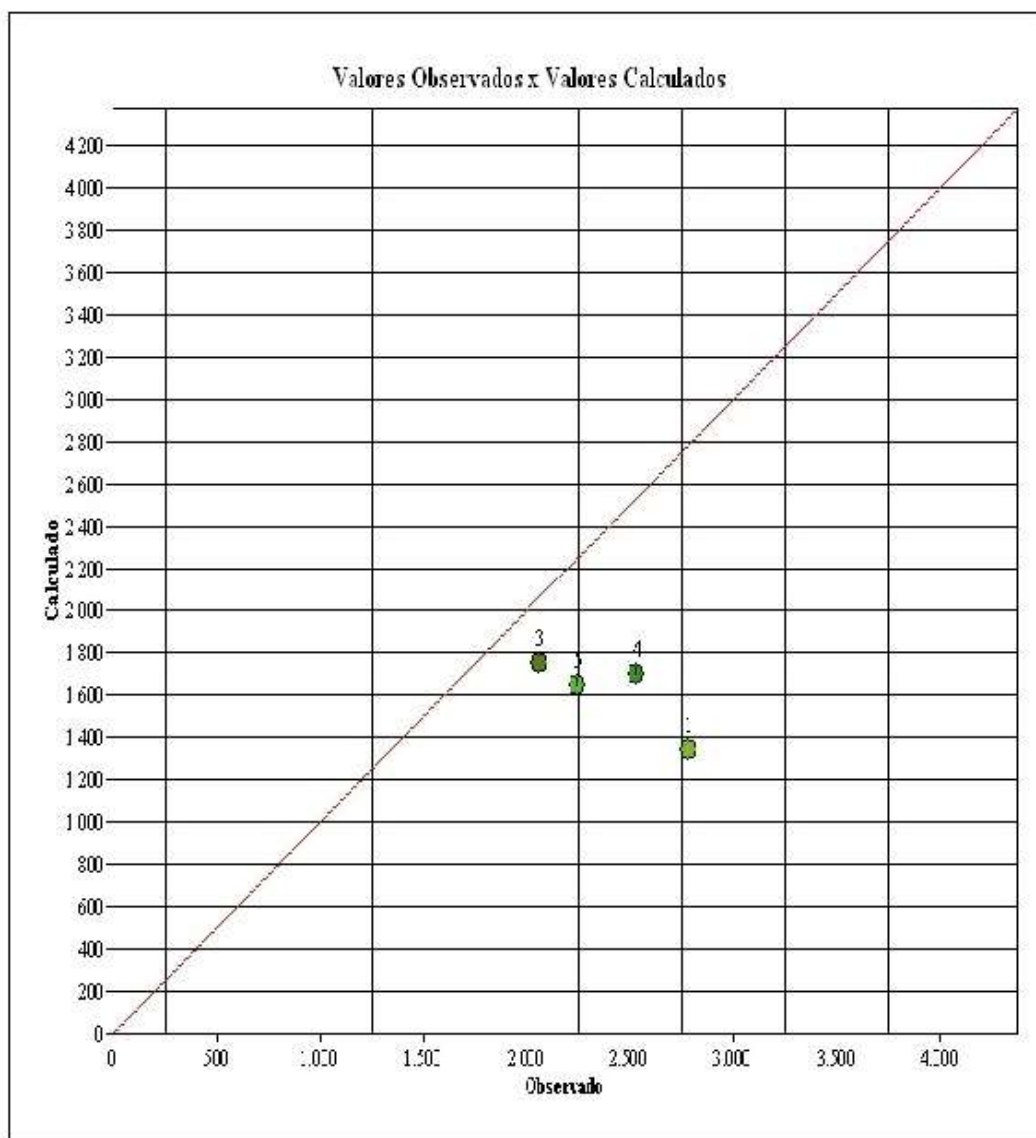
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Japão ,SN	2.785,71	1.340,45	0,4812
☒ 2	Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo ,420	2.938,78	685,11	0,2331
☒ 3	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.062,50	1.747,46	0,8473
☒ 4	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.531,25	1.699,13	0,6713
☒ 5	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.250,00	1.645,62	0,7314



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.785,71	1.340,45
2	2.938,78	685,11
3	2.062,50	1.747,46
4	2.531,25	1.699,13
5	2.250,00	1.645,62





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Profeta Jones 235 Vila Melchizedec MOJI DAS CRUZES - SP Data : 22/02/2021
 Cliente : Avaliação Judicial
 Área terreno m² : 4.000,00 Edificação m² : 45,15 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.513,65
 Desvio Padrão : 363,36
 - 30% : 1.759,55
 + 30% : 3.267,74

Coefficiente de Variação : 14,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.423,55
 Desvio Padrão : 442,26
 - 30% : 996,49
 + 30% : 1.850,62

Coefficiente de Variação : 31,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
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 dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☒	1
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\$): 1.423,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.423,55000

VALOR TOTAL (R\$): 64.273,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.120,35

INTERVALO MÍNIMO : 1.120,35

INTERVALO MÁXIMO : 1.726,75

INTERVALO MÁXIMO : 1.726,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/02/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo NÚMERO: 420
COMP.: BAIRRO: Vila Melchizedev 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,746 CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. DEP. (k): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 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\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Web Imóveis
CONTATO: Cód. 178 TELEFONE: (11)-28874681
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.938,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -710,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 685,11
PADRÃO Fp: -1.543,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,2331
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet

NÚMERO : 140

COMP.: 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
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): 0,644 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 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 : Donelle Imóveis

CONTATO : Cód. 638

TELEFONE : (11)-47984400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.062,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 112,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.747,46
PADRÃO Fp : -427,78	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8473
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 - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet NÚMERO : 140
COMP.: 1o andar 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,811 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 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 : Veredas Imóveis

CONTATO : Cód. 1235

TELEFONE : (11)-47392537

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.531,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -307,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.699,13
PADRÃO Fp : -525,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6713
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 - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/02/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Raul Marinho Briquet NÚMERO: 140
COMP.: 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento econômico COEF. PADRÃO: 0,810 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,745 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 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: Jone Gomes Imóveis
CONTATO: Cód. V305_1-1584511 TELEFONE: (11)-974868795
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-137,72	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-466,67	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: 2.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.645,62
		VARIAÇÃO: 0,7314

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Condomínio Residencial Orquídea localizado a Rua Profeta Jonas nº 235 na Vila Melchizedec em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.



Condomínio Residencial Orquídea”, situado na Rua Profeta Jonas 235.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 19 (*dezenove*) folhas digitadas, sendo a todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, fevereiro de 2021.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
1ª VARA CÍVEL

 Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico -
 CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mogicruzes1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1005711-89.2019.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Orquídea**
 Executado: **Maria Santana da Silva**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a): **ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO.**

Vistos.

1) Diante da inércia do executado e da avaliação apresentada pelo exequente, fixo como valor de avaliação do bem **R\$ 64.270,00**, correspondente à média das avaliações apresentadas.

2) **Providencie o exequente a atualização do débito, no prazo de 05 dias. Anoto, para fins do art. 889 do CPC, matrícula atualizada às fls. 260/263.**

3) Feito isso, determino a alienação do(a) imóvel penhorado(a) por intermédio de corretor credenciado para a realização de leilão eletrônico **Hasta Vip Leilões Judiciais** (contato@hastavip.com.br ou rafael@hastavip.com.br – tels: 3093-5251/3093-5252).

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 64.270,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2021 a Setembro/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1673 dias	1,308343
Percentual correspondente	1673 dias	30,834300 %
Valor corrigido para 01/09/2025	(=)	R\$ 84.087,20
Sub Total	(=)	R\$ 84.087,20
Valor total	(=)	R\$ 84.087,20

[Retornar](#) [Imprimir](#)