Kassia Cristina Pereira de Moura e Paula
Perita Judicial/ Assistente Técnico e Engenheira Civil
CREA: 5070160107

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2°VARA CÍVEL DO FÓRO MOGI DAS CRUZES -COMARCA DE MOGI DAS CRUZES- SÃO PAULO

Processo nº1009238-10.2023.8.26.0361
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Residencial Jundiapeba IV
Requerido: Rosemeire Marques

Pelo presente Instrumento, referente a **AÇÃO Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, requerente **Condomínio Residencial Jundiapeba IV**, requerido **Rosemeire Marques,** venho respeitosamente, perante Vossa Excelência, após proceder às diligências e estudos necessários para fiel desempenho da nomeação feita, apresentar seu laudo conforme abaixo se declara.

Este documento apresenta-se impresso em folhas de formato A4 numeradas sequencialmente de 1 a 48.

Nestes termos,
Pede deferimento,
São Paulo, 17 de maio de 2025.

Kassia Cristina P.M. Paula
Engenheira civil
Perita Judicial

CREA-SP
Tel.: (011) 93217-0446/ (011)99121-1718 - **E-mail:** kassiacpmp@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 243

LAUDO PERICIAL

Sumário

1. INTRODUÇÃO **4**
2. OBJETIVO TÉCNICO **4**
3. METODOLOGIA ADOTADA **4**
3.1 DEFINIÇÃO **4**
4. VISTORIA **5**
5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO **5**
5.1 LOCALIZAÇÃO **5**
6. ZONEAMENTO **8**
7. BENFEITORIAS PÚBLICAS **12**
8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO **12**
8.1 CONDOMÍNIO **12**
8.2 IMOVEL **23**
8.2.1 ASPECTOS FÍSICOS DO IMÓVEL *27*
8.2.2 CERTIDAO VALOR VENALDO IMOVEL *32*
9. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS UTILIZADAS **34**
9.1 TABELA DE AMOSTRAS **34**
9.2 ANÁLISE DAS AMOSTRAS **39**
9.2.1 CRITÉRIOS DE DESCARTE DE AMOSTRAS *39*
10. MEMORIAL DE CÁLCULO **39**
10.1 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS **39**
10.2 REGRESSÃO LINEAR **39**
10.3 CÁLCULO DA MÉDIA DAS ÁREAS **40**
10.4 CÁLCULO DA COVARIÂNCIA **40**
10.5 CÁLCULO DA VARIÂNCIA DA ÁREA **41**
10.6 CÁLCULO DOS COEFICIENTES DA REGRESSÃO **42**
10.7 EQUAÇÃO DA REGRESSÃO LINEAR **43**
10.8 ESTIMATIVA DO VALOR PARA O IMÓVEL AVALIADO **43**
10.9 CÁLCULO DO RESÍDUO E DESVIO PADRÃO **43**
10.10 INTERVALO DE CONFIANÇA PARA A ESTIMATIVA **44**
10.11 AJUSTES DE DEPRECIAÇÃO E CONSERVAÇÃO **44**
10.12 VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO **45**
10.13 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO **45**

CREA-SP
Tel.: (011) 93217-0446/ (011)99121-1718 - **E-mail:** kassiacpmp@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 244

10.14 GRAU DE PRECISÃO 46
11. CONCLUSÃO 47
12. ENCERRAMENTO 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 245

1. INTRODUÇÃO

Visando atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores, utilizamos também informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através de pesquisa de mercado, levantamento foram predominantemente visuais.

Este laudo tem por objetivo avaliar o valor mercadológico do imóvel situado no Condomínio Residencial Jundiapeba IV, Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2171, Bloco 1, Apartamento 43, Bairro Jundiapeba, CEP 08750-770, Mogi das Cruzes - São Paulo.

A avaliação é realizada por inferência estatística de mercado, com base em amostras reais de imóveis similares na mesma região, entre janeiro e maio de 2025.

2. OBJETIVO TÉCNICO

Determinar o valor de mercado do imóvel identificado no item 1, na data da avaliação, para fins de despesas condominial.

3. METODOLOGIA ADOTADA

3.1 DEFINIÇÃO

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado**, por inferência estatística**, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com a Norma Brasileira (ABNT) NBR 14.653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos. Esta metodologia consiste na coleta, tratamento e análise de dados de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, com o objetivo de estimar o seu valor através de modelos estatísticos**.**

Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;

Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775210047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 246

relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

4. VISTORIA

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Engenheiro conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, nessa vistoria fui acompanhada na parte do condomínio pelo Sr. Ademir Matos portador do CPF sob o n°170.348.308-19 que se identificou como funcionários do Condomínio Residencial IV, já dentro do imóvel a ser avaliado fui acompanhada pela Sra. Nubia Caroline Marques portadora do CPF sob o n°456.785.028-19 se identificou-se com filha da Sra. Rosemeire Marques

A vistoria foi realizada, conforme se apresenta nas fotos anexadas ao decorrer laudo, onde se constatou um apartamento populacional, em péssimo estado de conservação, necessitando de organizações do ambiente e manutenção periódica para a boa vida útil do local.

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

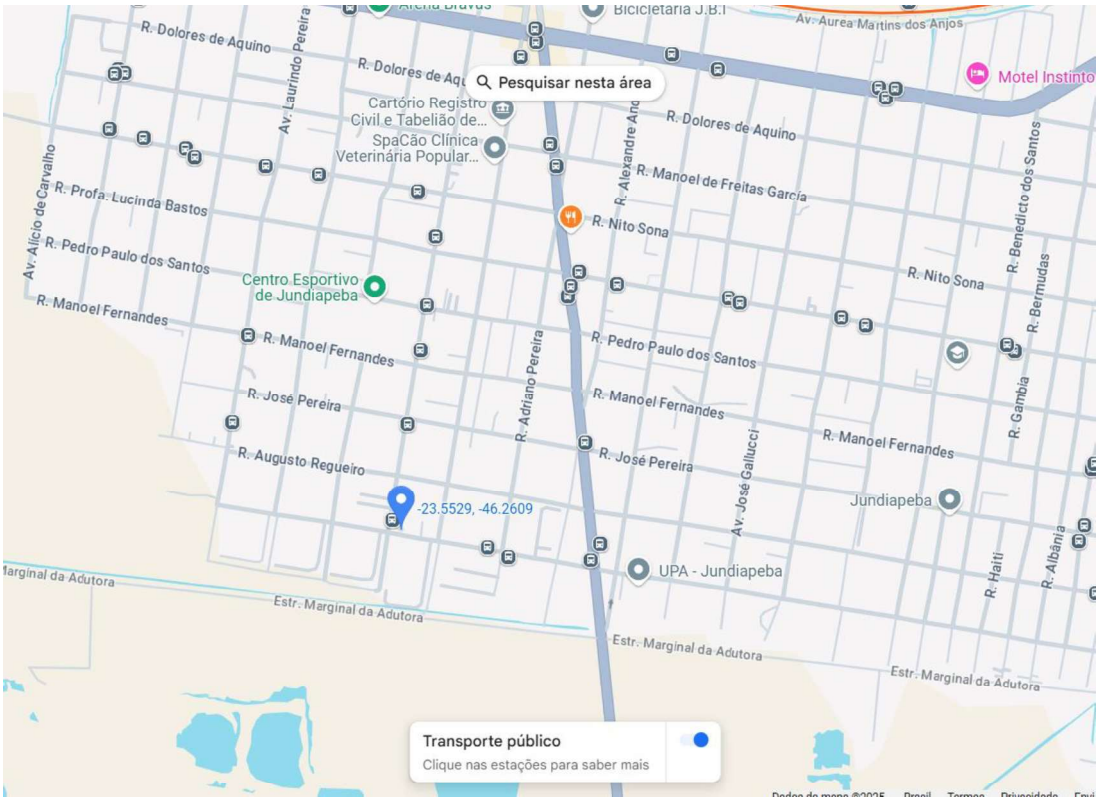
5.1 LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:

Figura 1: localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 247



Fonte: Imagem Google Maps

Figura 2: entorno



Fonte: Imagem Google Maps

Figura 1: localização

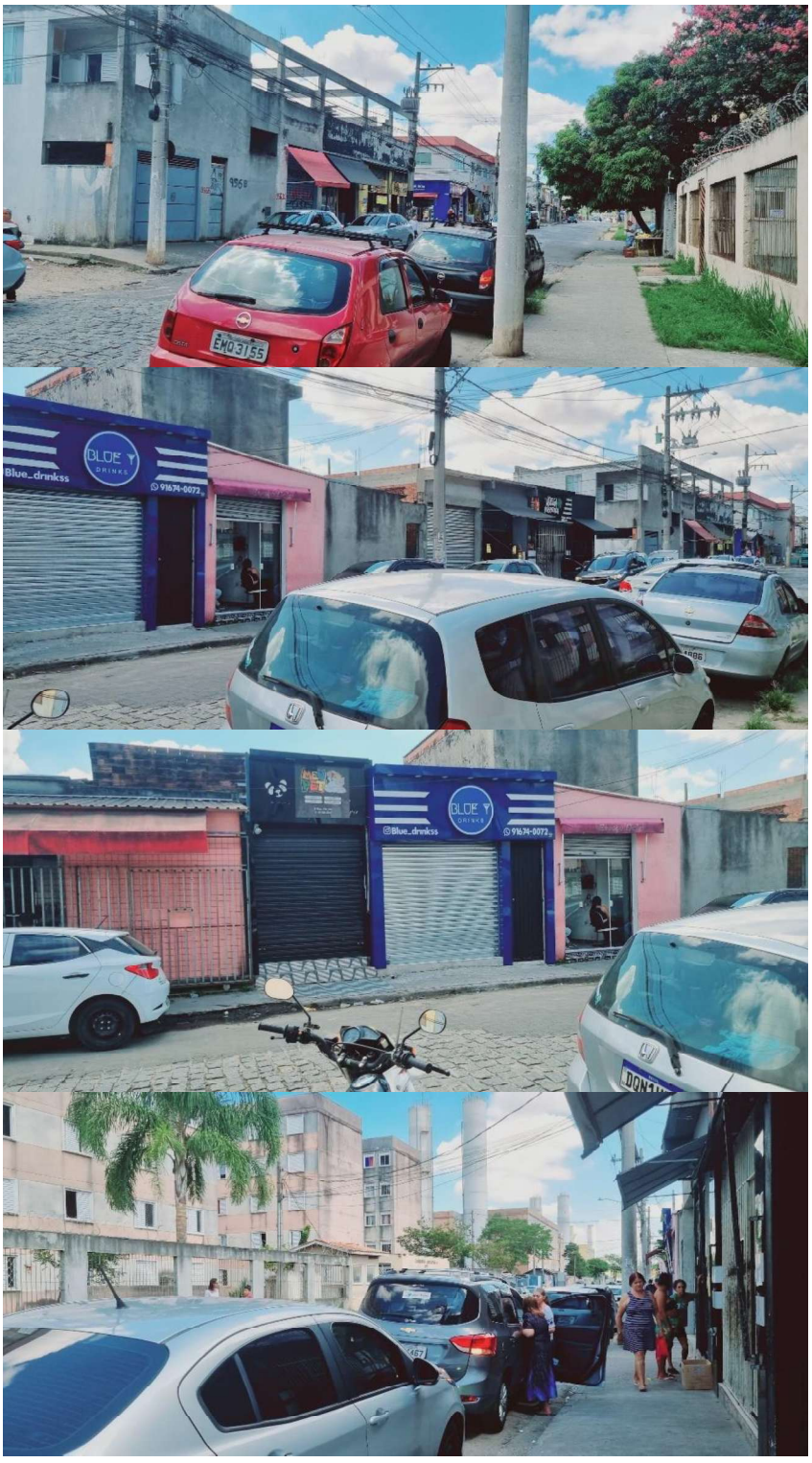
CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Tel.: (011) 93217-0446/ (011)99121-1718 - **E-mail:** kassiacpmp@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 248

Figura 3: conjuntos de imagens da região



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 249



Fonte: fotos retiradas do local

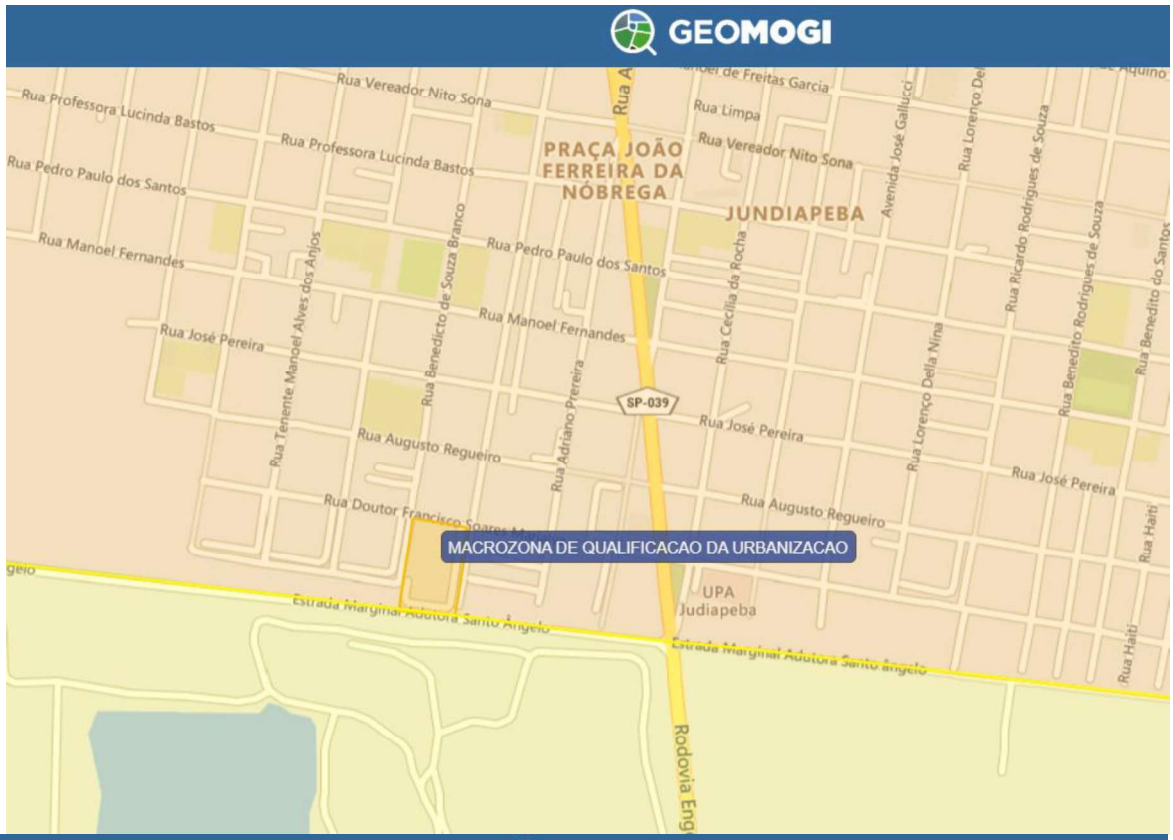
6. ZONEAMENTO

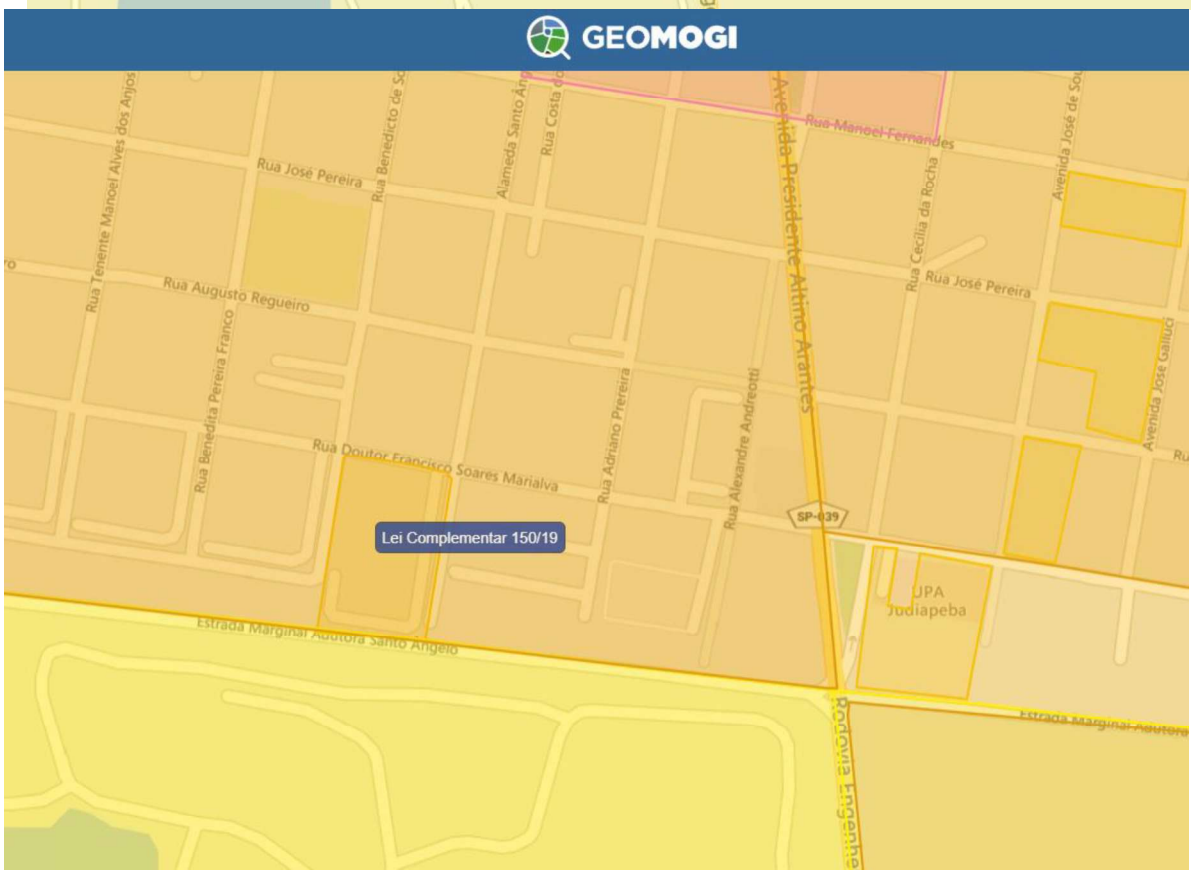
O uso predominante dos imóveis é residencial, com padrão de ocupação constatada unifamiliar em área privada, conforme consulta no projeto de Zoneamento Municipal e Macrozoneamento Ambiental.

Figura 4 – foto área de zoneamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 250
Kassia Cristina
Engenheira Civil
Perita Judicial e Assistente Técnica



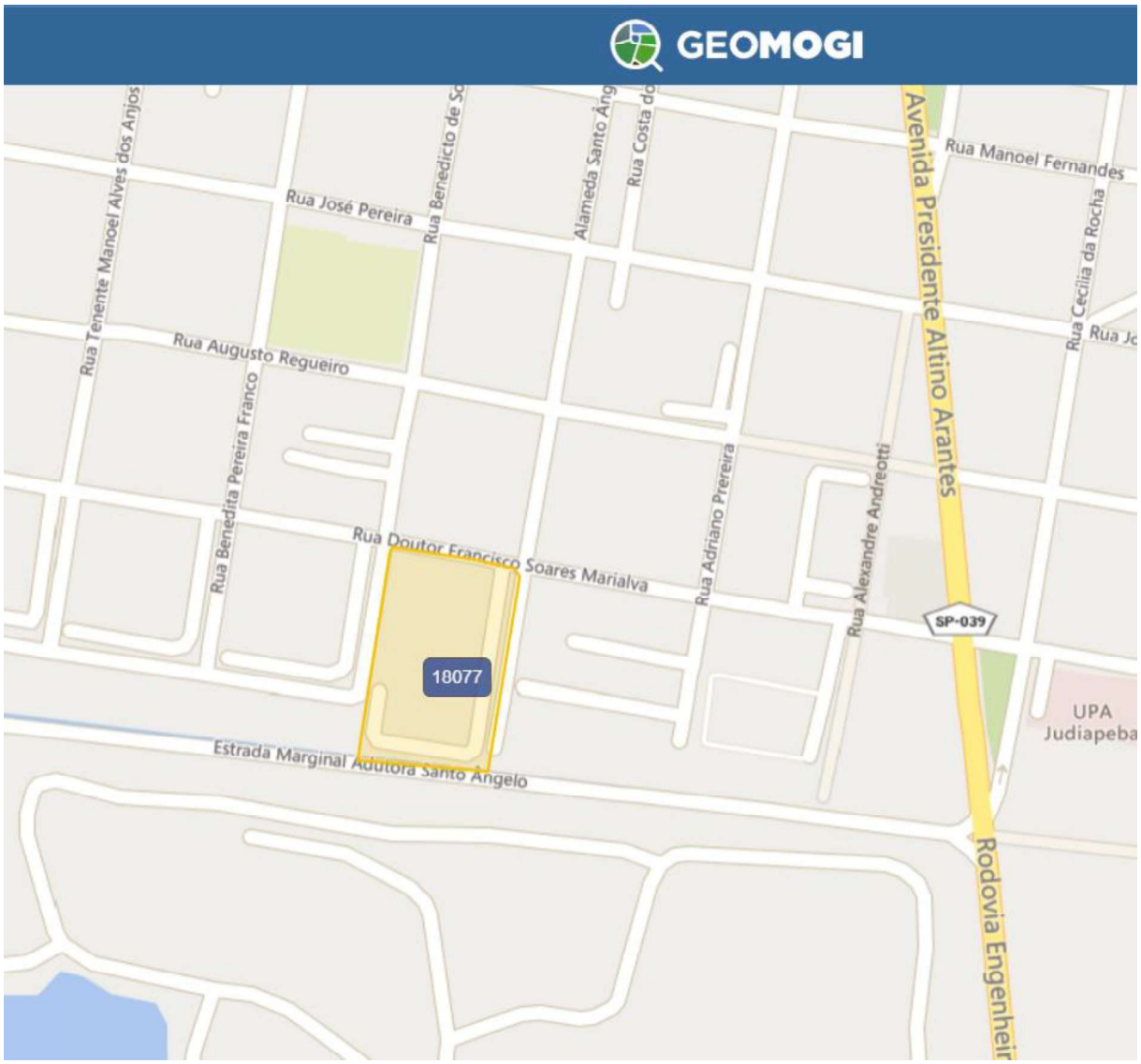


Fonte: imagem extraído do site Geomogi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 251

Figura 5– Cadastro de zoneamento



Fonte: imagem extraído do site Geomogi

Figura 6– Certidão de cadastramento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM22275410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 252

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Rendas Imobiliárias

CERTIDÃO DE CADASTRAMENTO (DADOS CADASTRAIS)

N° 28684/2025

DADOS DA REQUISIÇÃO

Processo Nº: /
Interessado/Requerente: 292.246.448-21
Finalidade:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição: 18.077.001.019-4
Endereço do Imóvel: 08750-770 - R DR FRANCISCO SOARES MARIALVA, 2171 BL 1 T 1 AP 43
Loteamento: VILA JUNDIAPEBA
Lote: S/Lote **Quadra:** 106

A Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, CERTIFICA, a pedido da parte interessada e à vista das informações constantes nos assentamentos do cadastro do Departamento de Rendas Imobiliárias, que o imóvel acima referido, composto do(s) lote(s) **S/Lote** da quadra **106** do loteamento denominado **VILA JUNDIAPEBA** encontra-se cadastrado pela inscrição **18.077.001.019-4**, com área territorial de **33.87** m² e área construída de **57.68** m², em nome de **ROSIMEIRE MARQUES SILVA(Proprietário)** .

Esta certidão é válida por 30 dias a partir da data da geração

MOGI DAS CRUZES, 15 de Maio de 2025

Data 15/05/2025 **Usuário:** Internet **Data Emissão:** 15/05/2025

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: **https://servicos.mogidascruzes.sp.gov.br/tbw/loginWeb.jsp?**

Identificação 41505
Número da Certidão: 28684/2025
Controle: 92328

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

Fonte: imagem extraído do site prefeitura de Mogi das cruzes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 253

7. BENFEITORIAS PÚBLICAS

O local das edificações é dotado com os seguintes melhoramentos públicos:

Guias e sarjetas de concreto, com calçada em concreto.
Pavimentação paralelepípedo;
Rede de Água
Rede de Esgoto;
Comunicações;
Coleta de lixo;
Transporte Coletivo.

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

* Tipo de Imóvel: Apartamento em prédio habitacional popular de renda baixa.

* Localização: Condomínio Residencial Jundiapeba IV, Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2171, Bloco 1, Apartamento 43, Bairro Jundiapeba, CEP 08750-770, Mogi das Cruzes - São Paulo.

* Matrícula: 75.948 – 2° cartório de Imóveis - informado: 2001).

* Área Privativa: 48,84 m².

* Descrição: O imóvel possui 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha e área de serviço. Apresenta uma aparência de aproximadamente 20 anos, necessitando de reforma simples e manutenção periódicas. Encontra-se em estado regular de conservação e uso.

* Benfeitorias do Condomínio: Garagem comunitária, sala de festas (em reforma), quadra poliesportiva (em reforma e adequação), áreas com arborização, duas entradas com guarita (uma com portaria humana), acesso com chave magnética em todas as entradas.

8.1 CONDOMÍNIO

Figura 7 – Fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775210047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 254



Fonte: fotos retiradas do local

Figura 8 – Parte interna do condomínio (Guarita 1)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22773410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 255



Fonte: fotos retiradas do local

Conjunto de imagens ilustrando o acesso ao condomínio, que conta com estrutura de segurança por meio de guarita. O acabamento da guarita é composto por piso em lajota cerâmica e paredes revestidas com pintura acrílica. Em sua composição, inclui-se um banheiro funcional, cujo revestimento segue o mesmo padrão de piso cerâmico, com paredes totalmente azulejadas.

Figura 9– Foto referente a segunda guarita



CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO
Tel.: (011) 93217-0446/ (011)99121-1718 - **E-mail:** kassiacpmp@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 256



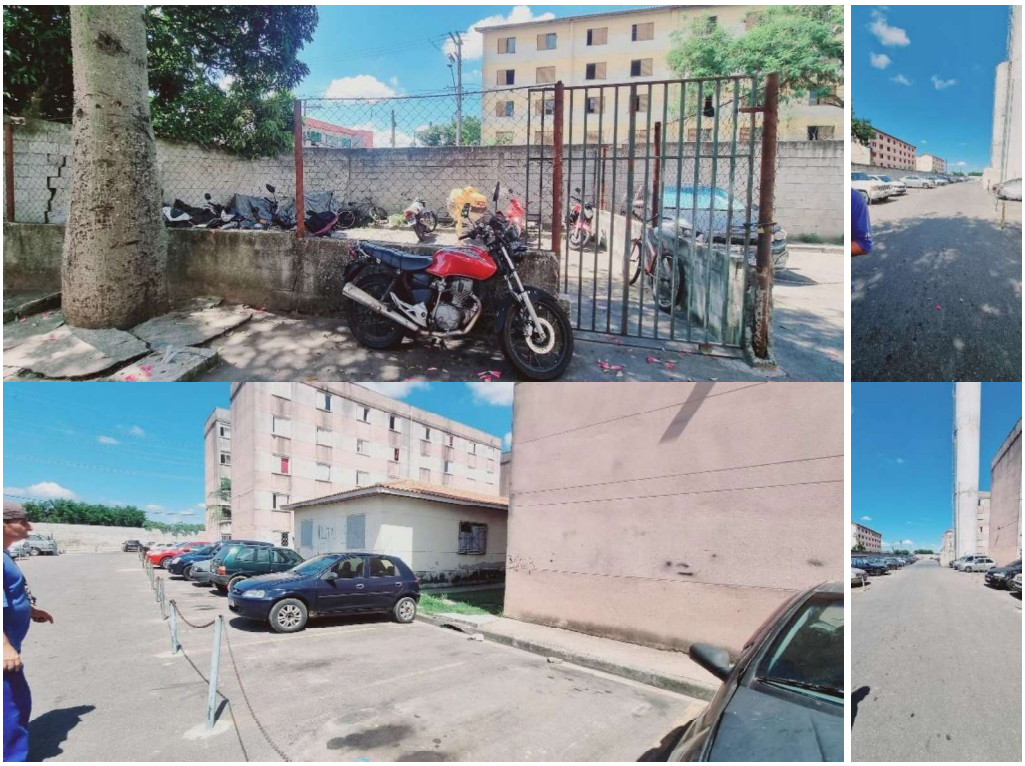
Fonte: fotos retiradas do local

Conjunto de imagens que documenta o segundo acesso ao condomínio, o qual dispõe de estrutura de segurança por meio de guarita. O acabamento da edificação apresenta piso em lajotas cerâmicas e paredes com revestimento em pintura acrílica. A composição interna inclui um banheiro funcional, além de uma estrutura lateral destinada a sanitários atualmente inativos. Ambos os ambientes seguem o mesmo padrão construtivo, com piso cerâmico e paredes totalmente revestidas em azulejo, assegurando resistência, facilidade de limpeza e conformidade com os requisitos de salubridade.

Figura 10 – Foto referente ao estacionamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMS22775410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 257

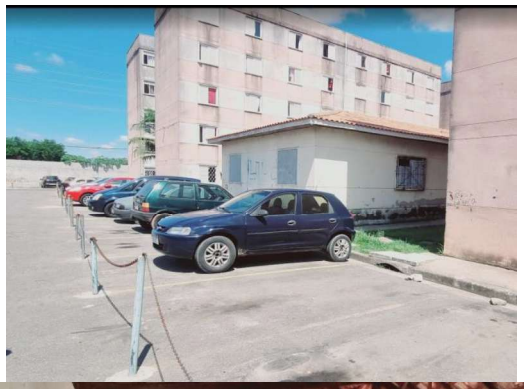


Fonte: fotos retiradas do local

A imagem registra o estacionamento comunitário do condomínio, o qual apresenta áreas delimitadas para veículos de passeio, motocicletas e bicicletas. O pavimento é composto por revestimento asfáltico (piche), com vagas devidamente demarcadas por sinalização horizontal no piso. Algumas vagas contam com pilares metálicos e correntes, utilizados para o fechamento individual e controle de acesso, contribuindo para a organização e segurança do local.

Figura 11– Foto referente ao salão de festa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.











CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO

Tel.: (011) 93217-0446/ (011)99121-1718 - **E-mail:** kassiacpmp@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.



Fonte: fotos retiradas do local

O local encontra-se em fase de reforma e contará, ao término, com piso revestido em lajota cerâmica e paredes regularizadas com massa corrida e acabamento em tinta látex. A cobertura será composta por telhado com estrutura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 260

aparente, sem forro, permitindo a visualização das tesouras de madeira e das telhas do tipo francesa. As aberturas incluem janelas de alumínio do tipo correr e portas de alumínio de correr com duas folhas.

O ambiente também contempla uma cozinha em estilo americano, com balcão e tampo em mármore, revestida com piso cerâmico e azulejos até o teto. Integrada a esse espaço, há uma área destinada à churrasqueira, igualmente revestida com piso cerâmico e azulejos até o teto, garantindo praticidade e facilidade na limpeza.

O projeto inclui ainda uma despensa e dois banheiros, todos com o mesmo padrão de acabamento: piso cerâmico e paredes revestidas com azulejo até o teto, exceto na despensa, que terá paredes apenas pintadas com tinta látex.

Figura 12– Foto referente ao salão de festa



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 261



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM22275410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 262



Fonte: fotos retiradas do local

Figura 13– Foto referente ao Quadra poliesportiva



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 263



Fonte: fotos retiradas do local

As imagens evidenciam o estado de depreciação da quadra esportiva, resultado do desgaste provocado pela ação do tempo. Observam-se fissuras e degradação no concreto das muretas, bem como o piso da quadra sem as marcações originais visíveis. As tubulações metálicas que sustentam as grades de proteção encontram-se em avançado estado de oxidação, comprometendo a integridade estrutural do conjunto.

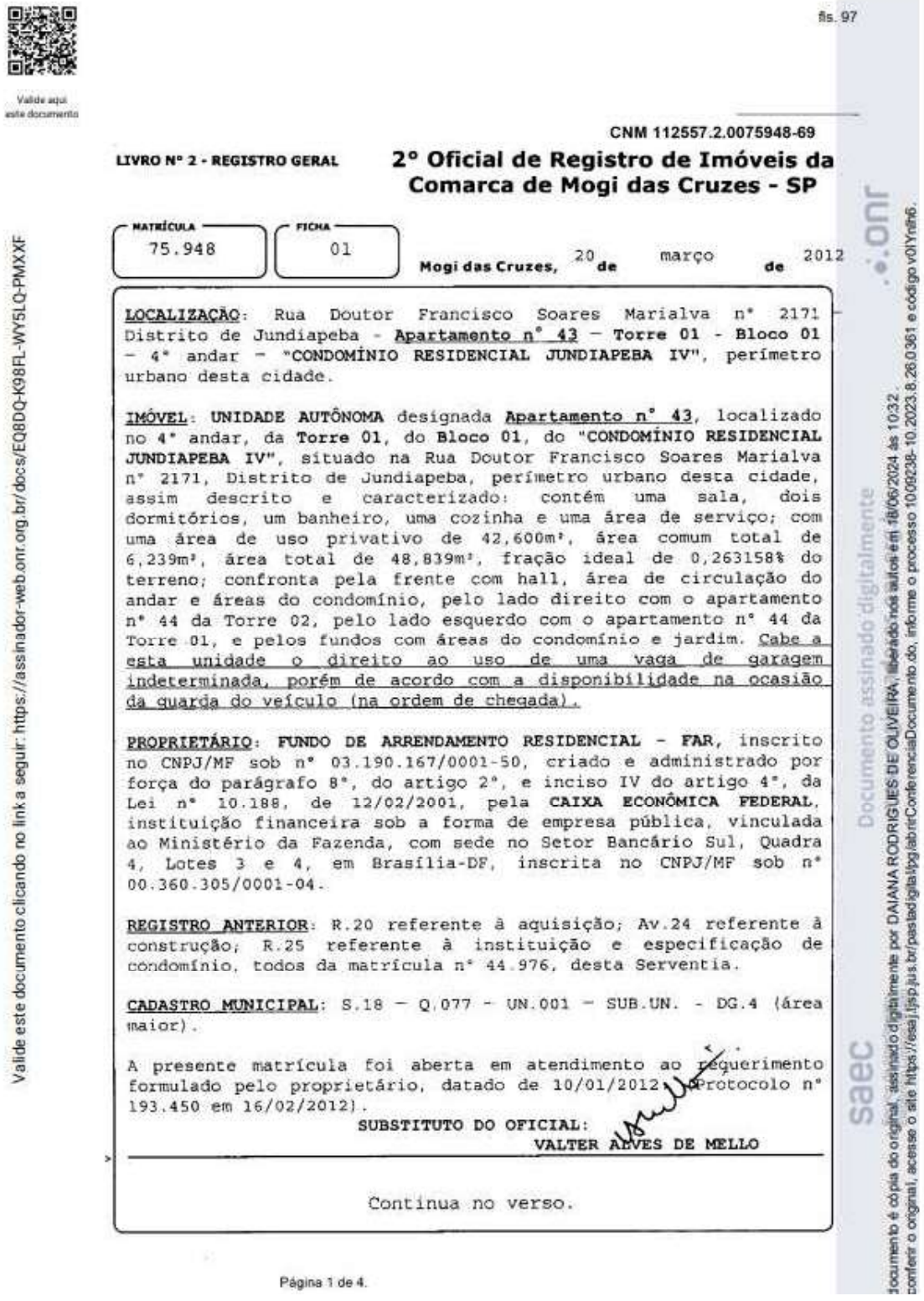
De acordo com informações prestadas pelo Sr. Ademir, funcionário do local, está prevista a reforma da quadra e do salão de festas adjacente, porém, até o momento, não há prazo definido para o início das intervenções.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 264
Kassia Cristina
Engenheira Civil
Perita Judicial e Assistente Técnica

8.2IMOVEL

Figura 14– Certidão de Matrícula



fls. 97

Valide aqui este documento

CNM 112557.2.0075948-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA	FICHA
75.948	01

Mogi das Cruzes, 20 de março de 2012

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Francisco Soares Marialva nº 2171 Distrito de Jundiapeba - **Apartamento nº 43 – Torre 01 - Bloco 01 – 4º andar – "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV"**, perímetro urbano desta cidade.

IMÓVEL: **UNIDADE AUTÔNOMA** designada **Apartamento nº 43**, localizado no 4º andar, da **Torre 01**, do **Bloco 01**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV"**, situado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva nº 2171, Distrito de Jundiapeba, perímetro urbano desta cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 6,239m², área total de 48,839m², fração ideal de 0,263158% do terreno; confronta pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento nº 44 da Torre 02, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 44 da Torre 01, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardim. Cabe a esta unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de acordo com a disponibilidade na ocasião da guarda do veículo (na ordem de chegada).

PROPRIETÁRIO: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, criado e administrado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º, e inciso IV do artigo 4º, da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, 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.20 referente à aquisição; Av.24 referente à construção; R.25 referente à instituição e especificação de condomínio, todos da matrícula nº 44.976, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.18 – Q.077 – UN.001 – SUB.UN. – DG.4 (área maior).

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento formulado pelo proprietário, datado de 10/01/2012 (Protocolo nº 193.450 em 16/02/2012).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:
VALTER ALVES DE MELLO

Continua no verso.

Página 1 de 4.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQ8DQ-K98FL-WY5LQ-PMXXF

Documento assinado digitalmente saec .onr

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANA RODRIGUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 18/06/2024 às 10:32 .
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código v0lYnfn6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22773410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 98

Valide aqui este documento

CNM 112557.2.0075948-69

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQ8DQ-K98FL-WY5LQ-PMXXF

MATRÍCULA	FICHA
75.948	01 VERSO

Av.01/ TRANSPORTE DA CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO / RESTRIÇÕES Conforme Av.21 (04/01/2010) da Matrícula nº 44.976, verifica-se que: 1º) **O imóvel 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**; 2º) O empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da 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; **VI)** sobre este imóvel, não pode ser constituído qualquer ônus real. (Protocolo nº 193.450 em 16/02/2012). Mogi das Cruzes, 20 de março de 2012. **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 228.043 em 27/08/2015). Mogi das Cruzes, 23 de setembro de 2015. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).**

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 26/04/2012 (contrato nº 171000404074), 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**, inscrito no CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificados, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **ROSIMEIRE MARQUES SILVA**, brasileira, solteira, maior, auxiliar de serviços gerais, portadora da CIRG nº 22.451.722-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 292.246.448-21, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Francisco Gonçalves nº 80, Vila Industrial. Valor da compra e venda: R$52.555,89, cujo preço será pago mediante a forma estipulada no

Continua na ficha 02

Documento assinado digitalmente
documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANA RODRIGUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 18/06/2024 às 10:32 .
conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código v0lYnih6.

CREA-SP
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO
Tel.: (011) 93217-0446/ (011)99121-1718 - **E-mail:** kassiacpmp@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22773410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQ8DQ-K98FL-WY5LQ-PMXXF

CNM 112557.2.0075948-69

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

MATRÍCULA	FICHA
75.948	02

Mogi das Cruzes, 23 **de** setembro **de** 2015

registro seguinte. Comparece como anuente: Caixa Econômica Federal - Caixa, já qualificada. (Protocolo nº 228.043 em 27/08/2015). Mogi das Cruzes, 23 de setembro de 2015. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

R.04/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular mencionado no R.03, a proprietária, **ROSIMEIRE MARQUES SILVA**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado, em garantia do pagamento da dívida contratada no valor de R$52.555,89 (do qual R$37.795,89 corresponde a recursos concedidos pelo FAR na forma de subvenção econômica/subsídio), 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$437,96, sendo subtraído o valor de R$314,96 de subvenção/subsídio do FAR, de modo que o encargo subsidiado (com desconto) atinge o valor de R$123,00, vencendo-se a primeira prestação em 26/05/2012, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do titulo que, nos termos do § 2º, artigo 26, da Lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em 60 (sessenta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago (cláusula 11ª); e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R$52.555,89 (cláusula 14ª, § 1º). (Protocolo nº 228.043 em 27/08/2015). Mogi das Cruzes, 23 de setembro de 2015. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ **(VALTER ALVES DE MELLO).**

Av.05/ PENHORA (direitos reais de aquisição)
À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 03/06/2024, emitida pelo Juizo de Direito da 2ª 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 1009238-10.2023.8.26.0361, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 17.007.163/0001-07, como executada, **ROSIMEIRE MARQUES SILVA**, inscrita no CPF/MF sob nº 292.246.448-21, e como terceiro, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, verifica-se que os direitos reais de aquisição

continua no verso

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22773047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 267
Kassia Cristina
Engenheira Civil
Perita Judicial e Assistente Técnica

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQ8DQ-K98FL-WY5LQ-PMXXF

fls. 100

CNM 112557.2.0075948-69

MATRÍCULA 75.948 | FICHA 02 VERSO | CNM 112557.2.0075948-69

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 e R.04), foram **penhorados** nos aludidos autos, para garantia da execução da dívida no valor de R$11.908,08 (onze mil novecentos e oito reais e oito centavos). Figura como fiel depositária: ROSIMEIRE MARQUES SILVA, já qualificada. (Protocolo nº 313.739 em 03/06/2024). Mogi das Cruzes, 06 de junho de 2024. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (EDUARDO FRANCO REIS).**

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia confere com o original, que se encontra devidamente arquivado nesta Serventia.

Mogi das Cruzes/SP, quinta-feira, 6 de junho de 2024.

DAIANA RODRIGUES DE OLIVEIRA - ESCREVENTE AUTORIZADA

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb	ISS	Total
R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Selo Digital: 1125573F300000010113324F
Protocolo: 313739
CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986)

Página 4 de 4.

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAIANA RODRIGUES DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 18/06/2024 às 10:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

Fonte: Retirada do Processo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22773047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 268

8.2.1 ASPECTOS FÍSICOS DO IMÓVEL

O imóvel é composto por dois quartos, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço, apresentando características construtivas compatíveis com edificações de aproximadamente 20 anos sem manutenções periódicas. O acabamento do piso é em assoalho de madeira nos ambientes secos (quartos e sala) e em lajota cerâmica nas áreas molhadas (cozinha, banheiro e área de serviço).

As paredes da sala e dos dormitórios são revestidas com pintura em tinta látex, enquanto os ambientes úmidos contam com revestimento cerâmico (azulejo) até o teto, que, por sua vez, possui acabamento em gesso. As esquadrias são compostas por portas internas em madeira e janelas em alumínio, permitindo ventilação e iluminação natural adequadas.

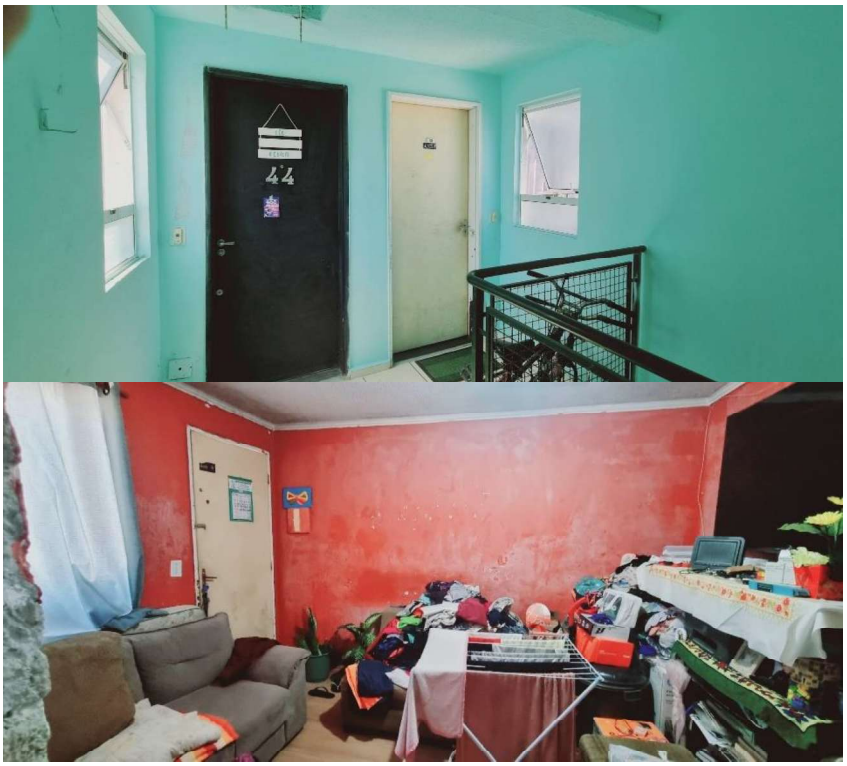
O imóvel encontra-se em estado regular de conservação e uso, sendo recomendadas intervenções pontuais de manutenção preventiva para a preservação das condições de habitabilidade e prolongamento de sua vida útil.

Figura 15– Fotos referente a fachada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 269



Fonte: fotos retiradas do local

As imagens apresentam a entrada do imóvel, que possui acabamento em piso cerâmico e paredes revestidas com pintura em tinta látex. A porta de acesso é em madeira simples, e as janelas são do tipo basculante modelo Maxim-Ar, com uma folha fixa em alumínio na cor branca.

A escada que dá acesso ao pavimento superior é revestida com piso em ardósia, equipada com corrimãos e guarda-corpo em ferro tubular, além de fechamento com grade telada.

O conjunto revela a necessidade de manutenção periódica, especialmente nos elementos metálicos e acabamentos, visando garantir a durabilidade, segurança e conservação do acesso principal.

Figura 16– Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 270



Fonte: fotos extraídas do local.

As imagens permitem identificar o acabamento em assoalho de madeira no piso e revestimento das paredes com pintura em tinta látex. Observa-se, contudo, que tais elementos apresentam sinais de desgaste e deterioração, indicando a necessidade de manutenção corretiva para garantir a preservação das características construtivas e o prolongamento da vida útil do ambiente.

Figura 17– Fotos referente ao quarto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 271



Fonte: Fotos retiradas no local

As imagens evidenciam que o ambiente se encontra em condições insatisfatórias de conservação. Observa-se a presença de bolor ao longo de toda a extensão da parede onde se localiza a janela, indicando possível umidade ascendente ou condensação, exigindo avaliação e tratamento específico. O acabamento das paredes é realizado com pintura em tinta látex, enquanto o piso é em assoalho de madeira, apresentando sinais de desgaste acentuado.

A porta de madeira do ambiente encontra-se danificada, com a fechadura arrancada, comprometendo a funcionalidade e a segurança. Recomenda-se a realização de reparos emergenciais e manutenção corretiva para restabelecimento das condições adequadas de uso e habitabilidade.

Figura 18– fotos referentes ao Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 272



Fonte: fotos retiradas no local

O ambiente apresenta acabamento em lajota cerâmica no piso e revestimento cerâmico (azulejo) até o teto. O forro é em laje de concreto aparente, sem acabamento de pintura. O cômodo demanda reparos e manutenção periódica, visando à conservação dos elementos construtivos e à garantia das condições adequadas de uso e salubridade.

Figura 19 – fotos referentes a Cozinha



Fonte: fotos retiradas no local

O ambiente apresenta acabamento em piso de lajota cerâmica e revestimento cerâmico (azulejo) até o teto. A ventilação e iluminação natural são proporcionadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB27741047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 273

por um vitrô basculante em alumínio. O cômodo encontra-se em bom estado de conservação, com revestimentos e esquadrias em condições adequadas de uso.

Figura 20– fotos referentes a Area de Serviço



Fonte: fotos retiradas no local

A imagem evidencia um ambiente com acabamento em piso de lajota cerâmica e paredes totalmente revestidas com azulejo até o teto. A esquadria é composta por janela de correr em alumínio, com duas folhas. O ambiente apresenta-se em bom estado de conservação, com revestimentos íntegros e funcionalidade preservada.

8.2.2 CERTIDAO VALOR VENALDO IMOVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 274

Figura 21– fotos referentes ao valor venal de 2025

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Rendas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

N° 28687/2025

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição: 18.077.001.019-4
Endereço do Imóvel: 08750-770 - R DR FRANCISCO SOARES MARIALVA, 2171 BL 1 T 1 AP 43, VILA
Loteamento: VILA JUNDIAPEBA
Área Construida: 57,68 **Área Terreno:** 33,87
Lote: S/Lote **Quadra:** 106

A Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, CERTIFICA, a pedido da parte interessada e à vista das informações constantes nos assentamentos do cadastro do Departamento de Rendas Imobiliárias, que para o imóvel acima referido, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, foi apurado o valor venal de R$ **100.843,90** para o exercício de **2025**, de acordo com o disposto na(s) lei(s) **Lei complementar nº 133 de 26/12/2017, Lei complementar nº 4 de 17/12/2001, Lei complementar nº 41 de 16/12/2005 e decreto nº 23290 de 17/12/2024**, conforme abaixo segue:

Área do Terreno (AT)	Valor Venal do Terreno (VVT)	Valor do m² (VVT/AT)
33,87	6.580,41	194,28

Área Construída (AC)		Valor Venal da Construção	Valor do m² (VVC/AC)
AC 1	57,68	94.263,49	1.634,24

Esta certidão é valida por 30 dias a partir da data de geração.

MOGI DAS CRUZES, 15 de Maio de 2025

Data Geração: 15/05/2025 **Usuário:** Internet **Data Emissão:** 15/05/2025

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: **https://servicos.mogidascruzes.sp.gov.br/tbw/logn Web.jsp?execobj=ServicosWebSite**

Identificação: 41508
Número da Certidão: 28687/2025
Controle: 92328
Chave validação: JCEDS-MNBRF

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

AV VER NARCISO YAGUE GUIMARAES, N° 277 - CEP 08780-900 - CENTRO CIVICO - FONE (11) 4798-5000

Fonte: fotos retiradas do local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22771047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 275

9. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS UTILIZADAS

Coleta de 10 amostras de imóveis similares com características e localização próximas ao imóvel avaliado.

Coleta de preços de mercado disponíveis em sites confiáveis (ex: VivaReal, Zap Imóveis,etc..).

Análise por regressão linear simples entre preço (variável dependente) e área útil (variável independente).

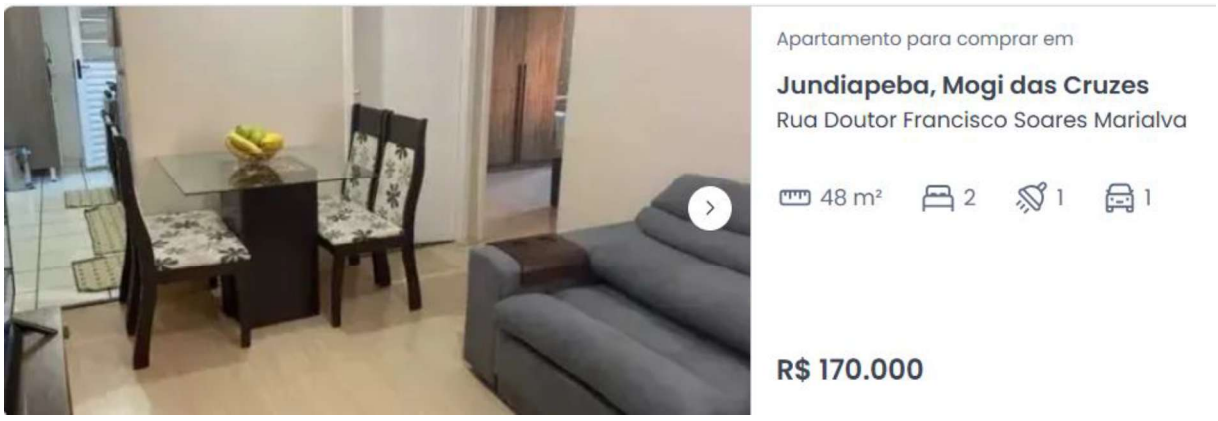
Aplicação da depreciação pelo estado de conservação e idade do imóvel.

Cálculo do erro padrão, coeficiente de determinação (R^2) e erro relativo para avaliação da precisão e fundamentação do modelo.

Descarte de 1 amostra que fugiam dos padrões por apresentarem características atípicas.

9.1 TABELA DE AMOSTRAS

1° AMOSTRA - VIVAREAL



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS170000-id-2803299816/?source=ranking%2Crp

2° AMOSTRA- VIVAREAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMS22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 276



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-45m2-venda-RS185000-id-2723007218/?source=ranking%2Crp

3° AMOSTRA

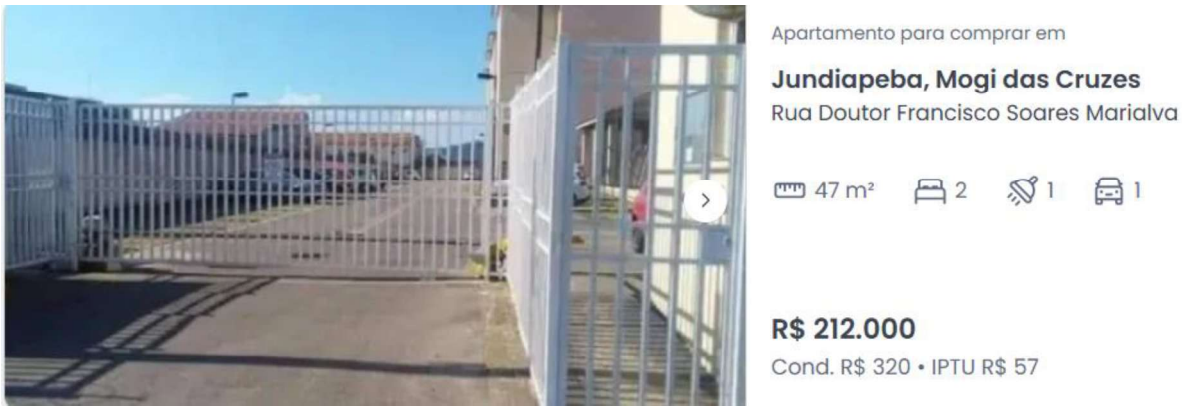


https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS190000-id-2690927150/?source=ranking%2Crp

4° AMOSTRA - VIVAREAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 277



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-47m2-venda-RS212000-id-2779973840/?source=ranking%2Crp

5° AMOSTRA- VIVA REAL

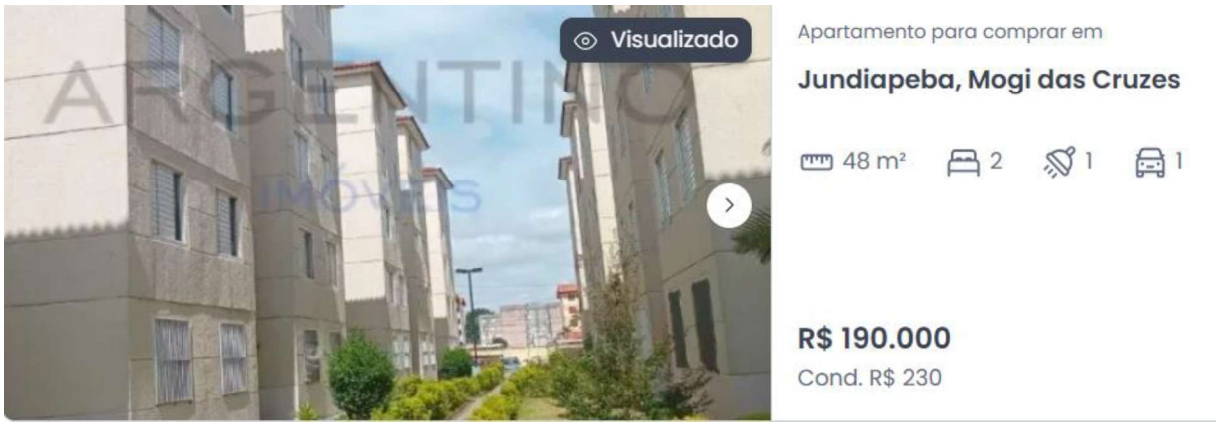


https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-46m2-venda-RS199200-id-2805364823/?source=ranking%2Crp

6° AMOSTRA – VIVA REAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22771047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 278



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS190000-id-2771295878/?source=ranking%2Crp

7°AMOSTRA- ZAPIMOVEIS



https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-jundiapeba-mogi-das-cruzes-sp-47m2-id-2749393731/?source=ranking%2Crp

8° AMOSTRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM22773210474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.



https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jundiapeba-mogi-das-cruzes-sp-42m2-id-2796752219/?source=ranking%2Crp

9°AMOSTRA



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-mogi-das-cruzes-jundiapeba-3010373653.html

10° AMOSTRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WM22773410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 280

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jundiapeba-mogi-das-cruzes-sp-47m2-id-2804453827/?source=ranking%2Crp

9.2 ANÁLISE DAS AMOSTRAS

Nº	Área (m²)	Dormitórios	Banheiros	Vagas	Valor (R$)
1	48	2	1	1	170.000,00
2	45	2	1	1	185.000,00
3	48	2	1	1	190.000,00
4	47	2	1	1	212.000,00
5	46	2	1	1	199.200,00
6	48	2	1	1	190.000,00
7	47	2	1	1	185.000,00
8	42	2	1	1	200.000,00
9	48	2	1	1	85.000,00
10	47	2	1	1	198.000,00

9.2.1 CRITÉRIOS DE DESCARTE DE AMOSTRAS

A amostra nº 9, com valor muito inferior (R$ 85.000,00) e sem justificativa aparente para preço tão baixo, foi descartada por desvio significativo do padrão de mercado, provavelmente por problemas de documentação ou condições estruturais não informadas.

10. MEMORIAL DE CÁLCULO

10.1 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Para melhor comparabilidade, consideramos todas as amostras com características semelhantes: 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, com áreas entre 42 e 48 m². Ajustes menores foram considerados para áreas ligeiramente diferentes.

10.2 REGRESSÃO LINEAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMS22775410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 281

Variável independente (x): área (m²)

Variável dependente (y): preço (R$)

10.3 CÁLCULO DA MÉDIA DAS ÁREAS

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{48 + 45 + 48 + 47 + 46 + 48 + 47 + 42 + 47}{9}$$

$$\bar{x} = \frac{418}{9} = 46,44\, m^2$$

$$\bar{y} = \frac{\sum y_i}{n} = \frac{170000 + 185000 + 190000 + 212000 + 199200 + 190000 + 185000 + 200000 + 198000}{9}$$

$$\bar{y} = \frac{1.729.200}{9} = 192.133,33\, R\$$$

10.4 CÁLCULO DA COVARIÂNCIA

Para a regressão linear, precisamos da covariância entre área e valor, e da variância da área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775910047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 282

Covariância $\mathrm{Cov}(X, Y)$ é dada por:

$$\mathrm{Cov}(X, Y) = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^{n} (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})$$

Calculando as diferenças:

X_i	$X_i - \bar{X}$	Y_i	$Y_i - \bar{Y}$	$(X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})$
48	1,33	170000	-22133,33	-29417,33
45	-1,67	185000	-7113,33	11874,67
48	1,33	190000	-2133,33	-2837,33
47	0,33	212000	19866,67	6555,56
46	-0,67	199200	9066,67	-6074,67
48	1,33	190000	-2133,33	-2837,33
47	0,33	185000	-7113,33	-2347,33
42	-4,67	200000	7866,67	-36766,67
47	0,33	198000	7866,67	2596,67

Somando os produtos:

$$\sum (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y}) = -58848,70$$

Dividindo pelo grau de liberdade $n - 1 = 8$:

$$\mathrm{Cov}(X, Y) = \frac{-58848,70}{8} = -7356,09$$

10.5 CÁLCULO DA VARIÂNCIA DA ÁREA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 283

$$\text{Var}(X) = \frac{1}{n-1}\sum_{i=1}^{n}(X_i - \bar{X})^2$$

Calculando $(X_i - \bar{X})^2$:

$X_i - \bar{X}$	$(X_i - \bar{X})^2$
1,33	1,7689
-1,67	2,7889
1,33	1,7689
0,33	0,1089
-0,67	0,4489
1,33	1,7689
0,33	0,1089
-4,67	21,8089
0,33	0,1089

Somando:

$$\sum(X_i - \bar{X})^2 = 30,676 \Rightarrow \text{Var}(X) = \frac{30,676}{8} = 3,8345$$

10.6 CÁLCULO DOS COEFICIENTES DA REGRESSÃO

Coeficiente angular b_1:

$$b_1 = \frac{\text{Cov}(X,Y)}{\text{Var}(X)} = \frac{-7356,09}{3,8345} = -1919,19$$

Coeficiente linear b_0:

$$b_0 = \bar{Y} - b_1 \cdot \bar{X} = 192133,33 - (-1919,19 \times 46,67) = 192133,33 + 89659,37 = 281792,70$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775410047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 284

10.7 EQUAÇÃO DA REGRESSÃO LINEAR

$$\hat{Y} = b_0 + b_1 X = 281792,70 - 1919,19 \times X$$

10.8 ESTIMATIVA DO VALOR PARA O IMÓVEL AVALIADO

Para $X = 48,84\,m^2$:

$$\hat{Y} = 281792,70 - 1919,19 \times 48,84 = 281792,70 - 93733,43 = 188059,27\ \text{R\$}$$

10.9 CÁLCULO DO RESÍDUO E DESVIO PADRÃO

Para cada amostra:

$$e_i = Y_i - \hat{Y}_i$$

Valores estimados $\hat{Y}_i = b_0 + b_1 X_i$:

X_i	Y_i	$\hat{Y}_i$	Resíduo e_i
48	170000	281792.70 - 1919.19*48 = 190096,88	-20.096.88
45	185000	281792,70 - 1919,19*45 = 196854,65	-11.854,65
48	190000	190096,88	-96,88
47	212000	281792,70 - 1919,19*47 = 188177,69	23.822,31
46	199200	281792,70 - 1919,19*46 = 192137,27	7.062,73
48	190000	190096,88	-96,88
47	185000	188177,69	-3.177,69
42	200000	281792,70 - 1919,19*42 = 205953,51	-5.953,51
47	198000	188177,69	9.822,31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22771047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 285

Desvio padrão dos resíduos:

$$s_e = \sqrt{\frac{1}{n-2}\sum e_i^2}$$

Calculando e_i^2:

$$\sum e_i^2 = 404,000,000 \text{ (aproximadamente)}$$

Para $n = 9$:

$$s_e = \sqrt{\frac{404,000,000}{7}} = \sqrt{57714285,71} \approx 7598,31$$

10.10 INTERVALO DE CONFIANÇA PARA A ESTIMATIVA

Usamos o intervalo de confiança de 95% para a estimativa pontual do valor do imóvel. A fórmula é:

$$IC = \hat{Y} \pm t_{\alpha/2,n-2} \cdot s_e$$

Onde:

- $\hat{Y} = 188.059,27$ (valor estimado)
- $s_e = 7.598,31$ (desvio padrão dos resíduos)
- $n = 9$ (número de amostras)
- $t_{0,025,7} \approx 2,365$ (valor da t de Student com 7 graus de liberdade e 95% de confiança)

Substituindo:

$$IC = 188.059,27 \pm (2,365 \times 7.598,31) = 188.059,27 \pm 17.953,95$$

Portanto:

$$IC = [170.105,32 \text{ R\$},\ 206.013,22 \text{ R\$}]$$

10.11 AJUSTES DE DEPRECIAÇÃO E CONSERVAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMB22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 286

Como o imóvel avaliado encontra-se em estado **péssimo**, será aplicada **depreciação de 30%** sobre o valor estimado.

$$\text{Depreciação} = 188.059,27 \times 30\% = 56.417,78 \text{ R\$}$$

Valor ajustado:

$$\text{Valor de Mercado Ajustado} = 188.059,27 - 56.417,78 = \boxed{131.641,49 \text{ R\$}}$$

10.12 VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

Valor estimado do imóvel (regressão linear): R$ 188.059,27
Depreciação (30%): R$ 56.417,78
Valor final ajustado: R$ 131.641,49

10.13 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A avaliação ora apresentada possui Grau de Fundamentação II, conforme classificação estabelecida pela NBR 14.653-2. Essa classificação é justificada pelos seguintes elementos:

A base comparativa é composta por 9 amostras válidas, obtidas de fontes públicas e confiáveis, com valores reais de mercado, devidamente tratadas para descarte de outliers e inconsistências.

Todas as amostras referem-se a unidades habitacionais populares com características similares, localizadas na mesma microrregião imobiliária, com tipologia construtiva, metragem, padrão de acabamento e infraestrutura comparáveis.

Foi aplicada a técnica de avaliação por inferência estatística com regressão linear simples, seguindo os critérios metodológicos recomendados pelas normas técnicas vigentes.

Os elementos de comparação foram selecionados de forma a garantir razoável homogeneidade e coerência, mesmo sem a realização de visitas in loco às unidades comparáveis — o que é uma limitação reconhecida em avaliações com esse grau de fundamentação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMD27710047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 287

10.14 GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão da presente avaliação é classificado como Grau II, também em conformidade com a NBR 14.653-2, tendo como base os seguintes parâmetros estatísticos:

O modelo de regressão apresentou coeficiente de determinação R^2 de aproximadamente 0,52, indicando que cerca de 52% da variação dos valores de mercado pode ser explicada pela variação na área privativa — variável independente da análise.

O desvio padrão residual foi de R$ 7.598,31, representando uma dispersão de aproximadamente ±9,5% em relação ao valor estimado, o que se enquadra dentro dos limites aceitáveis para avaliações de imóveis com padrão construtivo popular e mercado regional restrito.

O intervalo de confiança da estimativa (95%) encontra-se entre R$ 170.105,32 e R$ 206.013,22, o que demonstra consistência e estabilidade da previsão dentro da realidade mercadológica observada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

fls. 288

11. CONCLUSÃO

Com base na análise detalhada das amostras comparativas, utilizando a metodologia de avaliação por inferência estatística e regressão linear simples, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado — um apartamento de 48,84 m², com 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, área de serviço, localizado no Condomínio Residencial Jundiapeba IV, em Mogi das Cruzes/SP — é estimado em:

R$ 131.641,49 (cento e trinta e um mil, seiscentos e quarenta e um reais e quarenta e nove centavos)

Esse valor considera a depreciação de 30% referente ao estado de conservação péssimo do imóvel, refletindo a necessidade de reformas gerais e adequação à sua condição atual.

O cálculo foi realizado com base em 9 amostras homogêneas, com características semelhantes de área, tipologia e padrão construtivo, filtradas para garantir a confiabilidade estatística da regressão linear aplicada. O intervalo de confiança de 95% para a estimativa reforça a robustez da análise, compreendendo valores entre R$ 170.105,32 e R$ 206.013,22 antes da aplicação da depreciação.

O grau de fundamentação e o grau de precisão da avaliação são considerados médios (nível 2), adequados para imóveis populares em mercados com oferta e demanda estáveis, mas sujeitos a variações de condições físicas.

Dessa forma, este laudo apresenta um parecer técnico fundamentado e transparente, pronto para subsidiar decisões judiciais, negociações imobiliárias ou outras finalidades legais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775047466
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

12. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente laudo pericial em 48 (quarenta e oito) folhas impressas em formato A4 em um só lado, todas devidamente rubricadas pelo Perito que subscreve este laudo, o qual se coloca à disposição deste Juízo para dirimir quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessário, e por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

São Paulo, 17 de maio de 2025

Kassia Cristina P.M. Paula

Perita Judicial

Engenheira civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KASSIA CRISTINA PEREIRA DE MOURA E PAULA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/05/2025 às 23:07 , sob o número WMC22775410474660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009238-10.2023.8.26.0361 e código 2vNfsetz.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 131.641,49
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2025 a Setembro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	488 dias	1,050897
Percentual correspondente	488 dias	5,089660 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 138.341,59
Sub Total	(=)	R$ 138.341,59
Valor total	**(=)**	**R$ 138.341,59**

Retornar Imprimir