



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Partênio
 - CEP 08780-912, Fone: 11-2823-8239, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1005818-31.2022.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Parque Residencial João XXIII**
 Executado: **Mauricio José Abrahão**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Silvia Regina Lopes Griebel (22296)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 361.2023/058102-9, em diligência na Av. Vereador Dante Jordão Stoppa, 404, Bloco 07, apto. 13, César de Souza, PROCEDI À AVALIAÇÃO do bem penhorado nos autos em R\$190.000,00 baseada em informações obtidas através da internet e do porteiro do condomínio, Sr. Renan Faria.

O referido é verdade e dou fé.

Mogi das Cruzes, 30 de janeiro de 2024.

Número de Cotas: 01 cota

Carga: 13/12/23

68413

102,78

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SÃO PAULO

Proc. Digital nº: **1005430-70.2018.8.26.0361**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

Exequente: **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII**

Executado: **DARIO COELHO DA SILVA JUNIOR**

MARINALDO GOMES DOS SANTOS,

Engenheiro Agrimensor e Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, CREA/SP Nº 5.062.308.644, nomeado na presente ação como Perito Oficial, conforme fls.185, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 27 **(vinte e sete)** páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,
P. Deferimento.

Mogi das Cruzes/SP, 14 de março de 2022.

MARINALDO GOMES DOS SANTOS
Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA/SP: 5.062.308.644

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO	PÁGINAS
1 - PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	5
3 - METODOLOGIA	9
4 - CONCLUSÃO	21
5 - ENCERRAMENTOS	22
6 - ANEXOS	23

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria e estabelecer valor de mercado do imóvel devidamente descrito na inicial, situado na Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, Condomínio Parque Residencial João XXIII, (bloco 04 - apartamento nº 24), César de Souza, Mogi das Cruzes - SP.

1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 185 nomeado a proceder à prova pericial.

1.3. INSTRUÇÃO

O presente trabalho trata-se da produção de provas na presente ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (processo digital nº: 1005430-70.2018.8.26.0361).

1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

O executado não vem cumprindo com as referidas obrigações encontrando-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, totalizando o débito o valor de R\$ 5.046,16 (cinco mil e quarenta e seis reais e dezesseis centavos), ora cobrada, conforme demonstrativo nas fls. 02/03/04 na inicial e fl. 60 (planilha), já incluídos a multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária segundo o índice IGPM, custas judiciais e honorários

advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito.

O exequente alega também que o réu deixou de pagar, acarretando a expedição de ordem de indisponibilidade de ativos financeiros do executado nas fls. 79/80/81 via BACENJUD. Com o valor atualizado da dívida em R\$ 7.130,99 fl.88 e R\$ 17.468,64 fls. 157/158.

Consta nos autos que houve a Penhora do imóvel (fls. 120/121) a qual está averbada na Matrícula nº 35.160 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

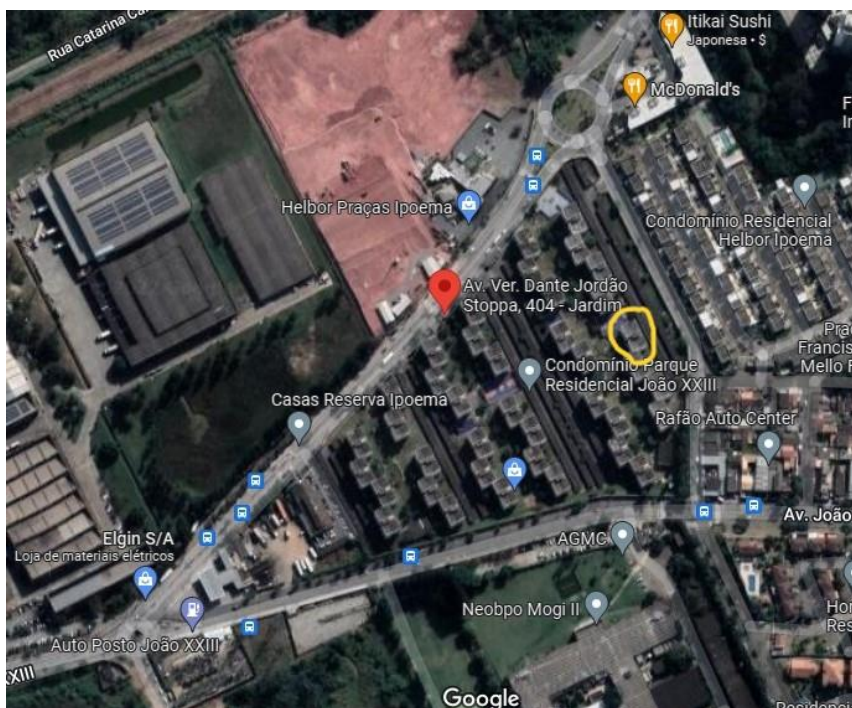
O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fl. 185).

O R. Juízo não apresentou quesitos.

O exequente não apresentou quesitos e nem tão pouco indicou assistente técnico.

O executado não apresentou quesitos e nem tão pouco indicou assistente técnico.

2. VISTORIA



Vista aérea do imóvel do Condomínio Parque Residencial João XXIII

2.2 DOS ACOMPANHANTES

A vistoria foi acompanhada pelo executado.

2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, Bairro César de Souza, no perímetro urbano desta cidade.

2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por residências multifamiliares de padrão popular, com comércio de âmbito local como farmácia, padaria, supermercado, praça e escola municipal, estadual.

2.5 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

O transporte coletivo se dá através da Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa.

Observação: Conforme o art. 32 da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional, para ser considerada área urbana, o imóvel deve estar servido por pelo menos duas benfeitorias entre as cinco citadas no artigo mencionado.

I - Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - Abastecimento de água; III - Sistema de esgotos sanitários - particular; IV - Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

No caso em tela existem as benfeitorias mencionadas, resultando na classificação do imóvel como de natureza urbana.

2.6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento nº 24, situado no 3º pavimento, do bloco 04, do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII", localizado na Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, Bairro César de Souza, no perímetro urbano desta cidade, contendo área útil de 50,82 m² de área comum e 5,18 m², perfazendo área total de 56,00 m², cabendo ao apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Corresponde ao referido apartamento a fração ideal de 0,00160256% no terreno e a fração ideal de 0,06250000% no bloco;

confrontando, no sentido de quem do hall de circulação do respectivo pavimento olhar para a porta de entrada da unidade, pela frente com o hall de circulação, pelo lado direito com apartamento de final 3, pelo lado esquerdo e fundos com áreas comuns de condomínio.

2.6.1 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O terreno no qual está situado o bloco 04, apartamento 24, possui topografia plano, seu solo é firme e seco.

2.6.2 BENFEITORIAS

2.6.2.1 GRADES E MUROS

1) O terreno no qual está situado o bloco 04, apartamento 24, estão implantados ao redor de todo o perímetro do imóvel, ou seja, o imóvel está murado nas confrontações laterais e fundos e frontal está murado e com grades;

2) Construídos com blocos de concreto, com revestimento e grades de ferro com acabamento em pintura.

2.6.2.2 CONSTRUÇÃO

Apartamento nº 24, com **área total de 56,00 m²**.

PADRÃO POPULAR subclassificação **POPULAR**, por causa de seu padrão de acabamento.

Edificação de alvenaria de bloco de concreto, rebocadas nas duas faces, com lajes revestidas.

2.6.2.3 PLANTA TIPO

a) 01 (uma) área de serviço, com seguinte acabamento:

- Piso: cerâmica esmaltada;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas cerâmica esmaltada até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no teto;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada;
- Esquadrias: janela em alumínio;
- Forro: laje.

b) 01 (um) banheiro social, com seguinte acabamento:

- Piso: cerâmica esmaltada;
- Paredes: construídas com blocos de concreto e revestidas com argamassa e cerâmica esmaltada até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no teto;
- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida possui todos os acessórios;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada;
- Esquadrias: Porta de madeira e janela em alumínio;
- Forro: laje.

c) 01 (uma) cozinha, com seguinte acabamento:

- Piso: cerâmica esmaltada;
- Paredes: construídas com blocos de concreto e revestidas com argamassa e cerâmica esmaltada até o teto;
- Pintura: pintura à base de látex no teto;

- Instalações Hidráulicas: tubulação embutida possui todos os acessórios;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada;
- Esquadrias: Porta de madeira;
- Forro: laje.

d) 02 (dois) dormitórios, com seguinte acabamento:

- Piso: Laminado;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com gesso;
- Pintura: pintura à base de látex paredes e teto;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada;
- Esquadrias: janela em alumínio;
- Forro: laje.

e) 01 (uma) sala com 02 (dois) ambientes, com seguinte acabamento:

- Piso: Laminado;
- Paredes: construídas com bloco de concreto e revestidas com gesso;
- Pintura: pintura à base de látex paredes e teto;
- Instalações Elétricas: tomadas e interruptores embutidos, com lâmpada;
- Esquadrias: janela em alumínio;
- Forro: laje.

3. METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-2
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

3.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação oferta, área e frente.

3.5 ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES

A especificação foi estabelecida segundo as Normas técnicas de avaliação.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com foto que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados cinco elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o Grau de fundamentação II.

3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VLR. DO IMÓVEL:

3.6.1 METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria

Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Zoneamento

F3: Localização

3.6.2 IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

3.6.2.1 IMÓVEL 01:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa,

nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São

50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

André Sena Imóveis

CRECI - 60942-F

Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 170, 1º Andar - Sala 11 – Centro Cep: 08710-500, Mogi das Cruzes - SP

Fone: 11 4695-6123 / 11 99741-2887

Valor do Imóvel: R\$ 186.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.321,43

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.2 IMÓVEL 02:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Estelar Imóveis

CRECI - 32167J

Código anunciante: AP0532-ESU3

Rua Senador Dantas, 481 - Centro - Mogi das Cruzes-SP

Fone: 11 47265055-6123 / 11 97676-6079

Valor do Imóvel: R\$ 189.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.375,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.3 IMÓVEL 03:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro

social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Lunare Imóveis

CRECI - 23165-J

Código anunciante: AP0947-LUNB

Rua Barão de Jaceguai, 509 - Sala 64 - Centro - Mogi das Cruzes/SP

Fone: 11 2312-5150 / 11 94705-7355

Valor do Imóvel: R\$ 170.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.035,71

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.4 IMÓVEL 04:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Washington Administração de Imóveis Ltda

CRECI - 4354-J

Código anunciante: V1452

Rua Coronel Souza Franco, 746 – Centro - Mogi das Cruzes, SP

Fone: 11 4799-5511/ 11 2629-1145

Valor do Imóvel: R\$ 189.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.375,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.5 IMÓVEL 05:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa,

nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Mogilar Imóveis

CRECI - 34371-J

Código anunciante: AP0706-AAPF

Rua Manuel de Oliveira, 269 - Vila Mogilar - Mogi das Cruzes/SP

Fone: 11 4724-3720/ 11 95440-2021

Valor do Imóvel: R\$ 185.500,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.312,50

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.6 IMÓVEL 06:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Sucesso Imobiliária

CRECI - 17197-J

Código anunciante: 3292

Av. Cap. Manoel Rudge, 290 - Mogi das Cruzes – SP

Fone: 11 4796-2516

Valor do Imóvel: R\$ 165.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 2.946,43

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.7 IMÓVEL 07:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São

50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Leandro Imóveis

CRECI - 032998-J

Código anunciante: 123

Rua Barão de Jaceguai, 1275, Centro - Mogi das Cruzes – SP

Fone: 11 2888-8574 / 11 [97392-9878](tel:11973929878)

Valor do Imóvel: R\$ 170.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.035,71

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.8 IMÓVEL 08:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Nassif Negócios Imobiliário

CRECI - 025088 PJ

Código anunciante: AP0321-NASS

Avenida Antônio de Almeida, 1801 - Jardim Marica - Mogi das Cruzes – SP

Fone: 11 2629-2131 / 11 [95782-6199](tel:11957826199)

Valor do Imóvel: R\$ 170.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.035,71

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.9 IMÓVEL 09:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Simone Vergaças

CRECI - 162672F

Código anunciante: AP0037-SIQJ

Avenida Ezelino da Cunha Glória, 250 - B - Jardim Marica - Mogi das Cruzes – SP

Fone: 11 98284-8680

Valor do Imóvel: R\$ 165.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 2.946,43

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.6.2.10 IMÓVEL 10:

Imóvel situado à Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, César de Souza, Mogi das Cruzes – SP, Condomínio Parque Residencial João XXIII. Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes. São 50,82 m² de área útil e 5,18 m² de área comum com total de 56,00 m² e 1 vaga de garagem.

Nr Martins Imóveis

CRECI - 037539J

Avenida João XXIII, 350 -Omega Mall - Torre Offices - Sala 46 -Jardim São Pedro - Mogi das Cruzes – SP

Fone: 11 2312-3674 / 11 99364-9819

Valor do Imóvel: R\$ 187.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 3.339,28

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

3.7 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² Homog.
1	3.321,43	0,9	1,00	1,00	2.989,29
2	3.375,00	0,9	1,00	1,00	3.037,50
3	3.035,71	0,9	1,00	1,00	2732,14
4	3.375,00	0,9	1,00	1,00	3.037,50
5	3.312,50	0,9	1,00	1,00	2.981,25
6	2.946,43	0,9	1,00	1,00	2.651,79
7	3.035,71	0,9	1,00	1,00	2.732,14
8	3.035,71	0,9	1,00	1,00	2.732,14
9	2.946,43	0,9	1,00	1,00	2.651,79
10	3.339,28	0,9	1,00	1,00	3.005,35

3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / m²:

3.7.1.1. MÉDIA " \bar{X} ":

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 2.855,09$$

3.7.1.2. DESVIO PADRÃO " S ":

$$S = \left[\frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 516,96$$

3.8 VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecida pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet:
 $VC = 1,96$

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{|2.989,29 - 2.855,09|}{516,96} = 0,26 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{|3.037,37 - 2.855,09|}{516,96} = 0,35 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{|2.732,14 - 2.855,09|}{516,96} = 0,24 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{|3.037,50 - 2.855,09|}{516,96} = 0,35 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = \frac{|2.981,25 - 2.855,09|}{516,96} = 0,24 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 6: } d = \frac{|2.651,79 - 2.855,09|}{516,96} = 0,39 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 7: } d = \frac{|2.732,14 - 2.855,09|}{516,96} = 0,24 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 8: } d = \frac{|2.732,14 - 2.855,09|}{516,96} = 0,24 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 9: } d = \frac{|2.651,79 - 2.855,09|}{516,96} = 0,39 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 10: } d = \frac{|3.005,35 - 2.855,09|}{516,96} = 0,29 < 1,96 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

3.9 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \bar{X} - t \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Ls = \bar{X} + t \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Na qual t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 10 ($n - 1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.855,09 - 1,372 \cdot \frac{516,96}{\sqrt{10}} = 466,85$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.855,09 + 1,372 \cdot \frac{516,96}{\sqrt{10}} = 467,30$$

3.10 CÁLCULO DO CAMPO ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em $\pm 15\%$ em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 397,01 a R\$ 537,13

3.11 TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO “ V_u ”:

Valor unitário do imóvel avaliando: $V_u = \text{R\$ } 2.855,09 / \text{m}^2$

3.12 RESULTADO FINAL DO IMÓVEL:

Valor final “ V_F ” $V_F = V_u \times \text{Área}$

$V_F = \text{R\$ } 2.855,09 / \text{m}^2 \times 56,00 \text{ m}^2 = \text{R\$}$

3.13 VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 159.885,04 (Cento e cinquenta e nove mil, Oitocentos e oitenta e cinco reais e Quatro centavos)

4. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel em tela originou-se de pesquisa do valor do bem em condições normais de negociação, em um mercado aberto, sem restrições econômicas e com propriedades negociadas com efetiva comercialização, tendo, portanto, um prazo normal para a realização de comercialização, com relativa garantia de liquidez imediata.

Para o cálculo do valor em questão, foi utilizado o software de avaliação AVALURB 4.0.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

De acordo com o **item 7.7.1 da NBR 14.653-1**, os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste final não varie mais que 1% (um por cento) do valor estimado.

Portanto o valor estimado é de:

R\$ 160.000,00
(Cento e sessenta mil reais)

5. ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 27 (vinte e sete) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Mogi das Cruzes/SP, 14 de março de 2022.

MARINALDO GOMES DOS SANTOS

Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA/SP: 5.062.308.644

6. ANEXOS

Planta e reportagem fotográfica



01.Planta Tipo.

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644



02.Fachada do imóvel.



03.Área de serviço do imóvel.



04.Banheiro social do imóvel.



05.Cozinha do imóvel.



06.Dormitório 01 do imóvel.



07.Dormitório 02 do imóvel.



08.Sala 02 ambientes do imóvel.



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes

Processo 0004730772019.8.26.0361

Rubens Guilhemat, Arquiteto e Urbanista, CAU A-101408-0, perito nomeado e compromissado no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem a presença de V. Excia. apresentar suas conclusões.

Mogi das Cruzes, 08 de agosto de 2023

RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA

Laudo de Avaliação

Matrícula nº 35.139 do 1º ORI,
Apto – Residencial nº 23,
Localizado no 4º pavimento,
Condomínio Parque Residencial João XXIII,
Situado na Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404
Bairro Cezar de Souza,
Mogi das Cruzes/SP.



Preparado para:
4ª Vara Cível –
Mogi das Cruzes
Preparado por: RUBENS GUILHEMAT
Arquiteto



1. Introdução

1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes

1.2. Finalidade

Determinação do valor do imóvel (Apartamento).

1.3. Objeto Imóvel:

Matrícula nº 35.139 do 1º ORI, Apto – Residencial nº 23, localizado no 4º pavimento, Condomínio Parque Residencial João XXIII, Situado na Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, nº 404, Bairro Cezar de Souza, Mogi das Cruzes/SP.

1º OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

Certifica a pedido verbal de parte interessada que, revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor.

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA Nº 35.139 FICHA Nº 01

Mogi das Cruzes, 05 de julho de 1994

IMÓVEL:- O APARTAMENTO Nº 32, situado no 4º pavimento, do Bloco nº 23, do Condomínio denominado "PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII", localizado na Avenida Dante Jordão Stoppa, nº 404, Bairro de Cesar de Souza, perímetro urbano desta cidade, contendo a área útil de 50,82 m² e a área comum de 5,18 m², perfazendo a área total de 56,00 m², cabendo ao apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01 veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Corresponde ao referido apartamento a fração ideal de 0,00160256% no terreno e a fração ideal de 0,06250000% no Bloco; confrontando, no sentido de quem do hall de circulação do respectivo pavimento olhar para a porta de entrada da unidade, pela frente com o hall de circulação, pelo lado direito com apartamento de final 1, pelo lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.-



1.4. Datas Referenciadas deste laudo:

Agosto 2023

2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Agosto 2023.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do terreno, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Este Laudo de Avaliação foi feito exclusivamente para o processo acima identificado, a pedido da 4ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes, vedado sua utilização para qualquer transação comercial distinta;

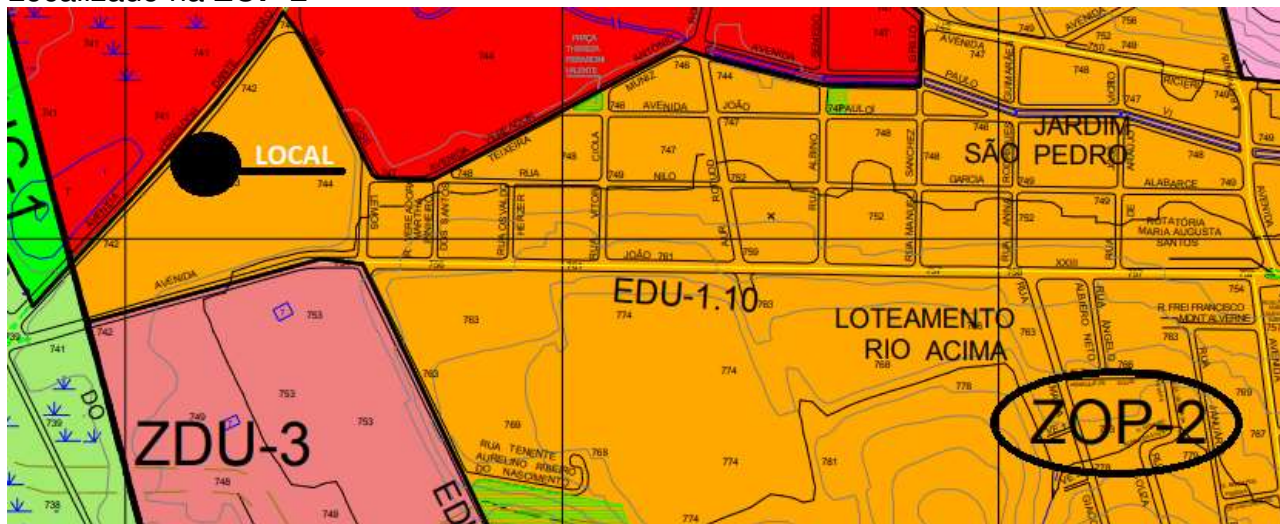
3 Características do imóvel





Lei de Uso e Ocupação do Solo

Localizado na **ZOP-2**



Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal:

Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA												ZOP-1			ZOP-2			ZOP-3		
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS		TO (%)		L	C	A	L	C	A	L	C	A							
			CAb		55	55	55	50	50	50	45	45	45							
			CAm		2,5	2,5	2,5	1	1	1	1	1	1							
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO		MEIO DE QUADRA		3		3	3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5						
					área(m²)	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	420	420	420					
					frente (m)	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	12	12	12					
					REQUIS	LOTE	5	5	5	5	5	5	5	5	5					
			Rap (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	2								
			Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3								
			ESQUINA		área(m²)		125* 175**	125* 175**	125* 175**	125* 175**	125* 175**	125* 175**	525	525	525					
					frente (m)		7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	15	15	15					
	REQUIS	LOTE			5	5	5	5	5	5	5	5	5							
Rap (m)	2	2			2	2	2	2	2	2	2									
Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3											
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)					20	20	20	20	20	20	30	30	30							

Fonte: (Anexo VI - Zoneamento Municipal).



4. Avaliação do Imóvel– Referencias Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

4.1. Avaliação

METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a norma vigente, na avaliação de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos. Os métodos diretos classificam-se em:

- a. Método comparativo (comparação de preço de venda);
- b. Método de custo (custo de reprodução ou soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a. Método de capitalização ou comparação de rendas;
- b. Método residual, ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Dentre as metodologias descritas foi escolhido o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT 14653 com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pagos em transações imobiliárias, correlacionando-se, assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação. Para a correta aplicação da metodologia de avaliação, é necessária a realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os imóveis de referência configurando uma “situação Paradigma”.

Fatores para Homogeneização

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc. Para a realização de tal homogeneização foram considerados os seguintes fatores:

- a) Fator de Transposição (Ft):

O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso.

- b) Fator de Área (Fa):

Adotado para homogeneizar as áreas dos imóveis de referência com os imóveis avaliandos.

- c) Fator de Oferta (Fo):



Tomado como 0,90 para imóveis em oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação imobiliária.

d) Fator de Equivalência (Fq):

Empregado quando o padrão de conservação da amostra difere daquele do imóvel avaliando, sendo maior que 1 (um) quando a amostra apresenta conservação inferior ao do avaliando e menor que 1 (um) quando o contrário, realizando o agrupamento dos imóveis vistoriados segundo a conservação destes, de acordo com o a Norma IBAPE para valores de edificação de imóveis urbanos, cujas características podem ser verificadas em tabela específica.

e) Fator de Edificação (FC):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes. Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência.

5 PESQUISA – ELEMENTOS LOCALIZADOS NO MESMO CONDOMÍNIO

Elemento 1

Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa - MESMO EDIFÍCIO DO OBJETO

Fonte - Leticia Pereira - **(11) 99989-4516**

Área = 56 m² privativa

GARAGEM – 1 VAGA

Valor = R\$ 220.000,00

Valor p/ m² = R\$ 3.928,57

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ÁREA – 1,01

FATOR OFERTA – 0,9

FATOR GARAGEM – 1,0

FATOR TRANSPOSIÇÃO - 1,0

FATOR EQUIVALÊNCIA - 1,0

FATOR EDIFICAÇÃO - 1,0

Valor Final - R\$ 3.571,07



Elemento 2

Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, 404 - MESMO EDIFÍCIO DO OBJETO

Fonte - Fabi Imóveis - (11) 4312-4002 OU (11) 98919-9337

Área = 52 m² privativa

GARAGEM – 1 VAGA

Valor = R\$ 215.000,00

Valor p/ m² = R\$ 4.134,62

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ÁREA – 1,00

FATOR OFERTA – 0,9

FATOR GARAGEM – 1,0

FATOR TRANSPOSIÇÃO - 1,0

FATOR EQUIVALÊNCIA - 1,0

FATOR EDIFICAÇÃO - 1,0

Valor Final - R\$ 3.721,16





Elemento 3

Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, 404 - MESMO EDIFÍCIO DO OBJETO

Fonte - L4S - **(15) 99824-2492**

Área = 56 m² privativa

GARAGEM – 1 VAGAS

Valor = R\$ 210.000,00

Valor p/ m² = R\$ 3.750,00

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ÁREA – 1,01

FATOR OFERTA – 0,9

FATOR GARAGEM – 1,0

FATOR TRANSPOSIÇÃO - 1,0

FATOR EQUIVALÊNCIA - 1,0

FATOR EDIFICAÇÃO - 1,0

Valor Final - R\$ 3.408,75



Elemento 4

Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, 404 - MESMO EDIFÍCIO DO OBJETO

Fonte - E.M.RODRIGUES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - **(11) 94445-3313**

Área = 48 m² privativa

GARAGEM – 1 VAGAS

Valor = R\$ 225.000,00

Valor p/ m² = R\$ 4.687,50

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ÁREA – 1,0

FATOR OFERTA – 0,9

FATOR GARAGEM – 1,0

FATOR TRANSPOSIÇÃO - 1,0

FATOR EQUIVALÊNCIA - 1,0

FATOR EDIFICAÇÃO - 1,0

Valor Final - R\$ 4.218,75





Elemento 5

Avenida Vereador Dante Jordão Stoppa, 404 - MESMO EDIFÍCIO DO OBJETO

Fonte – André Tardelli Silva - **(11) 95805-6046 OU (11) 94750-6552**

Área = 58 m² privativa

GARAGEM – 1 VAGAS

Valor = R\$ 225.000,00

Valor p/ m² = R\$ 3.879,31

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ÁREA – 1,02

FATOR OFERTA – 0,9

FATOR GARAGEM – 1,0

FATOR TRANSPOSIÇÃO - 1,0

FATOR EQUIVALÊNCIA - 1,0

FATOR EDIFICAÇÃO - 1,0

Valor Final - R\$ 3.561,21



Elemento	Valor por metro quadrado
1	R\$ 3.571,07
2	R\$ 3.721,16
3	R\$ 3.408,75
4	R\$ 4.218,75
5	R\$ 3.561,21

Média = R\$ 3.696,19
 + 30% = R\$ 4.805,04
 - 30% = R\$ 2.587,33

Todos os elementos estão dentro de uma faixa de variação aceitável


Valor do Apartamento de Área 50,82 metros quadrados, localizado no Condomínio Parque Residencial João XXIII = R\$ 3.696,19 por metro quadrado

Homogeneização do terreno paradigma da pesquisa para o terreno objeto deste processo

Média de Cálculo x Área Apartamento (R\$ 3.696,18 x 50,82m²) = **R\$ 187.840,00**

VALOR FINAL DO IMÓVEL – R\$ 187.840,00 (Cento e Oitenta e Sete Mil, Oitocentos e Quarenta Reais).

Mogi das Cruzes, 07 de agosto de 2023.


 RUBENS GUILHEMAT
 ARQUITETO E URBANISTA
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
 CAU A101408-0

MM. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

PROC. DIGITAL: 0008122-30.2016.8.26.0361

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII

EXECUTADO: CINTIA SUMIRE KAWAKAMI

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- DESPESAS CONDOMINIAIS

JOSÉ EDUARDO SANTANA LEITE, perito judicial, nomeado por V. Excelência nos autos supra mencionado, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, nos Termos do Comunicado 2205/18, indicar a conta bancária abaixo para fins de transferência eletrônica:

Favorecido: José Eduardo Santana Leite

Banco: 001- Banco do Brasil

Agência: 5968-4

Conta corrente: 13-2

CPF: 632.541.318-00.

Outrossim, requer que seja cientificado por e-mail da efetivação do depósito Judicial.

Ao ensejo renova as elevadas considerações.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

MOGI DAS CRUZES, JANEIRO DE 2019.

JOSÉ EDUARDO SANTANA LEITE- eng.

CREA 0600690699/SP

MM. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

PROC. DIGITAL: 0008122-30.2016.8.26.0361

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JOÃO XXIII

EXECUTADO: CINTIA SUMIRE KAWAKAMI

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA- DESPESAS CONDOMINIAIS

JOSÉ EDUARDO SANTANA LEITE,
engenheiro, CREA 0600690699/SP, perito
Judicial nos autos supra mencionado que se
processa perante esse R. Juízo e Cartório do
4º Ofício Cível, tendo realizado as diligências e
pesquisas que se fizeram necessárias vem
muito respeitosamente apresentar os
resultados do seu trabalho consubstanciado no
seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

I-SÍNTESE DA AVALIAÇÃO

O valor apurado para o imóvel, apartamento 22 do Bloco 06 do Condomínio João XXIII, o qual os Direitos da parte foram penhorados, é de:

R\$ 141.750,00

(Cento e quarenta e um mil, setecentos e cinquenta reais)

*valor para janeiro de 2019.

II-PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel (o qual os Direitos da parte foram penhorados), para determinação do valor de mercado, na data de janeiro de 2019, do seguinte imóvel:

- Imóvel localizado a Avenida Dante Stoppa nº 404, apartamento 22 do Bloco 06 do Condomínio João XXIII, Cesar de Souza, Mogi das Cruzes- SP;

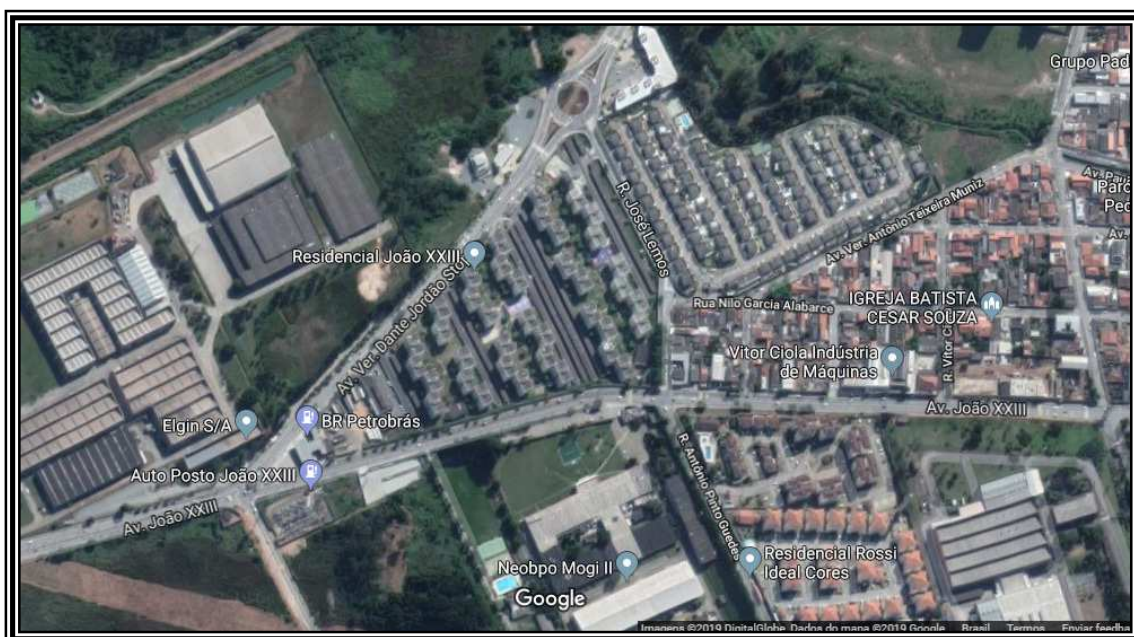
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto de avaliação está situado na Avenida Dante Stoppa nº 404, apartamento 22 do Bloco 06 do Condomínio João XXIII, Cesar de Souza, Mogi das Cruzes- SP.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizada o Condomínio João XXIII.

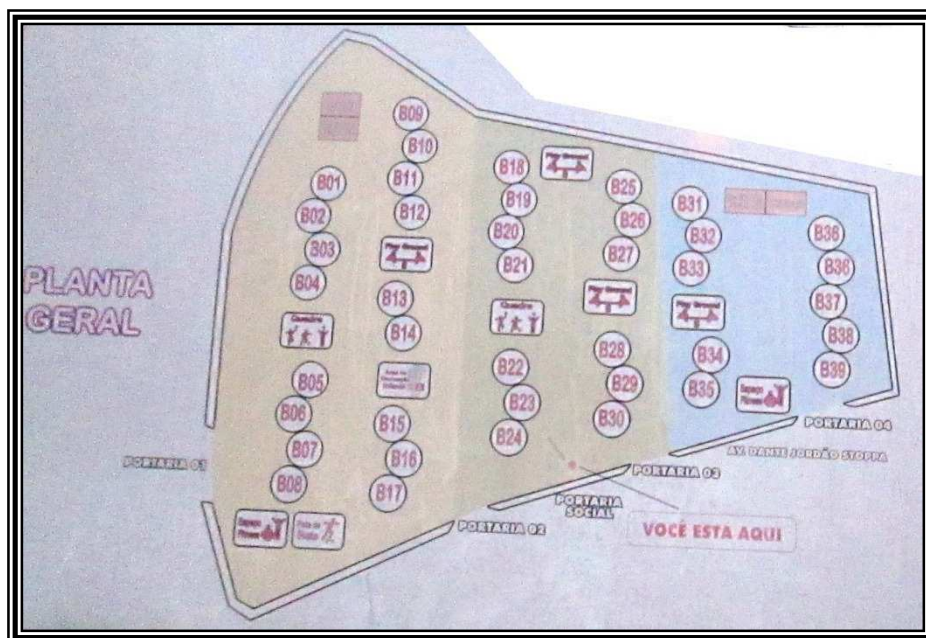
ENTORNO: O imóvel está localizado em via secundária do bairro César de Souza, região em expansão do município, de média densidade de ocupação e uso misto.

III. III- CARACTERÍSTICAS

O condomínio:

O edifício localizado o imóvel avaliando trata-se de edifício residencial classificado no Grupo 1. 3-Apartamento, 1.3.2-Padrão Simples, idade ap. 24 anos. O condomínio é composto blocos de edifício de 04 andares sendo 04 apartamentos por andar, servido por escada.

A área de lazer é composta por salão de festas, quadras e playgrounds espalhados por entre os blocos.



O apartamento:

O apartamento padrão apresenta área útil de 50,82 m² e área comum de 5,18 m², com 1 vaga de garagem.

O apartamento padrão é composto de sala, 2 dormitórios, 1 W.C. , cozinha e área de serviço.

Com idade de ap. 24 anos está necessitando de reparos simples e importantes.

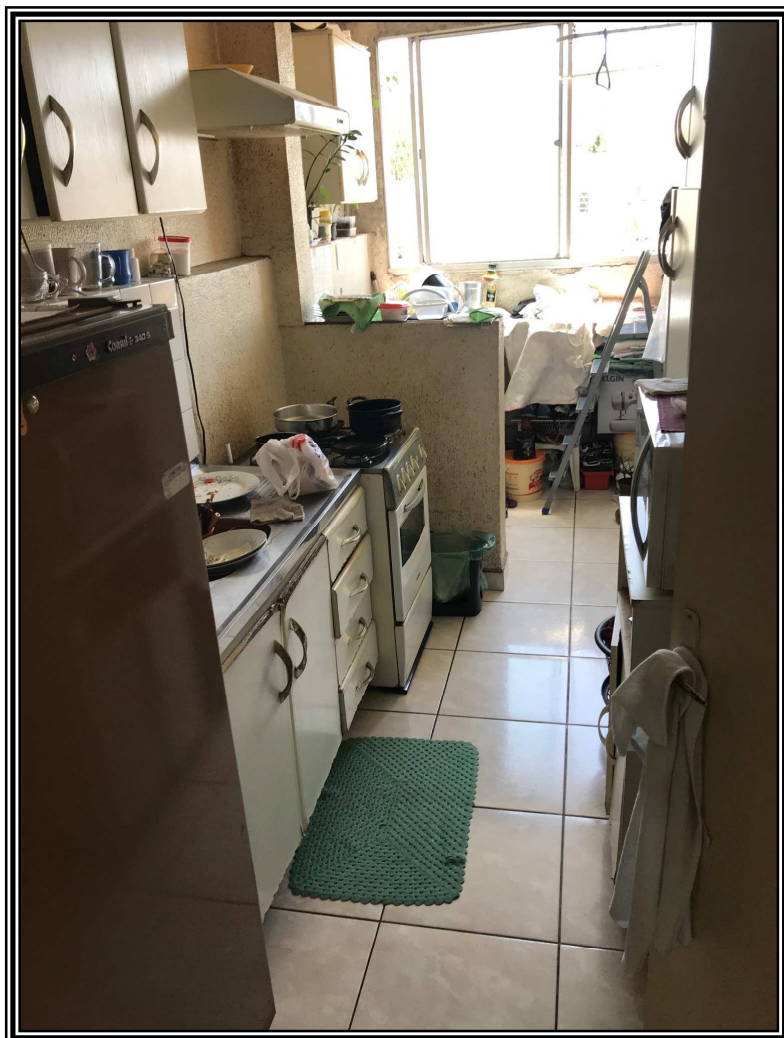
V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



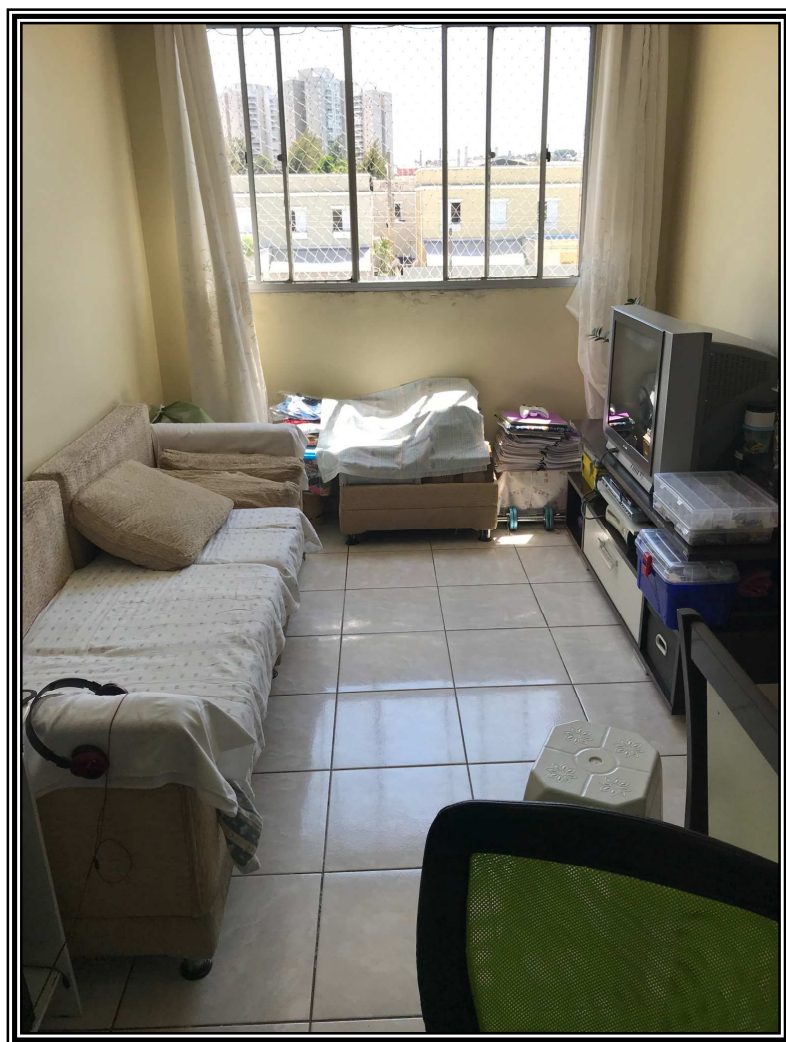
Imóvel avaliando localizado no Bloco 06 do Condomínio Parque Residencial João XXIII situado na Avenida Dante Stoppa nº 404 em César de Souza, Mogi das Cruzes-SP.



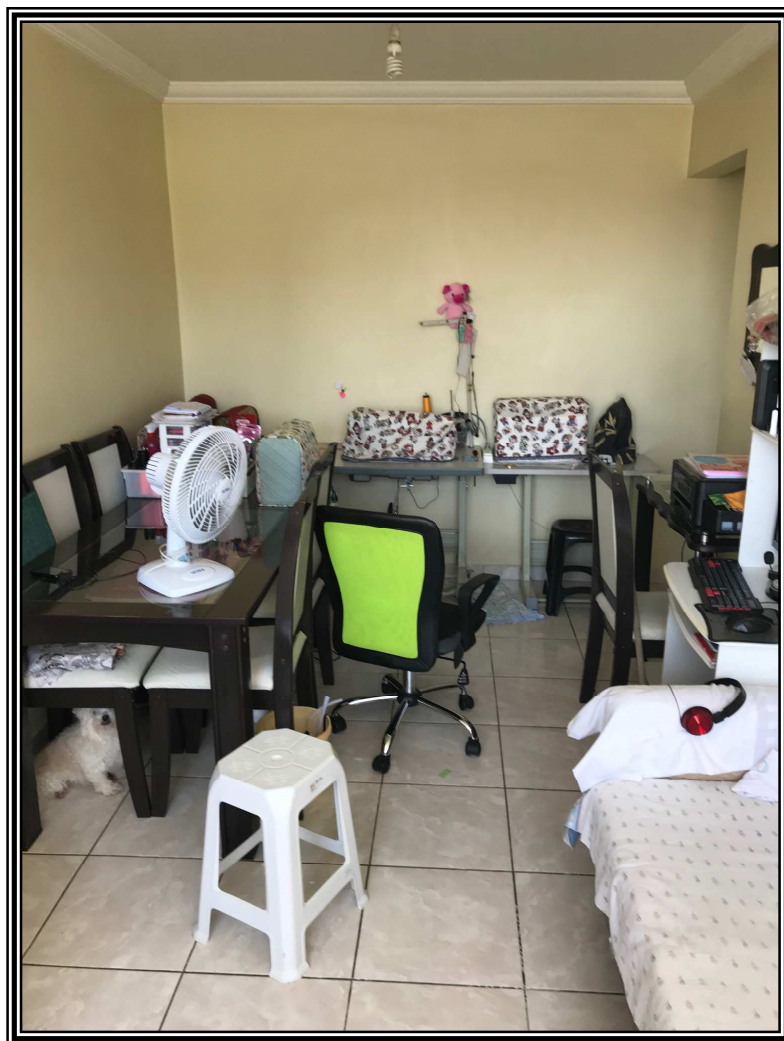
Apartamento 22 do Bloco 06.



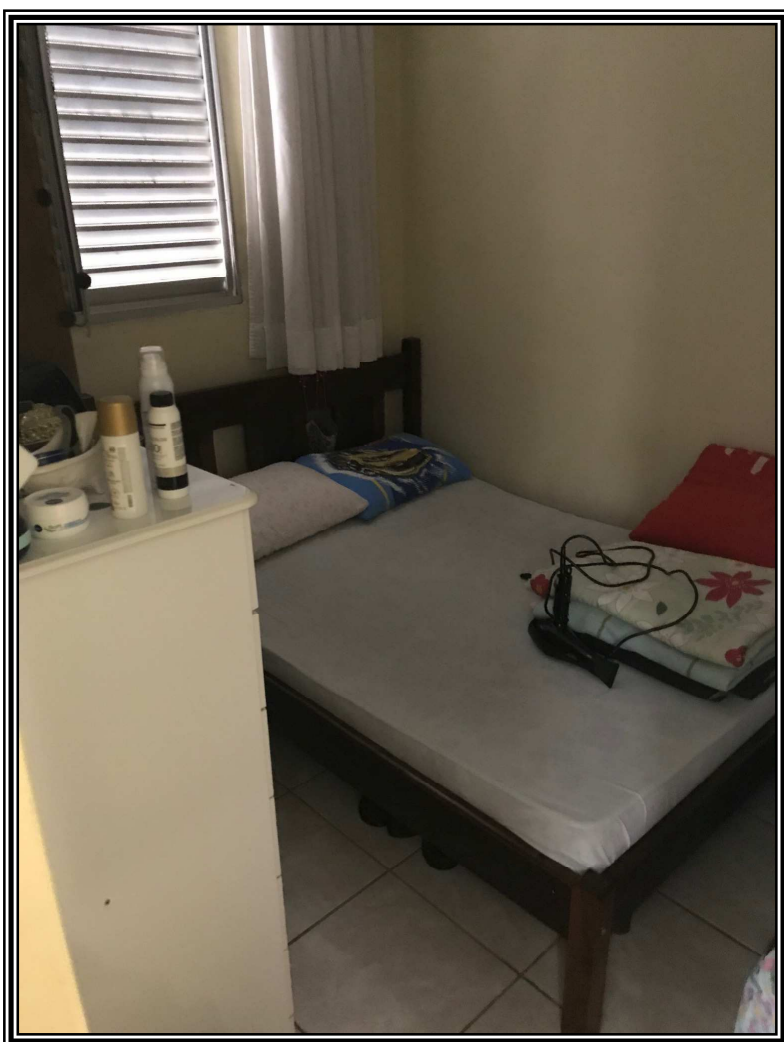
Cozinha do apartamento avaliando.



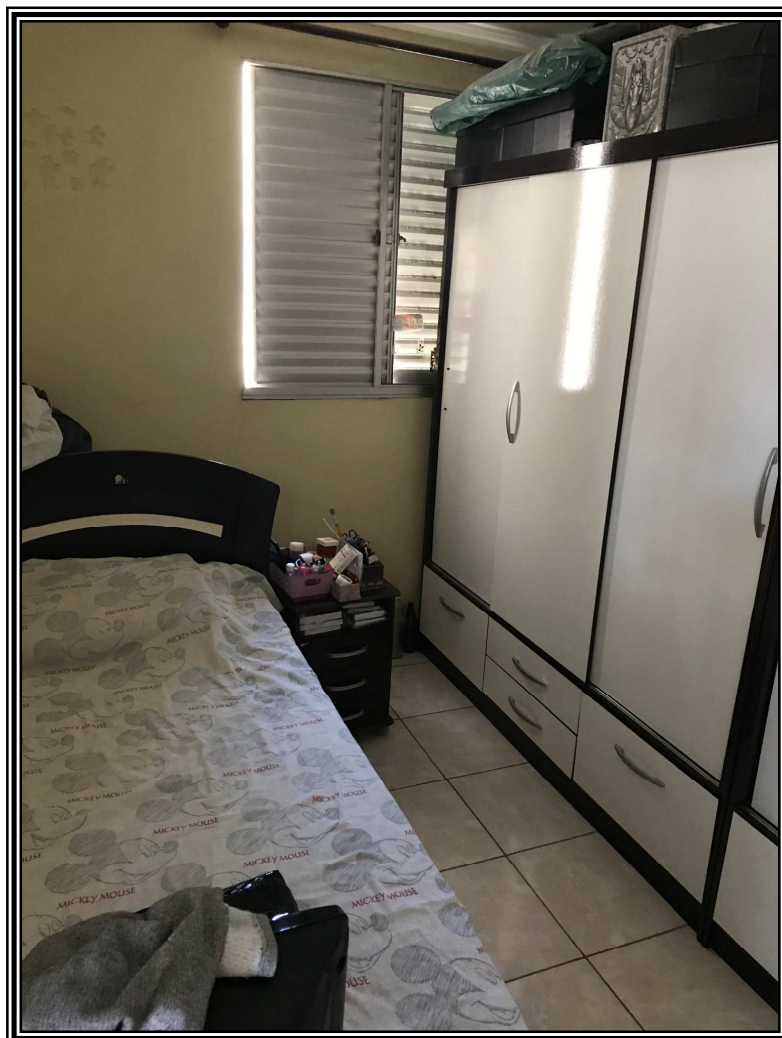
Sala do apartamento avaliando.



Vista da sala do apartamento a partir da parede da janela.



Dormitório 1 do apartamento avaliando.



Dormitório 2 do apartamento avaliando.

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.I.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 . 2005”: “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 o signatário coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, janeiro de 2019, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

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

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

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

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

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização 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 2005, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

III.IV.I.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo ,resultou em R\$ 2.789,26 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 108,45 /m² e coeficiente de variação de 3,8900 %.

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

Mínimo: R\$ 3,8900, Máximo: R\$ 3,8900.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.789,26/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 50,82 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.789,26 / \text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 141.750,19}$$

Arredondando, **R\$ 141.750,00**

(Cento e quarenta e um mil, setecentos e cinquenta reais)

*valor para Maio de 2015.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Condomínio João XXIII**DATA :** 21/01/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento Padrão 2 dorms.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	100,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 24 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 1

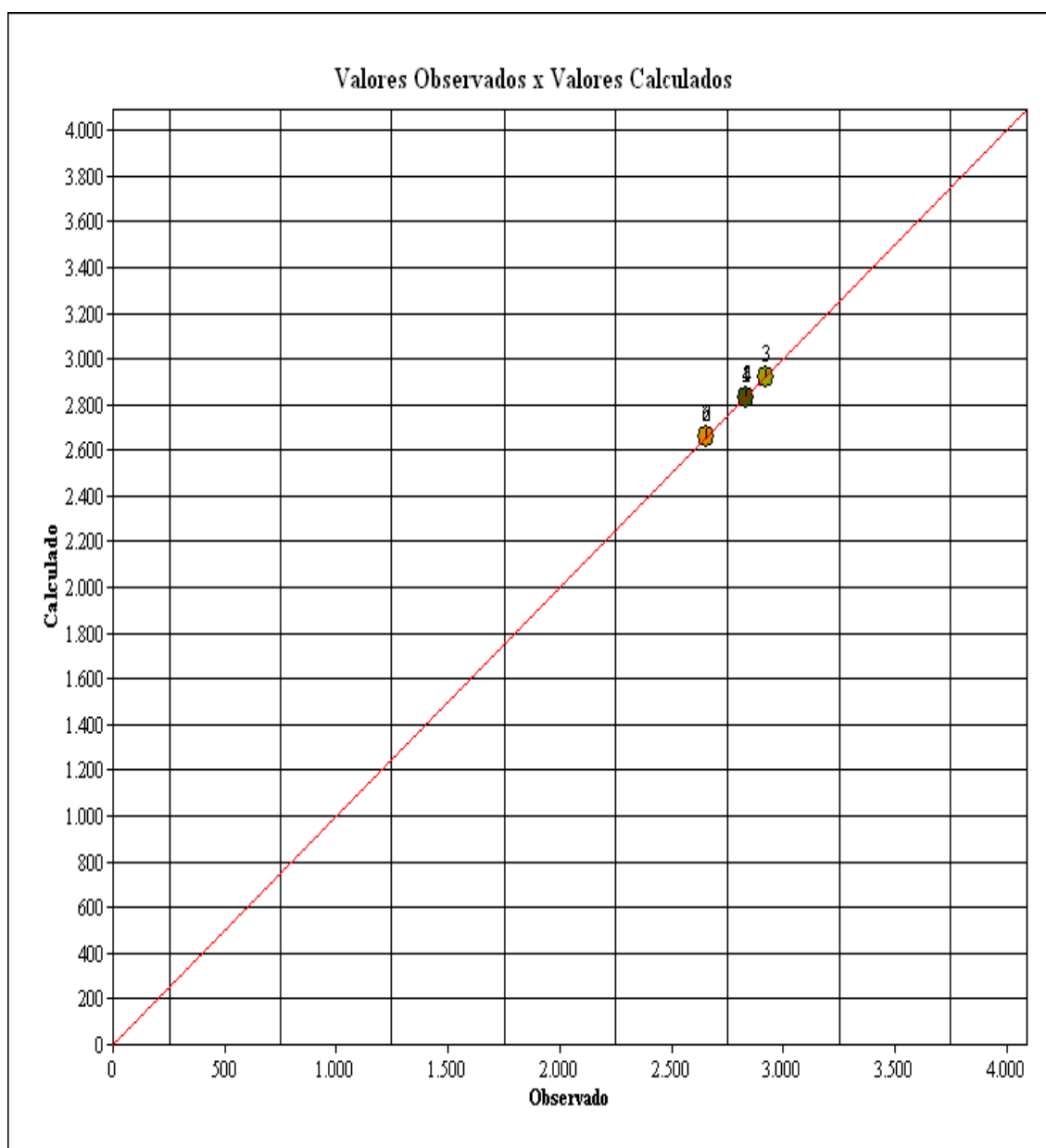
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Dante Jordão ,404	2.833,53	2.833,53	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Dante Jordão ,404	2.656,43	2.656,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Dante Jordão ,404	2.922,08	2.922,08	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Dante Jordão ,404	2.833,53	2.833,53	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Dante Jordão ,404	2.833,53	2.833,53	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Dante Jordão ,404	2.656,43	2.656,43	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.833,53	2.833,53
2	2.656,43	2.656,43
3	2.922,08	2.922,08
4	2.833,53	2.833,53
5	2.833,53	2.833,53
6	2.656,43	2.656,43

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Av. Dante Jordão Stoppa 404 Ap 22 bloco 06 Cesar de Souza MOJI DAS Data : 21/01/2019

Cliente : Avaliação Judicial

Área terreno m² : 34.000,00

Edificação m² : 50,82

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.789,26

Desvio Padrão : 108,45

- 30% : 1.952,48

+ 30% : 3.626,03

Coefficiente de Variação : 3,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.789,26

Desvio Padrão : 108,45

- 30% : 1.952,48

+ 30% : 3.626,03

Coefficiente de Variação : 3,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.789,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.789,26000

VALOR TOTAL (R\$): 141.750,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.723,91

INTERVALO MÁXIMO : 2.854,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.723,91

INTERVALO MÁXIMO : 2.854,61

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2019
 SETOR : 15 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dante Jordão NÚMERO : 404
 COMP.: Código 328 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08820-390 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,585 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,06 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,82 ÁREA COMUM M² 5,18 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 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 : Gomes de Paula Imóveis
 CONTATO : Código 328 TELEFONE : (11)-3374027
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.833
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.833
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2019
 SETOR : 15 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dante Jordão NÚMERO : 404
 COMP.: Ap 00235 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08820-390 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclave de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,585 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,06 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,82 ÁREA COMUM M² 5,18 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 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\$) : 165.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Jonas Cardoso Imóveis
 CONTATO : Ref. Ap.003235 TELEFONE : (11)-47263006
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.922,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.922,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2019
 SETOR : 15 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dante Jordão NÚMERO : 404
 COMP.: Ap 0174 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08820-390 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclave de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,585 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,06 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,82 ÁREA COMUM M² 5,18 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 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 : Parceria Imóveis
 CONTATO : Sra. Iara TELEFONE : (11)-4796404
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.833
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.833
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
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 - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2019
 SETOR : 15 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dante Jordão NÚMERO : 404
 COMP.: Código 152 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08820-390 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : em aclave de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,06 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,82 ÁREA COMUM M² 5,18 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 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 : Neto Argentino Imóveis
 CONTATO : Código 152 TELEFONE : (11)-47994381
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.833
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.833
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

GeoAvaliarPro®

V-ENCERRAMENTO

É o presente Laudo Avaliatório apresentado em 39 (*trinta e nove*) folhas digitadas no anverso, contendo fotos do imóvel, sendo todas as folhas rubricadas pelo perito que o subscreve.

MOGI DAS CRUZES, JANEIRO DE 2019.

JOSÉ EDUARDO SANTANA LEITE- Eng^o.

CREA 0600690699-SP