

1010295-34.2021.8.26.0361

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula: 77.587 - 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP
Rua Antônio Ruiz Veiga, 110 apto 503 Bloco 13
Condomínio Residencial Spázio Mirassol
Vila Mogilar - 08773-495
Mogi das Cruzes / SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
05º Vara Cível - Fórum de Mogi das Cruzes / SP

Processo
1010295-34.2021.8.26.0361
Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Metodologia Aplicada
ABNT/NBR 14.653 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

1010295-34.2021.8.26.0361

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel descrito na Matrícula Imobiliária nº 77.587 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes / SP.

Valor Total de Venda

R\$245.000,00

(duzentos e quarenta e cinco mil reais)

Ref. Maio de 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	4
1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
1.2. USO DO IMÓVEL	6
1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	6
2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	6
2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	6
2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	8
2.3 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	17
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	17
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	19
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	19
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	19
5. CONCLUSÃO FINAL	20
6. ENCERRAMENTO	20
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 77.587 - 01° CRI Mogi das Cruzes/SP	21
ANEXO 02 - Elementos Comparativos	26

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 77.587 registrada no 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A localização do imóvel no município de Mogi das Cruzes;
- b) O valor médio de mercado para imóveis no próprio condomínio;
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel;
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes aos imóveis foram baseadas nas documentações fornecidas, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 12/05/2025, às 13:00, este perito judicial esteve presente no Condomínio Residencial Spázio Mirassol para realizar a vistoria do imóvel, objeto da matrícula avalianda nº 77.587 do 01ºCRI da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, referente ao apartamento 503 Bloco 13, do Condomínio Residencial Spázio Mirassol, Rua Antônio Ruiz Veiga, 110, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes, SP.

Feita a devida apresentação no condomínio, este perito foi acompanhado pelo zelador Carlos César até a unidade avalianda.

No local, este perito não foi atendido após chamados, indicando não estar habitado.

1010295-34.2021.8.26.0361

O relógio de água da unidade 503 encontra-se com registro fechado e aparentemente a unidade encontra-se no contrapiso.

Não estavam presentes no momento da vistoria os representantes das partes, como também não apresentaram quesitos prévios.

1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento n° 503 do Bloco 13, do Condomínio Residencial Spázio Mirassol, localizado na Rua Antônio Ruiz Veiga, 110, no bairro Vila Mogilar, do município de Mogi das Cruzes/SP.



Imagem Google Maps - Condomínio Residencial Spázio Mirassol

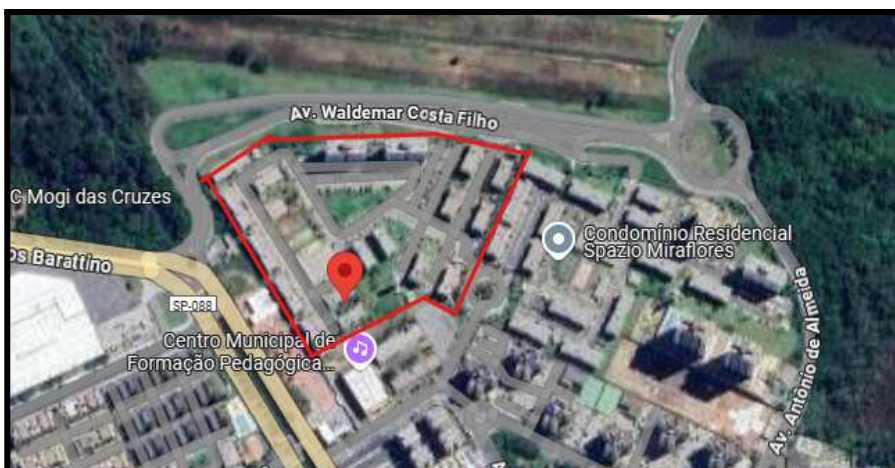


Imagem Google Maps - Condomínio Residencial Spázio Mirassol

1010295-34.2021.8.26.0361

1.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, apartamento residencial, encontra-se desocupado.

1.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel objeto desta avaliação é formado pela Matrícula Imobiliária nº 77.587 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes /SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 503**, no **4º ANDAR - 5º PAVIMENTO**, do **BLOCO Nº 13**, do empreendimento denominado **"RESIDENCIAL SPAZIO MIRASSOL"**, situado na **RUA ANTÔNIO RUIZ VEIGA, Nº 110**, localizado no loteamento **VILA MOGILAR**, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa de 48,10 m²; área comum de 49,2795 m², já incluída a área de garagem, perfazendo a área total de 97,3795 m², correspondendo à fração ideal de 0,001295862 do terreno, **estando vinculado à vaga de estacionamento descoberta nº 578**.

Contribuinte: 11.026.015-0 - (área maior)

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

A unidade avalianda, caracteriza-se por ser um apartamento residencial de tipologia construtiva de padrão construtivo simples, sem elevador.

Possui planta padrão de dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e direito a uma vaga de garagem determinada nº 578.

De acordo com a descrição da matrícula, o imóvel avaliado possui área útil de 48,10m², e área total 97,38m².

1010295-34.2021.8.26.0361

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
		1.1.7 – Padrão Econômico

1.1.2 – PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



2.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Spázio Mirassol, edificado em 2017, é composto por quinze blocos com térreo e quatro andares, sendo 40 unidades por bloco e duas torres com térreo e catorze andares com 8 unidades por andar, totalizando 840 unidades.

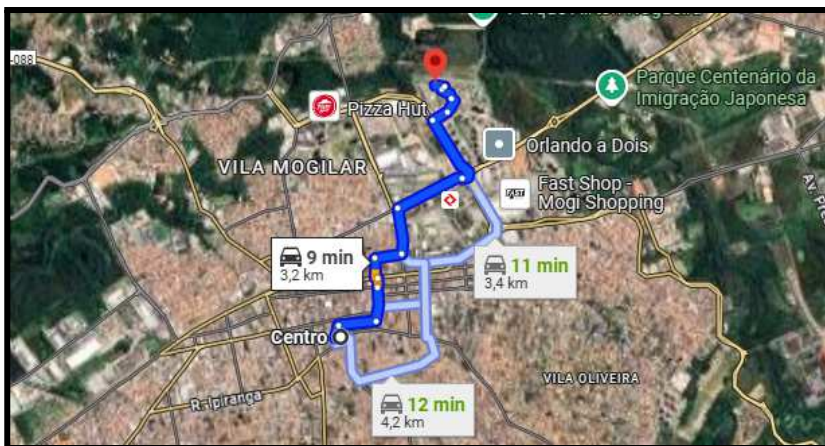
A área comum do condomínio é composta por salão de festa, área gourmet com churrasqueira, playground, campo de futebol com grama natural, sauna, mercado de conveniência, sala de jogos e sala da administração e portaria.

Portaria 24h, cerca elétrica instalada no perímetro que delimita o condomínio com sistema de câmeras CFTV e sistema de controle facial para entrada.

2.3 INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Mogilar possui todos os melhoramentos urbanos, tais como sistema de distribuição de água encanada, sistema de coleta de esgoto, rede de coleta de água pluvial, iluminação pública, ruas asfaltadas com calçamento, serviço de transporte público.

Distante do centro de Mogi das Cruzes, distante 3,2 km e 1,2km da estação de trem Estudantes.



1010295-34.2021.8.26.0361

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos ao levantamento fotográfico em **12/05/2025**.



1010295-34.2021.8.26.0361



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1010295-34.2021.8.26.0361



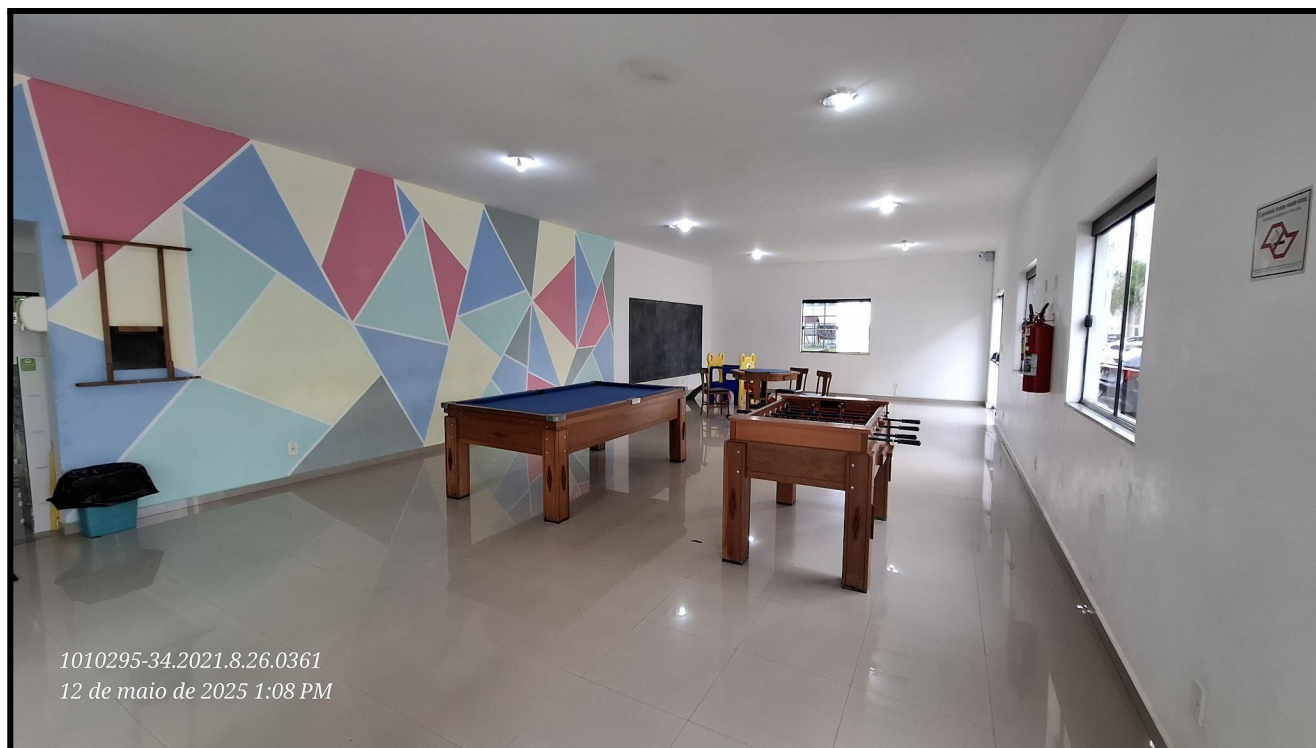
1010295-34.2021.8.26.0361



1010295-34.2021.8.26.0361



1010295-34.2021.8.26.0361



1010295-34.2021.8.26.0361



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde foram observados e analisados o valor de apartamentos similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio Condomínio.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área útil do comparativo.

b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

c) CONSERVAÇÃO: adotar-se-á um fator de redução de 15% sobre o preço ofertado de unidades que possuem acabamento, uma vez que a unidade avalianda encontra-se no contrapiso

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos de similar padrão construtivo, localizados no próprio Condomínio Residencial Spázio Mirassol.

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO: Matrícula 77.587 - 1°CRI Mogi das Cruzes/SP

ENDEREÇO: Apto 503 Bloco 13 Condomínio Residencial Spázio Mirassol

Rua Antonio Ruiz Veiga, 110

Vila Mogilar - Mogi das Cruzes/SP

ÁREA ÚTIL: 48,10 m²

ÁREA TOTAL: 97,38 m²

VAGA DE GARAGEM: 01 vaga determinada n° 578

1010295-34.2021.8.26.0361

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORESSendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta F2: Estado de conservação

	Vlr Ofertado	Área	Vlr Unitário	F1	F2	Vlr Homog (R\$/m²)
1	R\$410,000.00	55.00	7454.55	0.90	0.85	5702.73
2	R\$360,000.00	48.10	7484.41	0.90	0.85	5725.57
3	R\$349,000.00	55.00	6345.45	0.90	0.85	4854.27
4	R\$280,000.00	48.10	5821.21	0.90	0.85	4453.22
5	R\$299,000.00	48.10	6216.22	0.90	0.85	4755.41

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	4453.22
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	5725.57
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	25491.20
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	318.09
Amplitude total (R\$/m²)	1272.35
Média aritmética (R\$/m²)	5.098.24
Mediana (R\$/m²)	4854.27
Desvio médio (R\$/m²)	492.73
Desvio padrão (R\$/m²)	581.39
Variância (R\$/m²) ^ 2	338013.30

1010295-34.2021.8.26.0361

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 p/ n= 5

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,08

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,11

4.4.3) (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

5. CONCLUSÃO FINAL

Considerando os cálculos feitos, temos:

Valor de Venda = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Útil do Imóvel (m²)

Sendo:

Valor arbitrado (R\$/m²) = 5.098,24

Área útil do imóvel (m²) = 48,10

Valor de Venda = 5.098,24 x 48,10 = 245.225,00

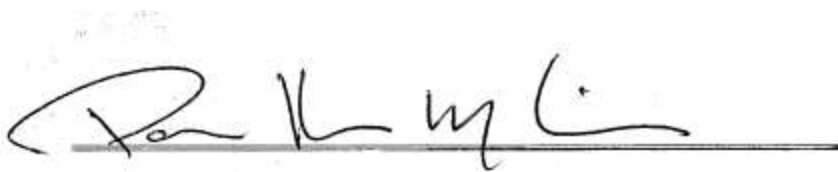
Logo:

VALOR de VENDA = R\$ 245.000,00 para Maio/25

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 27 (vinte e sete) páginas, 15 (quinze) fotografias que compõem a vistoria e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Mogi das Cruzes, 15 de Maio de 2025



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

1010295-34.2021.8.26.0361

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 77.587 - 01º CRI Mogi das Cruzes/SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
DE MOGI DAS CRUZES
 Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
 Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 2014.

MATRÍCULA Nº 77.587 FICHA Nº 01

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 503**, no **4º ANDAR - 5º PAVIMENTO**, do **BLOCO Nº 13**, do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SPAZIO MIRASSOL**", situado na **RUA ANTÔNIO RUIZ VEIGA, Nº 110**, localizado no loteamento **VILA MOGILAR**, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa de 48,10 m²; área comum de 49,2795 m², já incluída a área de garagem, perfazendo a área total de 97,3795 m², correspondendo à fração ideal de 0,001295862 do terreno, **estando vinculado à vaga de estacionamento descoberta nº 578**.

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Rua Raja Gabaglia, nº 2.720, 3º andar, em Belo Horizonte, MG, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/M.53.499 de 18/12/2013, deste registro (**INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO**).

CONTRIBUINTE: 11.026.015-0 (em área maior).

ESC. AUTº: 197.535 (Prenotado em 05/08/2014)
 Benjamim Galdino do Silveira
 Escrivão Autorizado

O OFICIAL: Bel. Marcos E. Guzzo de Arruda
 Substituto do Oficial

BGS

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

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966, passado em São Paulo, SP, aos 31 de março de 2014, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **DEU** ao credor: **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede No Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/nº, em Brasília, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Large Corporate 3132 - SP, prefixo 3132-1, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/5046-61, **EM PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** objeto desta matrícula, vinculada a **FRACÃO IDEAL correspondente a 51,742936400% do imóvel da matrícula nº 53.499 e suas benfeitorias, conforme R.7**, em garantia da dívida de **R\$ 38.358.600,00**, referente a abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais, na forma e condições do título, para a conclusão do empreendimento Residencial Spazio Mirassol - Fase I, composta por
 "continua no verso"

1010295-34.2021.8.26.0361

MATRÍCULA

Nº77.587

FICHA

Nº01

VERSO

12 (doze) blocos, denominados por, 01, 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, totalizando 410 apartamentos e respectivas vagas de garagens, cujas características são as constantes do R.4 da referida matrícula nº 53.499, quantia essa a ser paga do durante o período de carência e amortização, com juros à taxa efetiva anual de 8,300% e efetiva mensal de 0,667%, com a data prevista para o término da construção em 11/04/2016, vencimento da primeira prestação em 08/05/2016, data prevista para o vencimento final do financiamento em 08/04/2019, prazo total da operação de 60 meses, com o sistema de amortização **SAC**, coeficiente mínimo do índice de cobertura de 1,25, na forma e condições do título. Valor da avaliação do imóvel objeto da garantia deste financiamento R\$ 63.931.000,00. **CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Constam do instrumento que foram apresentadas: a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 004412013-11001492, emitida em 26/11/2013, válida até 25/05/2014, e a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob o código de controle nº 0F004443F6E11E14, emitida aos 10/12/2013, válida até 06/06/2014. Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 2014.

ESC. AUT.

194.936 (Prenotado em 05/05/2014)

Benjamin Goldino da Silva
Escritor Autorizado**BGS****Av.2 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Fica cancelado o **R.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 e Decreto nº 7.499 de 16 de junho de 2011, de acordo com o Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lavrado nesta Cidade, aos 20 de junho de 2014, pelo qual o credor **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, tendo recebido uma parcela do débito original de **R\$ 38.358.600,00**, deu plena e geral quitação com relação à unidade autônoma futura objeto desta matrícula, à **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 2014.

"continua na ficha nº02"

1010295-34.2021.8.26.0361

Página 3 de 6 - Protocolo 324364 - MAT. 77587



Valide aqui
este documento

fls. 301

 Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SWLF7-9J9PA-T32NW-A83SV>

F.C.3.880/M.53.499/AP.503/BL.13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 2014.

MATRÍCULA Nº77.587 FICHA Nº02

ESC.AUTº:
197.515 (Prenotado em 05/08/2014)

Benjamin Galdino da Silva
Escritor Autorizado

BGS

R.3 - VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 e Decreto nº 7.499 de 16 de junho de 2011, de acordo com Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lavrado nesta Cidade, aos 20 de junho de 2014, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, **VENDEU** a **ALISON ESPEDITO AMBROSIO**, brasileiro, nascido em 04/12/1993, solteiro, auxiliar de inspeção, portador da CIRG nº 48.747.318-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 426.443.378-95, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua João Benegas Ortiz, nº 720, Apto nº D11, Jardim Rodeio, a **UNIDADE AUTONOMA FUTURA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$ 148.880,85**, pagável da seguinte forma: recursos próprios R\$ 18.104,76; recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto R\$ 13.780,00 e financiamento concedido pelo credor: Banco do Brasil S/A R\$ 116.996,09. Valor correspondente a fração ideal do terreno R\$ 7.763,51 (valor esse já compreendido no valor total da unidade habitacional futura). Foram apresentadas: a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 168692014-88888492, emitida em 21 de maio de 2014, válida até 17/11/2014, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1, de 20 de janeiro de 2010, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com o código de controle nº 33A7.B2E9.97.DA.15C6, emitida em 11 de julho de 2014, válida até 07/01/2015, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02 de maio de 2007, microfilmadas e arquivadas sob protocolo nº **196.618**. Foi apresentada a guia de ITBI devidamente recolhida no valor de R\$ 1.250,17. Sendo esta a primeira aquisição imobiliária, conforme declaração em anexo. Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 2014.

"continua no verso"

Documento assinado digitalmente

SPC

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALITA LOPES DE ALCANTARA BATISTA, liberado nos autos em 16/09/2024 às 09:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010295-34.2021.8.26.0361 e código zHXTHuV.

1010295-34.2021.8.26.0361

Página 4 de 6 - Protocolo 324364 - MAT. 77587



Valide aqui
este documento

fls. 302

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SWLF7-9J9PA-T32NW-A83SV>

MATRÍCULA Nº77.587	FICHA Nº02 VERSO
-----------------------	------------------------

ESC.AUTº
197.535 (Prenotado em 05/08/2014)

Benjamin Galdino da Silva
Escrivente Autorizado

BGS

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, no âmbito do programa Carta de Crédito FGTS e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - **PMCMV**, na forma da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, alterada pela Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 e Decreto nº 7.499 de 16 de junho de 2011, de acordo do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com garantia de Alienação Fiduciária, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lavrado nesta Cidade, aos 20 de junho de 2014, **ALISON ESPEDITO AMBROSIO**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** ao credor **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra nº 01, Bloco G, Lote s/nº, em Brasília-DF, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/0001-91, por sua Agência Vila Oliveira-SP, prefixo 3.568-8, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/3970-59, **O IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 116.996,09**, quantia que juros a taxa nominal de 5,004% ao ano, efetiva de 5,116% ao ano, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização **PRICE**, nas condições do contrato, por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R\$ 653,05, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação no dia 10/02/2016, e nas demais condições constantes do contrato. Valor da Garantia Fiduciária R\$ 158.000,00. Mogi das Cruzes, 11 de agosto de 2014.

ESC.AUTº
197.535 (Prenotado em 05/08/2014)

Benjamin Galdino da Silva
Escrivente Autorizado

BGS

"continua na ficha nº03"

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALITA LOPES DE ALCANTARA BATISTA, liberado nos autos em 16/09/2024 às 09:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010295-34.2021.8.26.0361 e código zHXTHuV.

saec

1010295-34.2021.8.26.0361

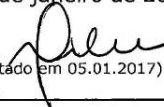
Página 5 de 6 - Protocolo 324364 - MAT. 77587

Valide aqui
este documento

fls. 303

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SWLF7-9J9PA-T32NW-A83SV>LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALMATRÍCULA
Nº77.587FICHA
Nº03CNM 111567.2.0077587-12
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEISDE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
Mogi das Cruzes, 18 de janeiro de 2017**Av.5 - TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DA MATRÍCULA**

Conforme Av.33 e R.34 na matrícula de origem nº 53.499, foi averbada a conclusão do empreendimento objeto desta matrícula e registrada a Instituição e Especificação de Condomínio, ficando transformada a presente, em nova matrícula, de unidade autônoma concluída. Mogi das Cruzes, 18 de janeiro de 2017.

ESC.AUTº: 
228.345 (Prenotado em 05.01.2017)

 Nilce Lea Montemor
Escrevente Autorizado

RSP

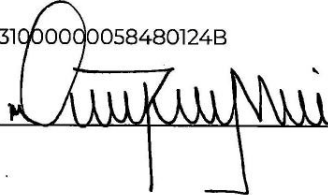
Av.06 - PENHORA (ONLINE)

Em 06 de setembro de 2024. (Prenotação nº 324.364 de 02/09/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título Penhora Online nº PH000531365).

Pela certidão emitida online em 02 de setembro de 2024, pelo 5º Ofício Cível, Foro: Central, Comarca: Mogi das Cruzes, SP, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº 1010295-34.202.8.26.0361, em que consta como exequente **CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO MIRASSOL**, CNPJ 27.187.569/0001-64 e como executado **ALISON ESPEDITO AMBROSIO**, CPF 426.443.378-95, e como terceiros **BANCO DO BRASIL SA**, CNPJ 00.000.000/0001-91, foi determinada a presente averbação para ficar constando que foram **PENHORADOS OS DIREITOS DE AQUISIÇÃO** da **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do **IMÓVEL** desta matrícula, para garantia do pagamento da dívida de R\$18.742,29, tendo sido nomeado como depositário o executado **ALISON ESPEDITO AMBROSIO**, já qualificado.

Selo digital nº 11156733100000058480124B

Escrevente:
Davi Ribeiro Maradei


ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

 Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TALITA LOPES DE ALCANTARA BATISTA, liberado nos autos em 16/09/2024 às 09:30.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010295-34.2021.8.26.0361 e código 1ymatWvYh.

1010295-34.2021.8.26.0361

ANEXO 02 - Elementos Comparativos

• Elemento comparativo 01

Venda R\$ 410.000

📍 Rua Antonio Ruiz Veiga, 110, Loteamento Mogilar, Mogi das Cruzes



55 m² tot. 55 m² útil 2 banheiros 1 vaga 2 quartos 1 suite

5 anos

Apartamento mobiliado para venda no Condomínio Spazio Mirassol no Vila Mogilar.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-mobiliado-para-venda-no-condominio-spazio-3007889456.html>

• Elemento comparativo 02

Venda R\$ 360.000

Condomínio R\$ 268 - IPTU R\$ 71

📍 Rua Antônio Ruiz Veiga, 110, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes



48 m² tot. 48 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quartos 9 anos

Apartamento no Spazio Mirassol para venda na Vila Mogilar com 2 dormitórios - R\$360.000,00 - Mogi da

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-spazio-mirassol-para-venda-na-vila-3007926192.html>

1010295-34.2021.8.26.0361

Elemento comparativo 03

Venda R\$ 349.000
Condomínio R\$ 267 - IPTU R\$ 865

© R. Antônio Ruiz Veiga, 110 - Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes



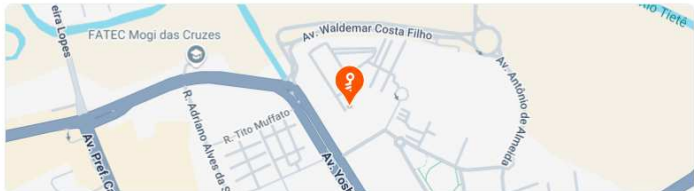
55 m² tot. 55 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quartos 1 suite

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-02-dormitorios-spazio-mirassol-vila-3009218581.html>

Elemento comparativo 04

Venda R\$ 280.000
Condomínio R\$ 270 - IPTU R\$ 650

© Rua Antonio Ruiz Veiga, 110, Loteamento Mogilar, Mogi das Cruzes



48 m² tot. 48 m² útil 1 banheiro 1 vaga 2 quartos 15 anos

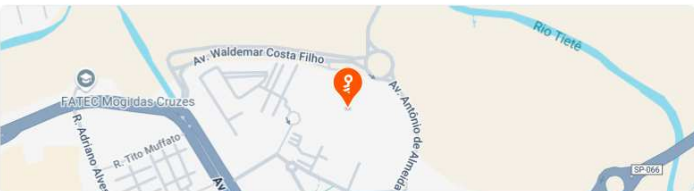
Apartamento para venda com 2 dormitórios no condomínio Spazio Mirassol

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-com-2-dormitorios-no-condominio-3005150871.html>

Elemento comparativo 05

Venda R\$ 299.000
Condomínio R\$ 230 - IPTU R\$ 72

© R. Antônio Ruiz Veiga, 100 - Lot. Mogilar, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes



50 m² tot. 50 m² útil 1 banheiro 2 quartos 7 anos

Apartamento Spazio Mirassol - Mogilar - Mogi das Cruzes

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-spazio-mirassol-mogilar-mogi-das-2985764951.html>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 245.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/05/2025 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

214 dias

1,016808

Percentual correspondente

214 dias

1,680835 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 249.118,04

Sub Total

(=)

R\$ 249.118,04

Valor total

(=)

R\$ 249.118,04[Retornar](#) [Imprimir](#)