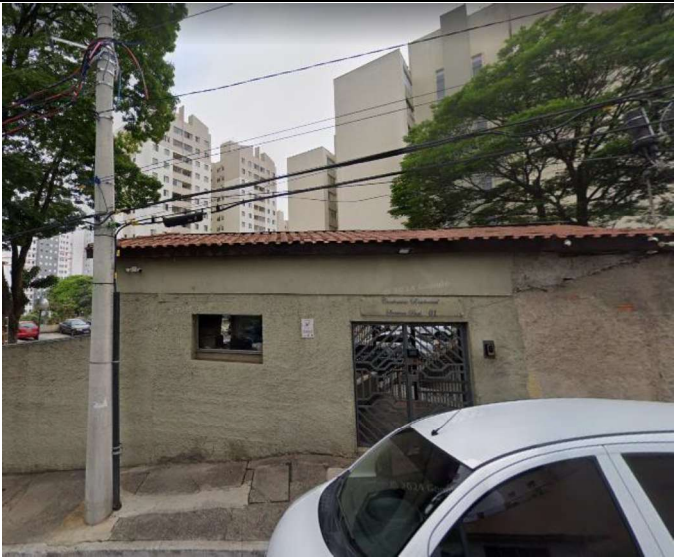


**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**  
**MERCADOLÓGICA\_PV319-36**

|                                                                                              |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço do imóvel:</b><br>Rua Profeta Jonas, 225, Ap 41, bloco 3<br>4ºAndar - Vila Pomar |                     |
| <b>Cidade/UF:</b><br>Mogi das Cruzes/SP, CEP 08738-570                                       |                                                                                                       |
| <b>Objeto da Avaliação:</b><br>Imóvel Residencial, matrícula 73.884                          |                                                                                                       |
| <b>Finalidade da Avaliação:</b><br>Determinação do valor de venda                            |                                                                                                       |
| <b>Solicitante:</b><br>Hasta Vip                                                             |                                                                                                       |
| <b>Processo:</b><br>Cumprimento de Sentença 1017113-07.2018.8.26.0361                        |                                                                                                       |
| <b>Metodologia:</b><br>Método Comparativo de Dados de Mercado                                | <b>Áreas total construída (m²)</b><br>Área: 45,15m²                                                   |
| <b>Valor de Avaliação do imóvel (venda):</b><br>Venda: R\$195.000,00                         | <b>Especificação (fundamentação/precisão)</b><br>Método comparativo direto: <b>GRAU II / GRAU III</b> |
| <b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b><br>Média                                            |                                                                                                       |
| <b>Pressupostos e Ressalvas:</b><br>Não foi realizada vistoria ao local                      |                                                                                                       |

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de Avaliação:

Leonardo B. Medeiros Silva  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA 5070100337  
CPF: 355.926.618-19

**Local e data do Parecer Técnico de Avaliação**  
Araraquara, 08 de agosto de 2025.

## Sumário

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 1     | CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....                        | 3  |
| 1.1   | TIPOLOGIA.....                                         | 3  |
| 1.2   | SOLICITANTE.....                                       | 3  |
| 1.3   | OBJETIVO.....                                          | 3  |
| 2     | VISTORIA.....                                          | 4  |
|       | LOCALIZAÇÃO.....                                       | 5  |
| 2.1   | ZONEAMENTO.....                                        | 6  |
| 2.2   | DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....                       | 8  |
| 3     | CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....                          | 8  |
| 3.1   | TERRENO.....                                           | 8  |
| 3.2   | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....                         | 8  |
| 3.3   | INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS.....                | 9  |
| 4     | DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....                            | 9  |
| 4.1   | CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL.....                  | 10 |
| 4.2   | VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....          | 11 |
| 5     | MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....                | 11 |
| 5.1   | MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....     | 11 |
| 5.1.1 | COLETA DE DADOS.....                                   | 11 |
| 5.2   | TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....  | 12 |
| 5.2.1 | <i>PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS</i> .....         | 12 |
| 5.2.2 | <i>TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA</i> .....         | 13 |
| 5.3   | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....                        | 16 |
| 6     | CÁLCULO VALOR MERCADO.....                             | 17 |
| 7     | CONCLUSÃO.....                                         | 18 |
| 8     | ENCERRAMENTO.....                                      | 18 |
| 8.1   | DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:..... | 19 |
| 8.2   | ANEXOS:.....                                           | 19 |
| 8.3   | TERMO DE ENCERRAMENTO.....                             | 20 |
|       | ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:.....                   | 21 |
|       | ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....               | 33 |

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## **1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 73.884, no município de Mogi das Cruzes/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

### **1.1 TIPOLOGIA**

Imóvel Residencial.

### **1.2 SOLICITANTE**

Hasta Vip.

### **1.3 OBJETIVO**

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel a seguir.

**Tipo:** Imóvel residencial

**Endereço:** Rua Profeta Jonas, 225, Ap 41, 4º Andar, Bloco 3 - Vila Pomar, Mogi das Cruzes/SP, CEP 08738-570

**Finalidade:** apuração do valor de venda para o imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

## 2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de uma unidade de apartamento, composto por:

- Apartamento com área útil de 45,15m², área comum de 6,62m², total construída de 51,77m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,007062% do terreno.

MATRÍCULA 73.884 FICHA 01 Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2011

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Profeta Jonas nº 225 - Vila Melchizedec - **Apartamento nº 41** - Bloco 3 - 4º pavimento ou 3º andar "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA", perímetro urbano desta cidade.

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA designada **Apartamento nº 41**, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do Bloco 3, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA", situado na Rua Profeta Jonas nº 225, Vila Melchizedec, perímetro urbano desta cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, hall de circulação e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 45,15m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,62895m², área total real de 51,77895m², fração ideal de 0,007062, correspondente em metros quadrados por apartamento em 61,44723882; confronta pela frente com área comum externa do condomínio, pelo lado direito com área comum externa do condomínio e hall, pelo lado esquerdo com área comum externa do condomínio e pelos fundos com apartamento nº 42. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Figura 1 – Trecho da matrícula 73.884



## LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se Rua Profeta Jonas, 225, Ap 41, 4º Andar, bloco 3 - Vila Pomar, Mogi das Cruzes/SP, CEP 08738-570



Figura 2 - Localização Mogi das Cruzes/SP (Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Mogi\\_das\\_Cruzes](https://pt.wikipedia.org/wiki/Mogi_das_Cruzes) )

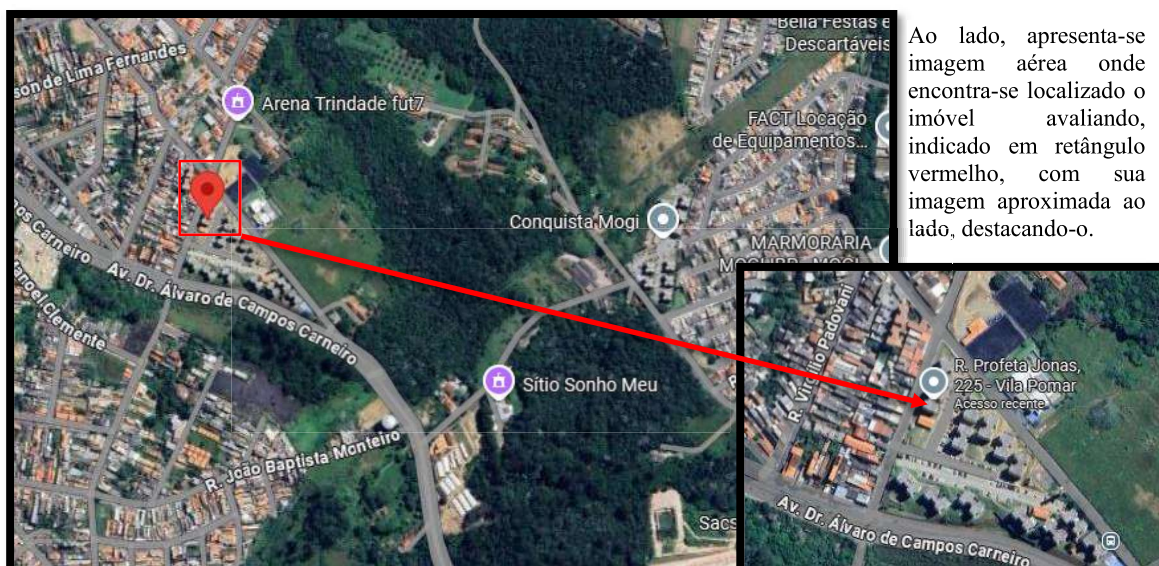


Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google maps)





| Infraestrutura urbana      |     |
|----------------------------|-----|
| Solução abastecimento água | Sim |
| Solução Sanitária (esgoto) | Sim |
| Passeio e Meio Fio         | Sim |
| Drenagem Pluvial           | Sim |
| Pavimentação               | Sim |
| Iluminação                 | Sim |
| Limpeza Urbana             | Sim |
| Coleta Lixo                | Sim |
| Rede energia elétrica      | Sim |
| Rede telefônica            | Sim |
| Transporte                 | Sim |
| Sinalização vertical       | Sim |
| Sinalização horizontal     | Sim |
| Arborização                | Não |

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região

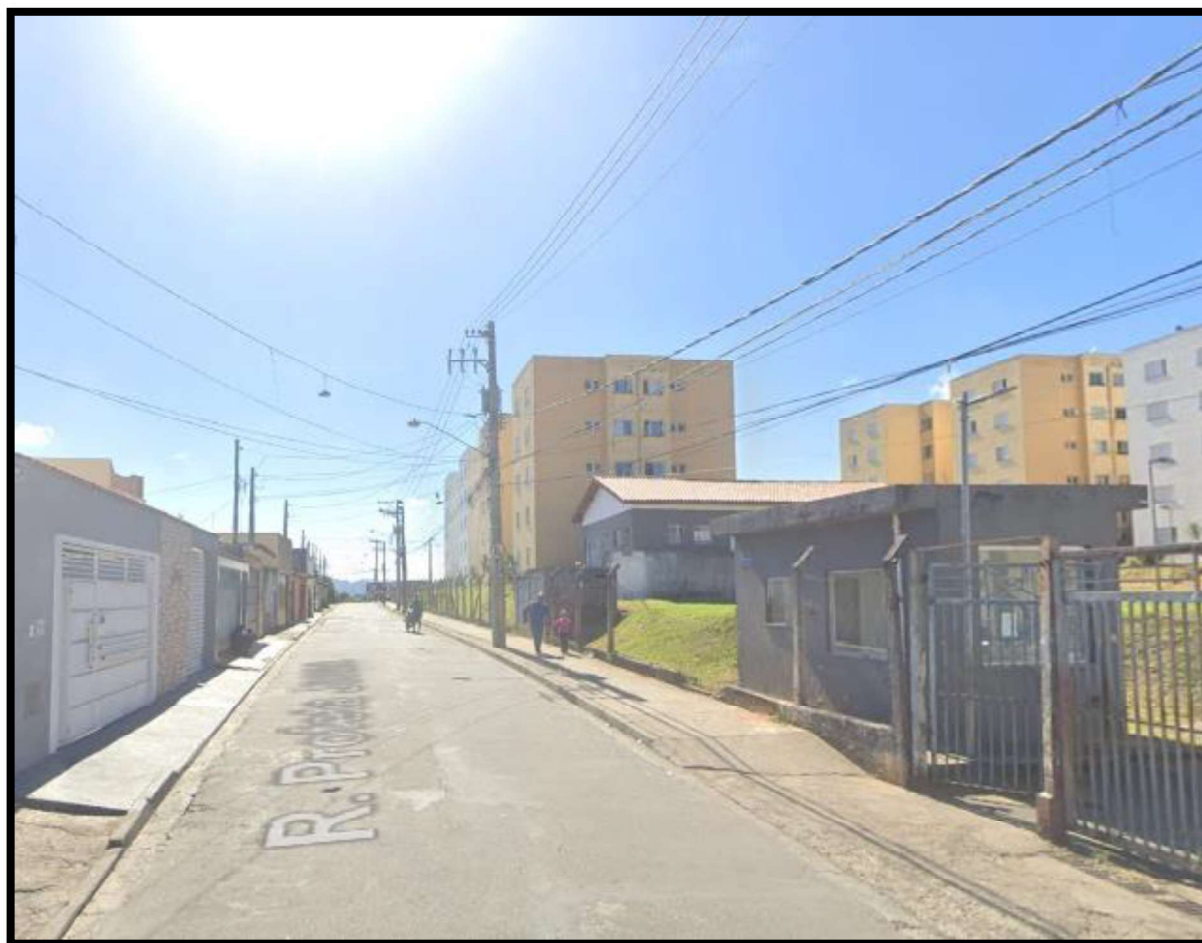


Figura 6 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel

(Fonte: site google maps)

## 2.2 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 73.884 do 2º Oficial de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº de contribuinte: S.27-Q.027-UM.057-SUB.UN-DG.0

## 3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1 TERRENO

A topografia da edificação do imóvel é caracterizada como planas e niveladas, e sua região circundada por aclives/declives para acesso ao local.

### 3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela.

| Características Físicas |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Matrícula               | 73.884                               |
| Topografia              | Plano                                |
| Vedação                 | Tela galvanizada com mourão e portão |
| Características Predial |                                      |
| Utilização              | Edificação residencial               |
| Padrão construtivo      | Baixo                                |
| Estrutura               | Alvenaria                            |
| Revestimento externo    | Pintura sobre reboco                 |
| Conservação externa     | Boa                                  |
| Tipo de telhado         | Laje                                 |
| Portas                  | Madeira                              |
| Janelas                 | Janela aço/alumínio                  |
| Instalações hidráulicas | Embutidas                            |
| Instalações elétricas   | Embutidas                            |
| Áreas (m²)              |                                      |
| Área Construída         | 45,15m²                              |

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel



Figura 7 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google mapas)

### 3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

## 4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Vila Pomar é um bairro residencial de Mogi das Cruzes que se destaca por oferecer um ambiente tranquilo, familiar e com infraestrutura completa, sendo uma ótima opção para quem busca qualidade de vida em uma cidade com forte crescimento urbano e ótimas conexões com a capital. Localizada na região leste da cidade, a Vila Pomar tem ganhado destaque nos últimos anos por reunir características valorizadas por moradores de todas as idades: ruas tranquilas, clima acolhedor, boa oferta de serviços e fácil acesso ao centro de Mogi das Cruzes. O bairro é predominantemente residencial, com uma variedade de imóveis que vai desde casas mais tradicionais até novos empreendimentos imobiliários, atendendo desde famílias consolidadas até jovens casais em busca do primeiro lar. A infraestrutura da região é um dos pontos fortes da Vila Pomar. O bairro conta com escolas, supermercados, padarias,

farmácias, academias e outros serviços essenciais que trazem comodidade para o dia a dia dos moradores. Além disso, a proximidade com importantes vias como a Avenida Francisco Rodrigues Filho e a Mogi-Dutra garante fácil mobilidade tanto dentro da cidade quanto para quem precisa se deslocar até São Paulo ou outras regiões do Alto Tietê. Outro diferencial é o acesso facilitado a áreas verdes e espaços de lazer. A Vila Pomar está a poucos minutos do Parque Centenário e de áreas naturais da cidade, o que permite uma rotina mais conectada à natureza, ideal para quem valoriza momentos ao ar livre com a família, amigos ou pets. O transporte público também atende bem a região, com linhas de ônibus que ligam o bairro ao centro de Mogi, terminais e à estação de trem da CPTM, que conecta a cidade à capital paulista. Mesmo com o crescimento da cidade e a valorização imobiliária, a Vila Pomar mantém o clima tranquilo de bairro, com uma vizinhança acolhedora, ruas menos movimentadas e um ritmo de vida mais leve. Essa combinação entre sossego, estrutura urbana e localização estratégica faz do bairro uma excelente opção tanto para quem deseja morar quanto para quem busca investir em Mogi das Cruzes. Com grande potencial de valorização e uma atmosfera que equilibra o urbano e o residencial, a Vila Pomar é, sem dúvida, um dos bairros mais agradáveis e promissores da cidade.

#### **4.1 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL**

Mogi das Cruzes se destaca como a cidade com o metro quadrado mais valorizado entre os principais centros urbanos do Alto Tietê, segundo levantamento baseado em anúncios imobiliários ativos entre janeiro e setembro de 2023. O município ocupa a liderança regional quando se considera sua infraestrutura completa, variedade de empreendimentos e constante crescimento no setor da construção civil. Com ampla oferta de imóveis residenciais, incluindo lançamentos e condomínios, Mogi atrai tanto investidores quanto moradores que buscam qualidade de vida aliada à praticidade urbana. A valorização do metro quadrado reflete a demanda crescente por moradias na cidade e sua posição estratégica dentro da região. O estudo analisou imóveis como casas, apartamentos, coberturas e residências em condomínio, calculando o valor médio por metro quadrado com base na relação entre preço e área útil anunciados em plataformas imobiliárias.

**Fonte: O Diário**



## **4.2 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto Mogi das Cruzes e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas sim a longo prazo.

## **5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

### **5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

#### **5.1.1 COLETA DE DADOS**

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 04/08/2025 a 08/08/2025

## **5.2 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **5.2.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS**

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 31 elementos, dos quais 17 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► VALOR UNITÁRIO ( $V/M^2$ ): é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

► ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

► VAGAS DE GARAGEM: (1-2) variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de garagens presentes para o elemento, sendo estes apenas números inteiros: 0= nenhum vaga, 1 = um vaga e 2 = duas vagas.

Quanto maior a classificação do número de vagas de garagem, maior o valor unitário por metro quadrado.

► ELEVADOR: variável independente, de natureza quantitativa, indica a presença ou ausência de elevadores no prédio.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

### **5.2.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA**

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

#### **◆ Coeficiente de correlação (r):**

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

| <b>Valor de r</b> | <b>Correlação</b> |
|-------------------|-------------------|
| 0                 | nula              |
| entre 0 e 0,30    | Fraca             |
| entre 0,30 e 0,60 | Média             |
| entre 0,60 e 0,90 | Forte             |
| entre 0,90 e 0,99 | Fortíssima        |
| 1                 | Perfeita          |

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,9718 \text{ ou } 97,18\%$$

### ◆ Coeficiente de determinação ( $r^2$ ):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação ( $r$ ), por exemplo.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 61,15% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 38,85% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,9444 \text{ ou } 94,44\%$$

### ◆ Análise de variância:

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo junto ao ANEXO I, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 95%, 90% ou 68%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o  $F_{tab}$  (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a  $F_{cal}$  (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

### ◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

| Variáveis               | t. calculado | Significância (%) |
|-------------------------|--------------|-------------------|
| <b>Vagas de garagem</b> | 1,58         | 13,84             |
| <b>Area total</b>       | -1,60        | 13,28             |
| <b>Elevador</b>         | 13,09        | 0,00              |
| <b>Valor unitário</b>   | 130,81       | 0,00              |



A comparação dos valores de  $t$  calculado com o  $t$  observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O  $t$  observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

#### ◆ Verificação de homocedasticidade:

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

#### ◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

#### ◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

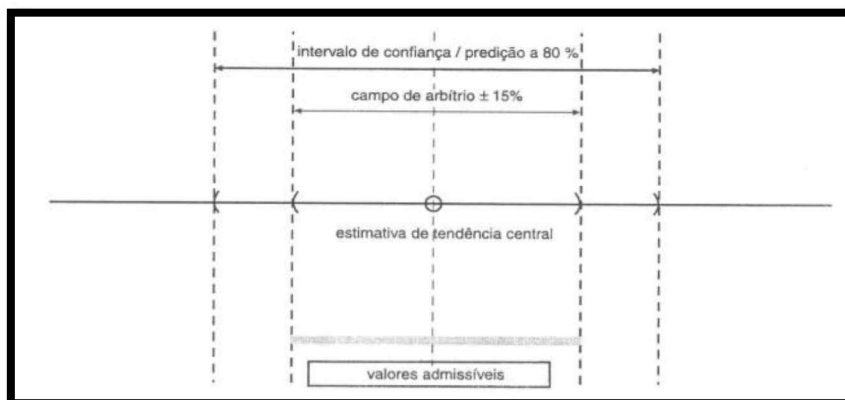


Figura 8 - Representação gráfica do Campo de arbitrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbitrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central).

### 5.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

| ITEM                           | DESCRIÇÃO                                                                                                                              | GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO |               |             |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-------------|
|                                |                                                                                                                                        | III (3 PONTOS)         | II (2 PONTOS) | I (1 PONTO) |
| 1                              | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     |                        | X             |             |
| 2                              | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         |                        | X             |             |
| 3                              | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     |                        | X             |             |
| 4                              | Extrapolação                                                                                                                           | X                      |               |             |
| 5                              | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) |                        | X             |             |
| 6                              | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | X                      |               |             |
| TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA       |                                                                                                                                        | 14                     |               |             |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO |                                                                                                                                        | GRAU II                |               |             |
| GRAUS                          |                                                                                                                                        | III                    | II            | I           |

|                           |                                                        |                                                      |                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Pontos mínimos</b>     | <b>16</b>                                              | <b>10</b>                                            | <b>6</b>                   |
| <b>Itens obrigatórios</b> | 2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II | 2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

O grau de precisão da estimativa gerado, em porcentagem, na presente avaliação é de: **5,90%**, obtido através da memória de cálculo juntada ao ANEXO I, cujo enquadramento seguirá o receptivo quadro.

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

| ITEM                                                                               | GRAUS DE PRECISÃO |               |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|
|                                                                                    | III (3 PONTOS)    | II (2 PONTOS) | I (1 PONTO) |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | <b>X</b>          |               |             |
|                                                                                    | <b>≤30%</b>       | <b>≤40%</b>   | <b>≤50%</b> |

## 6 CÁLCULO VALOR MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Área privativa total: 45,15m<sup>2</sup>

Elevador: 0 (não)

Vaga de garagem: 1

### ➤ Valores unitários

| VALOR UNITÁRIO MÍNIMO        | VALOR UNITÁRIO MÉDIO       |
|------------------------------|----------------------------|
| R\$ 4.227,75 /m <sup>2</sup> | R\$4.354,25/m <sup>2</sup> |
| VALOR UNITÁRIO MÁXIMO        |                            |
| R\$4.484,53/m <sup>2</sup>   |                            |

➤ **Valores totais**

| VALOR TOTAL MÍNIMO | VALOR TOTAL MÉDIO |
|--------------------|-------------------|
| R\$ 190.882,91     | R\$ 196.594,39    |
| VALOR TOTAL MÁXIMO |                   |
| R\$ 202.476,53     |                   |

## 7 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, mas ainda com certa volatilidade e projeções incertas do mercado, por isso o resultado da avaliação ficou na **estimativa central**.

- Visando a liquidez do imóvel avaliando, arredondou-se seu valor em até 1%, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, “arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado”.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

**Valor venda total:**

**R\$195.000,000 (cento e noventa e cinco mil reais)**

## 8 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 20 (vinte) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

### **8.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:**

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### **8.2 ANEXOS:**

- I – Tratamento dos dados
- II – Elementos amostrais
- III – Documentação Consultada



### 8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

| ATENÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610. |

Araraquara, 08 de Agosto de 2025

Atenciosamente,

**Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva**

*Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho*

CREA – 507010033

## ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:

### Modelo de regressão, projeções e complementos

#### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Autor:          | Eng. Leonardo Medeiros             |
| Modelo:         | Matrícula 73.884 - Mogi das Cruzes |
| Data do modelo: | sexta-feira, 8 de agosto de 2025   |
| Tipologia:      | Apartamentos                       |

#### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 7      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 31     |
| Dados utilizados no modelo:     | 17     |

#### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome                   | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                                                      | Habilitada |
|------------------------|----------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço               | Texto    | Texto                          | Endereço completo do imóvel                                                                               | Sim        |
| Dormitórios            | Numérica | Quantitativa                   | Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios                                   | Não        |
| Banheiros              | Numérica | Quantitativa                   | Quantidade de banheiros                                                                                   | Não        |
| Vagas de garagem       | Numérica | Quantitativa                   | Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas                                             | Sim        |
| Padrão construtivo     | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo e 2 - Médio | Não        |
| Area total             | Numérica | Quantitativa                   | Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>                                                             | Sim        |
| Elevador (1=Sim)       | Numérica | Dicotomica                     | Indica a presença ou ausência de elevadores no prédio                                                     | Sim        |
| Informante             | Texto    | Texto                          | Nome ou identificação do informante                                                                       | Sim        |
| Telefone do informante | Texto    | Texto                          | Telefone ou número de contato do informante                                                               | Sim        |
| Complemento            | Texto    | Texto                          | Complemento ao endereço do imóvel                                                                         | Sim        |
| Valor unitário         | Numérica | Dependente                     | Valor total do imóvel dividido pela area total (m <sup>2</sup> )                                          | Sim        |

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Vagas de garagem | 0,00         | 2,00         | 2,00      | 1,12        |
| Area total       | 43,00        | 80,00        | 37,00     | 63,53       |
| Elevador (1=Sim) | 0,00         | 1,00         | 1,00      | 0,59        |
| Valor unitário   | 4.000,00     | 6.500,00     | 2.500,00  | 5.323,35    |

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0.9718445 / 0.9700802 |
| Coeficiente de determinação: | 0.9444818             |
| Fisher - Snedecor:           | 73.72                 |
| Significância do modelo (%): | 0.00                  |

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 70%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 100%   |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0.00% |

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0.501              | 3                  | 0.167          | 73.719 |
| Não Explicada     | 0.029              | 13                 | 0.002          |        |
| Total             | 0.530              | 16                 |                |        |

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +8.42411214 + 0.04195360584 * \text{Vagas de garagem} - 0.001880287163 * \text{Area total} + 0.36225623 * \text{Elevador (1=Sim)}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +4545.297851 * e^{(+0.04195360584 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(-0.001880287163 * \text{Area total})} * e^{(+0.36225623 * \text{Elevador (1=Sim)})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +4555.598251 * e^{(+0.04195360584 * \text{Vagas de garagem})} * e^{(-0.001880287163 * \text{Area total})} * e^{(+0.36225623 * \text{Elevador (1=Sim)})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +4560.757201 \* e<sup>+</sup>( +0.04195360584 \* Vagas de garagem) \* e<sup>-</sup>( -0.001880287163 \* Area total) \* e<sup>+</sup>( +0.36225623 \* Elevador (1=Sim))

#### 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis        | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|------------------|---------|--------|---------|
| Vagas de garagem | x       | 1.58   | 13.84   |
| Area total       | x       | -1.60  | 13.28   |
| Elevador (1=Sim) | x       | 13.09  | 0.00    |
| Valor unitário   | ln(y)   | 130.81 | 0.00    |

#### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável         | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|------------------|-------|------|------|------|------|
| Vagas de garagem | x1    | 0.00 | 0.39 | 0.21 | 0.27 |
| Area total       | x2    | 0.39 | 0.00 | 0.53 | 0.45 |
| Elevador (1=Sim) | x3    | 0.21 | 0.53 | 0.00 | 0.80 |
| Valor unitário   | y     | 0.27 | 0.45 | 0.80 | 0.00 |

#### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável         | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|------------------|-------|------|------|------|------|
| Vagas de garagem | x1    | 0.00 | 0.44 | 0.39 | 0.40 |
| Area total       | x2    | 0.44 | 0.00 | 0.51 | 0.41 |
| Elevador (1=Sim) | x3    | 0.39 | 0.51 | 0.00 | 0.80 |
| Valor unitário   | y     | 0.40 | 0.41 | 0.80 | 0.00 |

#### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

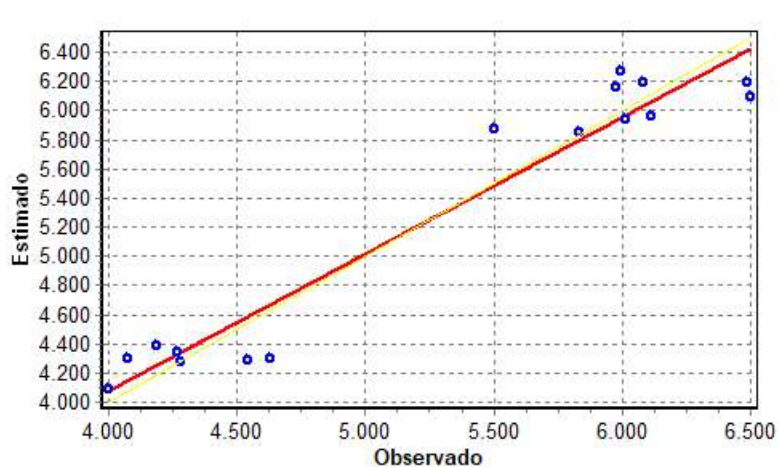
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 3    | 8,78      | 8,73     | 0,05    | 0,5271%     | 0,972458     | 0,12639100 |
| 4    | 8,70      | 8,69     | 0,01    | 0,1455%     | 0,266191     | 0,00325100 |
| 7    | 8,70      | 8,74     | -0,04   | -0,5138%    | -0,939406    | 0,27305300 |
| 8    | 8,71      | 8,73     | -0,02   | -0,2090%    | -0,382743    | 0,01957900 |
| 9    | 8,36      | 8,38     | -0,02   | -0,1967%    | -0,345603    | 0,00792900 |
| 11   | 8,70      | 8,69     | 0,01    | 0,1494%     | 0,273179     | 0,00342400 |
| 12   | 8,34      | 8,39     | -0,05   | -0,5481%    | -0,960804    | 0,09655500 |
| 13   | 8,29      | 8,32     | -0,02   | -0,2603%    | -0,453853    | 0,10359600 |
| 16   | 8,78      | 8,72     | 0,06    | 0,7296%     | 1,346286     | 0,09009800 |
| 18   | 8,31      | 8,36     | -0,05   | -0,6274%    | -1,096103    | 0,05938000 |
| 19   | 8,67      | 8,67     | 0,00    | -0,0261%    | -0,047594    | 0,00113300 |
| 20   | 8,36      | 8,36     | 0,00    | 0,0196%     | 0,034456     | 0,00005800 |
| 23   | 8,61      | 8,68     | -0,07   | -0,7593%    | -1,374512    | 0,15431700 |
| 24   | 8,44      | 8,36     | 0,08    | 0,8953%     | 1,588275     | 0,12467800 |
| 25   | 8,70      | 8,73     | -0,03   | -0,3487%    | -0,637309    | 0,05491700 |
| 29   | 8,72      | 8,69     | 0,02    | 0,2857%     | 0,523451     | 0,01100100 |
| 30   | 8,42      | 8,36     | 0,06    | 0,6970%     | 1,233632     | 0,07419300 |

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

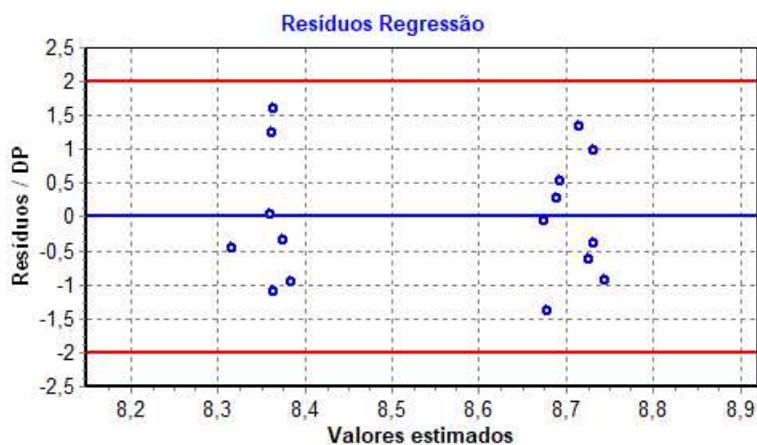
| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               | 2              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3              |

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

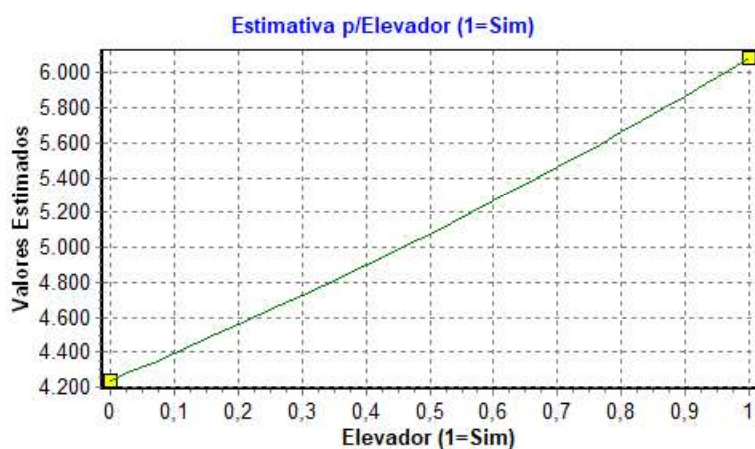
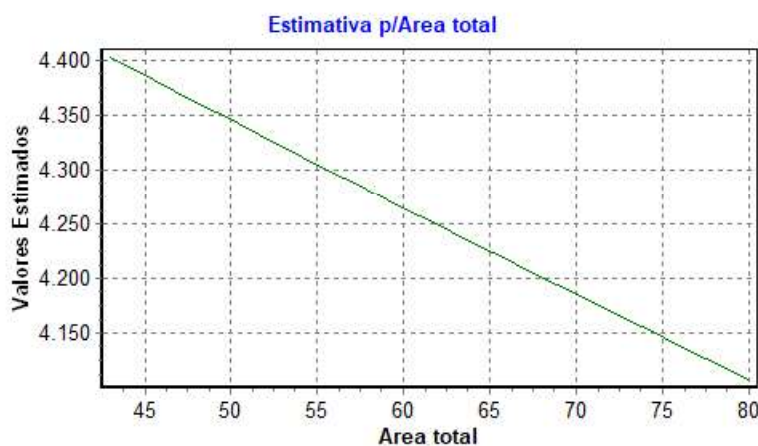
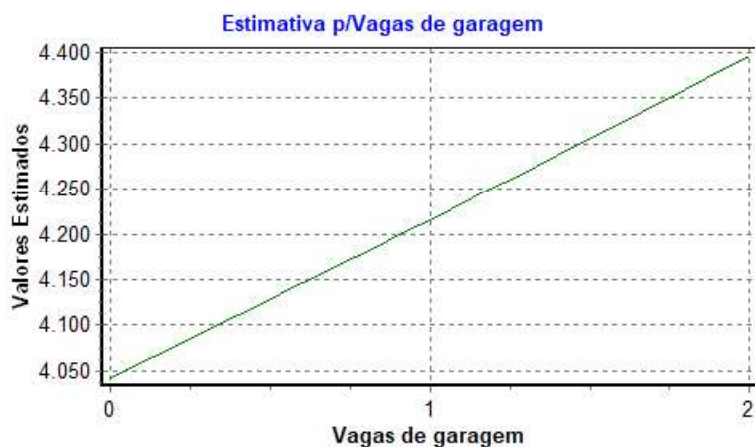


**Resíduos da Regressão Linear**





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO: Elementos amostrais

### 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | Endereço                                                          | Informante             | Telefone do informante | Complemento                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | *            | Rua Pedro Paulo de Carlo, N° 636Vila São SebastiãoMogi das Cruzes | Newcore                | (11) 4580-4274         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS549840-id-2826304676/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS549840-id-2826304676/</a> |
| 2  | *            | Avenida Japão, N° 790Alto IpirangaMogi das Cruzes                 | Unidade Livre          | (11) 95472-6230!       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS299000-id-2823956473/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS299000-id-2823956473/</a>           |
| 3  |              | Rua Pedro Paulo de Carlo, N° 908Vila São SebastiãoMogi das Cruzes | Del Bem Imóveis        | (11) 94746-4249!       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS480000-id-2776702935/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS480000-id-2776702935/</a> |
| 4  |              | Avenida Japão, N° 1036Alto IpirangaMogi das Cruzes                | Newcore                | (11) 4580-4274         | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS445080-id-2826089873/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS445080-id-2826089873/</a>           |
| 5  | *            | Avenida Japão, N° 1Alto IpirangaMogi das Cruzes                   | Gisele Noronha Imóveis | (11) 97169-0185!       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-50m2-venda-RS140000-id-2826053423/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-50m2-venda-RS140000-id-2826053423/</a>           |
| 6  | *            | Rua dos Aposentados, N° 53Alto IpirangaMogi das Cruzes            | Miriam                 | (11) 98924-6102!       | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-65m2-venda-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-65m2-venda-</a>                                                         |

|    |   |                                                                      |                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   |                                                                      |                                                 |                  | RS490000-id-2824950418/                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7  |   | Avenida Henrique Eroles, Nº 689Alto IpirangaMogi das Cruzes          | Re/Max New Life                                 | (11) 4791-8900   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-45m2-venda-RS269900-id-2817265723/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-45m2-venda-RS269900-id-2817265723/</a>           |
| 8  |   | Rua Pedro Paulo de CarloVila São SebastiãoMogi das Cruzes            | Tgarante Administracao E Gestao De Imoveis Ltda | (11) 2966-8184   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS450000-id-2823658260/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS450000-id-2823658260/</a> |
| 9  |   | Rua Jovelino Bezerra de Almeida, Nº 1053Alto IpirangaMogi das Cruzes | Juliana Cintra                                  | (11) 95022-8940! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS205000-id-2824691924/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS205000-id-2824691924/</a>           |
| 10 | * | Rua Pedro Paulo de Carlo, Nº 908Vila São SebastiãoMogi das Cruzes    | Jone Gomes Imóveis                              | (11) 97486-8795! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-73m2-venda-RS583000-id-2816628052/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-73m2-venda-RS583000-id-2816628052/</a> |
| 11 |   | Avenida Japão, Nº 1480Alto IpirangaMogi das Cruzes                   | Brasil Em Casa Imobiliária                      | (11) 99150-9590! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS445200-id-2806796983/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS445200-id-2806796983/</a>           |
| 12 |   | Avenida Japão, Nº 1969Alto IpirangaMogi das Cruzes                   | Jhonnatan Domingos De Almeida                   | (11) 94122-2754! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-43m2-venda-RS180000-id-2825486219/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-43m2-venda-RS180000-id-2825486219/</a>           |
| 13 |   | Avenida Japão, Nº 828Alto IpirangaMogi das Cruzes                    | Maria Madalena Lima Costa Bottesi               | (11) 98415-6050! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-80m2-venda-RS320000-id-2821859722/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-80m2-venda-RS320000-id-2821859722/</a>           |

|    |   |                                                                 |                              |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14 | * | Rua Doutor Fernando Tancredi, Nº 50Alto IpirangaMogi das Cruzes | Plínio Santana               | (11) 97454-1590! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-52m2-venda-RS275000-id-2688371435/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-52m2-venda-RS275000-id-2688371435/</a> |
| 15 | * | Rua Elias Anderi, Nº 213Jardim CamilaMogi das Cruzes            | Jone Gomes Imóveis           | (11) 97486-8795! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-camila-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-65m2-venda-RS320000-id-2754404609/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-camila-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-65m2-venda-RS320000-id-2754404609/</a> |
| 16 |   | Avenida Henrique Eroles, Nº 1288Alto IpirangaMogi das Cruzes    | Leny Prado                   | (11) 99706-7303! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS390000-id-2745004507/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS390000-id-2745004507/</a> |
| 17 | * | Rua Pedro Paulo de Carlo, Nº 908Jardim IveteMogi das Cruzes     | Re/Max New Life              | (11) 4791-8900   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-ivete-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS569970-id-2820906825/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-ivete-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS569970-id-2820906825/</a>   |
| 18 |   | Rua Manoel Porcelli, Nº 306Alto IpirangaMogi das Cruzes         | Terrenos Mogi                | (11) 97683-3424! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2825149710/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2825149710/</a> |
| 19 |   | Avenida Henrique ErolesAlto IpirangaMogi das Cruzes             | M 8 Imóveis                  | (11) 96188-2626! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-60m2-venda-RS350000-id-2804551715/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogidas-cruzes-60m2-venda-RS350000-id-2804551715/</a>                         |
| 20 |   | Rua Koheiji Adachi, Nº 240Jardim CamilaMogi das Cruzes          | Del Bem Imóveis              | (11) 94746-4249! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-camila-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-56m2-venda-RS239900-id-2775828028/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-camila-bairros-mogidas-cruzes-com-garagem-56m2-venda-RS239900-id-2775828028/</a> |
| 21 | * | Avenida Henrique Eroles, Nº 1289Alto                            | Roberto Carlos De Souza Melo | (11) 99664-5651! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-</a>                                                                                                                                                             |

|    |   |                                                                                  |                                               |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   | IpirangaMogi das<br>Cruzes                                                       |                                               |                  | ipiranga-bairros-mogi-<br>das-cruzes-com-<br>garagem-52m2-venda-<br>RS370000-id-<br>2655930897/                                                                                                                                                                                                                     |
| 22 | * | Avenida Henrique<br>Eroles, Nº 1289Alto<br>IpirangaMogi das<br>Cruzes            | Maria Madalena Lima<br>Costa Bottesi          | (11) 98415-6050! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-58m2-venda-RS390000-id-2815365428/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-58m2-venda-RS390000-id-2815365428/</a>           |
| 23 |   | Avenida Japão, Nº<br>1480Alto<br>IpirangaMogi das<br>Cruzes                      | Maria Leticia Machado<br>Teixeira             | (11) 97402-8972! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-80m2-venda-RS440000-id-2819917117/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-80m2-venda-RS440000-id-2819917117/</a>           |
| 24 |   | Rua Manoel Porcelli,<br>Nº 296Alto<br>IpirangaMogi das<br>Cruzes                 | Maria Leticia Machado<br>Teixeira             | (11) 97402-8972! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2778511638/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2778511638/</a>           |
| 25 |   | Rua Pedro Paulo de<br>Carlo, Nº 1 Vila São<br>SebastiãoMogi das<br>Cruzes        | Rosicleide Ferreira                           | (11) 97346-6864! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-77m2-venda-RS460000-id-2771441034/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-77m2-venda-RS460000-id-2771441034/</a> |
| 26 | * | Rua Franz SteinerAlto<br>IpirangaMogi das<br>Cruzes                              | Lps Eduardo<br>Consultoria De<br>Imoveis S.A. | (11) 4798-8484   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS310000-id-2780159512/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS310000-id-2780159512/</a>           |
| 27 | * | Rua Franz Steiner, Nº<br>642Alto IpirangaMogi<br>das Cruzes                      | Denis Morais                                  | (11) 91315-3291! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-53m2-venda-RS300000-id-2824608123/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-</a>                                                     |
| 28 | * | Rua Franz Steiner, Nº<br>N. 642 APT. 303 BL<br>01Alto IpirangaMogi<br>das Cruzes | Everton Oliveira<br>Leilões                   | (12) 3955-8888   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-</a>                                                                                               |

|    |   |                                                                     |                                         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   |                                                                     |                                         |                  | garagem-80m2-venda-RS375000-id-2823074949/                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 29 |   | Rua Pedro Paulo de CarloVila São SebastiãoMogi das Cruzes           | Lps Eduardo Consultoria De Imoveis S.A. | (11) 4798-8484   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-72m2-venda-RS440000-id-2780157497/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-72m2-venda-RS440000-id-2780157497/</a> |
| 30 |   | Rua Manoel Porcelli, N° 266Alto IpirangaMogi das Cruzes             | Marcelo Carrião Imóveis                 | (11) 94758-8637! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS249900-id-2657584447/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipuranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS249900-id-2657584447/</a>           |
| 31 | * | Avenida José Glicério de Mello, N° 1050Jardim CamilaMogi das Cruzes | Maria Madalena Lima Costa Bottesi       | (11) 98415-6050! | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-camila-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS225000-id-2569720249/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-camila-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS225000-id-2569720249/</a>           |

### Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | Dormitórios | Banheiros | Vagas de garagem | Padrão construtivo | Area total | Elevador (1=Sim) | Valor unitário |
|----|--------------|-------------|-----------|------------------|--------------------|------------|------------------|----------------|
| 1  | *            | 3           | 2         | 2                | 2                  | 74,00      | 1                | 7.430,00       |
| 2  | *            | 2           | 1         | 1                | 1                  | 60,00      | 0                | 4.983,00       |
| 3  |              | 3           | 2         | 2                | 2                  | 74,00      | 1                | 6.486,00       |
| 4  |              | 3           | 1         | 1                | 2                  | 74,00      | 1                | 6.014,00       |
| 5  | *            | 2           | 1         | 1                | 1                  | 50,00      | 0                | 2.800,00       |
| 6  | *            | 3           | 2         | 1                | 2                  | 65,00      | 1                | 7.538,00       |
| 7  |              | 2           | 1         | 1                | 1                  | 45,00      | 1                | 5.997,00       |
| 8  |              | 3           | 2         | 2                | 2                  | 74,00      | 1                | 6.081,00       |
| 9  |              | 2           | 1         | 1                | 1                  | 48,00      | 0                | 4.270,00       |
| 10 | *            | 3           | 2         | 2                | 2                  | 73,00      | 1                | 7.986,00       |
| 11 |              | 3           | 2         | 1                | 2                  | 74,00      | 1                | 6.016,00       |
| 12 |              | 2           | 1         | 1                | 1                  | 43,00      | 0                | 4.186,00       |
| 13 |              | 2           | 1         | 1                | 1                  | 80,00      | 0                | 4.000,00       |
| 14 | *            | 2           | 2         | 1                | 1                  | 52,00      | 0                | 5.288,00       |
| 15 | *            | 2           | 2         | 1                | 2                  | 65,00      | 0                | 4.923,00       |
| 16 |              | 2           | 1         | 1                | 1                  | 60,00      | 1                | 6.500,00       |
| 17 | *            | 3           | 1         | 2                | 2                  | 74,00      | 1                | 7.702,00       |
| 18 |              | 2           | 1         | 1                | 1                  | 54,00      | 0                | 4.074,00       |
| 19 |              | 2           | 1         | 0                | 1                  | 60,00      | 1                | 5.833,00       |
| 20 |              | 2           | 1         | 1                | 1                  | 56,00      | 0                | 4.283,00       |
| 21 | *            | 2           | 1         | 1                | 1                  | 52,00      | 0                | 7.115,00       |
| 22 | *            | 2           | 1         | 1                | 1                  | 58,00      | 0                | 6.724,00       |
| 23 |              | 3           | 1         | 1                | 2                  | 80,00      | 1                | 5.500,00       |

|    |   |   |   |   |   |       |   |          |
|----|---|---|---|---|---|-------|---|----------|
| 24 |   | 2 | 1 | 1 | 1 | 54,00 | 0 | 4.629,00 |
| 25 |   | 3 | 2 | 2 | 2 | 77,00 | 1 | 5.974,00 |
| 26 | * | 2 | 2 | 1 | 1 | 60,00 | 0 | 5.166,00 |
| 27 | * | 2 | 2 | 1 | 1 | 53,00 | 0 | 5.660,00 |
| 28 | * | 2 | 1 | 2 | 1 | 80,00 | 1 | 4.687,00 |
| 29 |   | 3 | 1 | 1 | 2 | 72,00 | 1 | 6.111,00 |
| 30 |   | 2 | 1 | 1 | 1 | 55,00 | 0 | 4.543,00 |
| 31 | * | 2 | 1 | 1 | 1 | 54,00 | 1 | 4.166,00 |

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

### •Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Moda     | Mediana  | Média    | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|----------|----------|----------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 4.227,75 | 4.237,34 | 4.242,13 | 2,91%     |                  |
| Valor Médio  | 4.354,25 | 4.364,12 | 4.369,06 | -         | III              |
| Valor Máximo | 4.484,53 | 4.494,69 | 4.499,78 | 2,99%     |                  |

### Dados do imóvel avaliando:

| Variável               | Conteúdo                                                                              | Extrapolação |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Endereço               | Rua Profeta Jonas, 225 - Vila<br>Melchizedec - Apto 41 - bloco<br>3 - Mogi das Cruzes | -            |
| Vagas de garagem       | 1,00                                                                                  | Não          |
| Area total             | 45,15                                                                                 | Não          |
| Elevador (1=Sim)       | 0,00                                                                                  | Não          |
| Informante             |                                                                                       | -            |
| Telefone do informante |                                                                                       | -            |
| Complemento            |                                                                                       | -            |



## ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

**ONR** Operadora Nacional de Registro de Imóveis do Brasil

**CNM - Código Nacional de Matrícula**  
**112557.2.0073884-53**

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

**MATRÍCULA** 73.884 **FICHA** 01 **12** de setembro de 2011  
**Mogi das Cruzes,**

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Profeta Jonas nº 225 - Vila Melchizedec - **Apartamento nº 41** - Bloco 3 - 4º pavimento ou 3º andar - "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA", perímetro urbano desta cidade.

**IMÓVEL:** UNIDADE AUTÔNOMA designada **Apartamento nº 41**, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do Bloco 3, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALÉIA", situado na Rua Profeta Jonas nº 225, Vila Melchizedec, perímetro urbano desta cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, hall de circulação e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 65,18m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,62895m², área total real de 51,77835m², fração ideal de 0,007062, correspondente em metros quadrados por apartamento em 51,44723882, confronta pela frente com área comum externa do condomínio, pelo lado direito com área comum externa do condomínio e hall, pelo lado esquerdo com área comum externa do condomínio e pelas fundos com o apartamento nº 42. Cabe à unidade o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

**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 00.360.303/0001-04.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.04 (06/11/2009) referente à aquisição; Av.07 (12/09/2011) referente à construção; R.08 (12/09/2011) referente à instituição e especificação do condomínio; Av.09 (12/09/2011) referente à abertura de matrículas, todas da Matrícula nº 54.493, desta Serventia.

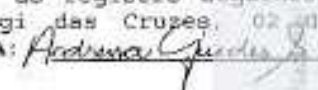
**CADASTRO MUNICIPAL:** S.27 - Q.027 - UN.057 - SUB.UN. - 00.0 (área maior)

A presente matrícula foi aberta em atendimento a requerimento formulado pelo proprietário, datado de 18/07/2011. (Protocolo nº 186.508 em 30/08/2011).

**OFICIAL DELEGADO:**  
**PLÍNIO SCHENK JUNIOR**

Continua no verso.

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: \*\*\* 871 340- DATA: 02/05/2015 10:43:16 - VALOR: R\$ 22,26

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                                  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    | CNM - Código Nacional de Matrícula<br><b>112557.2.0073884-53</b> |  |
| MATRÍCULA<br><b>73.884</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | FICHA<br><b>01</b> | VERSO                                                            |  |
| <p><b>Av.01/ TRANSPORTE DA CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO / RESTRIÇÕES</b></p> <p>Conforme Av.05 (06/11/2009) da Matrícula nº 54.493, verificamos que: 1º) <u>O imóvel ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º, da Lei nº 10.188/2001, que instituiu o FAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL</u>; 2º) O empreendimento referido, 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 valores da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV) não podem ser dados em garantia de débito da operação da CEF; V) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por meios privilegiados que possam ser; VI) não pode ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o empreendimento. (Protocolo nº 186.508 em 30/08/2011). Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2011. O OFICIAL DELEGADO:  (PLÍNIO SCHENK JUNIOR)</p> |                    |                                                                  |  |
| <p><b>Av.02/CANCELAMENTO</b></p> <p>À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o <u>cancelamento das restrições objeto da Av.01</u> em razão da venda objeto do registro seguinte (Protocolo nº 194.578 em 18/03/2012). Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA:  (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                                  |  |
| <p><b>R.03/VENDA E COMPRA</b></p> <p>Por instrumento particular de venda e compra direta do imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida (Recursos do Far), datado de 21/10/2011, na forma do artigo 38, da Lei nº 5.514, 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, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificados no preâmbulo desta matrícula, <u>vendeu</u> o imóvel objeto desta matrícula a <u>APARECIDA DELECRIST MELO</u>, do lar, portadora da CIRC nº 37.240.038-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 373.195.008-17, e seu marido <u>JOÃO BATISTA DE MELO</u>, autônomo, portador da CIRC nº 19.660.633-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 185.976.668-46, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                                  |  |
| Continua na ficha 02                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                                  |  |

SOLICITADO POR: VIE LTDA - CPF/CNPJ: 11.371.340-00 DATA: 02/05/2015 10:49:15 - VALOR: R\$ 22,25





Ofício Notarial  
de Registro de Imóveis  
Secretaria de Registro

CNPJ - Código Nacional de Matrícula  
**112557.2.0073884-53**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA

**73.884**

FICHA

**02**

Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012

6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Gumerindo Coelho, 553, fundos, Vila Cecília, pelo valor total de R\$51.703,99, cujo preço será pago mediante a forma estipulada no registro seguinte. Consta do título: cláusula 29ª: (do beneficiários e o FAR, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/89, inclusive as certidões fiscais e de feitos e julgados). Comparado como anuente: Caixa Econômica Federal - Caixa, qualificada. (Protocolo nº 194.578 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: Andressa Guedes da Silva (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello  
VALTER ALVES DE MELLO

**R.04/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por instrumento particular mencionado no R.03, os proprietários, APARECIDA DELECRODI MELO e seu marido JOÃO BATISTA DE MELO, já qualificados, alienam fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro representado na pessoa da FIF, inscrito no CNPJ/ME sob nº 03.198.167/0001-50, em garantia do pagamento da dívida contratada no valor de R\$51.703,99 (do qual R\$44.503,99 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 de 120 meses, calculado pelo sistema de amortização "SAC", com encargo mensal inicial de R\$439,86, sendo subtraído o valor de R\$370,86 de subvenção/subsídio do FAR, de modo que o encargo subsidiado (com desconto) atinge o valor de R\$60,00, vencendo-se a primeira prestação em 21/11/2011, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título 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, contado 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\$51.703,99 (cláusula 14ª, § 1º). (Protocolo nº 194.578 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: Andressa Guedes da Silva (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

Continua no verso.

SOLICITADO POR: VIF LTDA - CPF/CNPJ: 07.371.340-11 DATA: 03/06/2025 10:49:16 - VALOR: R\$ 22,26



Órgão Nacional de Registro  
de Imóveis do Estado de São Paulo

CNPJ - Código Nacional de Matrícula  
112557.2.0073884-53

MATRÍCULA  
73.884

FICHA  
02

VERSO

**AV.05/ RETIFICAÇÃO**

Procedo a presente averbação, "ex officio", nos termos do artigo 213, I, "a", da Lei 6.015/73, para constar que cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento, Mogi das Cruzes, 16 de abril de 2012. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO)

**Av.06/ PENHORA**

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 29/04/2020, emitida pela escrevente de sala Ariana Alves dos Santos Bittencourt, e assinada digitalmente pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Bellato, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 10171130120180260361, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALEIA**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 14.777.752/0001-70, como executados, **JOÃO BATISTA DE MELLO**, inscrito no CPF/ME sob nº 185.070.868-16, e **APARECIDA DELECRODI MELO**, inscrita no CPF/ME sob nº 373.105.008-17; e, como terceiro interessado, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 03.090.167/0001-50, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$1.947,44 (mil novecentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos). Figura como fiel depositária, **APARECIDA DELECRODI MELO**, já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-3, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 270.930 em 29/04/2020). Mogi das Cruzes, 30 de abril de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 195.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/08/2025 a 01/05/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período

273 dias

1,033855

Percentual correspondente

273 dias

3,385517 %

Valor corrigido para 01/05/2026

(=)

R\$ 201.601,76

Sub Total

(=)

R\$ 201.601,76

**Valor total**

(=)

**R\$ 201.601,76**[Retornar](#) [Imprimir](#)