EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 1003192-05.2023.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais** promovida por **Condomínio Residencial Alvarinho** em face de **Adelan Gomes da Silva,** tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

_____

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel situado na Rua Francisco Gouveia Reis Junior nº 451**, apartamento nº 68 da torre B do Condomínio Residencial Alvarinho**, constante da matrícula nº 97.721 do 2º O. R. I. de Mogi das Cruzes, é de:

R$ 280.000,00

(Duzentos e oitenta mil reais)

**valor ref. a dezembro de 2024.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de dezembro de 2024, do imóvel constante da matrícula nº 97.721 do 2º O.R.I. de Mogi das Cruzes, apartamento nº 68 da torre B do Condomínio Residencial Alvarinho no município de Mogi das Cruzes, o qual teve sua penhora deferida as fls. 187 dos Autos

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

III- VISTORIA

III.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Francisco Gouveia Reis Junior nº 451, **apartamento nº 68 (5º pavimento) da torre "02"** ***in loco*** **identificada como torre B, do Condomínio Residencial Alvarinho,** Vila São João, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 97.721 do 2º O.R. I. de Mogi das Cruzes.

Vista aérea do Condomínio Residencial Alvarinho.

ENTORNO: O imóvel está localizado via secundária na Vila São João, local conhecido como Vila da Prata.

Região predominantemente residencial com alguns pontos comerciais.

A região é servida por água, esgoto, eletricidade, iluminação pública, arborização, pavimentação, calçamento e rede de telefonia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

III.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio Residencial Alvarinho onde se localiza o apartamento avaliando é composto de 2 torres de 10 pavimentos (térreo + 9 andares) servido por 2 elevadores e escada, com 8 apartamentos por andar (área privativa de 48,16 m^2, área de uso comum de 81,08 m^2 e área total de 129,24 m^2, coeficiente de proporcionalidade de 0,00651). O apartamento é composto por: sala com terraço, cozinha com área de serviço, 1 W.C. e dois dormitórios. A unidade tem direito a uso de uma vaga de garagem descoberta e indeterminada.

O imóvel avaliando enquadra-se no grupo 1.3- Apartamento, 1.3.2- Padrão Simples de acordo com as Normas Vigentes do IBAPE-SP. Idade ap. 03 anos e necessitando de reparos.

A área de lazer do Residencial é composta por salão, brinquedoteca, *playground, pet place,* quadra poliesportiva e churrasqueira.

Vista do Condomínio Residencial Alvarinho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

Características Apartamento Padrão Simples:

"Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamento especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada.

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

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou alumínio do tipo comum."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

III.III.I- AVALIAÇÃO

III.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

> *“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.*

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, dezembro de 2024, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

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

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

> *"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços*".

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

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis obsolescência e padrão mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R$ 5.775,67 /m^{2,} desvio padrão da amostra de R$ 544,01/m^2 e coeficiente de variação de 9,4200 %.

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

Mínimo: R$ 5.447,86, Máximo: R$ 6.103,48.

Será adotado: **Vu = R$ 5.775,67/m^2**

Cálculo do Valor do Imóvel (V)

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

Sendo assim:

V = 48,16 m^2 x R$ 5.775,67 /m^2 = **R$ 278.156,27**

Arredondando,

R$280.000,00

(Duzentos e oitenta mil reais)

**valor ref. dezembro de 2024.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Condomínio Residencial Alvarinho **DATA :** 16/12/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORI0,8

OBSERVAÇÃO :

Matrícula 97.721 do 2. ORI de Mogi das Cruzes

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	100,00
☒ Obsolescência	Idade 3
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev. (+)
☐ Vagas	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,1

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Francisco Gouveia Reis Junior ,451	5.419,44	5.853,21	1,0800
☒ 2	Rua Francisco Gouveia Reis Junior ,451	4.111,30	5.715,44	1,3902
☒ 3	Rua Francisco Gouveia Reis Junior ,451	5.737,13	5.737,13	1,0000
☒ 4	Rua Francisco Gouveia Reis Junior ,451	5.793,19	4.801,52	0,8288
☒ 5	Rua Francisco Gouveia Reis Junior ,451	5.232,56	6.163,31	1,1779
☒ 6	Rua Francisco Gouveia Reis Junior ,451	5.419,44	6.383,43	1,1779

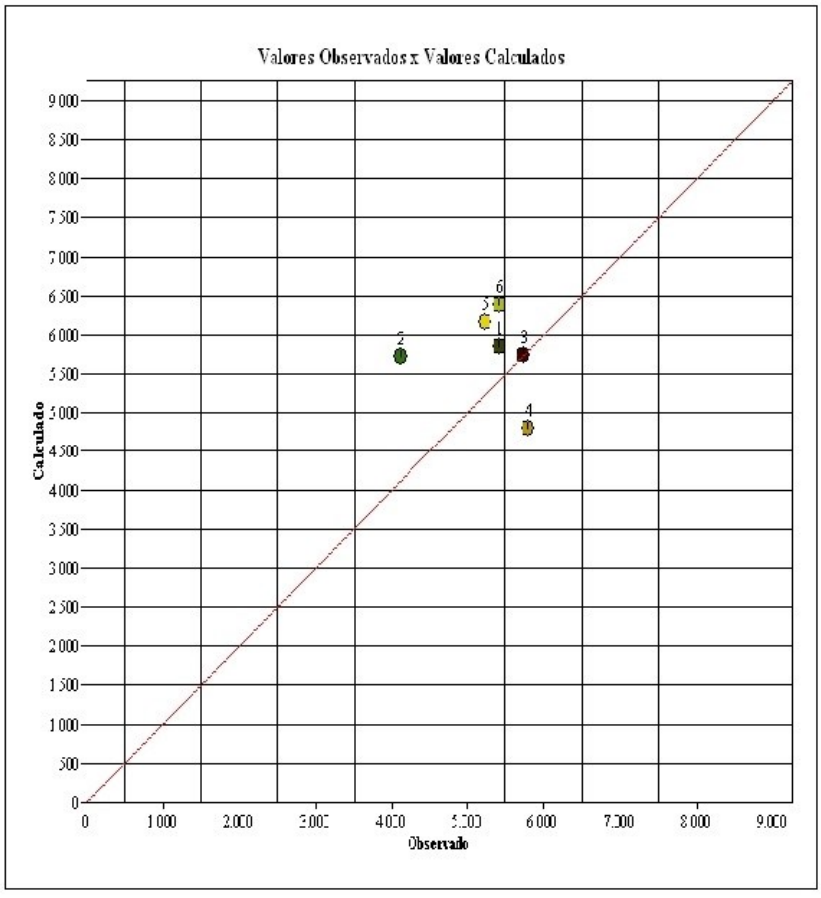
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.419,44	5.853,21
2	4.111,30	5.715,44
3	5.737,13	5.737,13
4	5.793,19	4.801,52
5	5.232,56	6.163,31
6	5.419,44	6.383,43



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Francisco Gouveia Reis Junior 451 Ap. 68- Torre 2 Vila da Prata MOJI **Data :** 16/12/2024
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 5.500,00 **Edificação m² :** 48,16 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.285,51
Desvio Padrão : 613,05
- 30% : 3.699,85
+ 30% : 6.871,16
Coeficiente de Variação : 11,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.775,67
Desvio Padrão : 544,01
- 30% : 4.042,97
+ 30% : 7.508,37
Coeficiente de Variação : 9,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☒	1
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.775,67
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.775,67000 **VALOR TOTAL (R$) :** 278.156,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.447,86
INTERVALO MÁXIMO : 6.103,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.447,86
INTERVALO MÁXIMO : 6.103,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 16/12/2024
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Gouveia Reis Junior **NÚMERO :** 451
COMP.: **BAIRRO :** Vila da Prata **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-190 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 130,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,31
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,470 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,720 **IDADE :** 3 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,16 **ÁREA COMUM M²** 81,08 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 10 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 290.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Catamarã Imóveis
CONTATO : Ref. MTAP20575 **TELEFONE :** (11)-43126194
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.419,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.853,21
PADRÃO Fp :	433,77	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0800
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 16/12/2024
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Gouveia Reis Junior **NÚMERO :** 451
COMP.: **BAIRRO :** Vila da Prata **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-190 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 130,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,31
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 3,562 **CONSERVAÇÃO :** g - reparos importantes
COEF. DEP. (k) : 0,569 **IDADE :** 3 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,16 **ÁREA COMUM M²** 81,08 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 10 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 220.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Beth Imóveis
CONTATO : Ref. 91139 **TELEFONE :** (11)-942611587
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.111,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	872,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.715,44
PADRÃO Fp :	731,31	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3902
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 16/12/2024
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Gouveia Reis Junior **NÚMERO :** 451
COMP.: **BAIRRO :** Vila da Prata **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-190 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 130,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,31
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 4,354 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,720 **IDADE :** 3 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,16 **ÁREA COMUM M²** 81,08 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 10 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 307.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Del Bem Imóveis
CONTATO : Ref. V2158 **TELEFONE :** (11)-947464249
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	5.737,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	5.737,13
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 16/12/2024
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Gouveia Reis Junior **NÚMERO :** 451
COMP.: **BAIRRO :** Vila da Prata **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-190 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 130,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,31
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 1,680 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,916 **IDADE :** 3 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,16 **ÁREA COMUM M²** 81,08 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 10 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 310.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Jonas Cardoso Imóveis
CONTATO : Ref. AP01008 **TELEFONE :** (11)-950901584
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.793,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-991,67	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.801,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8288
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 16/12/2024
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Gouveia Reis Junior **NÚMERO :** 451
COMP.: **BAIRRO :** Vila da Prata **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-190 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 130,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,31
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 3,562 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,720 **IDADE :** 3 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,16 **ÁREA COMUM M²** 81,08 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 10 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 280.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Jone Gomes Imóveis
CONTATO : Ref. V780 **TELEFONE :** (11)-974868795
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.232,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.163,31
PADRÃO Fp :	930,75	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1779
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 16/12/2024
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Gouveia Reis Junior **NÚMERO :** 451
COMP.: **BAIRRO :** Vila da Prata **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-190 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.500,00 **TESTADA - (cf) m :** 130,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 42,31
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 3,562 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,720 **IDADE :** 3 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,16 **ÁREA COMUM M²** 81,08 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 129,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 10 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 290.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Wesler Comel Imóveis
CONTATO : Ref. AP 598 **TELEFONE :** (11)-995572087
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.419,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.383,43
PADRÃO Fp :	964,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1779
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

IV-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Condomínio Residencial Alvarinho situado o apartamento avaliando está localizado na Rua Francisco Gouveia Reis Junior nº 451 em Mogi das Cruzes, SP.

Portaria 24 horas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

Torre B (ou torre “02”) do Condomínio Residencial Alvarinho.

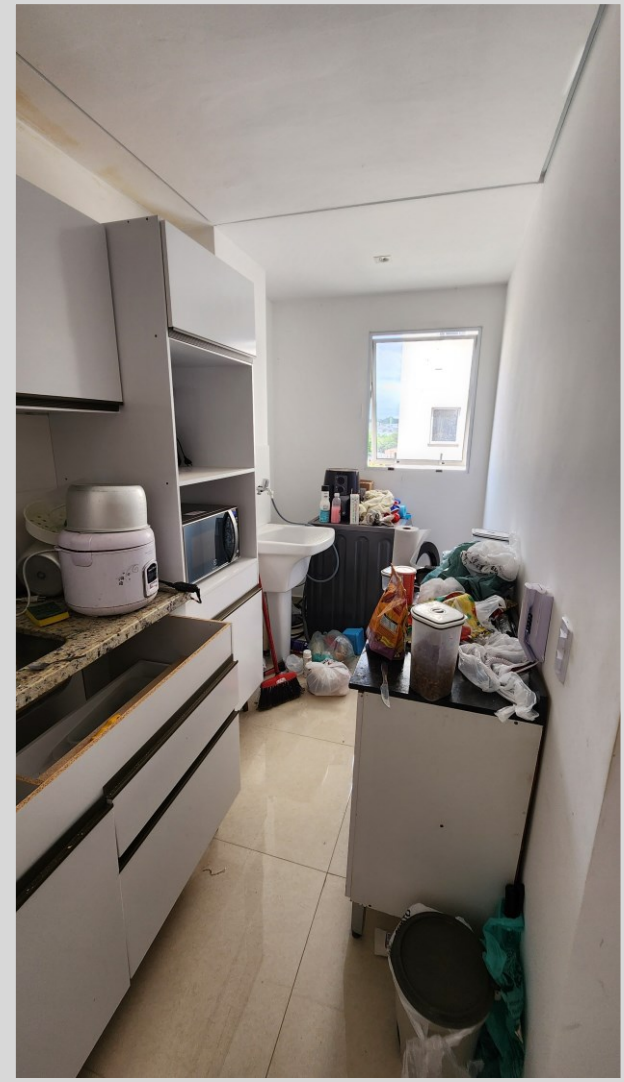
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

Circulação vertical no Condomínio Residencial Alvarinho através de elevadores (social e serviço).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

Sala com terraço no apartamento avaliando (ap. 68 da Torre 2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

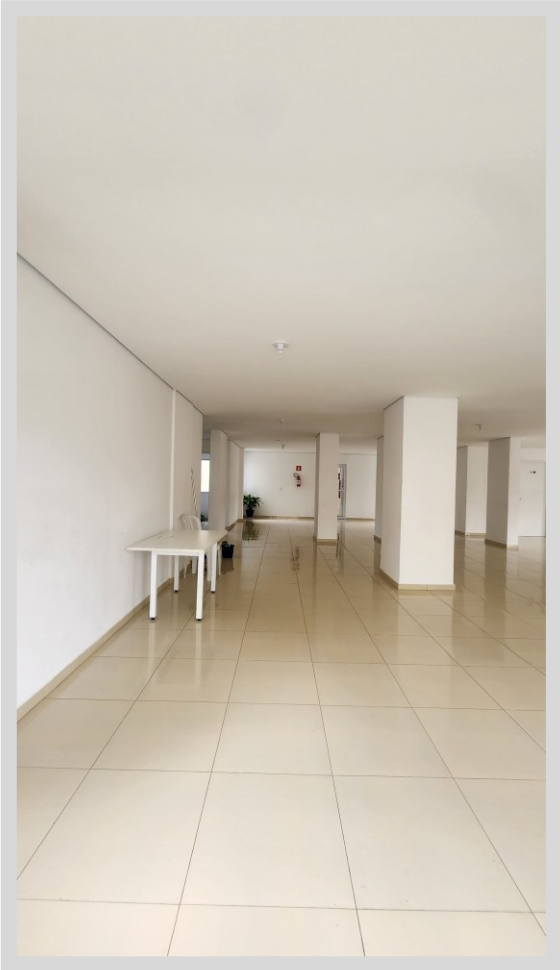


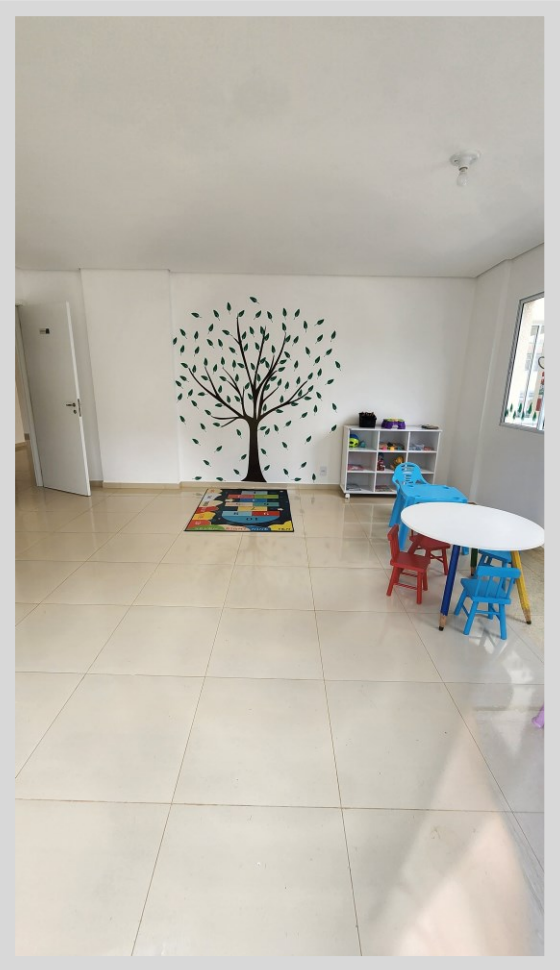
Sala e cozinha com área de serviços integradas no apartamento avaliando (ap. 68 da Torre 2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

Dormitório 01 e dormitório 02 no apartamento avaliando (ap. 68 da Torre 2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.





Salão e brinquedoteca na área comum do Condomínio Residencial Alvarinho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

Playground na área comum do Condomínio Residencial Alvarinho.

Pet Place na área comum do Condomínio Residencial Alvarinho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

Quadra Poliesportiva, churrasqueira, área de vagas descoberta e indeterminada na área comum do Condomínio Residencial Alvarinho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.

V-ENCERRRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 29 *(vinte e nove)* folhas digitadas e contendo fotos do imóvel, estando as mesmas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, dezembro de 2024.

_____

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/12/2024 às 18:43 , sob o número WMCZ24702956027
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003192-05.2023.8.26.0361 e código MFY4LPx6.