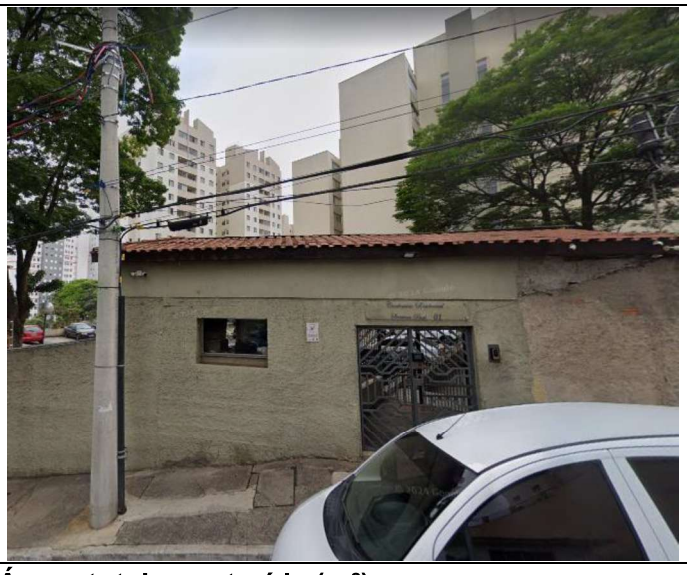
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA_PV319-36

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS 12
5.2.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

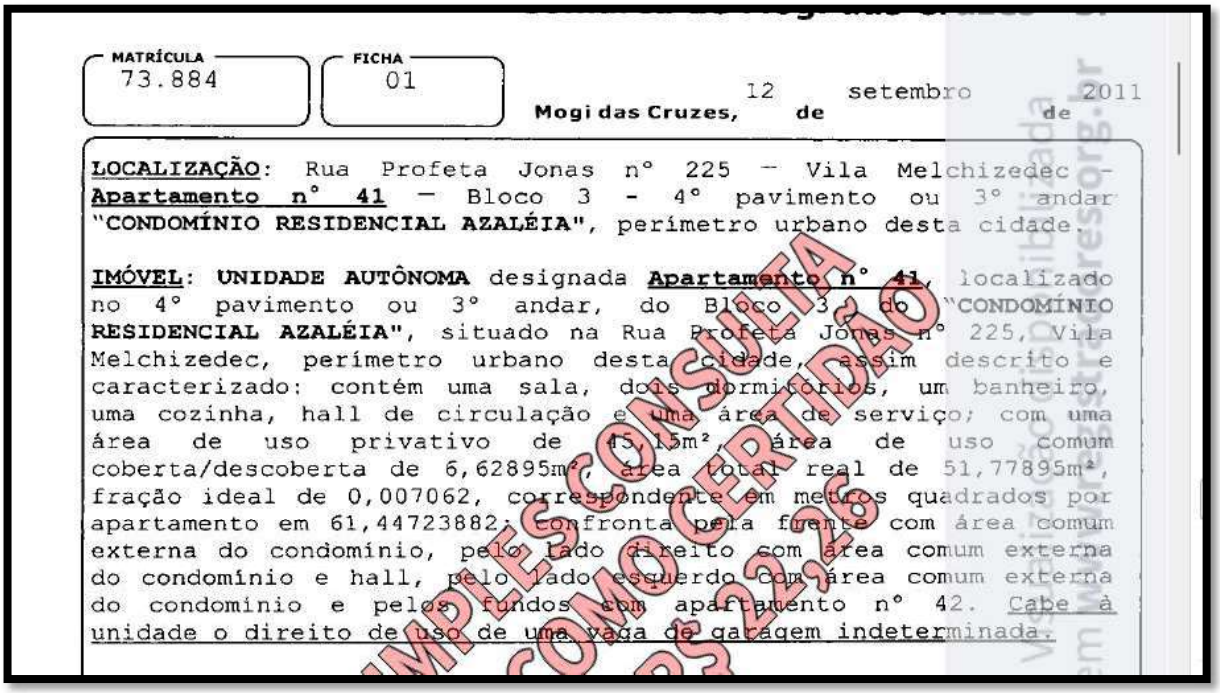
Endereço: Rua Profeta Jonas, 225, Ap 41, 4° Andar, Bloco 3 - Vila Pomar, Mogi das Cruzes/SP, CEP 08738-570

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 0,0,07062% 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.

EXEMPLAR CONSULTA COMO CERTIFICADO R$ 22,16

Figura 1 – Trecho da matricula 73.884

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

LOCALIZAÇÃO

A matricula avaliada localiza-se Rua Profeta Jonas, 225, Ap 41, 4° 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)



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google mapas)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.



Figura 4 - Delimitação do bairro Vila Pomar, Mogi das Cruzes/SP)

(Fonte: www.google.com.br/mapas)

2.1 ZONEAMENTO

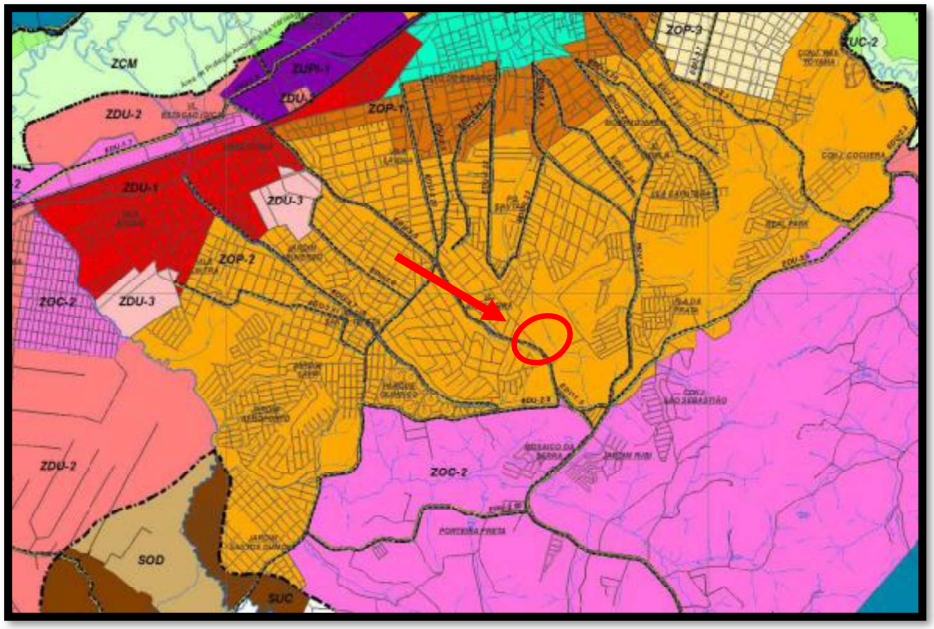


Figura 5 - Mapa Zoneamento – Vila Pomar, - Mogi das Cruzes/SP (Fonte: https://www.mogidascruzes.sp.gov.br/public/site/doc/201803091545125aa2d6381f957.pdf)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

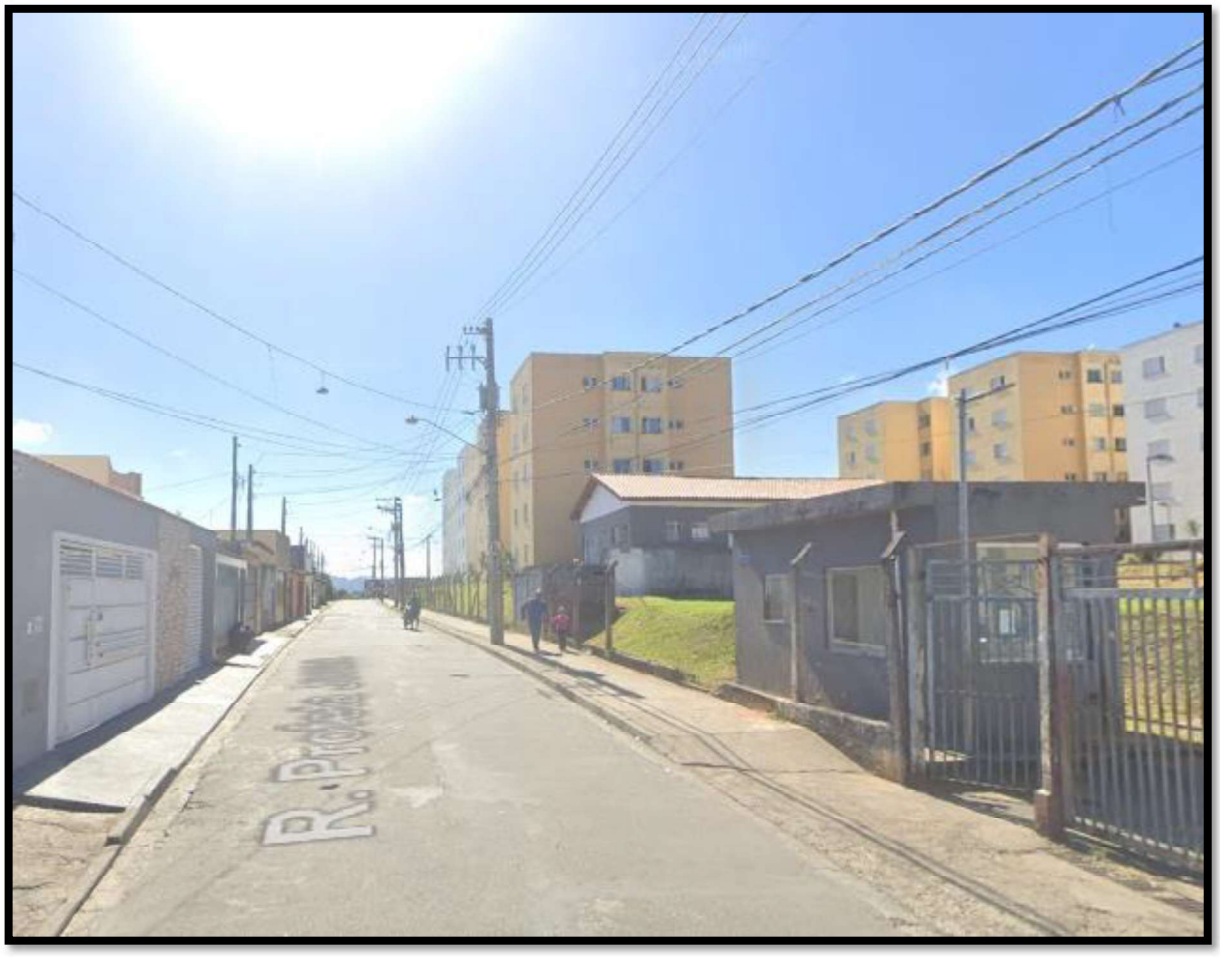


Figura 6 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel

(Fonte: site google mapas)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

2.2 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária n° 73.884 do 2° 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 n° 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.



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,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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/M²): 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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:

Valor de r	Correlação
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 ou 97,18%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

♦ Coeficiente de determinação (r²):

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 Ftab (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a Fcal (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 (%)
Vagas de garagem	1,58	13,84
Area total	-1,60	13,28
Elevador	13,09	0,00
Valor unitário	130,81	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

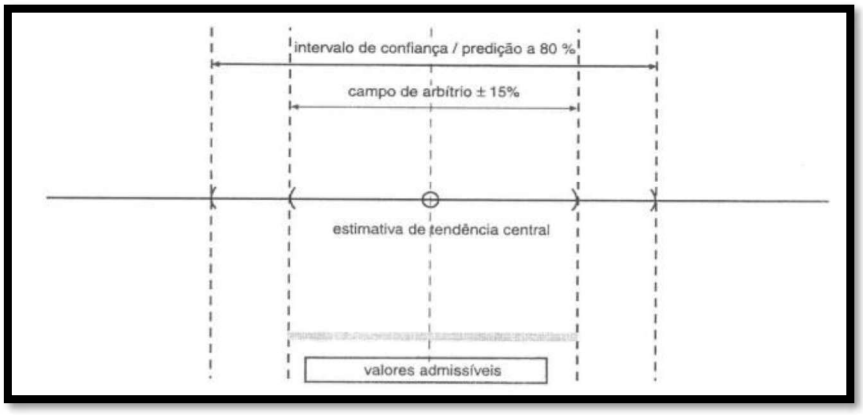


Figura 8 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	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	X		
	≤30%	≤40%	≤50%

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: 45,15m²

Elevador: 0 (não)

Vaga de garagem: 1

- **Valores unitários**

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÉDIO
R$ 4.227,75 /m²	R$4.354,25/m²

VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R$4.484,53/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

- **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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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 m²	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 (m²)	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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 -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	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 (Valor unitário) = +8.42411214 +0.04195360584 * Vagas de garagem -0.001880287163 * Area total +0.36225623 * Elevador (1=Sim)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

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

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

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

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

Valor unitário = +4560.757201 * e^(+0.04195360584 * Vagas de garagem) * e^(-0.001880287163 * Area total) * e^(+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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

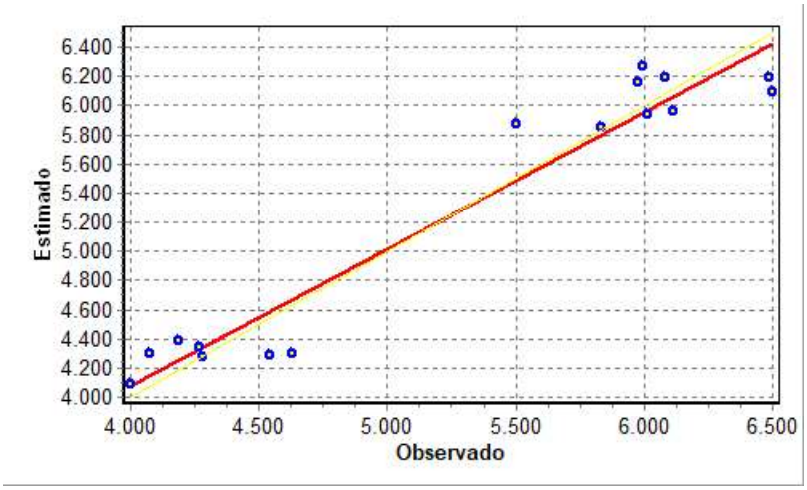
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

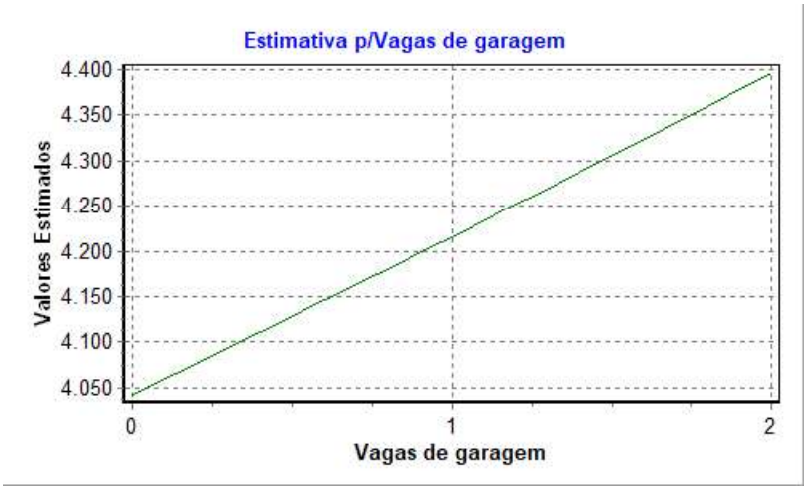


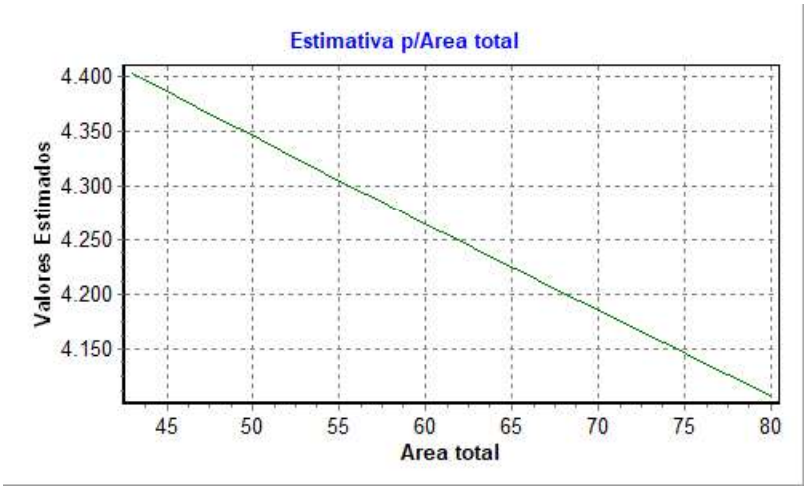
Resíduos da Regressão Linear

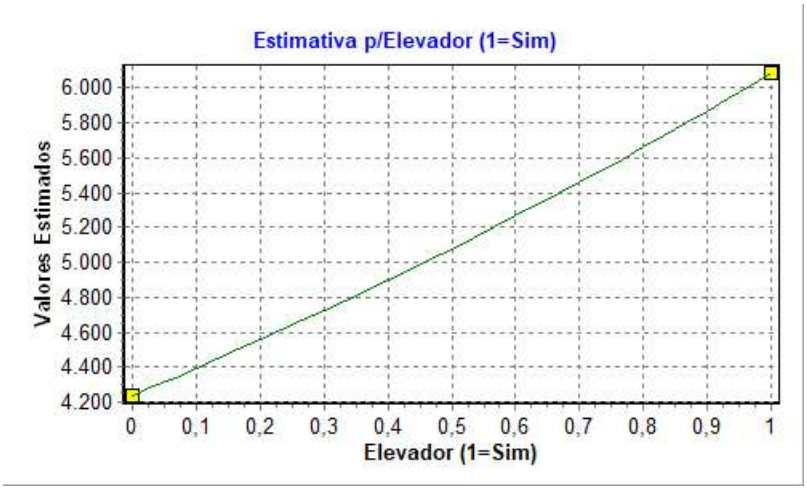


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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, Nº 636Vila São SebastiãoMogi das Cruzes	Newcore	(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS549840-id-2826304676/
2	*	Avenida Japão, Nº 790Alto IpirangaMogi das Cruzes	Unidade Livre	(11) 95472-6230!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS299000-id-2823956473/
3		Rua Pedro Paulo de Carlo, Nº 908Vila São SebastiãoMogi das Cruzes	Del Bem Imóveis	(11) 94746-4249!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS480000-id-2776702935/
4		Avenida Japão, Nº 1036Alto IpirangaMogi das Cruzes	Newcore	(11) 4580-4274	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-74m2-venda-RS445080-id-2826089873/
5	*	Avenida Japão, Nº 1Alto IpirangaMogi das Cruzes	Gisele Noronha Imóveis	(11) 97169-0185!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-50m2-venda-RS140000-id-2826053423/
6	*	Rua dos Aposentados, Nº 53Alto IpirangaMogi das Cruzes	Miriam	(11) 98924-6102!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-65m2-venda-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

					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	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-sebastiao-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-72m2-venda-RS440000-id-2780157497/
30		Rua Manoel Porcelli, Nº 266Alto IpirangaMogi das Cruzes	Marcelo Carrião Imóveis	(11) 94758-8637!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-ipiranga-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS249900-id-2657584447/
31	*	Avenida José Glicério de Mello, Nº 1050Jardim CamilaMogi das Cruzes	Maria Madalena Lima Costa Bottesi	(11) 98415-6050!	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-camila-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS225000-id-2569720249/

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

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:

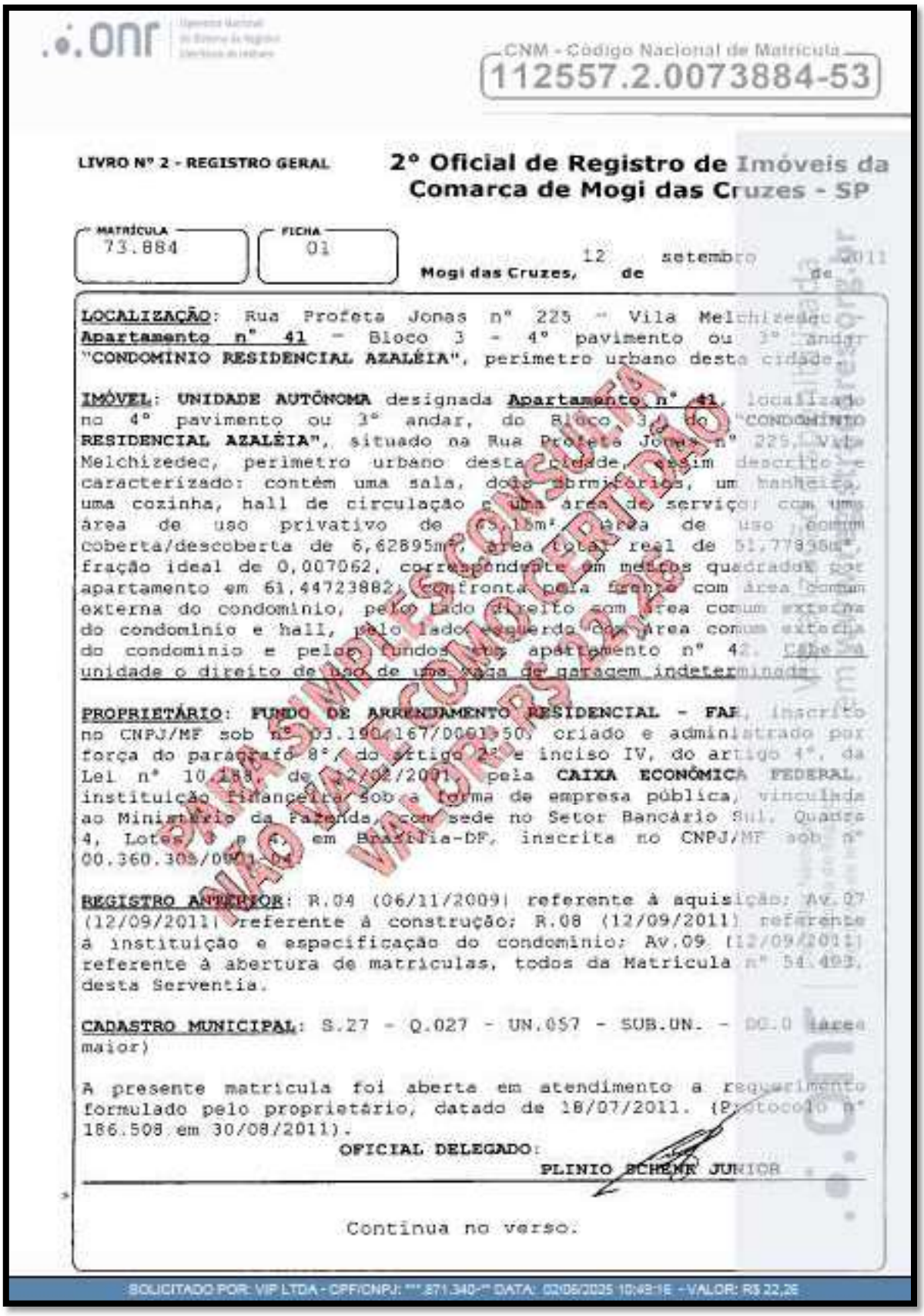
Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.227,75	4.237,34	4.242,13	2,91%	
Valor Médio	4.354,25	4.364,12	4.369,06	-	III
Valor Máximo	4.484,53	4.494,69	4.499,78	2,99%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Profeta Jonas, 225 - Vila Melchizedec - Apto 41 - bloco 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		-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA



.onr

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

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 43,15m², área de uso comum coberta/descoberta de 6,62895m², área total real de 51,77895m², fração ideal de 0,007062, correspondente em metros quadrados ao 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.

PROPRIETÁRIO: **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, criado e administrado por força do parágrafo 8º, do artigo 2º, e inciso IV, do artigo 4º, da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.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, todos 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:

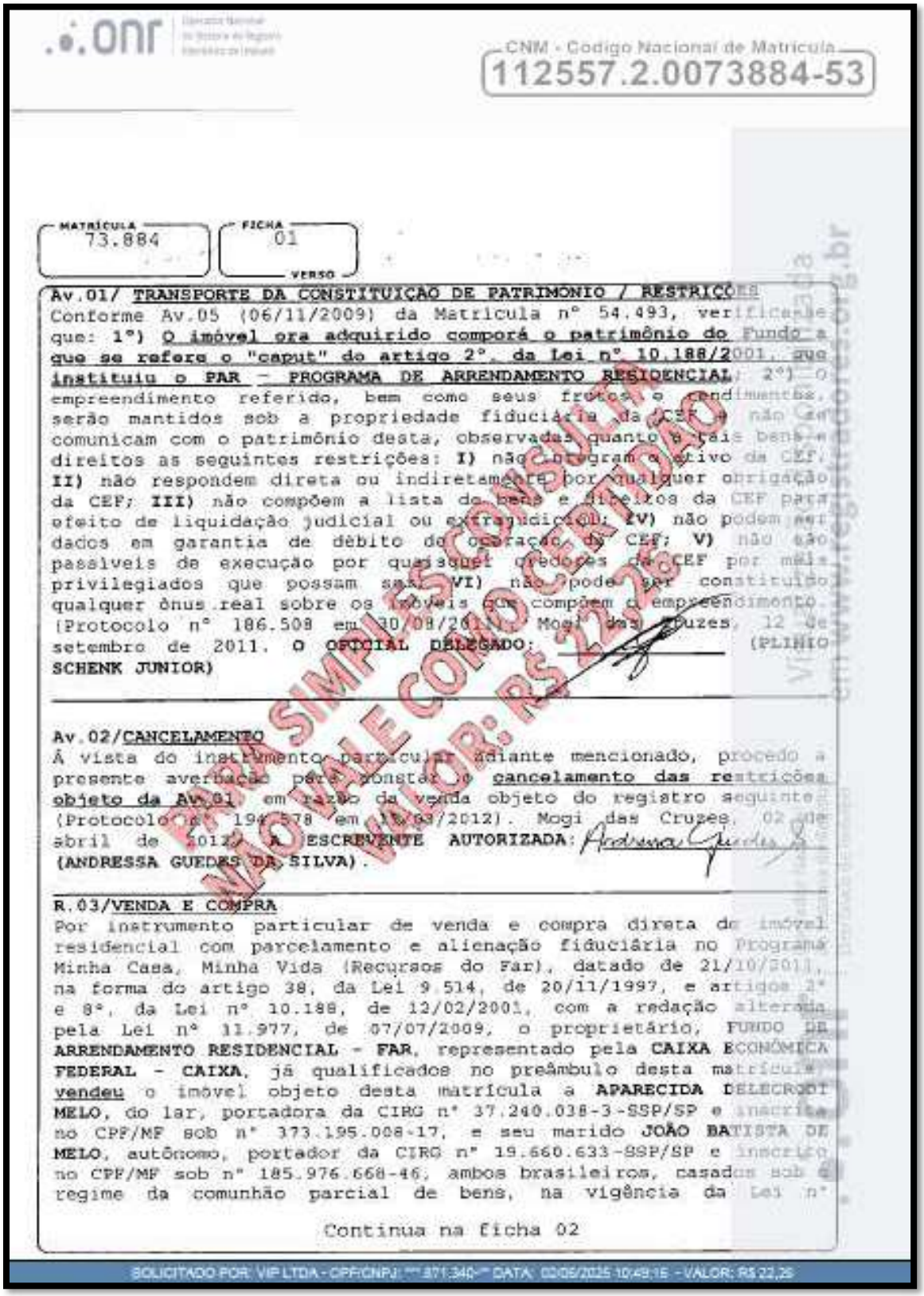
PLINIO BOHNER JUNIOR

Continua no verso.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 02/06/2025 10:49:16 - VALOR: R$ 22,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.



.onr

CNM - Codigo Nacional de Matricula
112557.2.0073884-53

MATRÍCULA 73.884 | FICHA 01 VERSO

Av.01/ TRANSPORTE DA CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO / RESTRIÇÕES
Conforme Av.05 (06/11/2009) da Matrícula nº 54.493, verifica-se que: **1º) 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 PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**; 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 direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **IV)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; **V)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; **VI)** 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:** _____ **(PLINIO SCHENK JUNIOR)**

Av.02/CANCELAMENTO
À vista do instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento das restrições objeto da Av.01**, em razão da venda objeto do registro seguinte (Protocolo nº 194.578 em 15/03/2012). Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012. **A ESCREVENTE AUTORIZADA:** _____ **(ANDRESSA GUEDES DA SILVA)**.

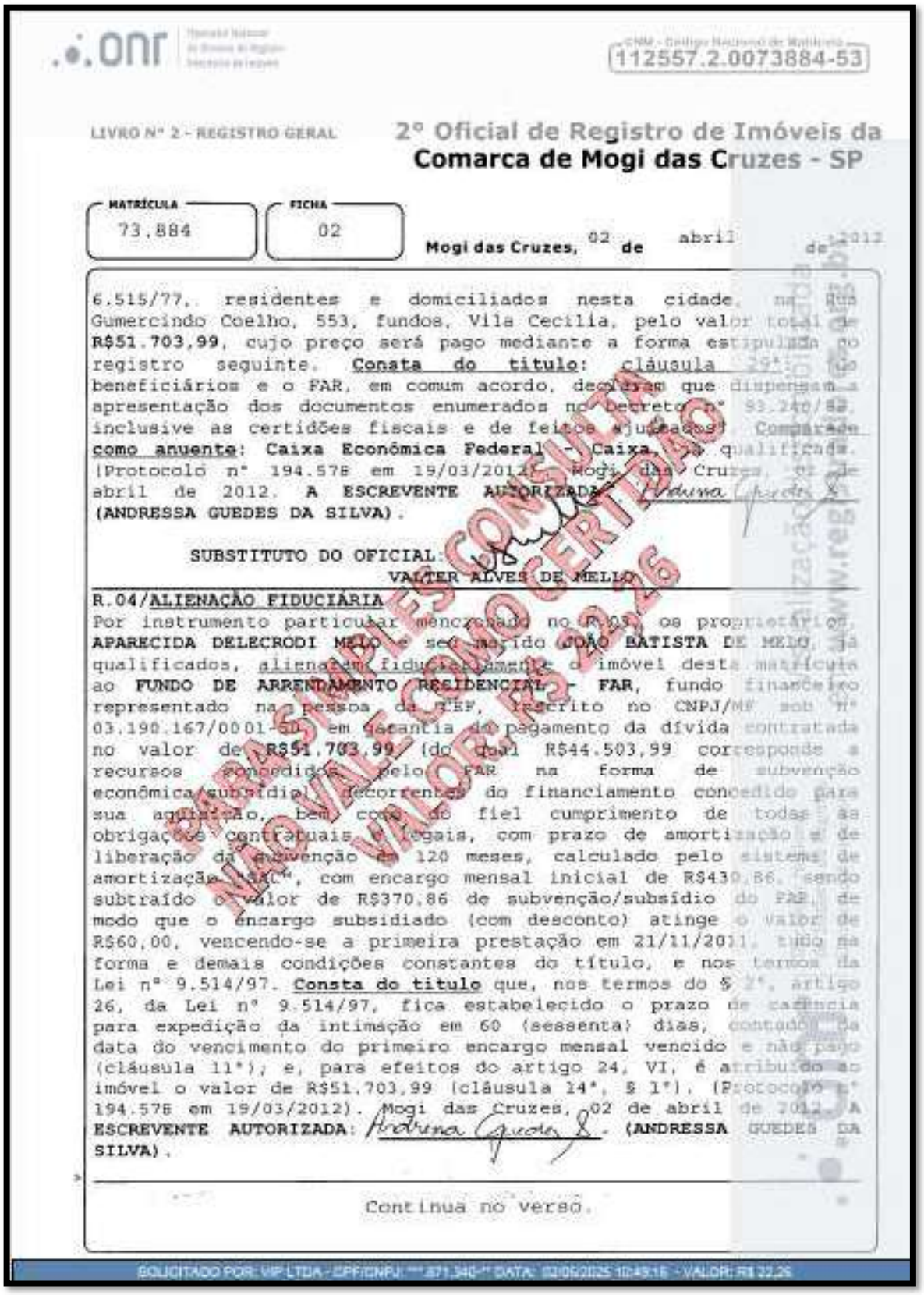
R.03/VENDA E COMPRA
Por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida (Recursos do Far), datado de 21/10/2011, na forma do artigo 38, da Lei 9.514, de 20/11/1997, e artigos 2º e 8º, da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 11.977, de 07/07/2009, o proprietário, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, já qualificados no preâmbulo desta matrícula, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a **APARECIDA DELECROIX MELO**, do lar, portadora da CIRG nº 37.240.038-3-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 373.195.008-17, e seu marido **JOÃO BATISTA DE MELO**, autônomo, portador da CIRG 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

Continua na ficha 02

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340/**** DATA: 02/05/2025 10:49:16 - VALOR: R$ 22,26

PESQUISA SIMPLES COM CERTIFICADO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.



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 02

Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012

6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Gumercindo Coelho, 553, fundos, Vila Cecilia, pelo valor total de **R$51.703,99**, cujo preço será pago mediante a forma estipulada no registro seguinte. **Consta do título**: cláusula 29ª: Os beneficiários e o FAR, em comum acordo, declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados. Comparece **como anuente**: **Caixa Econômica Federal - Caixa**, já qualificada. (Protocolo nº 194.578 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012. **A ESCREVENTE AUTORIZADA** (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:
VALTER ALVES DE MELLO

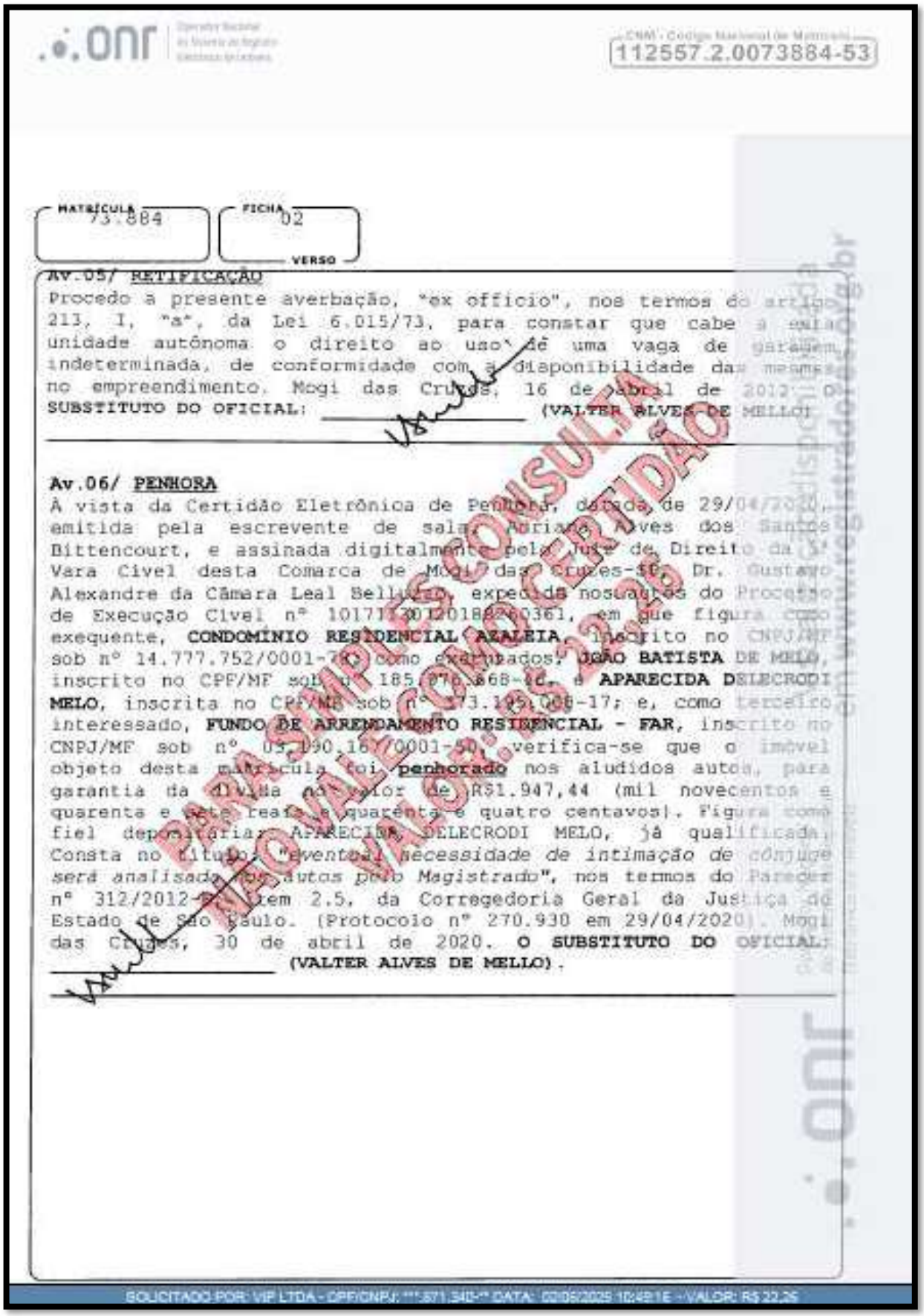
R.04/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular mencionado no R.03, os proprietários, **APARECIDA DELECRODI MELO** e seu marido **JOÃO BATISTA DE MELO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula ao **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, fundo financeiro representado na pessoa da CEF, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, 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 decorrente 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$430,86, 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, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago (cláusula 11ª); e, para efeitos do artigo 24, VI, é atribuído ao imóvel o valor de R$51.703,99 (cláusula 14ª, § 1º). (Protocolo nº 194.578 em 19/03/2012). Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012. A **ESCREVENTE AUTORIZADA**: (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).

Continua no verso.

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 02/08/2025 10:49:16 - VALOR: R$ 22,26

VISUALIZAÇÃO PARA CONSULTA
NÃO VÁLIDO COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 22,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.



ONR

CNM - Código Nacional de Matrículas
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)**

Av.06/ PENHORA

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 29/04/2020, emitida pela escrevente de sala, Adriana Alves dos Santos Bittencourt, e assinada digitalmente pela Juíza de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 1017113-07.2018.8.26.0361, em que figura como exequente, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AZALEIA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.777.752/0001-70, como executados, **JOÃO BATISTA DE MELO**, inscrito no CPF/MF sob nº 185.276.868-49, e **APARECIDA DELECRODI MELO**, inscrita no CPF/MF sob nº 273.195.008-17; e, como terceiro interessado, **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, 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-E, 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).**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALE R$: 22,26

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 02/05/2025 10:49:16 - VALOR: R$ 22,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/08/2025 às 09:17 , sob o número WMCZ25701717755
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017113-07.2018.8.26.0361 e código hk0iqOJN.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web 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 pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Outubro/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	426 dias	1,048263
Percentual correspondente	426 dias	4,826308 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 204.411,30
Sub Total	(=)	R$ 204.411,30
Valor total	**(=)**	**R$ 204.411,30**

Retornar Imprimir