I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado arredondando, para o imóvel constante do Termo de Penhora de fls. 178: **apartamento nº 24,** localizado no 2º pavimento ou 1º andar, **bloco 04 do "Condomínio Residencial Orquídea"**, situado na Rua Profeta Jonas 235, Vila Melchizedec constante da matrícula 73.744 do 2º ORI de Mogi das Cruzes, é de:

R$ 64.270,00

(Sessenta e quatro mil, duzentos e setenta reais).

*valor apurado para fevereiro de 2021.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LANTAMARA DE EUASTRO SANTANA Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2021 às 16:23 WMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 39034622.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTAMARA DE EASTRO SANTANA Justiça de Estado de São Paulo, 02/02/2021 às 16:23 WMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 39034622.

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, apuração do valor de mercado para a data de fevereiro de 2021, do imóvel: **apartamento nº 24,** localizado no 2º pavimento ou 1º andar, **bloco 04** do Condomínio Residencial Orquídea, situado na Rua Profeta Jonas 235, Vila Melchizedec, Mogi das Cruzes, o qual a parte executada teve seus direitos penhorados no Termo de Penhora e depósito de fls. 178 dos autos.

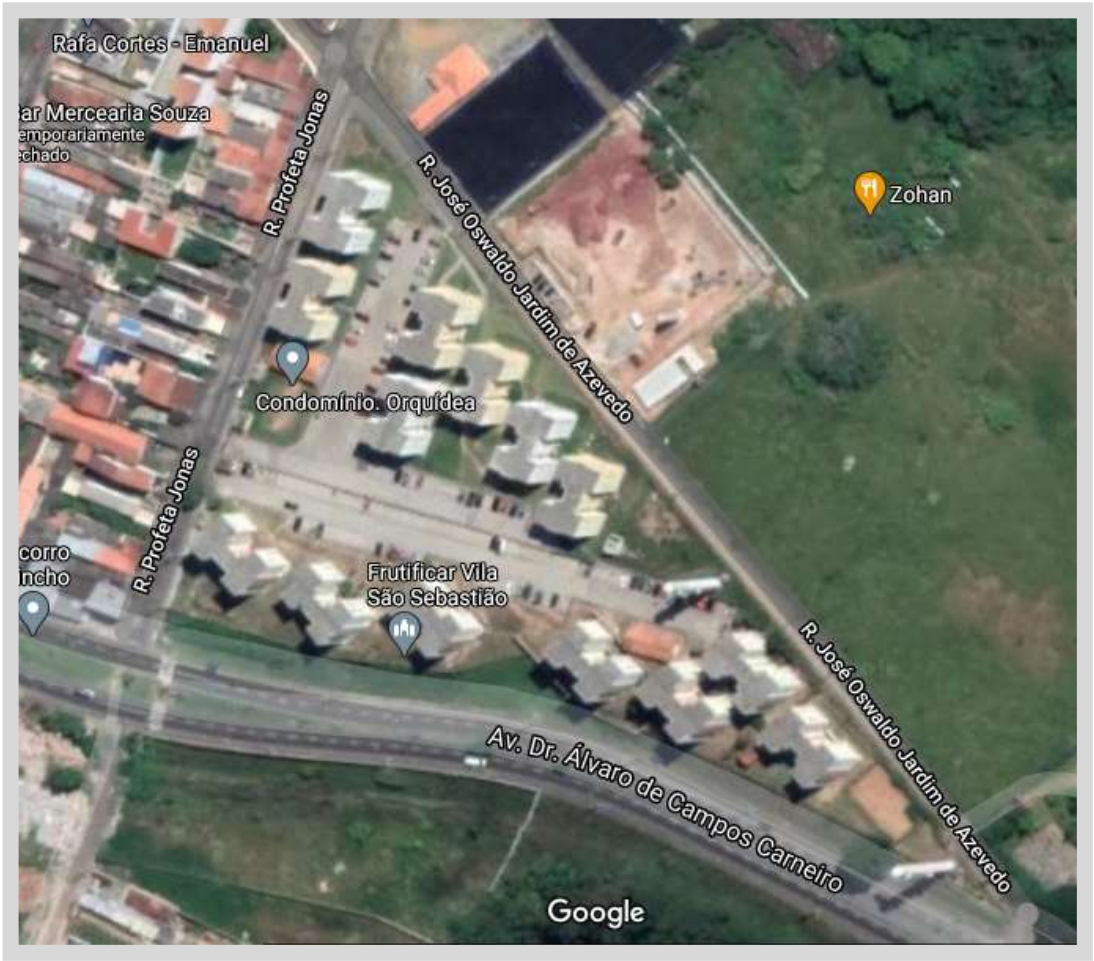
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, "*valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes*".

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado no Condomínio Residencial Orquídea localizado a Rua Profeta Jonas nº 235 **apartamento 24 do bloco 04** na Vila Melchizedec em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 73.744 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizada o Condomínio Residencial Orquídea.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALANTAMARA DE CASTRO SANTA JUSTICA DE Estado de São Paulo, 02/2021 às 16:23 WMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 39034622.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LANTAMARA DE CASTRO SANTANA JUSTICA DE Estado de São Paulo, 02/2022 às 18:01 , 3/2021 às 16:23 , WMC22170000MCZ21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 39034622.

III.III- CARACTERÍSTICAS

O Edifício do **Condomínio Residencial Orquídea** localizado o apartamento avaliando classifica-se como:

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico.

Idade ap. 9 anos.

Empreendimento composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos e circulação vertical através de escadas.

O apartamento avaliando de acordo com a matrícula 73.744 do 2º ORI (fls. 169) é composto por uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, hall de circulação e uma área de serviço com uma área de uso privativo de 45,15 m^2, cabendo a unidade o direito de uso de uma vaga de garagem.

Estado de conservação (F) necessitando de reparos simples e importantes.

III.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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/ou transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, fevereiro de 2021, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 18/03/2021 às 16:23 , sob o número WMDC21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025008-79.2019.8.26.0361 e código 39033522.

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, padrão e vagas mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, 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 ANTONIO MARCOS DE MELO e TAMARA LEITE, Protocolado em 18/03/2021 às 16:23 , sob o número WMKC21700351109
Este documento foi gerado pelo usuário 003.***.***-79 em 23/02/2021 às 18:00:39 (GMT -3:00)
Número do documento: 21021818003979900000000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025008-79.2019.8.26.0361 e código 39000000.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LANTAMARA DE EUASTRO SANTA JUSTICA DE Estado de São Paulo, 02/2021 às 18:00 , 3/2021 às 16:23 , SMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022708-79.2019.8.26.0361 e código 39043622.

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R$ 1.423,55/m^{2,} desvio padrão da amostra de R$ 442,26 /m^2 e coeficiente de variação de 31,0700 %.

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

Mínimo: R$ 1.120,35, Máximo: R$ 1.726,75.

Será adotado: **Vu = R$ 1.423,55/m^2**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

V = 45,15 m^2 x R$ 1.423,55 = R$ 64.273,28

Arredondando, o valor do imóvel: **R$ 64.270,00**

(Sessenta e quatro mil, duzentos e setenta reais).

**valor para fevereiro de 2021.*

unidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Orquidea **DATA :** 22/02/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

Apartamento Padrão.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	100,00
☒ Obsolescência	Idade 9 **Estado de Conservação** F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico (-)
☒ Vagas	**Vagas** 1 **Acréscimo** 0,1

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Japão ,SN	2.785,71	1.340,45	0,4812
☒ 2	Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo ,420	2.938,78	685,11	0,2331
☒ 3	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.062,50	1.747,46	0,8473
☒ 4	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.531,25	1.699,13	0,6713
☒ 5	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.250,00	1.645,62	0,7314

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALANTAMARA DE CASTRO SANTA JUSTICA DE Estado de São Paulo, 02/2021 às 16:23 WMC2 número 06MCZ21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022708-79.2019.8.26.0361 e código 39036422.

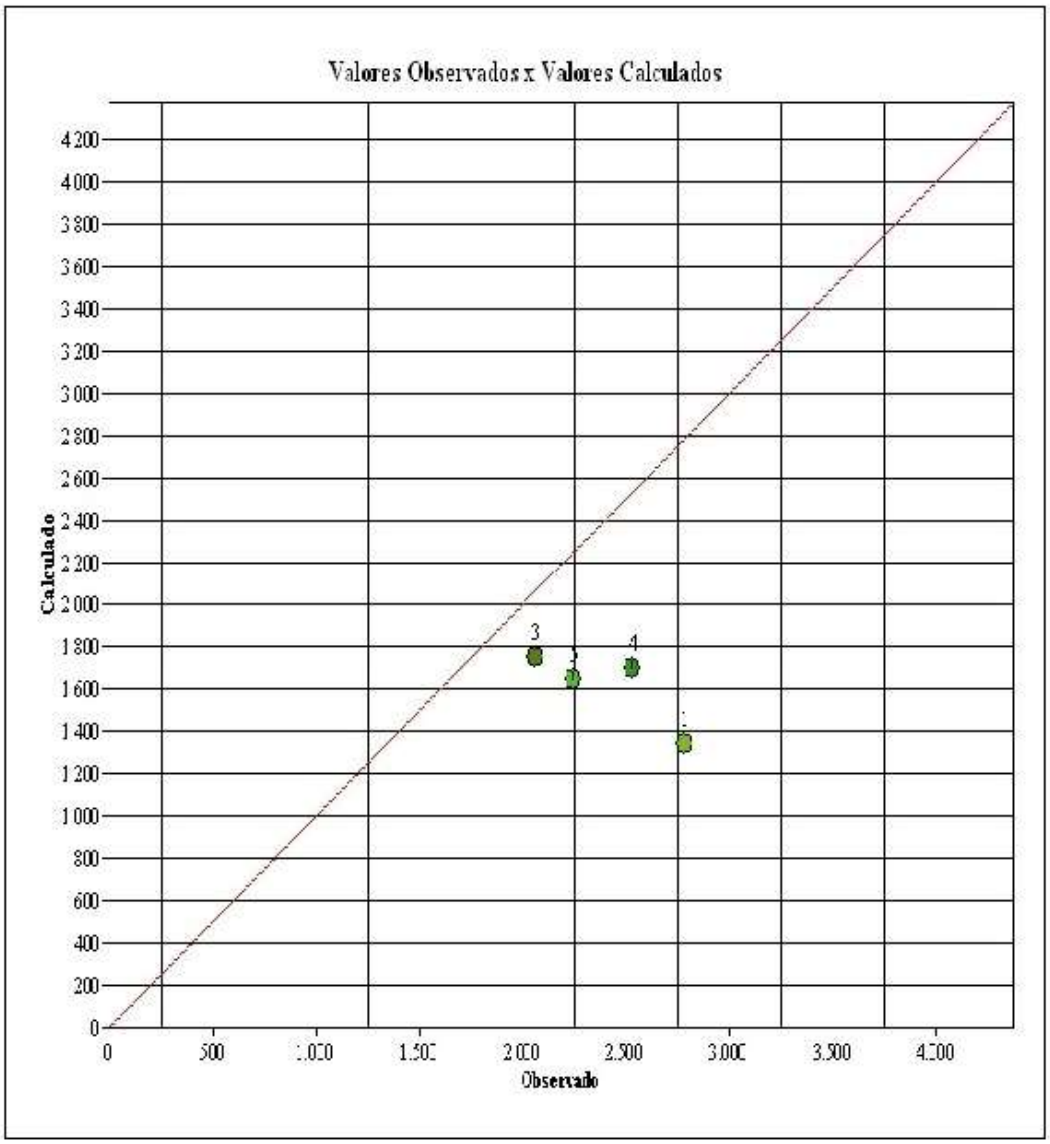
TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.785,71	1.340,45
2	2.938,78	685,11
3	2.062,50	1.747,46
4	2.531,25	1.699,13
5	2.250,00	1.645,62



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LANTAMARA DE EIAS TRIBUNA NA JUSTIÇA DE Estado de São Paulo, 02/02/2021 às 16:23 WMC 21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 3903624.

umidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Profeta Jones 235 Vila Melchizedec MOJI DAS CRUZES - SP **Data :** 22/02/2021

Cliente : Avaliação Judicial

Área terreno m² : 4.000,00 **Edificação m² :** 45,15 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.513,65
Desvio Padrão : 363,36
- 30% : 1.759,55
+ 30% : 3.267,74
Coeficiente de Variação : 14,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.423,55
Desvio Padrão : 442,26
- 30% : 996,49
+ 30% : 1.850,62
Coeficiente de Variação : 31,0700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		6
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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$): 1.423,55

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 1.423,55000 **VALOR TOTAL (R$) :** 64.273,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.120,35
INTERVALO MÁXIMO : 1.726,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.120,35
INTERVALO MÁXIMO : 1.726,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FERREIRA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 03/03/2021 às 16:23 , sob o número WMDC21700351109
Este documento foi gerado pelo usuário 302.***.***-79 em 03/03/2021 às 18:00:36
Número do documento: 21030318003600000001700351109
Assinado eletronicamente em 03/03/2021 às 16:23 , sob o número WMDC21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028008-79.2019.8.26.0361 e código 39033522.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/02/2021
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Japão **NÚMERO :** SN
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : **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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,266 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,784 **IDADE :** 11 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 42,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 4 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 130.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : V D Imóveis
CONTATO : Cód. 1349 **TELEFONE :** (11)-34616700
O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.785,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-272,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.340,45
PADRÃO Fp :	-1.172,38	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,4812
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 ANTAMARA DE CASTRO SANTANA Justiça de Estado de São Paulo, 2022 às 16:23 WMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025708-79.2019.8.26.0361 e código 3903622.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/02/2021
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo **NÚMERO :** 420
COMP.: **BAIRRO :** Vila Melchizedev **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : **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: 500,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,746 **CONSERVAÇÃO :** a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,986 **IDADE :** 2 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 4 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 160.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Web Imóveis
CONTATO : Cód. 178 **TELEFONE :** (11)-28874681
O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.938,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-710,55	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	685,11
PADRÃO Fp :	-1.543,11	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,2331
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 ANTAMARA DE EIAS TROSANTA JUSTICA DE Estado de São Paulo, 2022 às 16:23 WMC 21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 3903622.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/02/2021
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet **NÚMERO :** 140
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Esperança **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : **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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,644 **IDADE :** 16 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 4 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 110.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Donelle Imóveis
CONTATO : Cód. 638 **TELEFONE :** (11)-47984400
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.062,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	112,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.747,46
PADRÃO Fp :	-427,78	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8473
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 LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 18/03/2021 às 16:23 , sob o número WMOC21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028008-79.2019.8.26.0361 e código 39035122.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/02/2021
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet **NÚMERO :** 140
COMP.: 1o andar **BAIRRO :** Jardim Esperança **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : **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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,811 **IDADE :** 16 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 4 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 135.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Veredas Imóveis
CONTATO : Cód. 1235 **TELEFONE :** (11)-47392537
O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.531,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-307,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.699,13
PADRÃO Fp :	-525,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6713
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 ANTAMARA LEITE e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, 22/02/2021 às 16:23 WMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 3903622.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 22/02/2021
SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet **NÚMERO :** 140
COMP.: **BAIRRO :** Jardim Esperança **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : **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: 2.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

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

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,745 **IDADE :** 16 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 0 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES : 0 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 4 **APTO/ANDAR :** 4 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 120.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Jone Gomes Imóveis
CONTATO : Cód. V305_1-1564511 **TELEFONE :** (11)-974868795
O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-137,72	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.645,62
PADRÃO Fp :	-466,67	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7314
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 ANTAMARA DE MEIAS TROSANTA JUSTICA DE Estado de São Paulo, 22/02/2021 às 16:23 WMC 21700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025708-79.2019.8.26.0361 e código 3903622.

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Condomínio Residencial Orquídea localizado a Rua Profeta Jonas nº 235 na Vila Melchizedec em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALANTAMARA DE EAST TOUSANTA JUSTICA DE Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2021 às 16:23 WMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022708-79.2019.8.26.0361 e código 39034622.

Condomínio Residencial Orquídea", situado na Rua Profeta Jonas 235.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALANTAMARA DE LAS TRIBUNAS JUSTICA DE Estado de São Paulo, protocolado em 01/03/2021 às 16:23 WMC221700351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025708-79.2019.8.26.0361 e código 39043622.

fls. 258

V-ENCERRRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 19 *(dezenove)* folhas digitadas, sendo a todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, fevereiro de 2021.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LANTAMARA DE CASTRO SANTA JUSTICA DE Estado de São Paulo, 02/2021 às 16:23 WMC2217000351109
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028708-79.2019.8.26.0361 e código 39034622.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
1ª VARA CÍVEL
Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico - CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1005711-89.2019.8.26.0361**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Residencial Orquídea**
Executado:	**Maria Santana da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a): **ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO.**

Vistos.

1) Diante da inércia do executado e da avaliação apresentada pelo exequente, fixo como valor de avaliação do bem **R$ 64.270,00,** correspondente à média das avaliações apresentadas.

2) **Providencie o exequente a atualização do débito, no prazo de 05 dias. Anoto, para fins do art. 889 do CPC, matrícula atualizada às fls. 260/263**.

3) Feito isso, determino a alienação do(a) imóvel penhorado(a) por intermédio de corretor credenciado para a realização de leilão eletrônico **Hasta Vip Leilões Judiciais (contato@hastavip.com.br ou rafael@hastavip.com.br – tels: 3093-5251/3093-5252)**.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO, liberado nos autos em 23/03/2021 às 11:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005711-89.2019.8.26.0361 e código 3A3368E.