

LAUDO DE AVALIAÇÃO

| | | | |
|----------------------|---|-------------------|---------------------------------|
| Processo nº | 1005490-09.20198.26.0361 | Data base: | 16/06/2023 |
| Classe | Execução de Título Extrajudicial | Assunto | Despesas Condominiais |
| Exequirente | Condomínio Residencial Orquídea | Executado | Maria Cilene Fernandes de Souza |
| Imóvel: | Unidade 22 - Bloco 4 | Endereço | Rua Profeta Jonas, 235 |
| Bairro: | Vila Pomar | Município | Mogi das Cruzes |
| | | UF | SP |
| | | CEP | 08738-570 |
| Documentação: | Matrícula 73.742 do 2º CRI de Mogi das Cruzes | | |

| Dados do Imóvel | |
|---|----------------------|
| Descrição | Apartamento "Tipo" |
| Área Privativa | 46,44 m ² |
| Área Comum | 6,81 m ² |
| Fração ideal | 0,007264 % |
| Área Total | 53,25 m ² |
| Vagas | 1 |
| Informações impactantes na avaliação | |
| | |



Valores de Avaliação

| | |
|--------------------------|---|
| Valor de Mercado: | R\$ 92.300,00 (noventa e dois mil e trezentos reais) |
|--------------------------|---|

| Metodologia |
|---|
| Comparativo Direto - Tratamento por fatores |

| | | | |
|------------------------------|---------|-------------------------|-----------|
| Grau de Fundamentação | Nível I | Grau de Precisão | Nível III |
|------------------------------|---------|-------------------------|-----------|

| | | | | | |
|---------------|-------------------------------|----------------|----------|------------------|---------|
| Perito | Arc. Marcio Nogaroto da Silva | CAU nº: | A78054-5 | CRECI nº: | 177104F |
|---------------|-------------------------------|----------------|----------|------------------|---------|



SUMÁRIO

| | |
|--------------------------------------|--------|
| 1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS..... | Pág. 3 |
| 2- DADOS DO PROCESSO | Pág. 3 |
| 3- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO | Pág. 3 |
| 4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO..... | Pág. 4 |
| 5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | Pág. 5 |
| 6- FOTOS DO IMÓVEL | Pág. 6 |
| 7- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO..... | Pág. 8 |
| 8- AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO..... | Pág. 8 |
| 9- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | Pág. 9 |
| 10- DIAGNÓSTICO DE MERCADO | Pág. 9 |
| 11- CONSIDERAÇÕES FINAIS | Pág. 9 |

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Márcio Nogaroto da Silva, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A78054-5 e Consultor Imobiliário registrado no CRECI/SP sob nº 177.104F, nomeado nos Autos do Processo nº 1005490-09.20198.26.0361 como Perito, em conformidade com as normas de avaliações preconizadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) emite o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

2 - DADOS DO PROCESSO

Classe: Execução de Título Extrajudicial; **Assunto:** Despesas Condominiais; **Distribuição:** 5º Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes; **Juiz:** Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo.

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

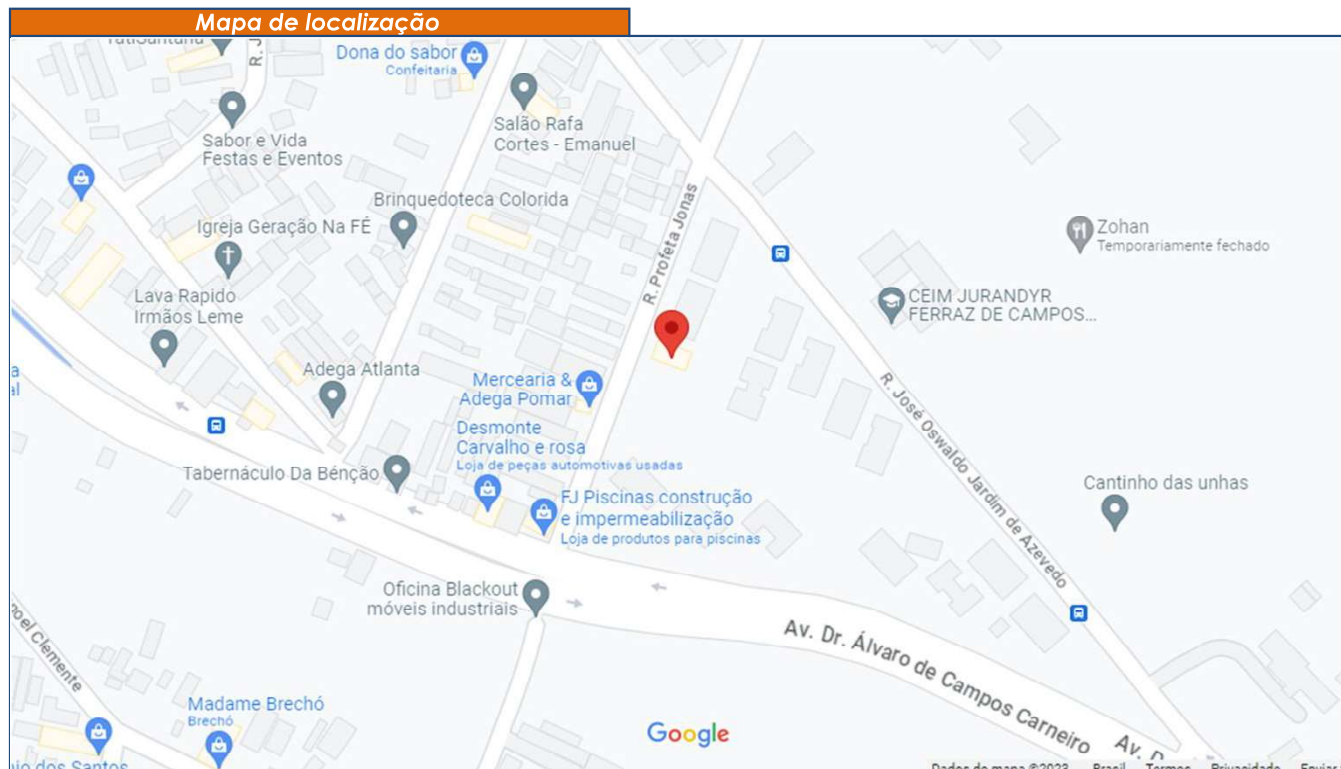
Este Laudo deve explicitar o Valor de Mercado do apartamento 22 do Bloco 4, do Condomínio Residencial Orquídea, situado à Rua Profeta Jonas, 235, Vila Pomar - Mogi das Cruzes, São Paulo.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A **Rua Profeta Jonas**, caracteriza-se como via secundária com traçado reto e topografia plana, baixo tráfego de veículos - trânsito local e de passagem, e ocupação predominantemente residencial. Apresenta padrão construtivo médio baixo, com maior incidência de unidades unifamiliares - casas, em todo o trecho vizinho ao imóvel avaliando, pouca arborização e baixo fluxo de pedestres. O entorno da **Rua Profeta Jonas**, conta com pouca oferta de comércio e serviços. A principal via de ligação é a Avenida Dr. Álvaro de Campos Carneiro, continuação da Avenida Henrique Peres eixo de ligação entre a Avenida Francisco Ferreira Lopes, que oferece ligação do centro da cidade com o Município de Suzano, e a Rodovia D. Paulo Rolim Loureiro, acesso ao Litoral Norte. O local é servido por diversas linhas de ônibus partindo do Terminal Central de Mogi das Cruzes. A região conta com todos os melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água potável e esgoto, telefonia, iluminação pública.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



R. Profeta Jonas - acesso ao Condomínio



R. Profeta Jonas - sent. Av. Dr Alvaro C. Carneiro



Rua Profeta Jonas - sent. R. José O. J. Azevedo.

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Condomínio composto por sete blocos, com T + 4 pavimentos, sendo quatro unidades por pavimento.

Apartamento "Tipo", com dois dormitórios, wc social, estar / jantar com sacada, cozinha, área de serviço.

| Áreas da unidade | Útil (m ²) | Comum | Total (m ²) |
|------------------|------------------------|-------|-------------------------|
| | 46,44 | 6,81 | 53,25 |

| Fração ideal (%) |
|------------------|
| 0,007264 |

Acabamentos - Dormitório 1: piso cerâmico, pintura látex, laje; **Dormitório 2:** piso cerâmico, pintura látex, laje; **WC Social:** piso cerâmico, revestimento cerâmico, teto sem acabamento; **Estar/Jantar:** piso cerâmico, pintura látex, laje; **Sacada:** piso cerâmico, pintura texturizada, laje; **Cozinha:** cerâmico, revestimento cerâmico, laje; **A. serv:** piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje.

Padrão Construtivo: Econômico
 Idade aparente: 30 anos
 Estado de conservação: regular

Uso atual do imóvel: residencial.
 Documentação apresentada: Matrícula 73.742 do 2º CRI de Mogi das Cruzes.

Áreas comuns: Salão de Festas, Quadra esportiva.



Salão de Festas



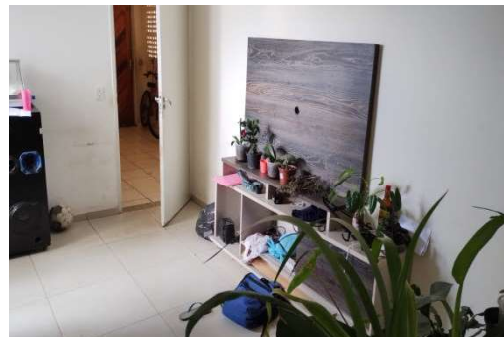
Quadra esportiva

6 - FOTOS DO IMÓVEL

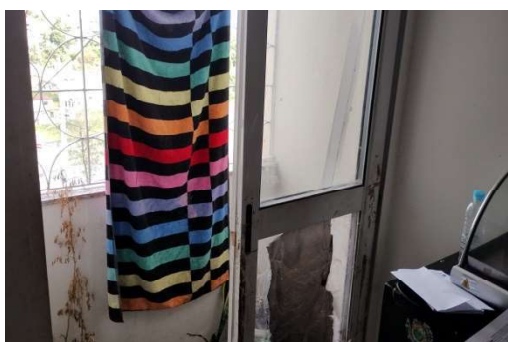
Unidade 22 - Bloco 4



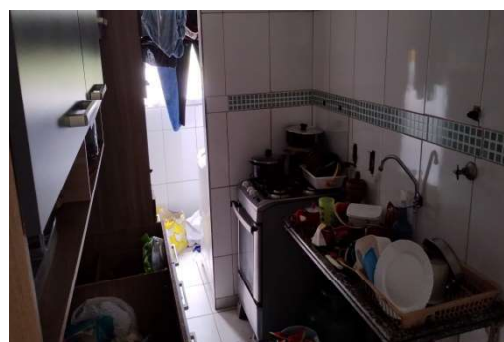
Porta de entrada



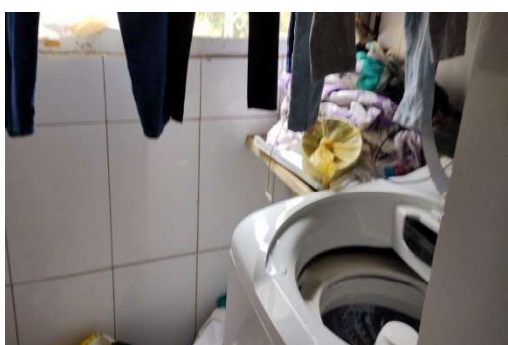
Estar/Jantar



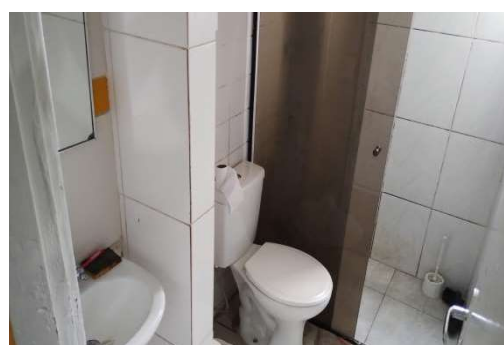
Sacada



Cozinha



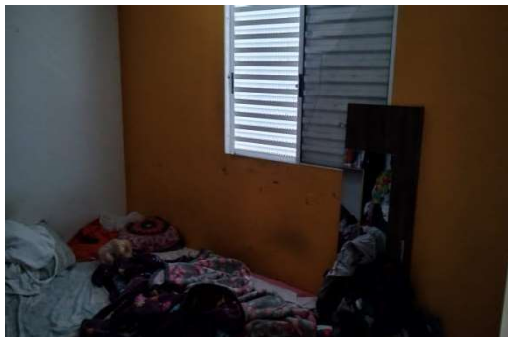
área de serviço



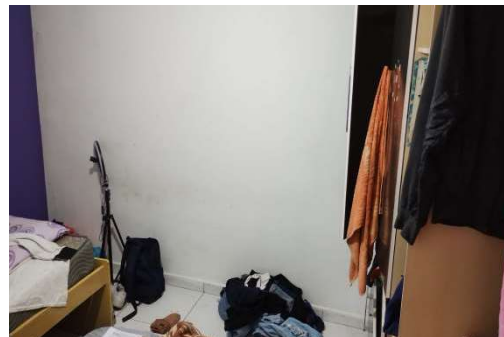
banheiro

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Unidade 22 - Bloco 4



Dormitório 1



Dormitório 2



Estacionamento

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-2 fixa as diretrizes para avaliação dos imóveis urbanos, de seus frutos e direitos. Estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deva alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

De acordo com o item 8 da NBR 14.653-1, 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

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização deste método: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Valor de mercado: embasado na pesquisa de mercado e tratadas conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, utilizando a área constante na matrícula, o valor de mercado do imóvel resultou em

R\$ 92.300,00

Noventa e dois mil, trezentos reais

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: I e no Grau de Precisão: III

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O entorno da **Rua Profeta Jonas** tem ocupação com predominância residencial, composto por edifícios residenciais multifamiliares com características populares e unidades unifamiliares - casas. O Mercado para esse tipo de imóvel permanece estável e, por conta da alta da Taxa Selic, não deve crescer neste segundo semestre. No entanto, apesar da menor movimentação os negócios continuam acontecendo, visto que sempre há cenário propício devido ao déficit habitacional e ao eterno sonho da casa própria.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais bem como futura valorização de mercado.

Ressalto que não foram efetuadas medições de campo, visto que as áreas do imóvel são mencionadas na documentação apresentada.

Este laudo de avaliação contém 14 páginas incluindo-se os anexos contendo pesquisa de mercado com determinação do valor unitário de mercado, cálculo do valor de liquidação forçada e cópia da documentação fornecida.

São Paulo, 30 de junho de 2023

Marcio Nogaroto da Silva
Perito Judicial



1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado da unidade avaliada (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90 para venda e de 0,95 para locação (valores muito baixos)

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator padrão construtivo

Conforme os coeficientes do "Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, já vinculados ao custo padrão construtivo R 8 N do Sinduscon-SP.

1.4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: $Foc = R+K \times (1+R)$, onde:
Foc = Fator de depreciação;

1.5 - Fator andar

Não será considerado

1.6 - Fator vaga de garagem

Conforme percentuais praticados pelo mercado.

1.7 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avalia-ções" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado} / \text{área de elemento avaliando})^{1/4}$ = quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado} / \text{área de elemento avaliando})^{1/8}$ = quando a diferença for superior a 30%

2- Pesquisa de Mercado - Venda

| Amostra n.º 1 | | | | Data | 30/06/23 |
|--|-------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Empreendimento: Condomínio Residencial Azaleia | | | | | |
| Endereço: Rua Profeta Jonas, 225 | | | | I. local | 100 |
| Bairro: Vila Pomar | | Cidade: Mogi das Cruzes | | UF: | SP |
| Imóvel | Apartamento | Andar | Padrão de construção: | 0,82 | Médio |
| Área privativa (m²) | | 50,00 | Idade Aparente (anos): | 20 | |
| Área total (m²) | | 50,00 | Estado de conservação: | b | bom |
| | | | N.º vagas | 1 | |
| Valor total (R\$) | | | 150.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 3.000,00 |
| Fonte/ telefone: Rafael de Oliveira Campos - (11) 96016-4672 | | | | Evento | Venda |
| Obs.: Em oferta | | | | | |

| Amostra n.º 2 | | | | Data | 30/06/23 |
|---|-------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Empreendimento: Condomínio | | | | | |
| Endereço: Rua João Kopke, 626 | | | | I. local | 100 |
| Bairro: Mogi moderno | | Cidade: Mogi das Cruzes | | UF: | SP |
| Imóvel | Apartamento | Andar | Padrão de construção: | 1,02 | Médio |
| Área privativa (m²) | | 47,00 | Idade Aparente (anos): | 15 | |
| Área total (m²) | | 47,00 | Estado de conservação: | b | bom |
| | | | N.º vagas | 1 | |
| Valor total (R\$) | | | 215.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 4.574,47 |
| Fonte/ telefone: C. I. A. Consultoria Imobiliária - (11) 98544-7385 | | | | Evento | Venda |
| Obs.: Em oferta | | | | | |

| Amostra n.º 3 | | | | Data | 30/06/23 |
|--|-------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Empreendimento: Condomínio Conjunto Residencial Joao Cocicov | | | | | |
| Endereço: Avenida Japão, 1969 | | | | I. local | 110 |
| Bairro: Vila Brasileira | | Cidade: Mogi das Cruzes | | UF: | SP |
| Imóvel | Apartamento | Andar | Padrão de construção: | 1,02 | Médio |
| Área privativa (m²) | | 47,00 | Idade Aparente (anos): | 25 | |
| Área total (m²) | | 47,00 | Estado de conservação: | b | bom |
| | | | N.º vagas | 1 | |
| Valor total (R\$) | | | 160.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 3.404,26 |
| Fonte/ telefone: Jhonnatan D. de Almeida - (11) 94122-2754 | | | | Evento | Venda |
| Obs.: Em oferta | | | | | |

| Amostra n.º 4 | | | | Data | 30/06/23 |
|---|-------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Empreendimento: Condomínio Conjunto Residencial Recanto dos Pinheiros | | | | | |
| Endereço: Rua Jardelina de Almeida Lopes, 1053 | | | | I. local | 100 |
| Bairro: Vila Santana | | Cidade: Mogi das Cruzes | | UF: | SP |
| Imóvel | Apartamento | Andar | Padrão de construção: | 0,95 | Médio |
| Área privativa (m²) | | 48,00 | Idade Aparente (anos): | 25 | |
| Área total (m²) | | 48,00 | Estado de conservação: | b | bom |
| | | | N.º vagas | 1 | |
| Valor total (R\$) | | | 170.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 3.541,67 |
| Fonte/ telefone: M8 Imóveis - (11) 2391-7122 | | | | Evento | Venda |
| Obs.: Em oferta | | | | | |

| Amostra n.º 5 | | | | Data | 30/06/23 |
|---|-------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Empreendimento: Condomínio Spazio Mirage | | | | | |
| Endereço: Avenida Brasil, 1500 | | | | I. local | 90 |
| Bairro: Mogi Moderno | | Cidade: Mogi das Cruzes | | UF: | SP |
| Imóvel | Apartamento | Andar | Padrão de construção: | 1,15 | Médio |
| Área privativa (m²) | | 47,00 | Idade Aparente (anos): | 2 | |
| Área total (m²) | | 47,00 | Estado de conservação: | b | regular |
| | | | N.º vagas | 1 | |
| Valor total (R\$) | | | 190.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 4.042,55 |
| Fonte/ telefone: Batalha Imóveis - (11) 4724-8533 | | | | Evento | Venda |
| Obs.: Em oferta | | | | | |

| Amosira n.º 6 | | | | Data | 30/06/23 |
|---|------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------|
| Empreendimento: Conjunto Residencial do Bosque | | | | | |
| Endereço: Rua Gramado, 50 | | | | I. local | 90 |
| Bairro: Bosque | | Cidade: Mogi das Cruzes | | UF: | SP |
| Imóvel | Casa | Andar | Padrão de construção: | 0,82 | Médio |
| Área privativa (m²) | | 49,00 | Idade Aparente (anos): | 40 | |
| Área total (m²) | | 49,00 | Estado de conservação: | b | bom |
| | | | N.º vagas | 1 | |
| Valor total (R\$) | | | 140.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 2.857,14 |
| Fonte/ telefone: Vitor de Castro Moreira - (11) 3461-6700 | | | | Evento | Venda |
| Obs.: Em oferta | | | | | |

Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de mercado - Venda

Dados do avaliando

Área de privativa 46,44 m² local
 Índice Local: 100 Paradigma
 Padrão construtivo: 0,81 Médio
 Idade estimada 30 anos
 Est. Conservação d 0,659
 Nº de vagas 1 1,00

| Compart. | Vr. unitário | F fonte | F.local | F. padrão | F. Obsol | F. Vaga | F. Área | Vr. Homogeneiz. | Vr. Saneado |
|----------|--------------|---------|---------|-----------|----------|---------|---------|-----------------|-------------|
| 1 | 3.000,00 | 0,90 | 1,00 | 0,99 | 0,71 | 1,00 | 1,02 | 1.945,30 | 1.945,30 |
| 2 | 4.574,47 | 0,90 | 1,00 | 0,79 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 2.254,37 | 2.254,37 |
| 3 | 3.404,26 | 0,90 | 0,91 | 0,79 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1.707,93 | 1.707,93 |
| 4 | 3.541,67 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,85 | 1,00 | 1,01 | 2.270,03 | 2.270,03 |
| 5 | 4.042,55 | 0,90 | 1,11 | 0,70 | 0,67 | 1,00 | 1,00 | 1.763,07 | 1.763,07 |
| 6 | 2.857,14 | 0,90 | 1,11 | 0,99 | 1,18 | 1,00 | 1,01 | 3.311,70 | Discrepante |

Média aritmética 2.208,73 1.988,14

Limite Inferior 0,7*média 1.546,11

Limite Superior 1,3*média 2.871,35

Excluindo-se o elemento discrepante na amostra, a média aritmética será a média saneada e Valor Unitário Básico de Mercado..... R\$/m² 1.988,14

Cálculo do valor de Mercado

Valor de Mercado da Unidade: *valor unitário de pesquisa x área privativa da unidade* R\$92.300,00

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada - não se aplica

Considerações:

| | |
|---|---|
| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) IPTU do imóvel 0,02% Manutenção/Adm. 0,16% Comissão de venda 0,17% Total 0,35% | Despesas financeiras: (taxas de mercado) Taxa da aplicação financ. 4,25% taxa Selic + 2% Inflação média ao ano 1,88% IPCA-últimos 12 meses Custo financeiro 2,33% ao ano Total 0,38% ao mês |
|---|---|

Despesas totais 0,73% Fixas + financeiras Prazo de comercialização 36 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo estimado. 0,00%

| Estado de conservação | |
|-----------------------|---------------------------------|
| a | novo |
| b | entre novo e regular |
| c | regular |
| d | entre regular a reparos simples |
| e | reparos simples |
| f | reparos simples a importantes |
| g | reparos importantes |
| h | reparos importantes a sem valor |
| i | sem valor |

Fonte: Ibape

| Tabela de coef. de Padrão Construt. - Apartamento | | | |
|---|---------------|-------|--------|
| Padrão | mínimo | médio | máximo |
| Padrão econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 |
| Padrão simples s/ elevad | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| c/ elevad | 1,260 | 1,470 | 1,620 |
| Padrão médio s/ elevad | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| c/ elevad | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| Padrão superior s/ elevad | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| c/ elevad | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| Padrão fino | 2,652 | 3,066 | 3,480 |
| Padrão luxo | acima de 3,49 | | |

Fonte: Ibape

6 - Enquadramento

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

| Item | Descrição | Grau | | | |
|------|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Coleta de dados de mercado | Características conferidas pelo autor do laudo | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo | Podem ser utilizadas características de terceiros | 1 |
| 3 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 6 | 3 | 2 |
| 4 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1 |
| 5 | Garantia Bancária | Não admitida | Admitida para apenas uma variável | Admitida | 1 |
| 6 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10 | 0,80 a 1,20 | 0,50 a 1,50 | 1 |

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

8

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|---|---|-------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos | 15 | 9 | 6 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3, 5 e 6, com os demais nos mínimo no grau II | Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

I


Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

| Descrição | Grau | | |
|--|-------|-----------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30% | 30% a 50% | > 50% |

NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT

III

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA



2º

Oficial de Registro de Imóveis, Civil de Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos
Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo
Oficial Plínio Schenk Júnior

fls. 340

Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

| |
|-----------|
| MATRÍCULA |
| 73.742 |

| |
|-------|
| FICHA |
| 01 |

Mogi das Cruzes, 08 de setembro de 2011

LOCALIZAÇÃO: Rua Profeta Jonas nº 235 Vila Melchizedec - Apartamento nº 22 Bloco 4 - 2º pavimento ou 1º andar "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA", perímetro urbano desta cidade.

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do Bloco 4, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORQUÍDEA", situado na Rua Profeta Jonas nº 235, Vila Melchizedec, perímetro urbano desta cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, hall de circulação e uma varanda/sacada; com uma área de uso privativo de 46,44m², área de uso comum coberta/descoberta de 6.81856m², área total real de 53,25856m², fração ideal de 0.007264, correspondente em metros quadros por apartamento em 53,20486304; confronta pela frente com o apartamento nº 21, pelo lado direito com a área comum externa do condomínio, hall e área comum interna, pelo lado esquerdo com a área comum externa do condomínio e pelos fundos com a área comum externa do condomínio. 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.02 (06/11/2009) referente à aquisição; Av.05 (08/09/2011) referente à construção; R.06 (08/09/2011) referente à instituição e especificação do condomínio; Av.07 (08/09/2011) referente à abertura de matrículas, todos da Matrícula nº 54.494, desta Serventia.

CADASTRO MUNICIPAL: S.27 - Q.027 - UN.058 - SUB.UN. - DG.1 (área maior)
A presente matrícula foi aberta em atendimento a requerimento formulado pelo proprietário, datado de 18/07/2011. (Protocolo nº 185.071 em 25/07/2011).


OFICIAL DELEGADO:
PLÍNIO SCHENK JUNIOR

Continua no verso.

1125573C30267798X8JRHZ20N

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da
Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Avenida Capitão Manoel Rudge, 464 - Parque Monte Líbano - Mogi das Cruzes/SP - CEP: 08780-290 - Fone/Fax: (11) 4799-0020
www.2rimogidascruzes.com.br - e-mail: certidao@2rimogidascruzes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2023 às 18:18, sob o número WMCZ23701343071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005490-09.2019.8.26.0361 e código RQS6HCJ2.