

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ/SP.

PROCESSO Nº 0000634-53.2022.8.26.0348
Nº DE CONTROLE 759/2016

ONESIO RODRIGO CASTIONI, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Compra e Venda**, requerida por **LEANDRO ALVES SILVA**, contra **BETA 17 INCORPORAÇÃO LTDA. (SPE da Construtora Mzm Participações Ltda.)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 440.000,00 (QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS) - Data base: Julho de 2024**, para o imóvel situado na **Rua José Cezário Mendes, nº 122, Apartamento 1601, Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, Vila Noêmia, Mauá/SP, CEP: 09370-600.**

Termos em que,
P. Deferimento.

Mauá, 25 de julho de 2024.

Assinado digitalmente
ONESIO RODRIGO CASTIONI
CREA/SP: 5061236776

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.4.- Características da região
- II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de avaliação

III.1.- Valor unitários

III.2.- Cálculo do valor unitário

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente **Laudo Pericial** é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 200, nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Compra e Venda**, requerida por **LEANDRO ALVES SILVA**, contra **BETA 17 INCORPORAÇÃO LTDA. (SPE da Construtora Mzm Participações Ltda.)**, processo nº **0000634-53.2022.8.26.0348 (759/2016)**, em curso perante a **5ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP**, conforme segue:

- BEM IMÓVEL: -

Situado na Rua José Cezário Mendes, nº 122,
Apartamento 1601, Condomínio Residencial Conquista
Jardim Pedroso, Vila Noêmia, Mauá/SP, CEP: 09370-600.

Deferida a Prova Pericial na decisão de fls. 227/228, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste. Podendo as partes indicar assistentes técnicos e formular quesitos, conforme reprodução que segue:

Com isso, ante a ausência de impugnação pelo suposto beneficiário da dação em pagamento, fica mantida a penhora deferida sobre o imóvel objeto da matrícula n 63.578 do CRI de Mauá/SP (certidão do CRI juntada a fls. 129/130), eis que encontra-se devidamente registrado junto ao fôlio imobiliário em nome da executada.

Em prosseguimento da execução, defiro a avaliação do imóvel penhorado conforme requerido pelo exequente a fls. 218/219.

Para tal mister nomeio como perito judicial ONÉSIO RODRIGO CASTIONE.

Cientifique-se o expert judicial da nomeação, observando-se que os honorários serão pagos pelo Estado, por meio do Fundo gerenciado pela **Defensoria** Pública (o exequente é beneficiário da justiça gratuita).

Solicite-se do perito judicial sua manifestação, nos autos, no prazo de cinco dias.

Após eventual aceitação do encargo por parte do perito judicial, oficie-se a **Defensoria** Pública para provisão dos honorários.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e nem formularam quesitos, para o presente caso.

- Do imóvel penhorado: -

De acordo com o Termo de Penhora de fls. 105, temos que:

TERMO DE PENHORA	
Processo Digital n°:	0000634-53.2022.8.26.0348
Classe – Assunto:	Cumprimento de sentença - Compra e Venda
Exequente:	Leandro Alves Silva
Executado:	Beta 17 Incorporação Ltda, (Spe da Construtora Mzm Participações Ltda)
Justiça Gratuita	
Em Mauá, aos 12 de setembro de 2022, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro de Mauá, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do seguinte imóvel: Apartamento nº 1.601 do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso , situado na Rua José Cezário Mendes, 122, Jardim Pedroso, Mauá, que possui área total construída de 140,0968m², inscrição fiscal nº 04.030.165 (área maior), e matrícula 63.578 no CRI de Mauá, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Beta 17 Incorporação Ltda, (Spe da Construtora Mzm Participações Ltda), CNPJ nº 13.445.740/0001-83. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS . Lido e achado conforme segue devidamente assinado.	

- Informações Iniciais: -

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitiu como correta as dimensões constantes da documentação oferecida, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e por isso são confiáveis.

- Este signatário não assumirá responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

II.- VISTORIA: -

De acordo com Certidão de Publicação de Relação nº 0451/2024 de fls. 288, este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no dia 12 de julho de 2024, às 11h00min, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, conforme segue:

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0451/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/06/2024. Considera-se a data de publicação em 27/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Elisangela Cardoso Durães (OAB 250124/SP)
Marcelo de Almeida Teixeira (OAB 115125/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes sobre a petição do Sr. Perito (fls. 284) informando a realização dos trabalhos periciais de vistoria, no endereço do imóvel penhorado, dia 12 de julho de 2024, às 11h00min, Rua José Cezário Mendes, nº 122, Apartamento 1601, Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, Vila Noêmia, Mauá/SP, devendo, ainda, atender à solicitação de que as partes apresentem documentos que subsidiem os trabalhos periciais (em formato PDF)"

Mauá, 26 de junho de 2024.

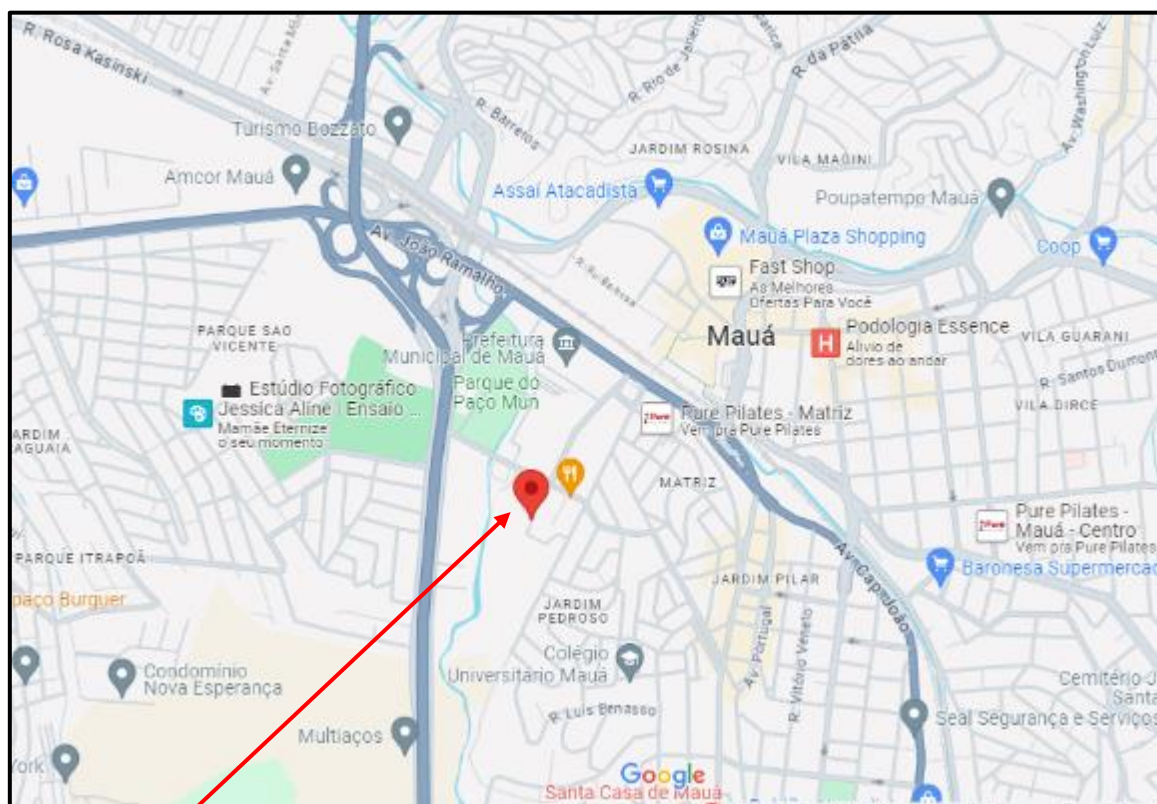
II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas João Ramalho e Papa João XXIII.

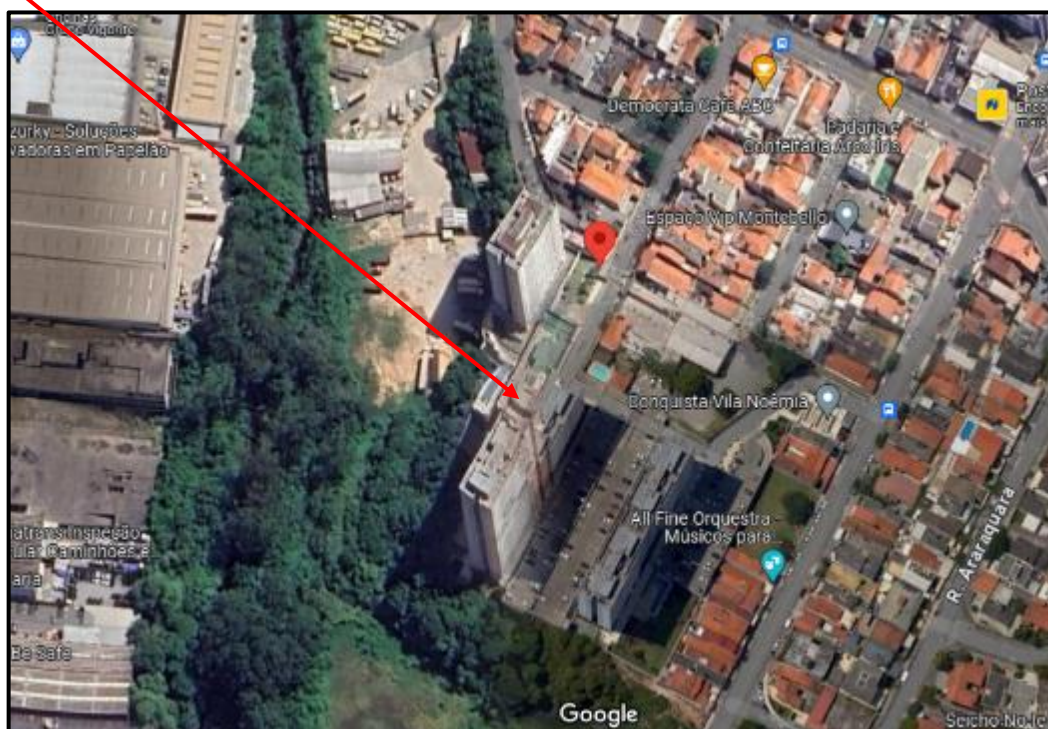
II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, situa-se na **Rua José Cezário Mendes, nº 122, Apartamento 1601, Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, Vila Noêmia, Mauá/SP, CEP: 09370-600**, conforme ilustração que segue:

- **Fonte:** <https://www.google.com.br/maps>



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO



- Fonte <http://webgis.maua.sp.gov.br/web/satelite>

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mauá o imóvel situado na **Rua José Cezário Mendes, nº 122, Apartamento 1601, Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, Vila Noêmia, Mauá/SP, CEP: 09370-600**, possui a seguinte situação:

SETOR: **04**

QUADRA: **030**

ÍNDICE FISCAL: **189,0591/2018**

CODLOG: **0818**

INSCRIÇÃO: **04.030.747**

LOTEAMENTO: **JARDIM PEDROSO**

INSCRIÇÃO: **04.030.165 (A +)**

ZONA: **ZUD-1A**

MATRÍCULA: **63.578** - Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SP

REGISTRO ANTERIOR: **Matrícula nº 55.337**

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios, água potável, esgoto sanitário, telefone, fibra ótica, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, CPTM, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local fica posicionado na região da grande São Paulo (Município de Mauá), distante, aproximadamente, 22,0 (vinte e dois) quilômetros, do marco zero da Capital, sendo feito principalmente pela Rodovia Anchieta (SP-050) e Avenida dos Estados.

A região está servida por várias linhas regulares de transporte público e estação de trens da CPTM.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, açougues, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes da Rua José Cezário Mendes.

A região é atendida pelos serviços públicos com creches, escolas e postos de saúde.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum ao longo dos polos, condomínios e zonas industriais da cidade.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Mauá, a Lei do Zoneamento nº 5.291, de 14 de dezembro de 2017, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona **“ZUD-1A” - Zona de Uso Diversificado 1A**”, com as seguintes características de aproveitamento:

Zoneamento				
Macrozoneamento	Zoneamento		Zoneamento Especial	
MZA	Zona de Uso Diversificado 1A	Zona ZUD 1A	Não incide	
Índices				
Lote Mínimo 125,00m ²	Taxa Ocup. 70%	Coef. Aproveitamento 2,0 - Unifamiliar e 2,5 - Multi ou Com.	Cutorga 5,0 - Unifamiliar	Taxa Permeab. 5% e 15% - Ver anexo V
Lote Máximo Não incide	Recuo Frontal Mínimo 5 m - Ver anexo V	Vagas 1 por unid. - Ver anexo XI	Testada 5,00 m	
Usos / Atividades Permitidas				
Uso Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial			Atividade Não Incômodas	
Hierarquia Logradouro Local I				
Observações				
Verificar necessidade de estudos adicionais como: EIV, RIP, RAP, RIV.				

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, a perícia observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado "**RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO**", composto por apenas 1 (uma) torre, subdivida por 2 (dois) blocos contíguos, erigidos em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua José Cezário Mendes.

O Condomínio "**RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO**" é composto por unidades autônomas de uso exclusivo, áreas comuns, portaria, interfone, escadarias convencionais, elevadores, medidores, depósitos e lazer com playground, salão de festas, piscina, salão de jogos, academia, quadra poliesportiva, brinquedoteca, churrasqueira e jardins para os condôminos.

O Condomínio "**RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO**", que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

A portaria do condomínio possui controle de acesso, monitoramento automático, interfone e câmeras de segurança, banheiro de funcionários e está localizada próxima do alinhamento público.



Perspectiva da implantação

- DO EDIFÍCIO: -

O edifício que compreende o Condomínio "Residencial Conquista Jardim Pedroso", consistem de 1 (um) andar térreo, 20 (vinte) andares superiores e ático com cobertura.

No andar térreo, encontram-se: hall de entrada, unidades autônomas, áreas comuns, escadarias convencionais, elevadores, extintores, hidrantes, medidores e depósitos.

Nos andares superiores, encontram-se: unidades autônomas (sendo dezesseis por andar), hall, corredores, extintores, poço de elevadores, hidrantes, escadarias convencionais e dutos de ventilação.

A interligação entre os pavimentos é feita por escadarias convencionais de concreto armado e corrimão de ferro, além de 6 (seis) elevadores de marca Atlas Schindler, sendo cada bloco com 2 (dois) elevadores sociais e 1 (um) de serviço. Cada elevador é de capacidade para 15 (quinze) pessoas ou 1.125kg.

No ático, encontram-se: cobertura, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, casa de máquinas, barrilete e caixa d'água.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO Nº 1601
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO
MATRÍCULA Nº 63.578

De acordo com o documento de matrícula, verifica-se que o **Apartamento 1601**, localizado no 16º andar do prédio que compreende o Condomínio "**RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO**", possui a área privativa de **78,3900 m²**, a área comum de **61,7068 m²**, totalizando a área construída de **140,0968 m²**, estando incluída uma vaga de garagem, equivalente a uma fração ideal de **0,4072%** no terreno onde se encontra construído p referido prédio, conforme reprodução que segue:

MATRÍCULA	FICHA	
63.578	1	Mauá, 06 de maio de 2016
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 1.601 do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, situado na Rua José Cezário Mendes, 122, perímetro urbano, localizado no décimo sexto andar ou décimo oitavo pavimento, é constituído de sala de jantar e estar, terraço e pia, suíte com banheiro, 02 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço; confronta pela frente (estando o observador postado na porta de entrada da unidade autônoma), com o hall e a unidade autônoma nº 1.603, nos fundos e do lado direito com espaço aéreo sobre área comum do empreendimento, e do lado esquerdo com a unidade autônoma nº 1.602 e com espaço aéreo sobre área comum do empreendimento; possui uma área total construída de 140,0968m², sendo 78,3900m² de área útil ou privativa e 61,7068m² de área comum, estando nesta incluída uma vaga simples na garagem do edifício, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4072% do terreno onde se encontra construído o referido edifício.</p> <p>Inscrição Fiscal: nº 04.030.165 (área maior).</p>		

Ao apartamento corresponde o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem coberta para estacionamento de um automóvel de passeio de porte médio.

As vagas de garagem do condomínio são distribuídas na área descoberto do térreo além de edifício garagem com 2 (dois) pisos de estacionamento.

De acordo com a classificação contida no estudo "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019**", verifica-se que o imóvel (Apartamento 1601) possui padrão construtivo assimilável ao tipo "**1.3.3.- Apartamento Padrão MÉDIO**", para prédios com elevador, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, enquadrando-se na **referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples.**

- ✓ **As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua José Cezário Mendes, no trecho onde está situado o Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, detalhes da fachada do prédio, bem como os aspectos gerais do imóvel:**

Fotos nº 1 e 2: Vistas da Rua José Cezário Mendes nos dois sentidos no trecho onde está situado o Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso.



Fotos nº 3 e 4: Vistas da portaria do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, de quem olha da Rua José Cezário Mendes, observando os portões de pedestres e veículos.



Fotos nº 5 e 6: Vistas da fachada do edifício do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, de quem da área comum.



Fotos nº 7 e 8: Outras da fachada do edifício do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, de quem da área comum.



Fotos nº 9 e 10: Outras vistas da fachada do edifício do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, de quem da área comum e do lote vizinho.



Fotos nº 11 e 12: Outras vistas do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, observando a portaria e fachadas do prédio principal e do edifício garagem, de quem olha da área comum.



Fotos nº 13 e 14: Outras vistas da área comum do Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, observando o acesso dos apartamentos de final 1, 2, 3 e 4.



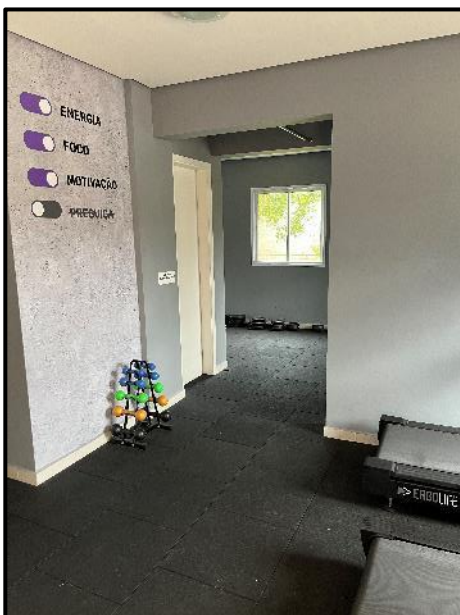
Fotos nº 15 e 16: Vistas do hall de entrada e do elevador no piso térreo do edifício, onde são atendidos os apartamentos de final 1, 2, 3 e 4.



Fotos nº 17 e 18: Vistas da porta e da placa de identificação do Apartamento 1601, ora avaliando.



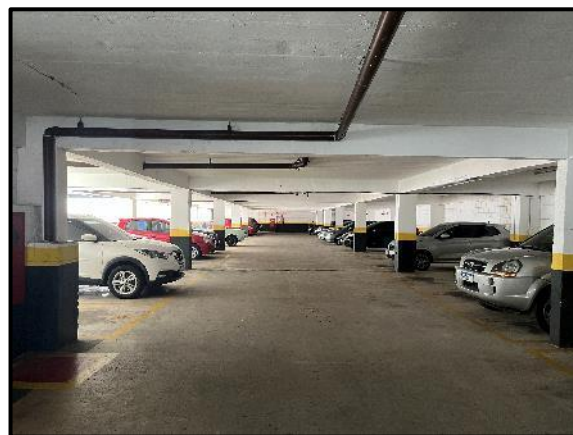
Fotos nº 19 e 20: Vistas da academia e do quiosque da churrasqueira do Condomínio Conquista Jardim Pedroso.



Fotos nº 21 e 22: Vistas da piscina e da quadra esportiva do Condomínio Conquista Jardim Pedroso.



Fotos nº 23 e 24: Vistas do playground e da área da garagem com vagas cobertas do Condomínio Conquista Jardim Pedroso.



III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a **Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos"**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a **"Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP"**, e do estudo **"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos / SP - 2019"**.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “**Valor unitário (Vu)**”, o Perito coletou diversos paradigmas, todos eles localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela “**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**”, para a data contemporânea o índice será de **687,9193**.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2019**”, a partir de fevereiro de 2018, com base na tabela contendo os seguintes coeficientes de acordo com o padrão construtivo da edificação:

- TABELA DE COEFICIENTES: -

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o **Método** combinado de "**Ross / Heidecke**", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1**;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: no cálculo de **K** será observada a idade da edificação "**I_e**" e a vida referencial "**I_r**".

TABELA 1 - VIDA REFERENCIAL (IR) E O VALOR RESIDUAL (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I _r (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do **Quadro 1**, que segue:

QUADRO 1 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO - EC

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de "Ross-Heidecke", considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Os coeficientes do fator "k" estão demonstrados pela **Tabela 2** do referido Estudo, conforme segue:

TABELA 2 - COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECHE - K

ONESIO RODRIGO CASTIONI

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

F) TRANSPOSIÇÃO: - No transporte dos elementos que serviram de amostra, para o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na **Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de Mauá.**

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no **"Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980"**.

Conforme o **"Estudo"** do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

✓ PLANTA BAIXA	: 0,85
✓ 1º e 2º ANDARES	: 0,90
✓ 3º e 4º ANDARES	: 0,95
✓ 5º e 6º ANDARES	: 1,00
✓ 7º e 8º ANDARES	: 1,10
✓ 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão, **Apartamento 1601 localizado no 16º andar do Edifício**, o fator enquadrado será de igual a **1,15**.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, no item **"Recomendações Especiais"**, e subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "**GEOAVALIARPRO**", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO:	1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (limite médio) $Vu = 1,926 \times R_3N$ (Prédio com elevador)
IDADE APARENTE:	15 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
CONSERVAÇÃO:	Referência: (e) Necessitando de reparos simples Coeficiente => $K = 0,6910$ $Foc = 0,20 + [0,6910 \times (1 - 0,20)]$
FATOR:	$Foc = 0,7528$

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO IMÓVEL: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor de mercado do imóvel, objeto da lide, a seguinte expressão:

$$Vi_{\text{Imóvel}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{APTO.}} = 140,0968 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} \mathbf{78,3900 \text{ m}^2 \text{ de área útil}} \\ 61,7068 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 10,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (1 vaga)} \end{array}$$

$$Vu = \text{R\$ } 5.275,89/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vi_{\text{Apartamento}} = (78,3900 + \frac{10,00}{2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.275,89/\text{m}^2$$

$$Vi_{\text{Apartamento}} = \mathbf{\text{R\$ } 439.956,47}$$

Ou, em números redondos:

VI Apartamento 1601 = R\$ 440.000,00
(QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
PARA JULHO/2024

Observação: Para o cálculo do valor unitário dentro da média saneada igual a **R\$ 5.275,89/m² (cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e nove centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, composta de 13 (treze) elementos comparativos, tendo atingido o Grau III de Precisão e Fundamentação.

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho, o valor de mercado do imóvel descrito no Termo de Penhora de fls. 105, objeto da lide, corresponde a:

IMÓVEL:

**Rua José Cezário Mendes, nº 122, Apartamento 1601,
Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso, Vila
Noêmia, Mauá/SP, CEP: 09370-600.**

Inscrição: 04.030.747

Matrícula nº 63.578

CRI de Mauá/SP

VALOR:

R\$ 440.000,00

(QUATROCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

Para julho/2024

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo Pericial** de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I: PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II: CERTIDÃO DE VALOR VENAL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Mauá, 25 de julho de 2024.

Assinado digitalmente

ONESIO RODRIGO CASTIONI

CREA/SP: 5061236776

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

M O D E L O D E E S T A T Í S T I C A D E S C R I T I V A

DESCRIÇÃO : Apartamento Vila Noêmia

DATA : 22/07/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Residencial Conquista Jardim Pedroso

Inscrição : 04.030.747

Matrícula nº 63.578 - CRIDE Mauá/SP.

FA T O R E S

FA T O R	Í N D I C E
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	189,06
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 15 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

FA T O R	Í N D I C E	Í N C I D Ê N C I A
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA	1,15	Parcela de Benefitórias
Vista panorâmica do Apartamento.		
<input checked="" type="checkbox"/> DATA	687,92	Parcela de Benefitórias
Eventual atualização da oferta IPC/Fipe		

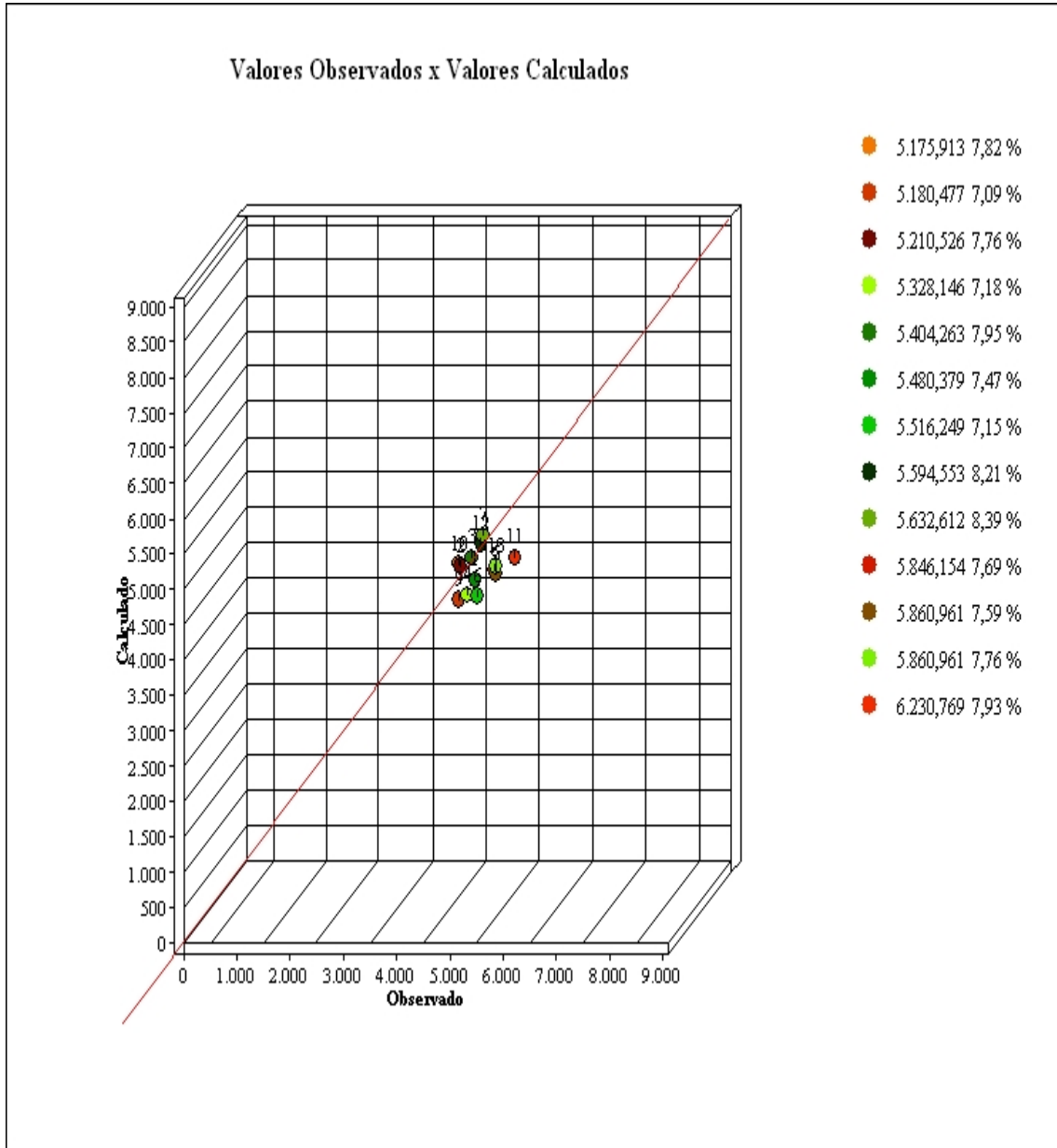
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Queiroz Pedroso ,562	5.480,38	5.122,15	0,9346
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Queiroz Pedroso ,562	5.210,53	5.325,67	1,0221
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua José Cezário Mendes ,122	5.404,26	5.449,97	1,0085
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua José Cezário Mendes ,122	5.328,15	4.927,58	0,9248
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua José Cezário Mendes ,122	5.860,96	5.207,21	0,8885
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua José Cezário Mendes ,122	5.516,25	4.900,95	0,8885
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua José Cezário Mendes ,122	5.632,61	5.757,08	1,0221
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua José Cezário Mendes ,122	5.846,15	5.273,80	0,9021
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua José Cezário Mendes ,122	5.180,48	4.861,68	0,9385
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua José Cezário Mendes ,122	5.175,91	5.364,13	1,0364
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Mário Agostinho Bedeschi ,151	6.230,77	5.441,74	0,8734
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Mário Agostinho Bedeschi ,151	5.594,55	5.630,22	1,0064
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Mário Agostinho Bedeschi ,151	5.860,96	5.324,45	0,9085

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	5.480,38	5.122,15
2	5.210,53	5.325,67
3	5.404,26	5.449,97
4	5.328,15	4.927,58
5	5.860,96	5.207,21
6	5.516,25	4.900,95
7	5.632,61	5.757,08
8	5.846,15	5.273,80
9	5.180,48	4.861,68
10	5.175,91	5.364,13
11	6.230,77	5.441,74
12	5.594,55	5.630,22
13	5.860,96	5.324,45

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento **Local :** Rua José Cezário Mendes 122 Apartamento 1601 Vila Noémia MAUA - SP **Data :** 22/07/2024

Cliente : Proc : 0000634-53.2022.8.26.0348

Área terreno m² : 6.649,94

Edificação m² : 83,39

Modalidade : Venda

Distribuição espacial
VALORES UNITÁRIOS
Média Unitários : 5.563,23

Desvio Padrão : 318,75

- 30% : 3.894,26

+ 30% : 7.232,20

Coefficiente de Variação : 5,7300

VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.275,89

Desvio Padrão : 272,24

- 30% : 3.693,13

+ 30% : 6.858,66

Coefficiente de Variação : 5,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : III

FORMAÇÃO DOS VALORES
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.275,89

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.275,89000

VALOR TOTAL (R\$): 439.956,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.173,50

INTERVALO MÍNIMO : 5.173,51

INTERVALO MÁXIMO : 5.378,28

INTERVALO MÁXIMO : 5.378,27

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO : III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WENESIO RODRIGO CASTIONI, protocolado em 25/07/2024 às 14:59, sob o número WMAU24701036137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000634-53.2022.8.26.0348 e código 4HXSW01R.

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024
 SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Queiroz Pedroso NÚMERO : 562
 COMP.: Apto. em Andar Alto BARRO : Vila Noêmia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09370-360 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: 7.556,16 TESTADA - (cf) m : 16,00 PROF. EQUV. (Pe) : 472,26
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,12 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 69,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Qualibens Imóveis - Creci: 42.847-J

CONTATO : Sr. Leandro

TELEFONE : (11)-45181000

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA VILA NOÊMIA - Condomínio R\$ 385,00 - Código: AP0985
 Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-358,23	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.480,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.122,10
		VARIAÇÃO : 0,934

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ONESIO RODRIGO CASTIONI, protocolado em 25/07/2024 às 14:59, sob o número WMAU24701036137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000634-53.2022.8.26.0348 e código 4HXSW01R.

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024
 SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Queiroz Pedroso NÚMERO : 562
 COMP.: Apto. em Andar Baixo BARRO : Vila Noêmia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09370-360 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: 7.556,16 TESTADA - (cf) m : 16,00 PROF. EQUV. (Pe) : 472,26
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 67,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Stars Imóveis - Creci: 38.617-J
 CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 91485-2000 TELEFONE : (11)-4513510

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA VILA NOÊMIA - Condomínio R\$ 366,00 - Código: 1100
 Auh = Área Útil Apto.: 52,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 57,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 625,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-510,12	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.210,5
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.325,6
		VARIAÇÃO : 1,028

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Ce z á r i o M e n d e s

NÚMERO : 122

COMP.: Apto. 3

BARRIO : Vila No ê m i a

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-600 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: 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre g u l a r ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : Re f o r m a d o FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 a n o s FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,12 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 69,12

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 355.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

OBSERVAÇÃO :

 Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO - Condomínio R\$ 350,00 - Código: 1435
 Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 648,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-602,81	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.404,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.449,92
		VARIAÇÃO : 1,008

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Cezário Mendes

NÚMERO : 122

COMP.: Apto. 708

BARRIO : Vila Noêmia

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-600 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: 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,12 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 69,12

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

OBSERVAÇÃO :

 Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO - Condomínio R\$ 350,00 - Código: 1164
 Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 193,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-594,32	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.328,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.927,50
		VARIAÇÃO : 0,924

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Cezário Mendes

NÚMERO : 122

COMP.: Apto. 1514

BARRIO : Vila Noêmia

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-600 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: 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,12 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 69,12

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO - Imóvel vendido

Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-653,75	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.860,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.207,28
		VARIAÇÃO : 0,888

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 6

 NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Cezário Mendes NÚMERO : 122

COMP.: Apto. 1402 BARRO : Vila Noêmia CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-600 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: 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,39 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 93,39

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO - Imóvel vendido

Auh = Área Útil Apto.: 78,3900m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 83,39m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-615,30	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.516,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.900,92
		VARIAÇÃO : 0,888

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 7

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua José Cezário Mendes

NÚMERO : 122

COMP.: Apto. 614

BARRO : Vila Noêmia

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-600 UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

ÁREA (Ar) M²: 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

C A R A C T E R I S T I C A S

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 59,12 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 69,12

E D I F Í C I O

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

O B S E R V A Ç Ã O :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO

Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 675,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-551,44	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.632,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.757,00
		VARIÇÃO : 1,02%

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 8

 NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024
 SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : Rua José Ce z á r i o M e n d e s NÚMERO : 122
 COMP.: Apto. 2015 BARRIO : Vila No ê m i a CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09370-600 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 : 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre g u l a r ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o ESTADO : Re f o r m a d o FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 a n o s FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 75,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01 : 1,15 ADICIONAL02 : 687,92 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

OBSERVAÇÃO :

 Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO - Imóvel vendido
 Auh = Área Útil Apto.: 60,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 65,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-572,35	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.846,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.273,80
		VARIAÇÃO : 0,902

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024
 SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Cezário Mendes NÚMERO : 122
 COMP.: Apto. 802 BARRO : Vila Noêmia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09370-600 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: 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,39 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 93,39

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO - Imóvel vendido
 Auh = Área Útil Apto.: 78,3900m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 83,39m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 188,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-507,18	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.180,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.861,60
		VARIAÇÃO : 0,938

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A 10

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 189,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O

ENDEREÇO : Rua José Cezário Mendes

NÚMERO : 122

COMP.: Apto. 703

BARRIO : Vila Noêmia

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-600 UF : SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

D A D O S D O T E R R E N O

 ÁREA (Ar) M²: 6.649,94 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUV. (Pe) : 475,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

D A D O S D O A P A R T A M E N T O

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

C A R A C T E R I S T I C A S

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

D I M E N S Õ E S

A. PRIVATIVA M²: 59,12 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 69,12

E D I F Í C I O

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 6 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

O B S E R V A Ç Ã O :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA JARDIM PEDROSO

Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 188,22	VA L O R U N I T Á R I O : 5.175,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 5.364,10
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	V A R I A Ç Ã O : 1,036
VAGAS	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024
 SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 171,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Má rio Ago stinho Be de sc hi NÚMERO : 151
 COMP.: Apto. no 5º And ar BARRO : Vila No ê mia CIDADE : MAUA - SP
 CEP : 09370-590 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: 2.722,10 TESTADA - (cf) m : 16,00 PROF. EQUV. (Pe) : 170,13
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Irre gula r ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Aparta mento ESTADO : Re fo rma do FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Vizone Souza Imóveis - Creci: 46.356-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 95694-1386

TELEFONE : (11)-4129079

OBSERVAÇÃO :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA BARÃO DE MAUÁ - Condomínio R\$ 412,00 - Código: AP0078
 Auh = Área Útil Apto.: 60,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 65,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	124,64	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-913,67	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.230,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.441,00
		VARIAÇÃO : 0,873

ELEME N T O S D A A V A L I A Ç Ã O
D A D O S D A F I C H A **12**
NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 **QUADRA :** 030 **ÍNDICE DO LOCAL :** 171,87

CHAVE GEOGRÁFICA :
D A D O S D A L O C A L I Z A Ç Ã O
ENDEREÇO : Rua Má rio Ag o st in ho B e d e s c h i

NÚMERO : 151

COMP.: Apto. no 4º And ar **BARRO :** Vila No ê m ia

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-590 **UF :** SP

D A D O S D A R E G I Ã O
M E L H O R A M E N T O S :
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**
D A D O S D O T E R R E N O
ÁREA (Ar) M²: 2.722,10 **TESTADA - (cf) m :** 16,00 **PROF. EQUV. (Pe) :** 170,13

ACESSIBILIDADE : Dire ta **FORMATO :** Irre g ula r **ESQUINA :** Nã o

TOPOGRAFIA : p la no

CONSISTÊNCIA : se c o

D A D O S D O A P A R T A M E N T O
TIPO DA EDIFICAÇÃO : A p a r t a m e n t o **ESTADO :** Re fo r m a d o **FACE :**
C A R A C T E R I S T I C A S
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 **IDADE :** 10 a n o s **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

D I M E N S Õ E S
A. PRIVATIVA M²: 59,12 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 10,00 **TOTAL M² :** 69,12

E D I F Í C I O
DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 1 **SALÃO DE FESTAS :** 1

ELEVADORES : 3 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 13 **APTO/ANDAR :** 8 **SUB-SOLOS :** 0

F A T O R E S A D I C I O N A I S
ADICIONAL01: 1,00 **ADICIONAL02:** 687,92 **ADICIONAL03:** 1,00

ADICIONAL04: 1,00 **ADICIONAL05:** 1,00 **ADICIONAL06:** 1,00

D A D O S D A T R A N S A Ç Ã O
NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R\$) :** 367.500,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

MOBILIÁRIA : Guaíra Imóveis - Creci: 21.699-J

CONTATO : Corretor - Agência Centro

TELEFONE : (11)-4348190

O B S E R V A Ç Ã O :

Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA BARÃO DE MAUÁ - Condomínio R\$ 600,00 - Código: 142844

Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

R E S U L T A D O D A H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	111,91	FTADICIONAL01 : 671,35 VA L O R U N I T Á R I O : 5.594,5
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-747,59	FTADICIONAL02 : 0,00 H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 5.630,2
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VA R I A Ç Ã O : 1,000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ELEME NTO S DA A VA LIA Ç Ã O
DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2024

SETOR : 004 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 171,87

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mário Agostinho Bedeschi

NÚMERO : 151

COMP.: Apto. em Andar Alto BARRIO : Vila Noêmia

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09370-590 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: 2.722,10 TESTADA - (cf) m : 16,00 PROF. EQUV. (Pe) : 170,13
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,12 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 69,12

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

 ADICIONAL01: 1,15 ADICIONAL02: 687,92 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ariosi Imóveis - Creci: 34.153-J

CONTATO : Sr. Renan - Whatsapp (11) 97804-2240

TELEFONE : (11)-28667099

OBSERVAÇÃO :

 Condomínio RESIDENCIAL CONQUISTA BARÃO DE MAUÁ - Condomínio R\$ 385,00 - Código: 1404
 Auh = Área Útil Apto.: 54,12m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 59,12m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA LO RES / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	117,24	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-653,75	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.860,98
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.324,48
		VARIAÇÃO : 0,908

ANEXO II

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Inscrição: 04.030.747

	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ SECRETARIA DE FINANÇAS - SF GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA
CERTIDÃO VALOR VENAL - EXERCÍCIO ATUAL	
Número: 13396/2024	
Inscrição	: 04.030.747
Exercício	: 2024
Nome	: BETA 17 INCORPORAÇÃO SPE LTDA
Valor Venal Terreno	: 8.761,79
Valor Venal Predial	: 272.034,22
Valor Venal Total	: 280.796,01
Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a:	
Endereço	: JOSE CEZARIO MENDES, 122, AP 1601
Bairro	: PEDROSO, JARDIM
CEP	: 09370600
Estado	: SP
Loteamento	: JD PEDROSO
Com área de terreno de 6.649,94 m ² e área total construída de 140,10 m ² totalizando um valor venal de: Duzentos e Oitenta Mil, Setecentos e Noventa e Seis Reais e Um Centavo	
Código de Validação: VHNY.FFLE.LN11.NPK1	
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados. A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada a verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: www.maua.sp.gov.br	
16 de Julho de 2024	