

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

Processo: 1010410-84.2023.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº. A 79429-5, perita nomeada nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Residencial Jundiapéba IV** em face de **Renata Ferreira Rodrigues**, vem mui respeitosamente requerer que se oficie a DPE da entrega do laudo a contento para pagamento do presente trabalho pericial, valor já reservado nos autos as fls. 148.

Ao ensejo renovo as elevadas considerações.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, março de 2025.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

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

Processo: 1010410-84.2023.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº. A 79429-5, perita nomeada nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Residencial Jundiapéba IV** em face de **Renata Ferreira Rodrigues**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado arredondando, para o imóvel o qual foi deferida a Penhora sobre os direitos da executada as fls. 134, **apartamento 03 da Torre 19** do “**Condomínio Residencial Jundiapéba IV**”, localizado a Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2171, distrito de Jundiapéba em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 73.700,00

(Setenta e três mil e setecentos reais).

**valor ref. março de 2025.*

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 134), para apuração do valor de mercado na data de março de 2025, do imóvel constante da matrícula nº 76.292 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, apartamento 03- Torre 19 ou bloco 07 do “Condomínio Residencial Jundiapéba IV” o qual foi deferida a Penhora sobre os Direitos que a executada tem sobre o bem as fls. 134.

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

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, **apartamento térreo 03 da Torre 19**, está situado na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2171, “**Condomínio Residencial Jundiapéba IV**”, Distrito de Jundiapéba, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizado o Condomínio Residencial Jundiapéba IV.

III.III- CARACTERÍSTICAS

O “**Condomínio Residencial Jundiapéba IV**” onde está localizado o apartamento avaliando classifica-se conforme Estudo do IBAPE-SP como:

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico.

Idade ap. 13 anos. Estado de conservação (F) necessitando de reparos simples e importantes.

O condomínio é composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos com circulação vertical através de escadas.

A unidade avalianda conforme a matrícula nº 76.292 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços, com uma área de uso privativo de 42,600 m², área comum total de 5,783 m², área total de 48,383m², fração ideal de 0,263158% do terreno.



Vista do Condomínio Residencial Jundiapéba IV.

III.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

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

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

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

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, março de 2025, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

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

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

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

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

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

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

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 1.729,35 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 320,83 /m² e coeficiente de variação de 18,5500 %.

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

Mínimo: R\$ 1.509,40, Máximo: R\$ 1.949,30.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.729,35/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 42,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.729,35 = \underline{\text{R\$ } 73.670,31}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 73.700,00**

(Setenta e três mil e setecentos reais).

**valor ref. março de 2025.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Ap. 03-Torre 19-bloco 07- Cond. Residencial Jundiapéba IV DATA : 20/03/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
Apartamento padrão.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	17,00
☒ Obsolescência	Idade 13 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

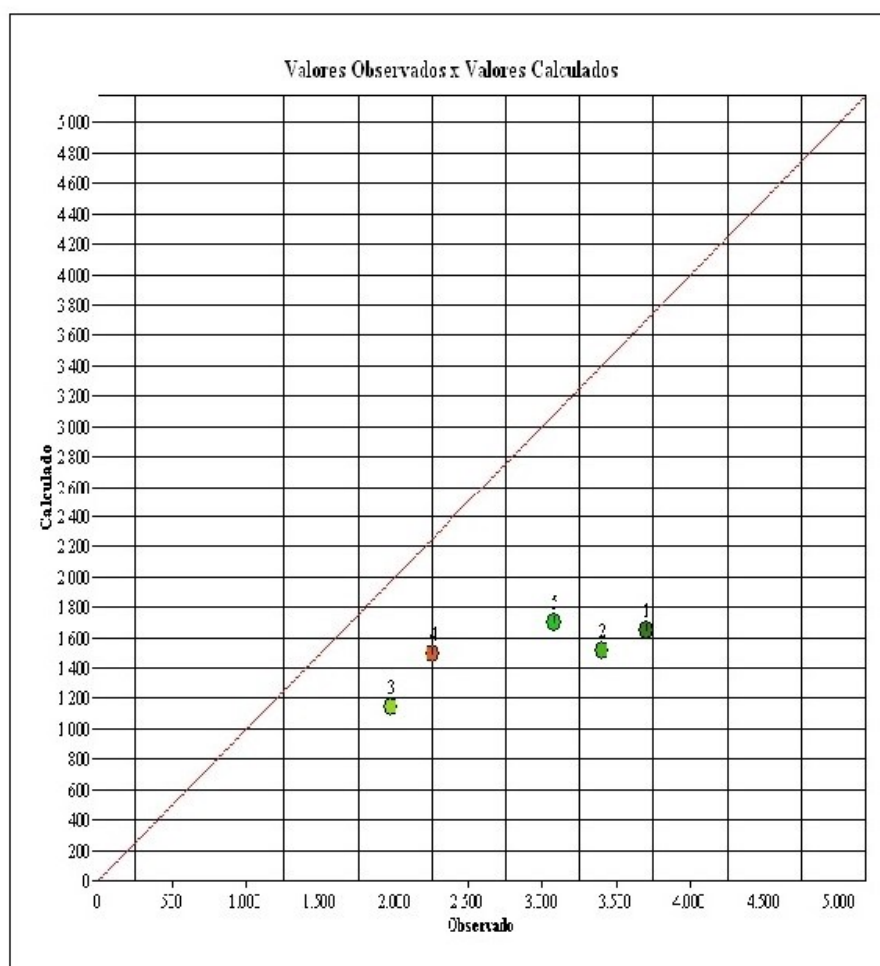
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,1563	3.700,00	2.147,64	0,5804
☒ 2	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,1563	3.400,00	1.973,50	0,5804
☒ 3	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,2261	1.968,75	1.404,72	0,7135
☒ 4	Rua Professora Lucinda Bastos ,2949	2.253,00	1.474,72	0,6546
☒ 5	Rua Tenente Manoel Alves dos Anjos ,750	3.081,57	1.646,15	0,5342



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.700,00	2.147,64
2	3.400,00	1.973,50
3	1.968,75	1.404,72
4	2.253,00	1.474,72
5	3.081,57	1.646,15





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Dr. Francisco Soares Mariaiva 2171 Ap. 03 Torre 19 ou bloco 07 Vila Data : 20/03/2025
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 12.800,00 Edificação m² : 42,60 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.880,66
Desvio Padrão : 742,79
- 30% : 2.016,46
+ 30% : 3.744,86
Coeficiente de Variação : 25,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.729,35
Desvio Padrão : 320,83
- 30% : 1.210,54
+ 30% : 2.248,15
Coeficiente de Variação : 18,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.729,35

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.729,35000

VALOR TOTAL (R\$) : 73.670,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.509,40

INTERVALO MÍNIMO : 1.509,40

INTERVALO MÁXIMO : 1.949,30

INTERVALO MÁXIMO : 1.949,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/03/2025
SETOR: 18 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 17,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Francisco Soares Marialva NÚMERO: 1563
COMP.: Código: MTAP20630 BAIRRO: Jundiapéba CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.500,00 TESTADA - (ct) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 190,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 3,837 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 45,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 185.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Catamarã Imóveis
CONTATO: Código: MTAP20630 TELEFONE: (11)-43126194
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-500,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-1.052,24	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.147,64
		VARIAÇÃO: 0,5804



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/03/2025
SETOR: 18 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 17,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Francisco Soares Marialva NÚMERO: 1563
COMP.: Ap. 13- bloco 5 BAIRRO: Jundiapéba CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.500,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 190,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 3,837 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 45,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Lima e Silva Imóveis
CONTATO: Código: 5 TELEFONE: (11)-47275999
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -459,57	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.973,50
PADRÃO Fp: -966,92	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5804
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 17,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Francisco Soares Marialva NÚMERO : 2261
COMP. : Ref. RE0985467 BAIRRO : Jundiapéba CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.600,00 TESTADA - (cf) m : 90,00 PROF. EQUIV. (Pe): 95,56
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO : 1,020 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,806 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 48,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 105.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Eduardo Imóveis
CONTATO : Ref. RE0985467 TELEFONE : (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.968,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -277,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.404,72
PADRÃO Fp : -286,55	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7135
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 98,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professora Lucinda Bastos

NÚMERO : 2949

COMP.: Ref.: AP57528-BA4- Residência

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.000,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO : 3,023 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,694 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 48,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.159,76 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : B&G Imóveis

CONTATO : Ref.: AP57528-BA4

TELEFONE : (11)-947568523

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -372,43	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.253,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -77,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.474,72
PADRÃO Fp : -327,93	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6546
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/03/2025

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 72,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tenente Manoel Alves dos Anjos

NÚMERO : 750

COMP.: Ap. 03- bloco C

BAIRRO : Jundiapéba

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 9.000,00

TESTADA - (cf) m: 100,00

PROF. EQUIV. (Pe): 90,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (-)

COEF. PADRÃO: 1,032

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,799

IDADE: 9 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 49,65

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,65

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 49,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 5

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 170.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Lima e Silva Imóveis

CONTATO:

Código: 558

TELEFONE: (11)-47275999

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -470,80	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.081,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -416,53	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.646,15
PADRÃO Fp: -548,09	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5342
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando está situado na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2171, Condomínio Residencial Jundiapéba IV, **apartamento 03 da Torre 19**, Vila Jundiapéba, município de Mogi das Cruzes/SP.



Condomínio Residencial Jundiapéba IV, classificado como: Edifício residencial, Grupo 1. 3 – Apartamento, 1.3.1-Padrão Econômico.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 20 (*vinete*) folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, março de 2025.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5