

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 1001392-44.2020.8.26.0361

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 Apoema II** em face de **Kelly Vieira da Cunha Lir**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. 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 a parte executada teve seus Direitos Penhorados as fls. 264, **apartamento 102 do Bloco E do Condomínio Residencial Apoema II**, localizado na Avenida Prefeito Maurilio Souza Leite nº 757, bairro do São João do Caputera em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 80.000,00

(Oitenta mil reais).

*valor apurado ref. agosto de 2024.

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, apuração do valor de mercado para a data de agosto de 2024, do imóvel: matrícula nº 88.526 do 2º ORI de Mogi das Cruzes, unidade autônoma designada apartamento nº 102 localizado no térreo do Bloco “E” do "Condomínio Residencial Apoema II”.

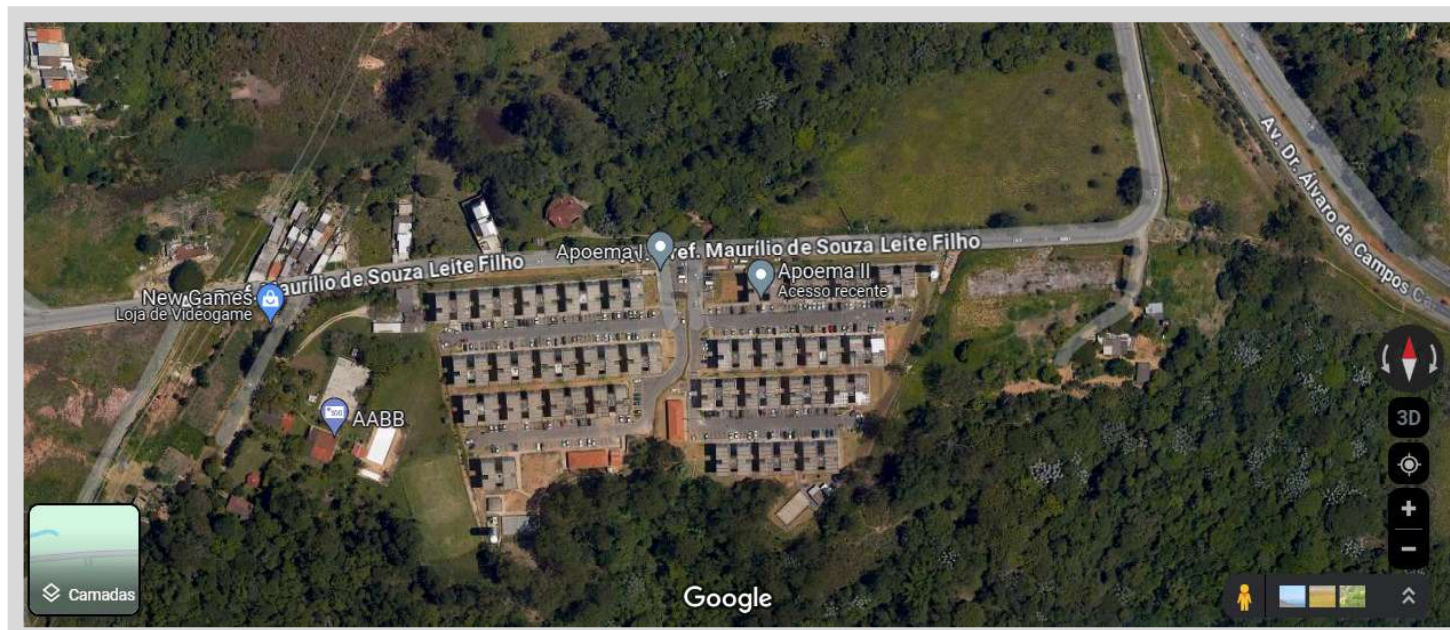
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: “*valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes*”.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O apartamento avaliando está situado na Avenida Prefeito Maurilio Souza Leite nº 757, Vila Luzitânia, bairro do São João do Caputera em Mogi das Cruzes, **Condomínio Residencial Apoema II, apartamento 102 no térreo do Bloco "E"**. É constante da Matrícula nº 88.526 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Condomínio Residencial Apoema II.

A região possui os melhoramentos públicos usuais tais como: água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, passeio público, e arborização.

III.III- CARACTERÍSTICAS

O Edifício do Condomínio Residencial Apoema II localizado o apartamento avaliando classifica-se como:

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico (-). Idade ap. 08 anos.

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

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

O apartamento avaliando conforme a matrícula nº 88.526 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza: localizado no térreo, contém sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 02 dormitórios; com área privativa principal de 48,77 m², área de uso comum de 53,908m², área real total de 102,678 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333333.

Cabe a unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém conforme consta na Matrícula, de conformidade com a disponibilidade desta na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

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 e bairros próximos 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, agosto de 2024, 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\$ 1.635,83 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 198,91 /m² e coeficiente de variação de 12,1600 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:
Mínimo: R\$ 1.499,46, Máximo: R\$ 1.772,20.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.635,83/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:

$$V = 48,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.635,83 = \underline{\text{R\$ } 79.779,43}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 80.000,00**

(Oitenta mil reais).

**valor ref. agosto de 2024.*



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 80.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2024 a 01/09/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

396 dias

1,051520

Percentual correspondente

396 dias

5,151964 %

Valor corrigido para 01/09/2025

(=)

R\$ 84.121,57

Sub Total

(=)

R\$ 84.121,57

Valor total

(=)

R\$ 84.121,57[Retornar](#) [Imprimir](#)