

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

Processo digital: 0010402-32.2020.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença da Ação** promovida por **Associação dos Proprietários em Aruã Eco Park** em face de **W. J. da Silva Nascimento Promoção de Vendas-Me**, 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 DE AVALIAÇÃO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel constante do Termo de Penhora de fls. 88:

Matrícula nº 48.670 do 2º ORI, lote 04 da quadra 13 do loteamento denominado “Residencial Parque dos Lagos”, local conhecido como Condomínio Residencial Aruã Eco Park Lagos, é de:

R\$ 450.000,00

(Quatrocentos e cinquenta mil reais)

**valor apurado para Junho de 2024.*

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de Junho de 2024, do imóvel localizado no condomínio conhecido como Residencial Aruã Eco Park Lagos, lote 04 da quadra 13 do loteamento denominado “Residencial Parque dos Lagos”, situado no perímetro urbano desta cidade município e Comarca, o qual o executado teve seus direitos obre o imóvel penhorado as fls. 88 dos autos.

Trata-se do imóvel constantes da matrícula nº 48.670 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

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 IMÓVEL

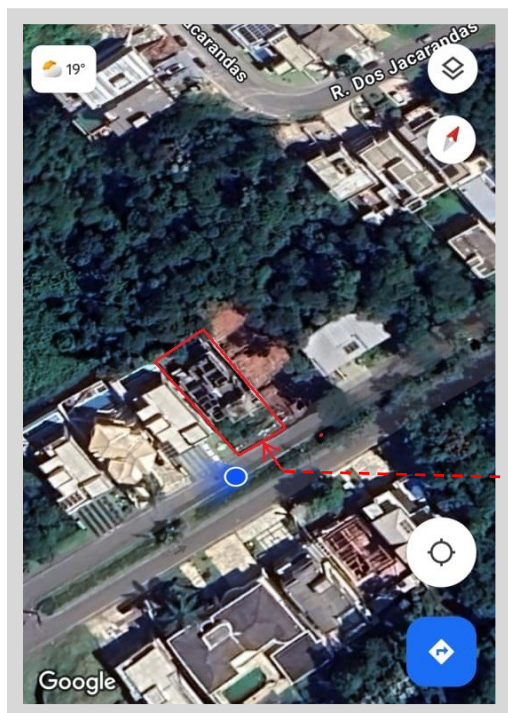
III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação situa-se na Avenida Pau Brasil (antiga Avenida Dois), Lote 04 da quadra 13 do Loteamento denominado “Residencial Parque dos Lagos”, local conhecido como Residencial Aruã Eco Park Lagos, no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 48.670 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 38.164.004-7.



Planta do Residencial Aruã Eco Park Lagos.

ENTORNO: O imóvel está localizado no Loteamento denominado “Residencial Parque dos Lagos”, local conhecido como Condomínio Residencial Aruã Eco Park Lagos, a região é de média a alta densidade de ocupação, condomínio residencial próximo a outros condomínios residenciais, centros comerciais e escola. O condomínio onde está localizado o imóvel está próximo ao acesso entre as cidades de Mogi das Cruzes, Suzano e Arujá.



Vista aérea do Residencial Aruã Eco Park Lagos.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel atingido pela penhora de fls. 88, **lote 04 da quadra 13**, mede 12,00 metros de frente para a Avenida Pau Brasil (antiga Avenida Dois), 30,00 metros da frente aos fundos em ambas as laterais e 12,00 metros nos fundos, apresentando assim área total de 360,00 metros². Terreno em declive.



Vista frontal do Lote 04 da quadra 13 do loteamento Residencial Parque dos Lagos.

No local foi constatada a existência de construção iniciada sobre o lote avaliando, no entanto de acordo com o informado local, esta obra encontra-se abandonada desde 2021, aproximadamente.

III.IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.IV.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, junho 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 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, profundidade e topografia 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.IV.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 1.247,83/m², desvio padrão da amostra de R\$ 90,55/m² e coeficiente de variação de 7,2600 %.

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

Mínimo: R\$1.170,50, Máximo: R\$ 1.325,16.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.247,83/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.247,83 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 449.220,19$$

Arredondando, **R\$ 450.000,00**

(Quatrocentos e cinquenta mil reais)

*valor para junho de 2024.



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Eco Park Lagos

DATA : 11/06/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

Área de terreno

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	171,21
☐ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
☐ Consistência	seco



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Estrada Itapeti do Salto ,100	1.607,14	1.285,71	0,8000	0,9999
☒ 2	Estrada Itapeti do Salto ,100	1.675,00	1.410,53	0,8421	0,9999
☒ 3	Estrada Itapeti do Salto ,100	1.300,00	1.155,56	0,8889	0,9999
☒ 4	Estrada Itapeti do Salto ,100	1.550,00	1.305,26	0,8421	0,9999
☒ 5	Estrada Itapeti do Salto ,100	1.325,00	1.177,78	0,8889	0,9999
☒ 6	Estrada Itapeti do Salto ,100	1.425,00	1.200,00	0,8421	0,9999
☒ 7	Estrada Itapeti do Salto ,100	1.425,00	1.200,00	0,8421	0,9999



GeoAvaliarPro®

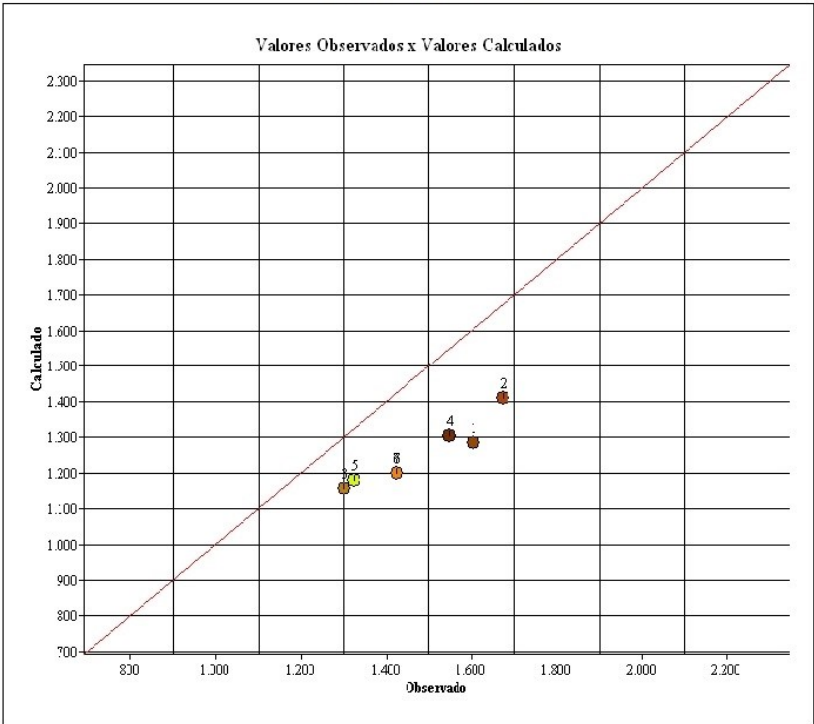
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.607,14	1.285,71
2	1.675,00	1.410,53
3	1.300,00	1.155,56
4	1.550,00	1.305,26
5	1.325,00	1.177,78
6	1.425,00	1.200,00
7	1.425,00	1.200,00



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Pau Brasil S/N L 04- Q. 13- Residencial Pq dos Lagos Eco Park Data : 11/06/2024
Cliente : Avaliação Judicial
Área m² : 360,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.472,45
Desvio Padrão : 142,11
- 30% : 1.030,71
+ 30% : 1.914,18

Coefficiente de Variação : 9,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.247,83
Desvio Padrão : 90,55
- 30% : 873,48
+ 30% : 1.622,18

Coefficiente de Variação : 7,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
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 todos 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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.247,83

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.247,83000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 449.220,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.198,55

INTERVALO MÁXIMO : 1.297,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.170,50

INTERVALO MÁXIMO : 1.325,16

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024
SETOR : 38 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 171,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itapeti do Salto NÚMERO : 100
COMP.: Ref. TE00154 BAIRRO : Residencial Aruã Eco Park Lagos CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08771-920 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: 560,00 TESTADA - (cf) m 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,11
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Jonas Cardoso Imóveis
CONTATO : Ref. TE00154 TELEFONE : (11)-950901584
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.607,14
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.285,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024
SETOR : 38 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 171,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itapeti do Salto NÚMERO : 100
COMP.: Ref. TE0052-FANO BAIRRO : Residencial Aruã Eco Park Lagos CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08771-920 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 670.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Donelle Imóveis
CONTATO : Ref. TE0052-FANO TELEFONE : (11)-955788320
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.675,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.410,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0.8421
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0.9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024

SETOR : 38

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 171,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itapeti do Salto

NÚMERO : 100

COMP. : Código 426

BAIRRO : Residencial Aruã Eco Park Lagos

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08771-920

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: 360,00

TESTADA - (cf) m 12,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 520.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Ézaro Imóveis

CONTATO : Código 426

TELEFONE : (11)-961846955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.300,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.155,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,8889
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11			

15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 17:31, sob o número WMC224701233960. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010402-32.2020.8.26.0361 e código SRmTNGN9.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024

SETOR : 38

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 171,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itapeti do Salto

NÚMERO : 100

COMP. : Código 486

BAIRRO : Residencial Aruã Eco Park Lagos

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08771-920

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: 360,00

TESTADA - (cf) m 12,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 620.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ézaro Imóveis

CONTATO : Código 486

TELEFONE : (11)-961846955

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.550,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.305,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16			



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024
SETOR : 38 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 171,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itapetiti do Salto NÚMERO : 100
COMP.: Código 500 BAIRRO : Residencial Aruã Eco Park Lagos CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08771-920 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Ézaro Imóveis
CONTATO : Código 500 TELEFONE : (11)-961846955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	
VALOR UNITÁRIO :		1.325,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		1.177,78
VARIAÇÃO :		0,8889
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9999



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024

SETOR : 38

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 171,21

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Itapeti do Salto

NÚMERO : 100

COMP. : Código 281

BAIRRO : Residencial Aruã Eco Park Lagos

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08771-920

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: 360,00

TESTADA - (cf) m 12,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 570.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Marcelo Imóveis Aruã

CONTATO : Código 281

TELEFONE : (11)-47951834

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.425,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.200,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16			

18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 17:31, sob o número WMC224701233960. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010402-32.2020.8.26.0361 e código SRmTNGN9.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/06/2024	
SETOR : 38	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 171,21	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Estrada Itapeti do Salto		NÚMERO : 100	
COMP.: Código 114	BAIRRO : Residencial Aruã Eco Park Lagos	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08771-920	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:	360,00	TESTADA - (cf) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 570.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Marcelo Imóveis Aruã		
CONTATO :	Código 114	TELEFONE : (11)-47951834	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16		
		VALOR UNITÁRIO :	1.425,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.200,00
		VARIAÇÃO :	0,8421
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999

IV-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista frontal Avenida Pau Brasil, lote 04 da quadra 13 do loteamento denominado “Residencial Parque dos Lagos”, local conhecido como Condomínio Aruã Eco Park Lagos.



Construção iniciada sobre o Lote 04 da quadra 13 do Loteamento denominado “Residencial Parque dos Lagos” abandonada desde 2021 aproximadamente.



Terreno em declive.



Lote avaliando com construção iniciada abandonada desde 2021 aproximadamente.



Portaria de acesso ao Residencial Eco Park Lagos.



Vista da área de lazer próxima ao lago no Residencial Eco Park Lagos.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 25 (*vinte e cinco*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, junho de 2024.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5