

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

Processo digital: 1000780-72.2021.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Direitos/Deveres do Condômino**, promovida por **Condomínio Residencial Alto do Ipiranga** em face de **Luiza Kiyomi Sato**, 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 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado arredondado, para o imóvel penhorado as fls. 143, apartamento nº 13 do Edifício Residencial Alto do Ipiranga constante da matrícula nº 20.355 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 158.975,00

(Cento e cinquenta e oito mil, novecentos e setenta e cinco reais)

*valor apurado para junho de 2021.

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação, apuração do valor de mercado, para a data de junho de 2021, do apartamento nº 13, localizado pavimento número 01 do Edifício Residencial Alto do Ipiranga objeto da matrícula nº 20.355 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, constante do Termo de Penhora de fls. 143 dos autos.

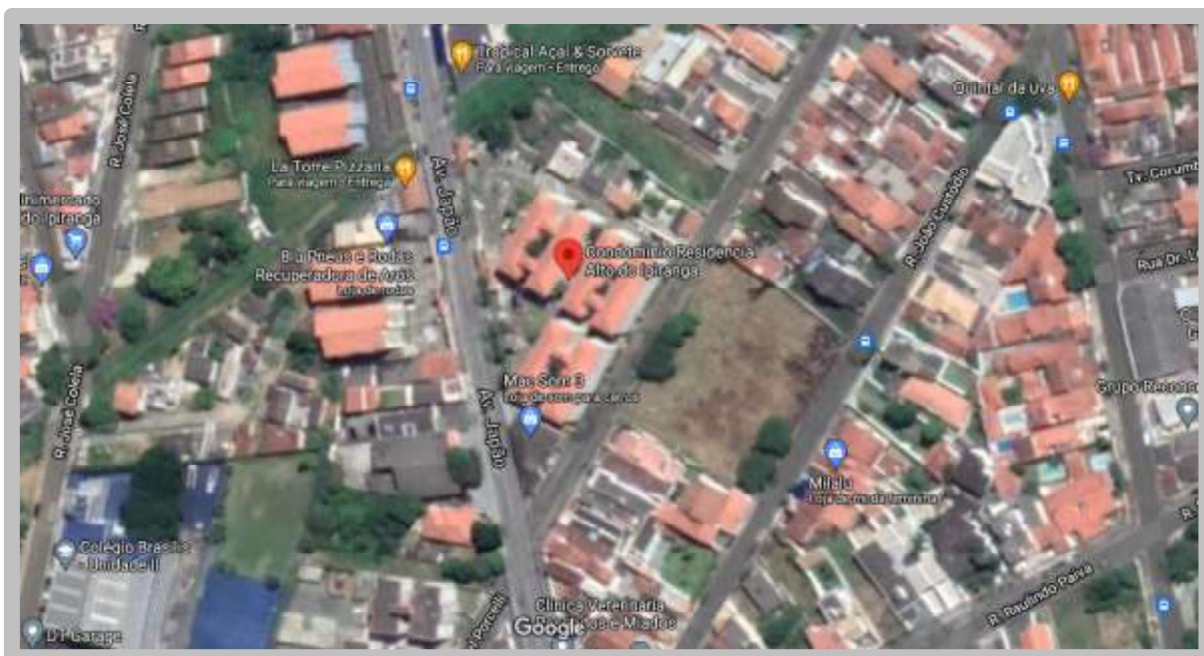
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando: apartamento nº 13 localizado pavimento número 01 do Edifício Residencial Alto do Ipiranga situado na Rua Manoel Porcelli nº 296 no Alto Ipiranga no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. A portaria do edifício está localizada na Avenida Japão nº 829. É constante da matrícula nº 20.355 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizada o Edifício Residencial Alto do Ipiranga.

Entorno: O condomínio localizado o imóvel avaliando está próximo à esquina de via primária com via secundária no bairro Alto do Ipiranga, via primária das mais importantes do bairro, no município de Mogi das Cruzes, a região é de média a alta densidade de ocupação, uso misto. O condomínio faz frente para a Avenida Japão (portaria principal) e Rua Manoel Porcelli.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O apartamento:

O apartamento está inserido em edifício de padrão simples, apresentando quatro pavimentos, os andares são servidos por escada, o apartamento padrão é composto por sala, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e 1 WC, área privativa de 54,45 metros² e 1 vaga de garagem descoberta. O imóvel é datado de 1982, em bom estado de conservação.



Vista do edifício localizado o apartamento avaliando.

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 transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, junho de 2021, 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 2005 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, padrão e vagas 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\$ 2.919,65 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 149,89 /m² e coeficiente de variação de 5,1300 %.

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

Mínimo: R\$ 2.816,89, Máximo: R\$ 3.022,41.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.919,65 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 54,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.919,65 / \text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 158.974,94}$$

Arredondando, **R\$ 158.975,00**

(Cento e cinquenta e oito mil, novecentos e setenta e cinco reais)

*valor para junho de 2021.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Alto do Ipiranga

DATA : 15/06/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Apartamento 13- bloco 1 (296)

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	100,00
☐ Obsolescência	Idade 40
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev. (-)
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1



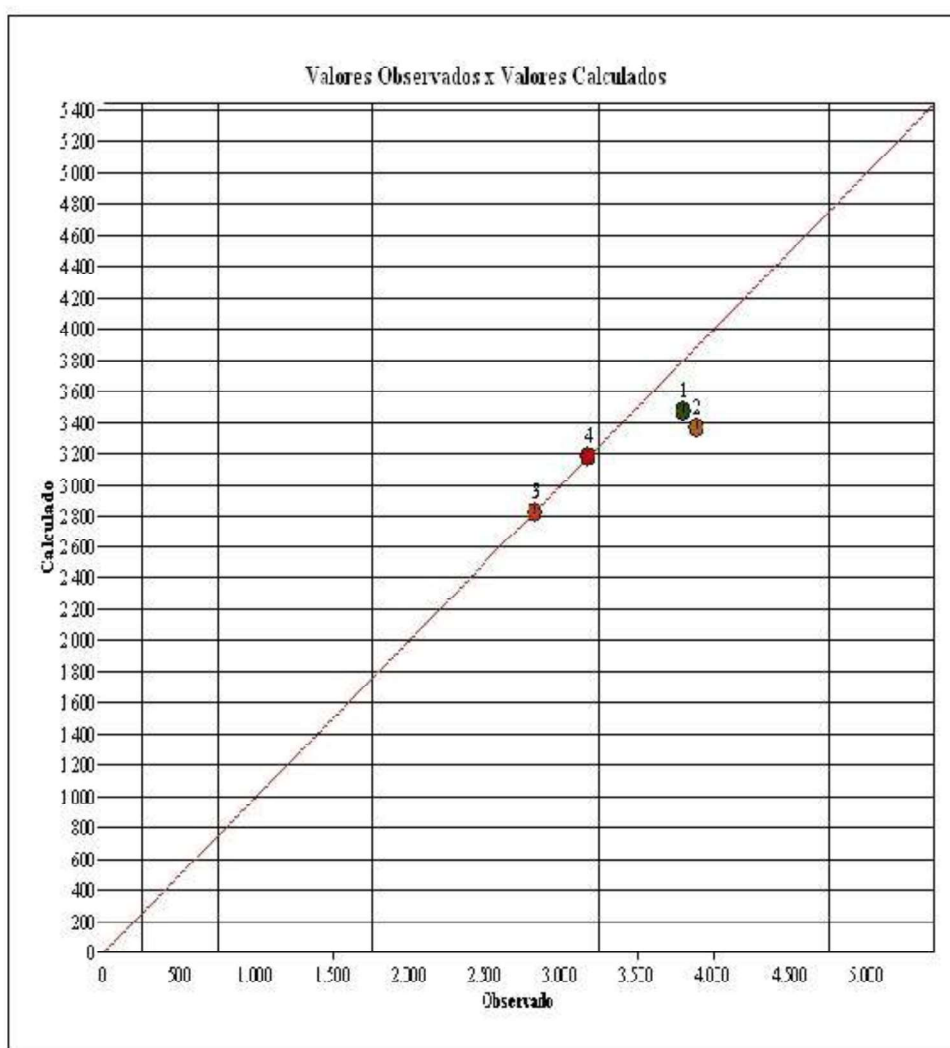
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Japão ,829	3.797,84	2.849,90	0,7504
☒ 2	Avenida Japão ,829	3.886,16	2.916,18	0,7504
☒ 3	Avenida Japão ,829	2.826,30	2.826,30	1,0000
☒ 4	Avenida Japão ,829	3.179,59	3.179,59	1,0000
☒ 5	Avenida Japão ,829	2.826,30	2.826,30	1,0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.797,84	2.849,90
2	3.886,16	2.916,18
3	2.826,30	2.826,30
4	3.179,59	3.179,59
5	2.826,30	2.826,30





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Japão 829 Rua Manoel Porcel III 296 Alto do Ipiranga MOJI DAS Data : 15/06/2021
 Cliente : Avaliação Judicial
 Área terreno m² : 2.900,00 Edificação m² : 54,45 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.303,24
 Desvio Padrão : 513,48
 - 30% : 2.312,27
 + 30% : 4.294,21

Coefficiente de Variação : 15,5400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.919,65
 Desvio Padrão : 149,89
 - 30% : 2.043,76
 + 30% : 3.795,55

Coefficiente de Variação : 5,1300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	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 carac dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as carac 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\$): 2.919,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.919,65000

VALOR TOTAL (R\$): 158.974,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.816,89

INTERVALO MÍNIMO : 2.816,89

INTERVALO MÁXIMO : 3.022,41

INTERVALO MÁXIMO : 3.022,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/06/2021

SETOR: 06 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Japão NÚMERO: 829
COMP.: bloco 02 - ap 11 BAIRRO: Alto do Ipiranga CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08743-540 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: 2.900,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclave de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,01 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,95 ÁREA COMUM M²: 3,50 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,45

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 2 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\$): 215.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Mogi Marc Imóveis
CONTATO: Cód. ap 1221 TELEFONE: (11)-26688232
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.797,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.849,90
PADRÃO Fp: -947,94	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7504
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 2

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/06/2021
SETOR: 06 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Japão NÚMERO: 829
COMP.: bloco 04 - ap 32 BAIRRO: Alto do Ipiranga CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08743-540 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: 2.900,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,01 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,95 ÁREA COMUM M²: 3,50 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,45

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 2 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\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: ---
CONTATO: Sra. Renata TELEFONE: (11)-961899158
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.886,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.916,18
PADRÃO Fp: -969,99	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7504
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 - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/06/2021
SETOR: 06 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Japão NÚMERO: 829
COMP.: bloco 01 - ap 33 BAIRRO: Alto do Ipiranga CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08743-540 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: 2.900,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em alicive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,032 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,438 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,01 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,95 ÁREA COMUM M²: 3,50 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,45

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 2 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\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Eduardo Imóveis
CONTATO: Bloco 01, ap. 33 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: 2.826,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.826,30
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
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 - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2021
SETOR : 06 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Japão NÚMERO : 829
COMP.: Cód. 92395 BAIRRO : Alto do Ipiranga CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08743-540 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: 2.900,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em alicive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,032 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,438 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,01 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,95 ÁREA COMUM M²: 3,50 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,45

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 2 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\$): 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Estelar Imóveis
CONTATO: Cód. 92395 TELEFONE: (11)-47506881
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
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 - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/06/2021
SETOR: 06 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Japão NÚMERO: 829
COMP.: bloco 02 - ap 44 BAIRRO: Alto do Ipiranga CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08743-540 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: 2.900,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em alicive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,032 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,438 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,01 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,95 ÁREA COMUM M²: 3,50 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,45

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 4 APTO/ANDAR: 2 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\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ---

CONTATO: Sra. Wania

TELEFONE: (11)-999885467

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Portaria do Edifício Residencial Alto do Ipiranga, acesso pela Avenida Japão nº 829, Alto do Ipiranga em Mogi das Cruzes/SP.



O Residencial Alto do Ipiranga é composto pelos números 266,276,286,296,306 e 316 da Rua Manoel Porcelli e seu acesso principal é na Avenida Japão 829.



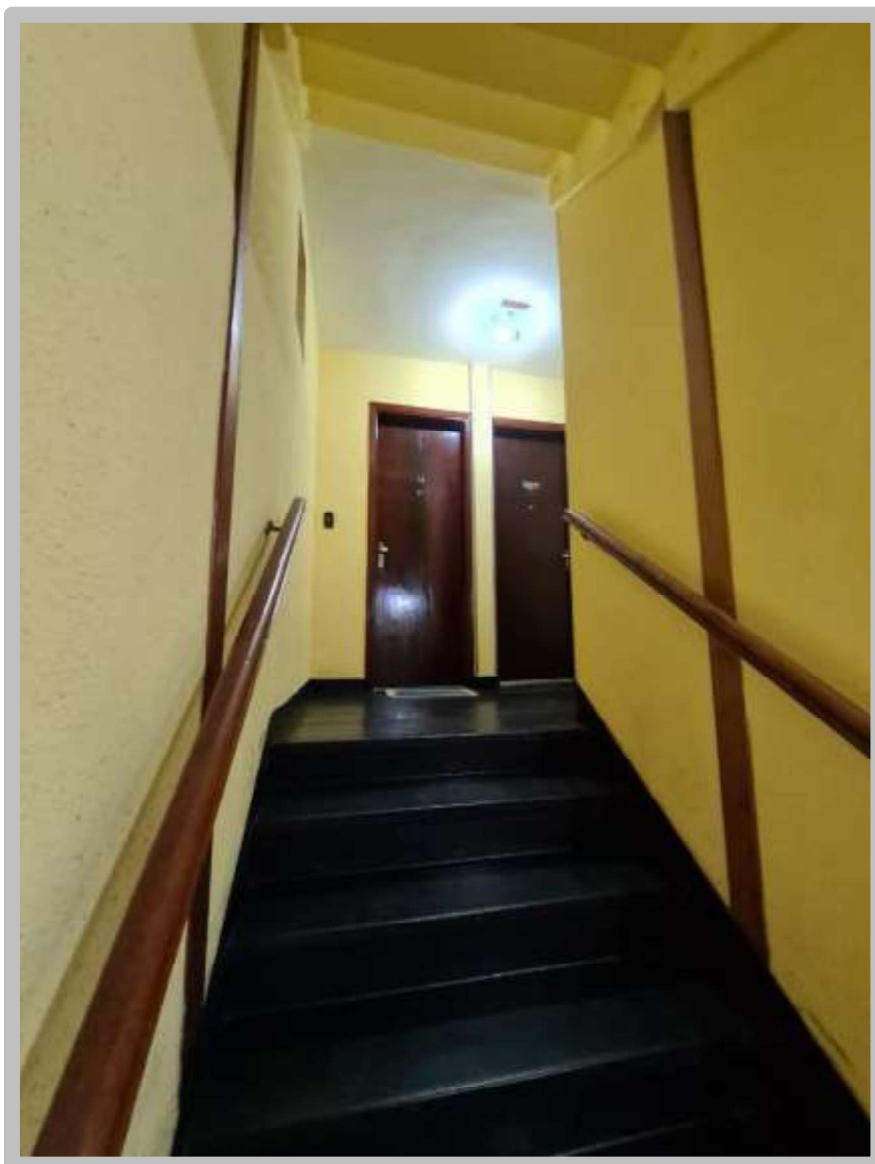
Bloco localizado o apartamento avaliando.



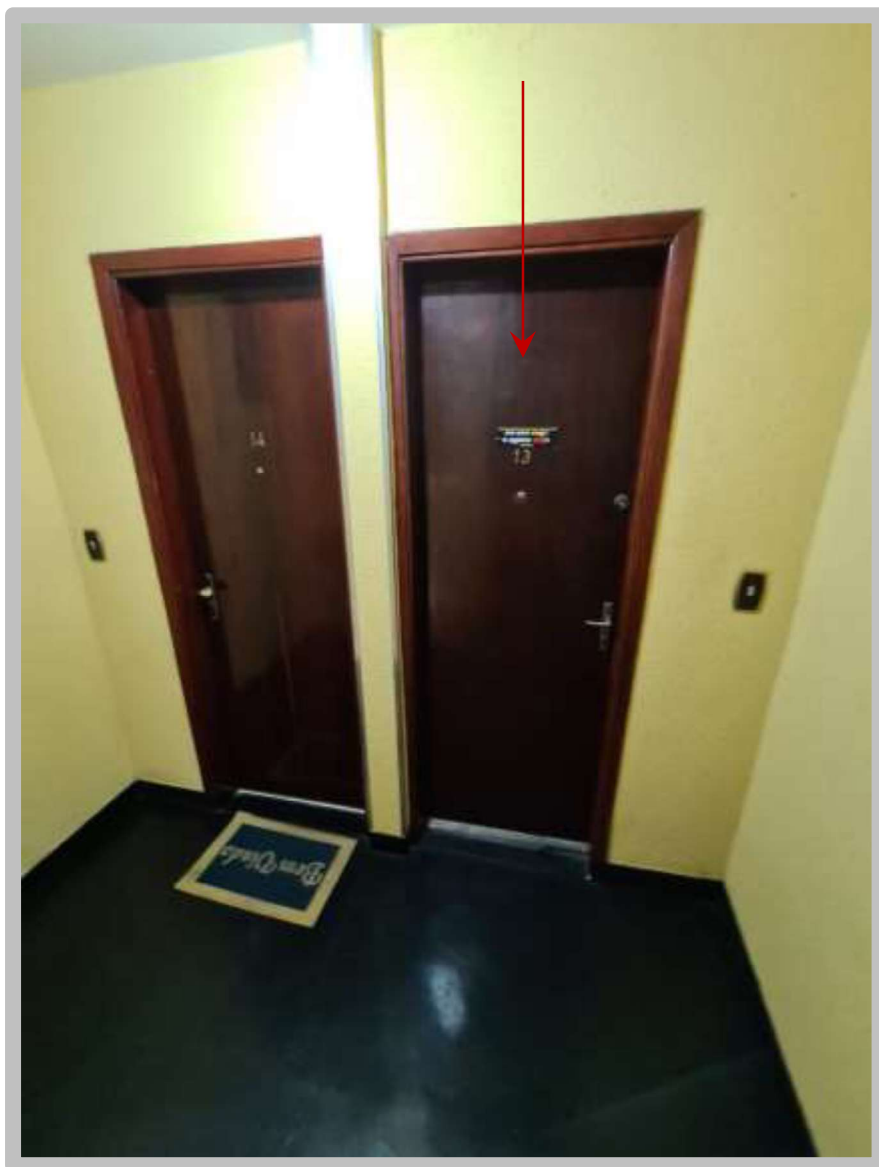
20



Vista dos fundos do bloco 296, localizado o apartamento avaliando n. 13.



Escada de acesso ao apartamento avaliando N. 13.



Apartamento nº 13 localizado pavimento número 01 do Edifício Residencial Alto do Ipiranga situado na Rua Manoel Porcelli nº 296 no Alto Ipiranga no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 24 (*vinte e quatro*) folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, junho de 2021.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 158.975,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/06/2021 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1644 dias

1,278732

Percentual correspondente

1644 dias

27,873153 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 203.286,34

Sub Total

(=)

R\$ 203.286,34

Valor total

(=)

R\$ 203.286,34[Retornar](#) [Imprimir](#)