

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

**Processo digital: 1004854-43.2019.8.26.0361**

*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 II** em face de **Elaine Edwirges Alves dos Santos**, 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 o Executada teve seus Direitos Penhorados as fls. 240, **apartamento 22 da Torre 05 ou bloco 02 do Condomínio Residencial Jundiapéba II**, localizado a Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2399, Vila Jundiapéba, Mogi das Cruzes, é de:

**R\$ 74.500,00**

*(Setenta e quatro mil e quinhentos reais).*

\*valor apurado para janeiro de 2025.

## II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, apuração do valor de mercado para a data de janeiro de 2025, do imóvel: matrícula nº 76.907 do 2º ORI de Mogi das Cruzes, apartamento 22, Torre 05 ou bloco 02 do Condomínio Residencial Jundiapéba II, constante do Termo de Penhora de fls. 240 dos autos onde a executada teve seus Direitos sobre o bem executados.

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 está situado na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2399, **Condomínio Residencial Jundiapéba II**, trata-se do **apartamento 22 no 2º andar da Torre 05 ou bloco 22**, Vila Jundiapéba, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

#### LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Condomínio Residencial Jundiapéba II.

### III.III- CARACTERÍSTICAS

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

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico.

Idade ap. 12 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 76.907 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 m<sup>2</sup>, área comum total de 5,783 m<sup>2</sup>, área total de 48,383m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,357143% do terreno.



Condomínio Residencial Jundiapéba II.

### 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, janeiro 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\$ 1.747,04 /m<sup>2</sup>, desvio padrão da amostra de R\$ 324,70 /m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 18,5900 %.

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

Mínimo: R\$ 1.524,43, Máximo: R\$ 1.969,65.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.747,04/m<sup>2</sup>**

#### 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:

$$V = 42,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.747,04 = \underline{\text{R\$ } 74.423,90}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 74.500,00**

*(Setenta e quatro mil e quinhentos reais).*

*\*valor para janeiro de 2025.*





### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Condomínio Residencial Jundiapéba II

DATA : 22/01/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

Apartamento padrão.

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	17,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento econômico
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



### MATRIZ DE UNITÁRIOS

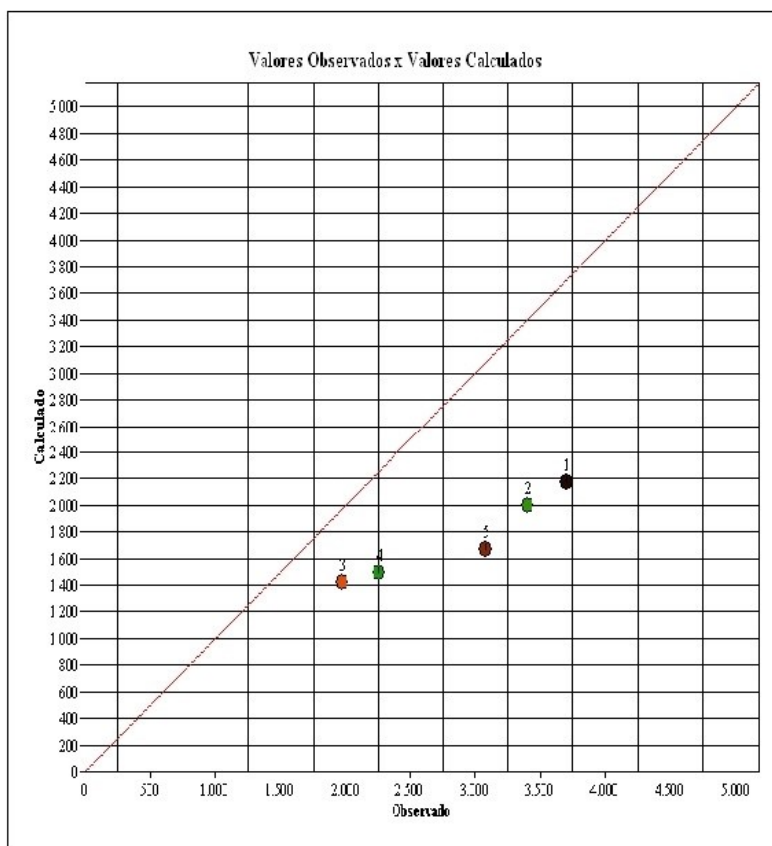
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,1563	3.700,00	2.169,86	0,5864
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,1563	3.400,00	1.993,93	0,5864
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,2261	1.968,75	1.416,44	0,7195
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Professora Lucinda Bastos ,2949	2.253,00	1.490,31	0,6615
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tenente Manoel Alves dos Anjos ,750	3.081,57	1.664,66	0,5402



GeoAvaliarPro®

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.700,00	2.169,86
2	3.400,00	1.993,93
3	1.968,75	1.416,44
4	2.253,00	1.490,31
5	3.081,57	1.664,66





GeoAvaliarPro®

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Francisco Soares Marialva 2399 Ap. 22 -Torre 5 (Bloco 2) Jundiapéba Data : 22/01/2025  
Cliente : Avaliação Judicial  
Área terreno m² : 12.000,00 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

Coefficiente de Variação : 25,7900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.747,04  
Desvio Padrão : 324,70  
- 30% : 1.222,93  
+ 30% : 2.271,15

Coefficiente de Variação : 18,5900

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.747,04

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.747,04000

VALOR TOTAL (R\$): 74.423,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.524,43

INTERVALO MÍNIMO : 1.524,43

INTERVALO MÁXIMO : 1.969,65

INTERVALO MÁXIMO : 1.969,65

### 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 : 21/01/2025  
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 - (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 : 0,00 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 IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -477,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.169,86
PADRÃO Fp : -1.052,24	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5864
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2025  
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 : 0,00 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 : -439,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.993,93
PADRÃO Fp : -966,92	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5864
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 : 21/01/2025  
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 : 0,00 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 : -265,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.416,44
PADRÃO Fp : -286,55	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7195
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2025

SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professora Lucinda Bastos

NÚMERO : 2949

COMP.: Ref.: AP57528-BA4- ResidênciaBAIRRO : 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: 5.000,00 TESTADA - (ct) 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 : 0,00 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
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-62,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-327,93	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 : 2.253,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.490,31
		VARIAÇÃO : 0,6615





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2025  
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 : 0,00 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

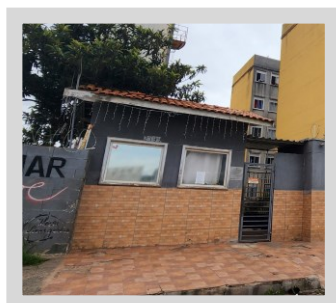
#### DADOS DA TRANSAÇÃO

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
LOCAUZAÇÃO Floc : -470,80	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.081,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -398,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.664,66
PADRÃO Fp : -548,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5402
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 2399, Condomínio Residencial Jundiapéba II, **apartamento 22 no 2º andar da Torre 05 ou bloco 02**, na Vila Jundiapéba, município de Mogi das Cruzes-SP.

## **V-ENCERRAMENTO**

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 19 (*dezenove*) folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, janeiro de 2025.

---

**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\$ 74.500,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/01/2025 a 01/10/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

273 dias

1,037555

Percentual correspondente

273 dias

3,755504 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 77.297,85

Sub Total

(=)

R\$ 77.297,85

**Valor total**

(=)

**R\$ 77.297,85**[Retornar](#) [Imprimir](#)