

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE
MOGI DAS CRUZES – SP.

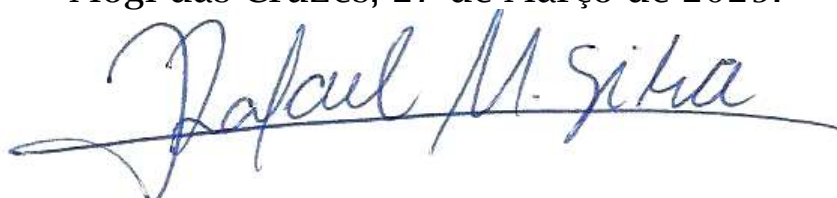
PROCESSO DIGITAL Nº 1006556-82.2023.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I em face de CARINA ALVES QUINTINO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 133.000,00 (CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho nº 777, apartamento 402, Bloco M, Condomínio Residencial Apoema I, Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, Mogi das Cruzes - SP.

Termos em que,

P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 27 de Março de 2025.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I** em face de **CARINA ALVES QUINTINO**, processo nº 1006556-82.2023.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho nº 777, apartamento 402, Bloco M, Condomínio Residencial Apoema I, Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, Mogi das Cruzes - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 367, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

II.- VISTORIA: -

Conforme previamente agendado nos Autos, este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rodovia Dom Paulo Rolim Loureiro e a Avenida Doutor Álvaro de Campos Carneiro.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

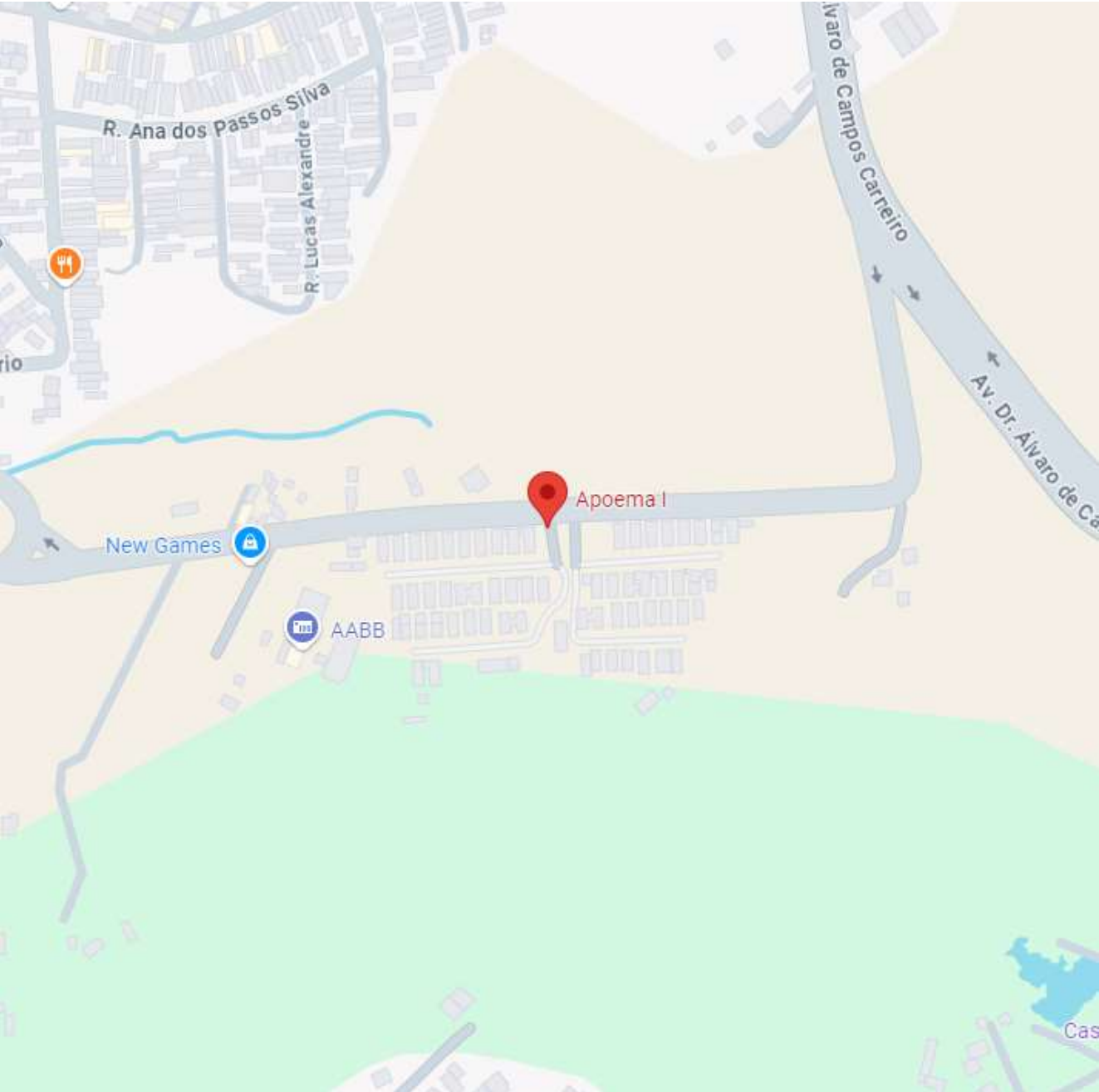
O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho nº 777, apartamento 402, Bloco M, Condomínio Residencial Apoema I, Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do Condomínio Residencial Apoema I, onde se encontra o imóvel avaliando.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - SP, o imóvel situado na Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho nº 777, apartamento 402, Bloco M, Condomínio Residencial Apoema I, Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **47**

QUADRA: **003**

ZONA: **ZOC-2**

MATRÍCULA: **89.010**

Do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]



*Rafael Murgante da Silva***ENGENHEIRO CIVIL****TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO****CREA/SP: 5063252430**

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado no Município de Mogi das Cruzes, distante, aproximadamente 66,0 (sessenta e seis) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Condomínio Residencial Apoema I é de fácil acesso, estando servida por linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

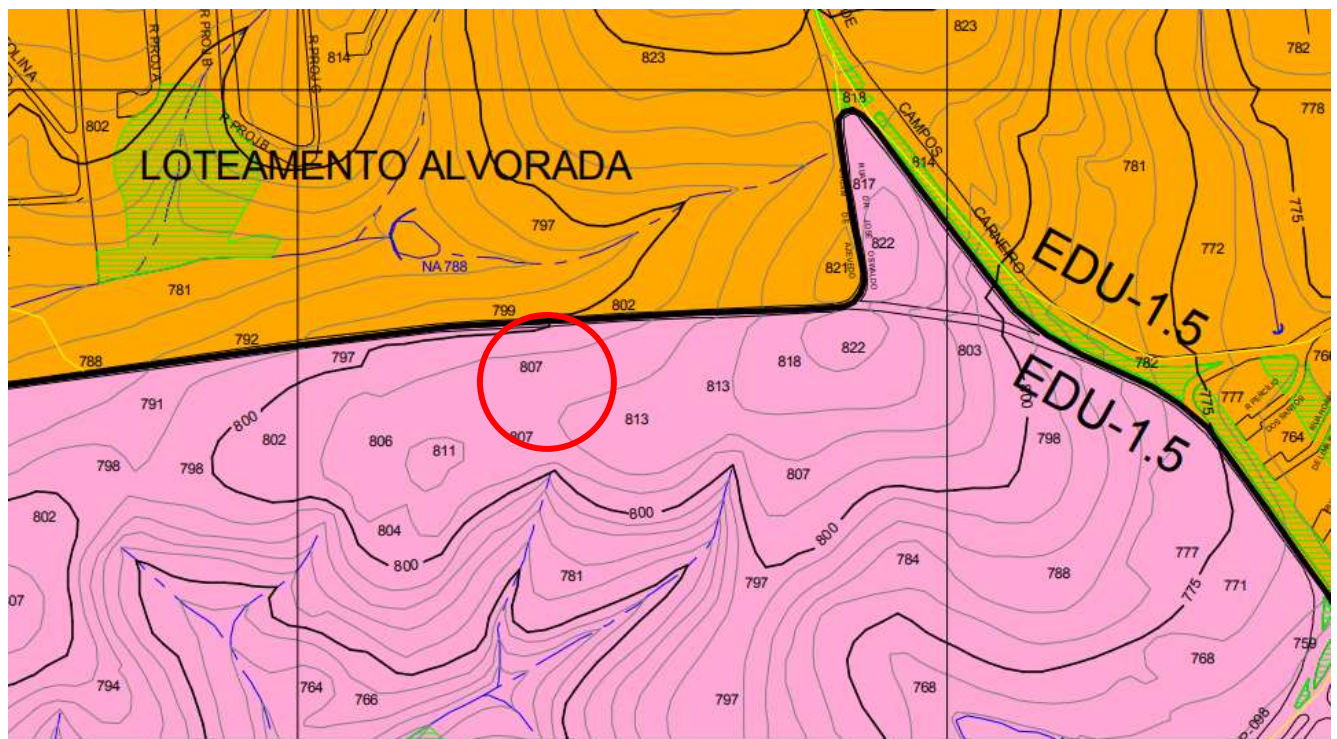
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples e médios.

1.5.- ZONEAMENTO: -

Conforme a Lei do Zoneamento nº 7.200, de 31 de Agosto de 2016, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, o imóvel pertence à Zona **“ZOC-2 - Zona de Ocupação Condicionada 2”**, conforme ilustração a seguir:



ZOC-2 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA 2

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I* possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I*, composto por 15 (quinze) blocos, erigidos com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I é composto por unidades habitacionais, lazer e portaria.

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I está servido de salão de festas com churrasqueira, quadra esportiva, playground e estacionamento para os condôminos.

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

- DO EDIFÍCIO: -

O **Bloco M do Condomínio Residencial Apoema I** compreende em 01 (um) andar térreo, 04 (quatro) andares superiores e ático.

No andar térreo, encontram-se: unidades habitacionais (sendo quatro unidades), “hall”, escadarias, estacionamento, lazer e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: unidades habitacionais (sendo quatro por andar), “hall” e escadarias.

No ático, encontram-se: barrilete e caixa d’água.

A portaria do **Condomínio Residencial Apoema I** está situada próxima do alinhamento público e possui portão automático, interfone e câmeras de segurança.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

- DA UNIDADE AVALIANDA:Apartamento 402 - Bloco M:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 402, localizado no 3º andar do Bloco M, encerra a área útil de **48,77 m²**.

$$\text{ÁREA ÚTIL} = 48,77 \text{ m}^2$$

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em estado regular de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)”, enquadra-se na referência (d) – Estado da Edificação: *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples*.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

O Apartamento 402, localizado no 3º andar do Bloco M, possui 01 (uma) vaga de garagem para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em questão (Apartamento 402 do Bloco M) compreende:

*01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios,
01 (um) banheiro social e 01 (uma) cozinha / área
de serviços.*

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.1.2.- Apartamento Padrão - SIMPLES, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2019”.

Para melhor visualização das características físicas do apartamento avaliando, reportar-se ao croqui, sem escala, que segue:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

CROQUI DO IMÓVEL

Sem escala



LOCAL: Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho nº 777, apartamento 402, Bloco M, Condomínio Residencial Apoema I, Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, Mogi das Cruzes - SP.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (Apartamento 402 do Bloco M), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALA:
PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com textura e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com textura e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De alumínio, com vidros

DORMITÓRIO I:
PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com textura e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com textura e pintada
JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

DORMITÓRIO II:
PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com textura e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com textura e pintada
JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

BANHEIRO SOCIAL:
PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejo até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com forro de PVC
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇOS:
PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com textura e pintada
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: Nihil

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo II.



*Rafael Murgante da Silva***ENGENHEIRO CIVIL****TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO****CREA/SP: 5063252430**

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho, no trecho onde está situado o Condomínio Residencial Apoema I, vistas da fachada do Bloco M, áreas comuns, e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA AVENIDA PREFEITO MAURÍLIO DE SOUZA LEITE FILHO, NO
TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
APOEMA I.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA AVENIDA PREFEITO MAURÍLIO DE
SOUZA LEITE FILHO, NO TRECHO EM ESTUDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I, DE QUEM OBSERVA DA AVENIDA PREFEITO MAURÍLIO DE SOUZA LEITE FILHO.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 04:



VISTA DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 05:



VISTA DA QUADRA ESPORTIVA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
APOEMA I.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 06:



VISTA DO PLAYGROUND DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 07:



VISTA DOS BLOCOS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 08:



VISTA DA FACHADA DO BLOCO M DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
APOEMA I.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 09:



VISTA DA ENTRADA DO BLOCO M DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
APOEMA I.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 10:



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO 402 DO BLOCO M
DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I, ORA AVALIANDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2019”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2019”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.2. - *Apartamento Padrão SIMPLES - limite mínimo*”, para prédios sem elevador, resultando o valor unitário igual a 3,180.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

$$F_{OB} = R + K * (1 - R)$$

sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 09 (nove) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) *Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples*.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (Apartamento 402), localizado no 3º andar do Bloco M, foi adotado o fator = 0,95.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: No presente trabalho, as vagas de garagem serão avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

IV.- AVALIAÇÃO: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto.}} = \begin{aligned} & \mathbf{48,77 \text{ m}^2 \text{ de área útil}} \\ & 10,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (1 vaga)} \end{aligned}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 2.481,76/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento}} = (48,77 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.481,76/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apartamento}} = \text{R\$ } 133.444,24$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 402 do Bloco M}} = \text{R\$ } 133.000,00$$

(CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS).

PARA MARÇO / 2025.

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 2.481,76/m² (Dois Mil, Quatrocentos e Oitenta e Um Reais e Setenta e Seis Centavos)**, reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho nº 777, apartamento 402, Bloco M, Condomínio Residencial Apoema I, Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I** em face de **CARINA ALVES QUINTINO**, processo nº 1006556-82.2023.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 133.000,00

(CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

PARA MARÇO / 2025.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas digitalizadas, vindo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Mogi das Cruzes, 27 de Março de 2025.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho nº 777,
apartamento 402, Bloco M, Condomínio Residencial Apoema I,
Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/3/2025		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho			NÚMERO : 757		
COMP.: 2º andar	BAIRRO : Vila Luzitânia		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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,032	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k): 0,872	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	53,77	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 53,77
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:	0,90	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\$) : 140.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Forte Assessoria Imobiliária				
CONTATO :	Sr. Wilson		TELEFONE : (11)-23127000		
OBSERVAÇÃO :					
Condomínio Residencial Apoema II - Código: AP00694					
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 48,77 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 53,77 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	104,15	VALOR UNITÁRIO :	2.343,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.447,46
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0444
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/3/2025		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho			NÚMERO : 757		
COMP. : 2º andar	BAIRRO : Vila Luzitânia		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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)		COEF. PADRÃO : 1,032		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,872	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	53,77	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 53,77
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: 0,90		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\$) : 150.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		RHR Imóveis			
CONTATO :		Sr. Herbert			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-947855236			
Condomínio Residencial Apoema II - Código: 1733					
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 48,77 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 53,77 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	111,59	VALOR UNITÁRIO :	2.510,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.622,28
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0444
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/3/2025			
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho		NÚMERO : 757			
COMP. : 1º andar	BAIRRO : Vila Luzitânia	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO			
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,032	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,872	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	53,77	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	0,00		
		TOTAL M² :	53,77		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1		
		SUPERIORES :	4		
		PISCINA :	0		
		APTO/ANDAR :	4		
		SALÃO DE FESTAS :	1		
		SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,90	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 145.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sr. Hildo Duccini Junior	TELEFONE : (11)-999179886			
OBSERVAÇÃO :					
Condomínio Residencial Apoema II - Código: HD000413					
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 48,77 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 53,77 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	107,87	VALOR UNITÁRIO :	2.427,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.534,87
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0444
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/3/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho		NÚMERO : 777	
COMP. : 1º andar	BAIRRO : Vila Luzitânia	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO :	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,032	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,913	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0		VAGAS DESCOB. : 1	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	53,77	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	53,77
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 4	PISCINA : 0
SALÃO DE FESTAS : 1		APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,90	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\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Vivenda Imóveis		
CONTATO :	Sra. Ana Paula	TELEFONE : (11)-919169959	
OBSERVAÇÃO :			
Condomínio Residencial Apoema I - Código: 107			
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 48,77 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 53,77 m².			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	96,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-78,17	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 :		2.175,93	
HOMOGENEIZAÇÃO :		2.194,47	
VARIAÇÃO :		1,0085	

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/3/2025		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho			NÚMERO : 777		
COMP.: 2º andar	BAIRRO : Vila Luzitânia		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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento simples s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO:	1,032	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,913	IDADE:	9 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	53,77	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 53,77
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	0
				SALÃO DE FESTAS:	1
				APTO/ANDAR:	4
				SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,90	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\$):	150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	ND Imóveis				
CONTATO:	Sr. Nelson				TELEFONE: (11)-984325722
OBSERVAÇÃO:					
Condomínio Residencial Apoema I					
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 48,77 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 53,77 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	111,59	VALOR UNITÁRIO:	2.510,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-90,20	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.532,08
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0085
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/3/2025

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho

NÚMERO : 777

COMP.: 3º andar

BAIRRO : Vila Luzitânia

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)

COEF. PADRÃO : 1,032

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,913

IDADE : 9 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,77

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 53,77

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: 0,95

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\$) : 149.900,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ND Imóveis

CONTATO : Sr. Nelson

TELEFONE : (11)-984325722

OBSERVAÇÃO:

Condomínio Residencial Apoema I - Código: A1092

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 48,77 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 53,77 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-90,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 2.509,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.418,88
		VARIAÇÃO : 0,9641

Rua Noroaguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
Celular: (11) 99665-5771 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/03/2025 às 18:42 , sob o número WMCZ25700653168 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006556-82.2023.8.26.0361 e código 757kyCk1.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/3/2025		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho			NÚMERO : 777		
COMP.: 2º andar	BAIRRO : Vila Luzitânia		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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,032	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k): 0,872	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:		0	VAGAS DESCOB.:		1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	53,77	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		53,77			
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:	0,90	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\$) : 150.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	RS Imóveis				
CONTATO :	Sra. Franciele				TELEFONE : (11)-992764804
OBSERVAÇÃO :					
Condomínio Residencial Apoema I - Código: AP0159					
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 48,77 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 53,77 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	111,59	VALOR UNITÁRIO :	2.510,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.622,28
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0444
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho nº 777, Ap. 402-M DATA : 19/3/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :
Condomínio Residencial Apoema I

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev . (-)
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ ALTURA Fator Altura.	0,95	Parcela de Benfeitorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho ,757	2.343,31	2.447,46	1,0444
☒ 2	Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho ,757	2.510,69	2.622,28	1,0444
☒ 3	Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho ,757	2.427,00	2.534,87	1,0444
☒ 4	Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho ,777	2.175,93	2.194,47	1,0085
☒ 5	Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho ,777	2.510,69	2.532,08	1,0085
☒ 6	Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho ,777	2.509,02	2.418,88	0,9641
☒ 7	Av enida Prefeito Maunlio de Souza Leite Filho ,777	2.510,69	2.622,28	1,0444

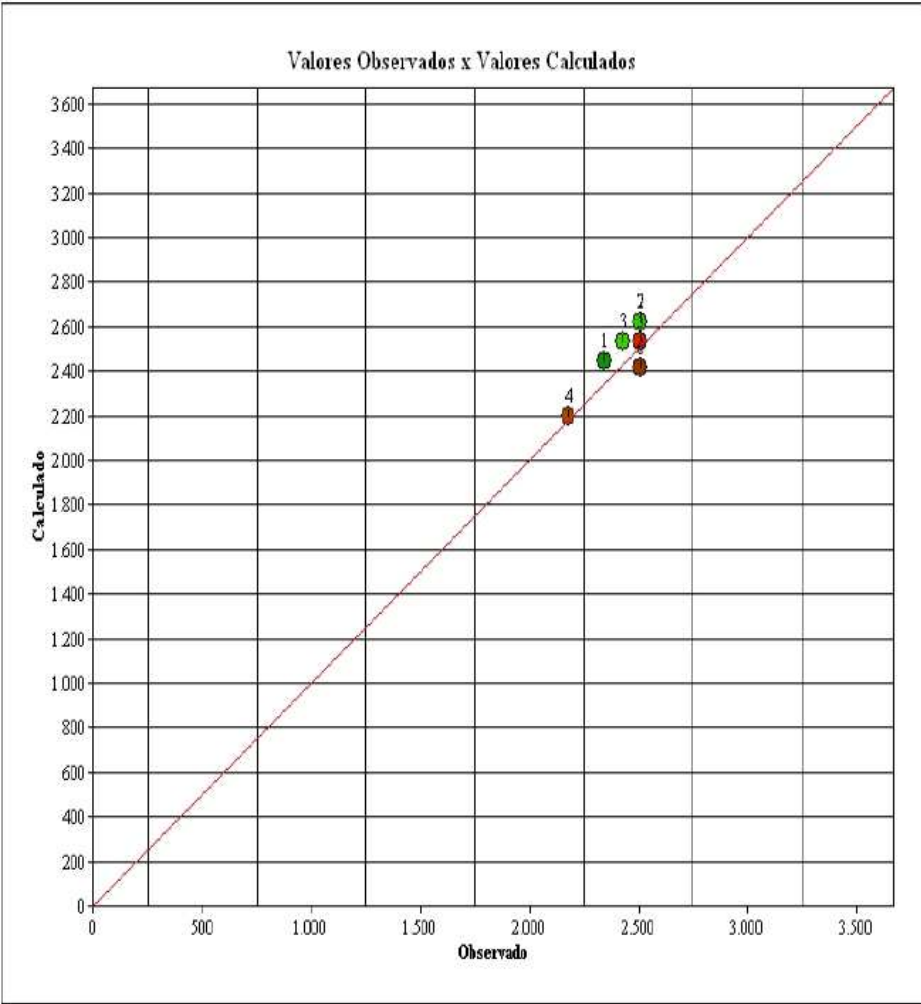


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.343,31	2.447,46
2	2.510,69	2.622,28
3	2.427,00	2.534,87
4	2.175,93	2.194,47
5	2.510,69	2.532,08
6	2.509,02	2.418,88
7	2.510,69	2.622,28

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Prefeito Maurício de Souza Leite Filho 777 Apartamento 402 - Bloco Data : 19/3/2025
Cliente : Processo nº 1006556-82.2023.8.26.0361
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 53,77 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.426,76
Desvio Padrão : 127,66
- 30% : 1.698,74
+ 30% : 3.154,79

Coefficiente de Variação : 5,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.481,76
Desvio Padrão : 148,61
- 30% : 1.737,23
+ 30% : 3.226,29

Coefficiente de Variação : 5,9900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
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 dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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\$): 2.481,76
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.481,76000

VALOR TOTAL (R\$) : 133.444,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.400,88
INTERVALO MÁXIMO : 2.562,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.400,88
INTERVALO MÁXIMO : 2.562,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



CREA/SP: 5063252430

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 12:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



CREA/SP: 5063252430

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 14:

VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 15:

VISTA DA COZINHA / ÁREA DE
SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 133.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Março/2025 a Janeiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

306 dias

1,030285

Percentual correspondente

306 dias

3,028547 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 137.027,97

Sub Total

(=)

R\$ 137.027,97

Valor total

(=)

R\$ 137.027,97[Retornar](#) [Imprimir](#)