

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

**Processo digital: 1010064-41.2020.8.26.0361**

**Tamara de Castro S. Leite** arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial-Despesas Condominiais**, promovida por **Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II** contra **Jonatas dos Santos Brasilino**, 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 79.429-5

## I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel: **apartamento 33 do bloco 23 do Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II**, constante da matrícula nº 84.568 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, é de:

**R\$ 220.800,00**

*(Duzentos e vinte mil e oitocentos reais).*

\*valor apurado para agosto de 2024.

## II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 356 dos autos), apuração do valor de mercado para a data de agosto de 2024, do imóvel: **apartamento nº 33 do bloco 23** da Rua São Francisco nº 121, **Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II**, objeto da matrícula nº 84.568 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Na vistoria foi informado que o apartamento é local de residência do executado Jonas e Tatiana Santos com suas duas filhas crianças de 7 e 2 anos.

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 objeto: **apartamento nº 33 do bloco 23** está localizado na Rua São Francisco nº 121, Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II, Vila Bela Flor, bairro do Jundiá distrito de Brás Cubas, no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula 84.568 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

#### LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II, apartamento avaliando está localizado no bloco 23.

### III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio denominado Condomínio Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II onde se localiza o apartamento avaliando é de destinação exclusivamente residencial, o empreendimento entregue em 2015, é formado por 30 blocos de 4 pavimentos sendo 4 apartamentos por andar e a circulação é feita através de escada, totalizando 480 apartamentos.

A área de lazer do edifício apresenta piscina infantil, piscina adulto, academia, quadro de vôlei, quadro poliesportiva, churrasqueira gourmet, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, sauna e solarium.

A portaria do condomínio é 24 horas.

O apartamento avaliando é tipo A, situado no último pavimento do bloco 23 e apresenta área privativa de 46,280 m<sup>2</sup>, área de garagem descoberta de 10,35 m<sup>2</sup>, área comum coberta/descoberta de 42,0560 m<sup>2</sup>, área real total de 98,6860 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0020189860 e área correspondente da unidade no terreno de 112,4445987m<sup>2</sup>.

A unidade é composta por sala de estar, cozinha, área de serviços, dois dormitórios e WC, com uma vaga de garagem demarcada e descoberta

O imóvel está classificado no Grupo 1.3- Apartamento,  
**1.3.2- Apartamento, padrão simples.**

### 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, agosto de 2024, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa *Excell* de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

*“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.*

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, obsolescência e padrão mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

### III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

#### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 4.770,74 /m<sup>2</sup>, desvio padrão da amostra de R\$ 136,08 /m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 2,8500 %.

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

Mínimo: R\$ 4.688,74, Máximo: R\$ 4.852,74.

Será adotado: **Vu = R\$ 4.770,74/m<sup>2</sup>**

#### 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:

$$V = 46,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.770,74 = \underline{\text{R\$ } 220.789,85}$$

Arredondando, valor do imóvel: **R\$ 220.800,00**

*(Duzentos e vinte mil e oitocentos reais).*

*\*valor para agosto de 2024.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II DATA : 05/08/2024  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8  
OBSERVAÇÃO :  
Valor ref. ao apartamento 33 do bloco 23, objeto da matrícula 84.568 do 2. ORI

FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE                                               |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 100,00                                               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 9<br>Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento simples s/ elev. (-)                     |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | Vagas 1<br>Acréscimo 0,1                             |



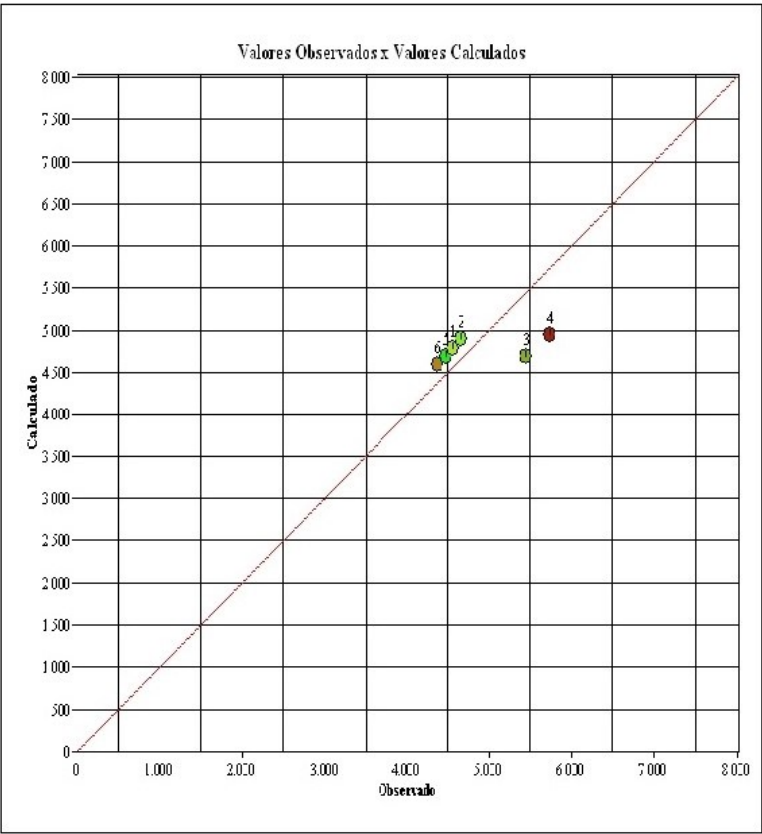
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço               | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua São Francisco ,121 | 4.570,01       | 4.794,57       | 1,0491   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua São Francisco ,121 | 4.667,24       | 4.896,58       | 1,0491   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua São Francisco ,121 | 5.445,12       | 4.699,23       | 0,8630   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua São Francisco ,121 | 5.736,82       | 4.950,98       | 0,8630   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua São Francisco ,121 | 4.472,77       | 4.692,56       | 1,0491   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua São Francisco ,121 | 4.375,54       | 4.590,54       | 1,0491   |



GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 4.570,01 | 4.794,57 |
| 2    | 4.667,24 | 4.896,58 |
| 3    | 5.445,12 | 4.699,23 |
| 4    | 5.736,82 | 4.950,98 |
| 5    | 4.472,77 | 4.692,56 |
| 6    | 4.375,54 | 4.590,54 |





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua São Francisco 121 Ap. 33- Bloco 23 Bairro do Jundiá MOJI DAS Data : 05/08/2024  
Cliente : Avaliação Judicial  
Área terreno m² : 37.410,00 Edificação m² : 46,28 Modalidade : Venda  
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.877,92  
Desvio Padrão : 568,36  
- 30% : 3.414,54  
+ 30% : 6.341,29

Coefficiente de Variação : 11,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.770,74  
Desvio Padrão : 136,08  
- 30% : 3.339,52  
+ 30% : 6.201,97

Coefficiente de Variação : 2,8500

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 dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores | <input checked="" type="checkbox"/> | 1 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00                                                       | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50 *a                                                      | <input type="checkbox"/>            | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.770,74

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.770,74000

VALOR TOTAL (R\$) : 220.789,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.688,74

INTERVALO MÍNIMO : 4.688,74

INTERVALO MÁXIMO : 4.852,74

INTERVALO MÁXIMO : 4.852,74

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024

SETOR : 21

QUADRA : 041

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco

NÚMERO : 121

COMP.: Ref. MTAP20164

BAIRRO : Bairro do Jundiá

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08745-250

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: 37.410,00

TESTADA - (cf) m: 85,00

PROF. EQUIV. (Pe): 440,12

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,266

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,688

IDADE: 9 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28

ÁREA COMUM M²: 42,05

GARAGEM M²: 10,35

TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 2

SALÃO DE FESTAS: 2

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 2

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\$): 235.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Catamarã Imóveis

CONTATO: Ref. MTAP20164

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 : | 4.570,01 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :        | 589,85  | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.794,57 |
| PADRÃO Fp :                 | -365,29 | FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 | VARIAÇÃO :       | 1,0491   |
| 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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024  
SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121  
COMP. : Ref. V2314 BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (cf) m : 85,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 440,12  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DEP. (k) : 0,688 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M²: 42,05 GARAGEM M²: 10,35 TOTAL M²: 98,68

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Del Bem Imóveis  
CONTATO : Ref. V2314 TELEFONE : (11)-947464249  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.667,24 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 602,40 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.896,58 |
| PADRÃO Fp : -373,06         | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0491         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA:MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:05/08/2024

SETOR:21

QUADRA:041

ÍNDICE DO LOCAL:100,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Rua São Francisco

NÚMERO:121

COMP.:Ref. RE0942887

BAIRRO:Bairro do Jundiá

CIDADE:MOJI DAS CRUZES - SP

CEP:08745-250

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) M²:37.410,00

TESTADA - (cf) m:85,00

PROF. EQUIV. (Pe):440,12

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Regular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:caldo para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA:seco

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):0,799

IDADE:9

anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:0

VAGAS DESCOB.:1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:46,28

ÁREA COMUM M²:42,05

GARAGEM M²:10,35

TOTAL M²:98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:2

SUÍTES:0

W.C.:1

QUARTO EMPREGADAS:0

PISCINA:2

SALÃO DE FESTAS:2

ELEVADORES:0

PLAYGROUND:2

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\$):280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Eduardo -Lopes Imóveis

CONTATO:Ref. RE0942887

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:  |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:         | 0,00    | FT ADICIONAL 02:   | 0,00 | 5.445,12         |
| PADRÃO Fp:                  | -745,88 | FT ADICIONAL 03:   | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO:  |
| VAGAS                       | 0,00    | FT ADICIONAL 04:   | 0,00 | 4.699,23         |
|                             |         | FT ADICIONAL 05:   | 0,00 | VARIAÇÃO:        |
|                             |         | FT ADICIONAL 06:   | 0,00 | 0,8630           |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/08/2024

SETOR: 21

QUADRA: 041

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Francisco

NÚMERO: 121

COMP.: Ref. RE0953669

BAIRRO: Bairro do Jundiá

CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

CEP: 08745-250

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: 37.410,00

TESTADA - (ct) m: 85,00

PROF. EQUIV. (Pe): 440,12

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: calado para os fundos de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA: seco

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): 0,799

IDADE: 9 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28

ÁREA COMUM M²: 42,05

GARAGEM M²: 10,35

TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 2

SALÃO DE FESTAS: 2

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 2

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\$): 295.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Eduardo -Lopes Imóveis

CONTATO: Ref. RE0953669

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 : | 5.736,82 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :        | 0,00    | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.950,98 |
| PADRÃO Fp :                 | -785,84 | FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 | VARIAÇÃO :       | 0,8630   |
| VAGAS                       | 0,00    | FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 |                  |          |
|                             |         | FT ADICIONAL 05 :  | 0,00 |                  |          |
|                             |         | FT ADICIONAL 06 :  | 0,00 |                  |          |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024  
SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121  
COMP.: Ref. RE0969963 BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (cf) m : 85,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 440,12  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DEP. (k) : 0,688 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M² 42,05 GARAGEM M² 10,35 TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 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\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Eduardo -Lopes Imóveis  
CONTATO : Ref. RE0969963 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 : 4.472,77 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 577,30 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.692,56 |
| PADRÃO Fp : -357,52         | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0491         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2024  
SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121  
COMP. : Ref. AP 206 (2o andar) BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (cf) m : 85,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 440,12  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DEP. (k) : 0,688 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M² 42,05 GARAGEM M² 10,35 TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 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\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Eduardo -Lopes Imóveis  
CONTATO : Ref. AP 206 TELEFONE : (11)-995572087  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.375,54 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 564,75 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.590,54 |
| PADRÃO Fp : -349,75         | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0491         |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                           |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                           |

## IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Acesso ao Condomínio Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II.

Rua São Francisco nº 121 no bairro do Jundiaí, Mogi das Cruzes, SP.



Vista parcial da área de lazer do Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II.



A área de lazer do residencial conta com piscina infantil e adulto, academia, quadra de vôlei, quadra poliesportiva, churrasqueira gourmet, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, sauna e solarium.



Local do salão de festas, jogos e academia na área de lazer.



Vista do salão de festas na área de lazer do Residencial.

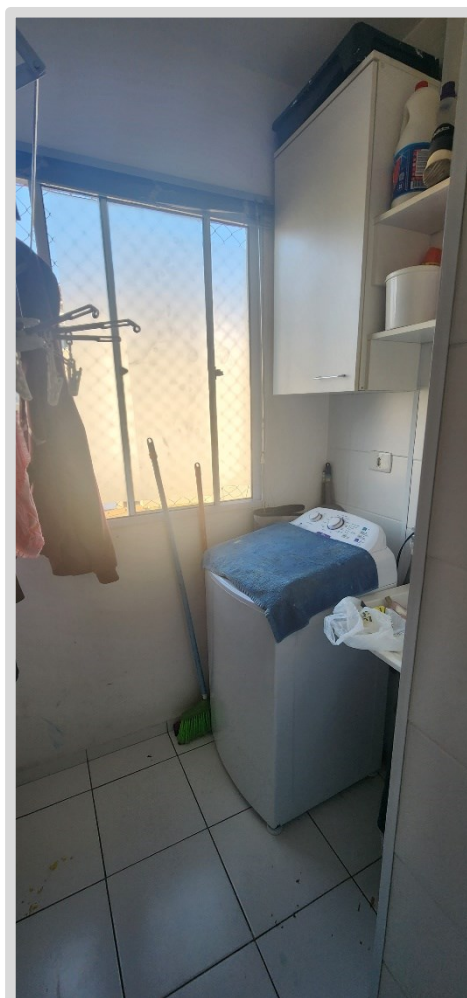
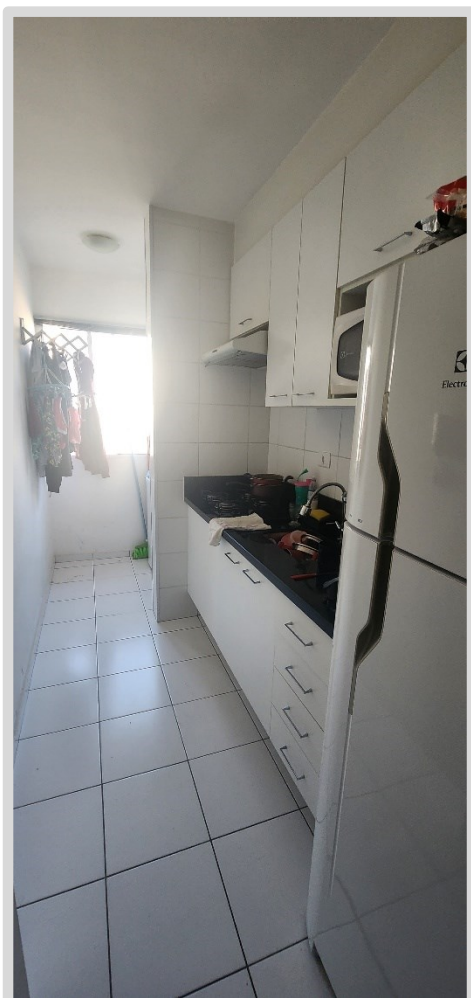


Bloco 23 do Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II, apartamento avaliando n. 33 está localizado no último pavimento.



Apartamento avaliando n. 33 está localizado no último pavimento do bloco 23.

A circulação vertical nos blocos do Residencial Vidabella é realizada através de escadas.



Cozinha e área de serviços do apartamento 33 do bloco 23 do Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II.



Sala do apartamento 33 do bloco 23 do Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II.



Dormitório 1, WC e dormitório 2 no apartamento 33 do bloco 23 do Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II.



Vaga descoberta demarcada próxima a entrada do Bloco 23.

## **V-ENCERRAMENTO**

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 28 (*vinete e oito*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente pela perita.

Mogi das Cruzes, agosto de 2024.

---

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 220.800,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

Agosto/2024 a Dezembro/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

487 dias

1,060586

Percentual correspondente

487 dias

6,058569 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 234.177,32

Sub Total

(=)

R\$ 234.177,32

**Valor total**

(=)

**R\$ 234.177,32**[Retornar](#) [Imprimir](#)