

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

Processo: 0007471-17.2024.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob o registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum- Alienação Judicial**, Ação promovida por **Helio Gaudino Horta** em face de **Edinea Soares Horta**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor de mercado apurado, arredondado, para os Direitos Possessórios sobre o imóvel residencial localizado a Rua Santo Antônio nº 400, parte do lote 46 da quadra 33 do loteamento Vila Ressaca, é de:

R\$ 328.000,00

(Trezentos e vinte e oito mil reais)

**valor ref. a data do laudo- maio de 2025.*

***Não foram computadas eventuais dívidas de IPTU.*

II-PRELIMINARES

O presente trabalho pericial foi determinado pelo MM. Juízo as fls. 34 para avaliação do imóvel (Direitos Possessórios).

A avaliação visa apurar o valor de mercado para a data do laudo, maio de 2025.

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- VISTORIA

III.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Santo Antônio nº 400, parte do lote 46 da quadra 33 da Vila Ressaca em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 05.033.033-6.



Vista aérea da região localizado o imóvel avaliando.

Está localizado em via secundária na Vila Ressaca, região de média densidade de ocupação, uso residencial com alguns pontos comerciais, e distante aproximadamente 1,5 km do centro do município.

A região possui os melhoramentos públicos usuais tais como: água tratada, luz, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, calçamento e rede de telefonia.

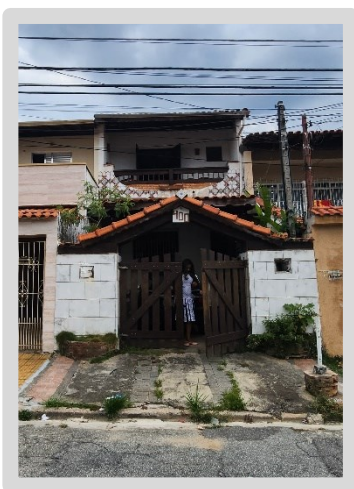
III.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O TERRENO do imóvel apresenta topografia em aclive, consistência seca, e conforme cadastro municipal: 05.033.033-6 mede 5,00 metros de frente para a Rua Santo Antônio, com área total de terreno cadastrada de 250,00 metros².

AS BENFEITORIAS para fins residenciais não estão cadastradas na Prefeitura Municipal.

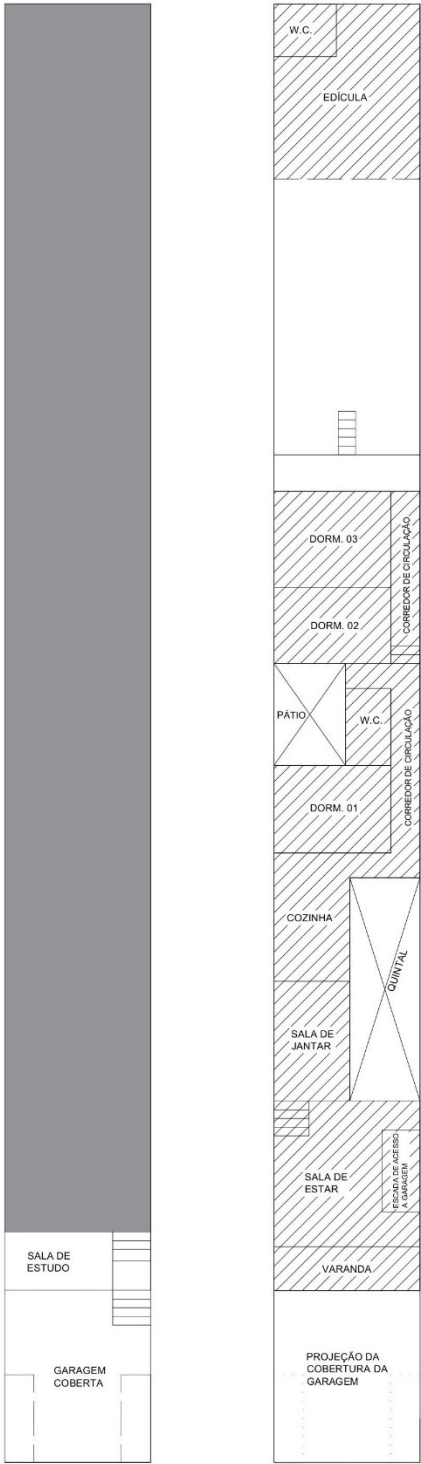
O imóvel está classificado de acordo com o Estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos- unidades isoladas (2019) - IBAPE/SP” como: grupo (2) casa- padrão simples (2.4), necessitando de reparos importantes.

A casa é composta por garagem para 1 carro, sala de estudos (no nível da rua); primeiro pavimento sala com sacada; um nível acima encontra-se a sala de jantar, cozinha, quintal, corredor de circulação, dormitório, WC e pátio interno; um nível mais acima estão mais dois dormitórios. Quintal e escada de acesso ao nível mais alto onde há quintal e edícula com 1 WC. Garagem coberta: 24m², edícula: 30m² e residência 120 m². área pond. para efeito de cálculo: 147,00m².



Fachada do imóvel: Rua Santo Antônio 400.

CROQUI ELUCIDATIVO



RUA SANTO ANTÔNIO, 400.

S/ESCALA

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.I.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 e proximidades onde se situa o imóvel avaliando, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, maio 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 *Excel* 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 vagas mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

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

IV. I. III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$3.189,54 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 762,39 /m² e coeficiente de variação de 23,9000 %.

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

Mínimo: R\$ 2.666,86, Máximo: R\$ 3.712,22.

Será adotado: **Vu = R\$ 3.189,54/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 147,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.189,54/\text{m}^2 = \text{R\$ } 468.862,38,$$

Arredondando: R\$469.000,00 *Ref. a valor do imóvel regular.

Tendo em vista se tratar de imóvel não regularizado deverá incidir no caso em tela a depreciação estimada de 30% para apuração do valor dos Direitos Possessórios.

Sendo assim, o valor dos Direitos Possessórios será:

$$\text{R\$ } 469.000,00 - \text{dep. } 30\% = \text{R\$ } 328.300,00$$

Arredondado, o valor dos Direitos Possessórios o qual as partes têm sobre o imóvel situado na Rua Santo Antônio nº 400 em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 328.000,00

(Trezentos e vinte e oito mil reais)

*valor ref. maio de 2025.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial -Vila Ressaca DATA : 13/05/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
Valor ref.o imóvel com documentação regularizada.
Para o valor dos direitos possessórios deverá incidir depreciação.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	126,00
☒ Obsolescência	Idade 20
	Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☐ Padrão	casa simples
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05



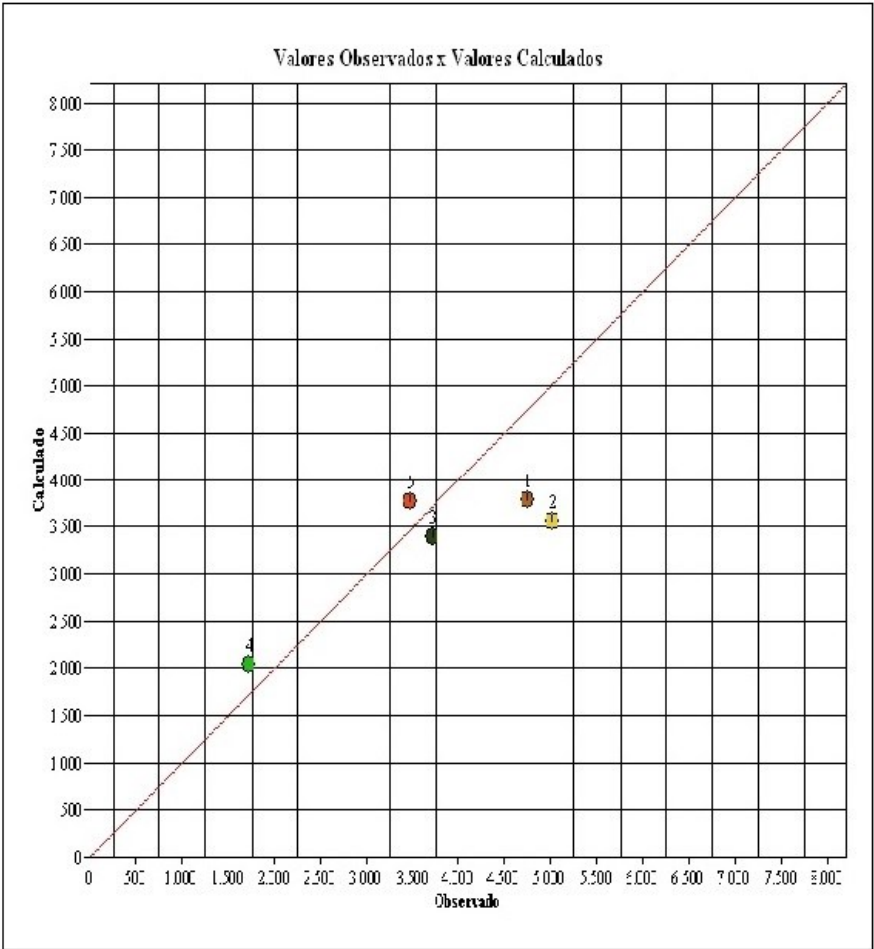
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Coronel Souza Franco ,1776	4.752,48	3.782,14	0,7958
☒ 2	Rua Engenheiro Francisco Salessa ,340	5.021,05	3.307,51	0,6587
☒ 3	Rua Engenheiro Francisco Salessa ,68	3.712,50	3.399,87	0,9158
☒ 4	Rua Paulo Barboza de Lima ,300	1.725,39	1.865,51	1,0812
☒ 5	Rua Professor Alberto Cotrin Dias ,45	3.464,65	3.592,69	1,0370



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.752,48	3.782,14
2	5.021,05	3.307,51
3	3.712,50	3.399,87
4	1.725,39	1.865,51
5	3.464,65	3.592,69





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Santo Antônio 400 Vila Ressaca MOJI DAS CRUZES - SP Data : 13/05/2025
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 250,00 Edificação m² : 147,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.735,21
Desvio Padrão : 1.303,97
- 30% : 2.614,65
+ 30% : 4.855,78

Coefficiente de Variação : 34,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.189,54
Desvio Padrão : 762,39
- 30% : 2.232,68
+ 30% : 4.146,41

Coefficiente de Variação : 23,9000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas 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	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.189,54

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.189,54000

VALOR TOTAL (R\$) : 468.862,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.666,86

INTERVALO MÍNIMO : 2.666,86

INTERVALO MÁXIMO : 3.712,22

INTERVALO MÁXIMO : 3.712,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



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 : 12/05/2025
SETOR : 05 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 310,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Souza Franco NÚMERO : 1776
COMP.: BAIRRO : Vila Natal 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: 134,02 TESTADA - (ct) m: 10,60 PROF. EQUIV. (Pe): 12,64
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,60
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,571 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
CONTATO : Código: 212 TELEFONE : (11)-47275999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -564,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.752,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -406,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.782,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7958
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025
SETOR : 05 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 126,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Engenheiro Francisco Salessa NÚMERO : 340
COMP. : BAIRRO : Vila Natal 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: 338,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,17
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 95,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,355 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Re/Max Negócios Imobiliários
CONTATO : Fabiane TELEFONE : (11)-981159452
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.021,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.462,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.307,51
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6587
VAGAS -251,05	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 - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025

SETOR : 05

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 126,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Engenheiro Francisco Salessa

NÚMERO : 68

COMP.:

BAIRRO : Vila Natal

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: 125,00TESTADA - (cf) m : 5,00PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : RegularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : CasaUSO DA EDIFICAÇÃO : ResidencialÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00

PADRÃO CONSTR.: casa simplesCONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DE PADRÃO : 1,500

IDADE REAL : 30 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,570

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00ADICIONAL 02: 1,00ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00ADICIONAL 05: 1,00ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 330.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RM Negócios Imobiliários

CONTATO : Sr. RobertoTELEFONE : (11)-996645651

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.712,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-312,63	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.399,87
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9158
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2025 às 17:28 , sob o número WMC25701024210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007471-17.2024.8.26.0361 e código ch9k430E.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025
SETOR : 05 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 84,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Barboza de Lima NÚMERO : 300
COMP. : BAIRRO : Vila Natal 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: 332,00 TESTADA - (ctf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,67
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 193,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. DE PADRÃO : 0,919 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,463 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : E M Rodrigues Imóveis
CONTATO : Ref. 19 TELEFONE : (11)-944453313
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 172,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,725,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 140,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,865,51
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0812
VAGAS -172,54	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2025
SETOR : 05 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 126,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Alberto Cotrin Dias NÚMERO : 45
COMP. : BAIRRO : Vila Natal 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: 131,60 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,93
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 77,93
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,070 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,460 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Eduardo- Lopes Imóveis
CONTATO : Ref. RE082190 TELEFONE : (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :

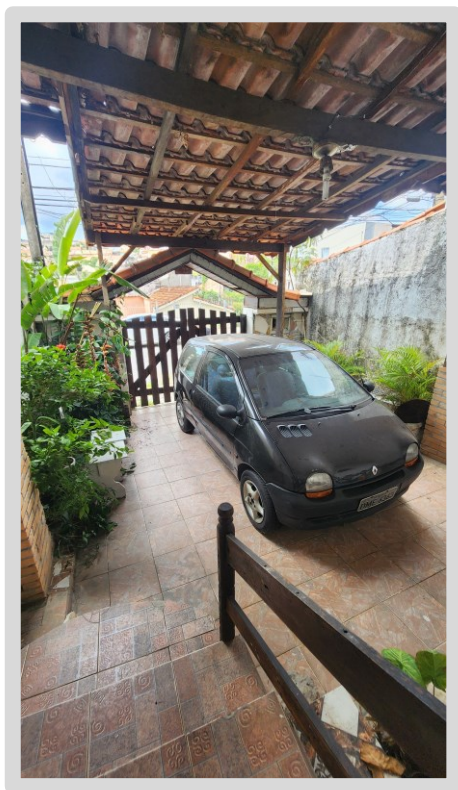
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.464,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 301,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.592,69
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0370
VAGAS -173,23	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



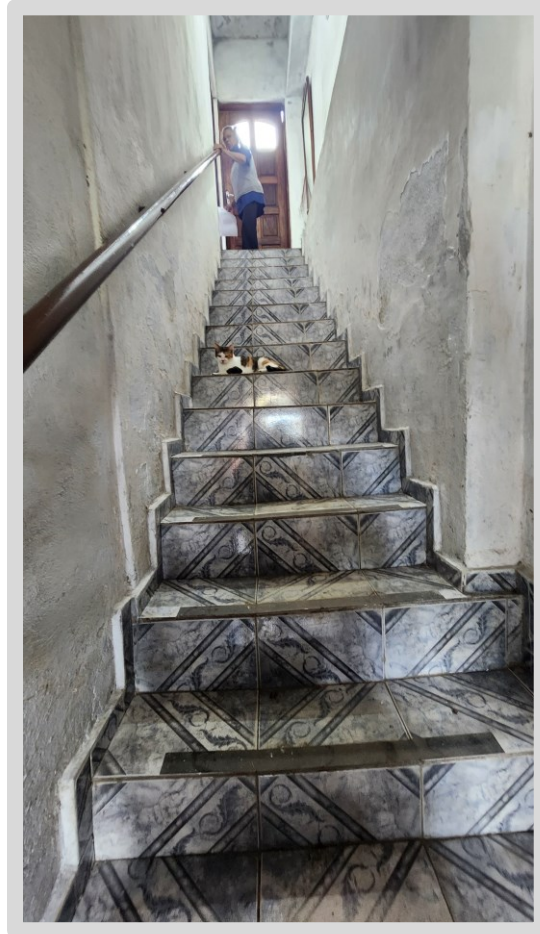
Imóvel avaliando: Rua Santo Antônio nº 400, parte do lote 46 da quadra 33 da Vila Ressaca em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.



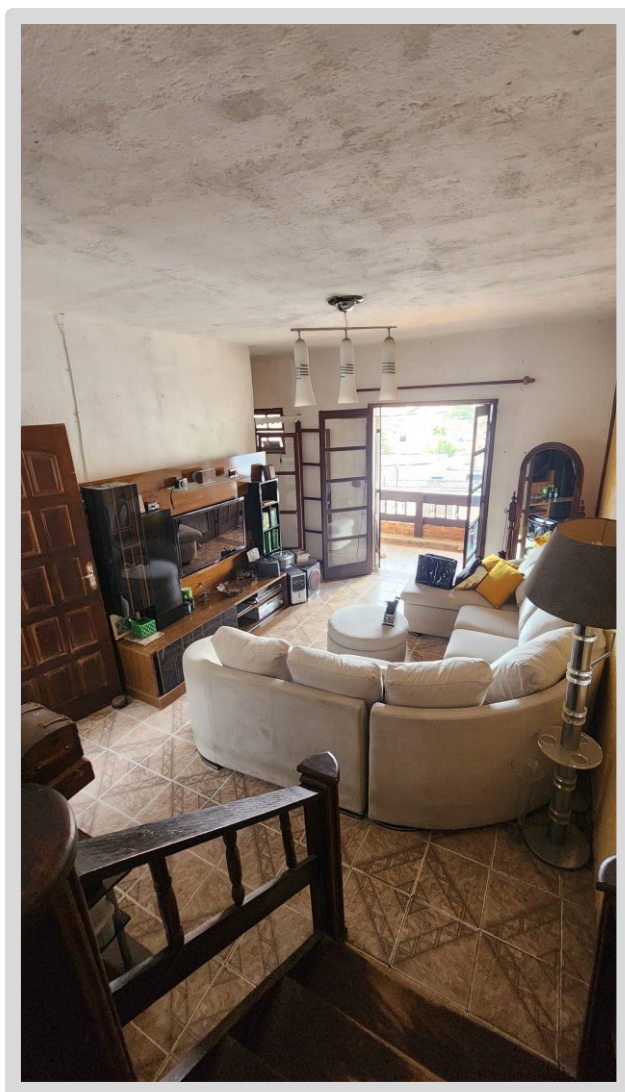
1 vaga de garagem coberta.



Sala de estudos.



Escada de acesso ao pavimento superior localizada a sala.



Sala com sacada.



Sala de jantar.



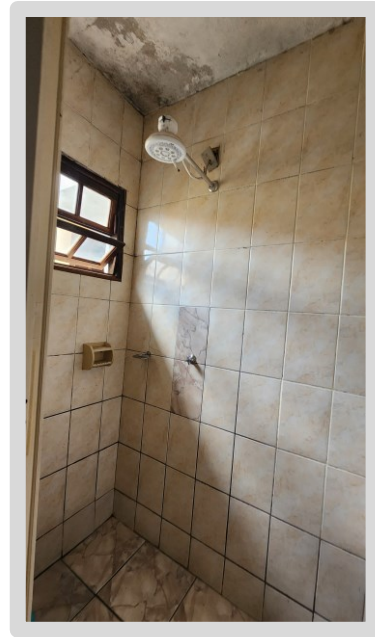
Cozinha.



Quintal próximo a cozinha.



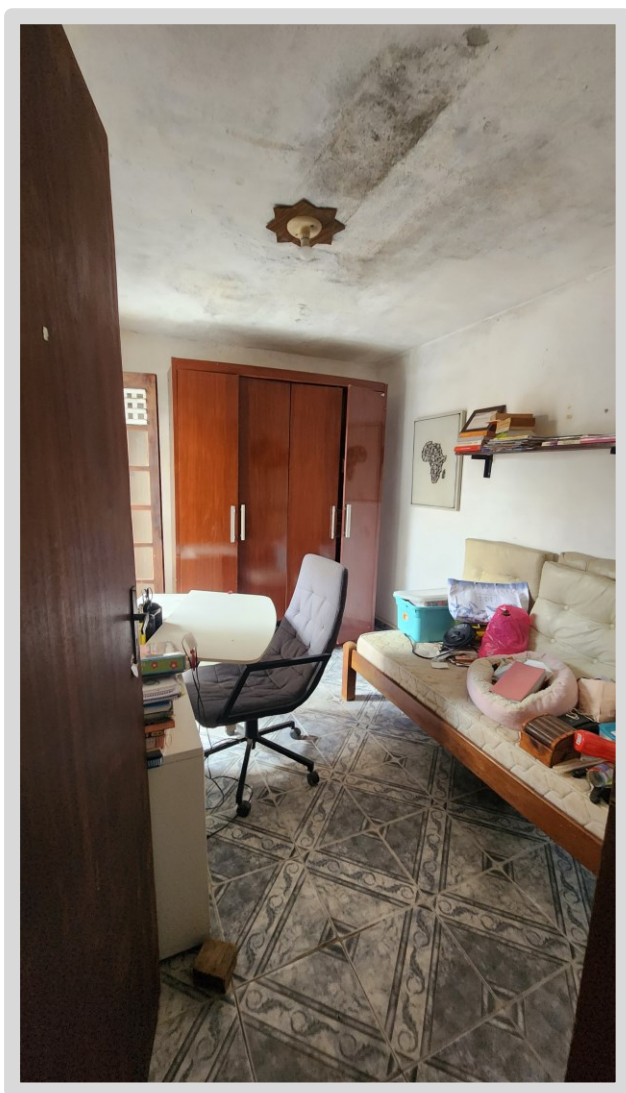
Dormitório 1.



WC subdividido.



Pátio entre os dormitórios 1 e 2.



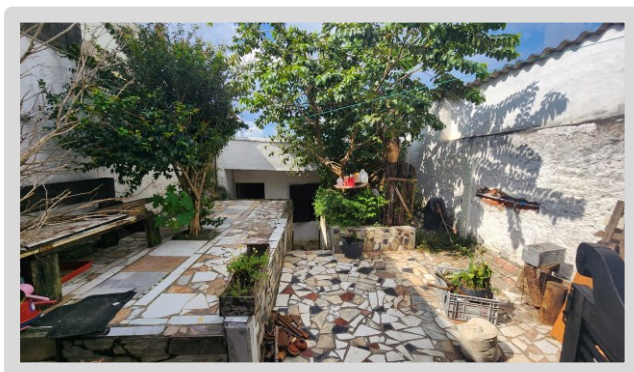
Dormitório 2.



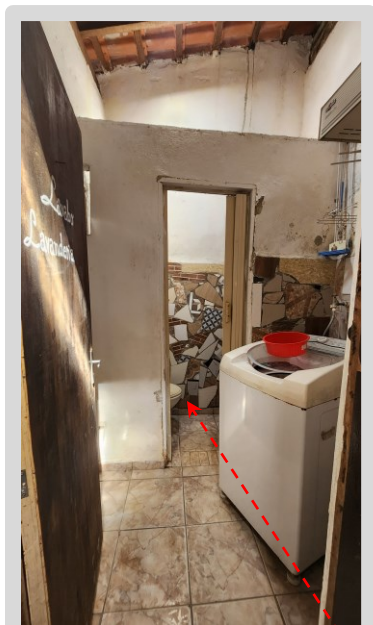
Dormitório 3.



Quintal.



Quintal.



Edícula com sanitário no quintal.

VI-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo que possui 32 (*trinta e duas*) folhas digitadas, estando as mesmas assinadas digitalmente pela perita.

Mogi das Cruzes, maio de 2025.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 328.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

Maio/2025 a Dezembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

214 dias

1,016808

Percentual correspondente

214 dias

1,680835 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 333.513,14

Sub Total

(=)

R\$ 333.513,14

Valor total

(=)

R\$ 333.513,14[Retornar](#) [Imprimir](#)