

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

Processo digital: 1003372-94.2018.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais** promovida por **Condomínio Residencial Itapeti I** em face de **Espólio de Edda Wagner**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel situado na Avenida Louraci Della Nina Tavares (nº 399 na matrícula), portaria situada na Rua Antenor Leite da Cunha nº 399 apartamento nº 77 do bloco “I” do Condomínio Residencial Itapeti “I”, constante da matrícula nº 36.342 do 1º R. I. de Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 338.500,00

(Trezentos e trinta e oito mil e quinhentos reais)

*valor apurado para junho de 2024.

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de junho de 2024, do imóvel o qual teve sua penhora (do imóvel/direitos da executada) deferido as fls. 226 dos Autos, localizado na Avenida Louraci Della Nina Tavares (nº 399 na matrícula) e portaria na Rua Antenor Leite da Cunha nº 399, apartamento nº 77, 7º andar do bloco “I” do Condomínio Residencial Itapeti “I” no município de Mogi das Cruzes, SP.

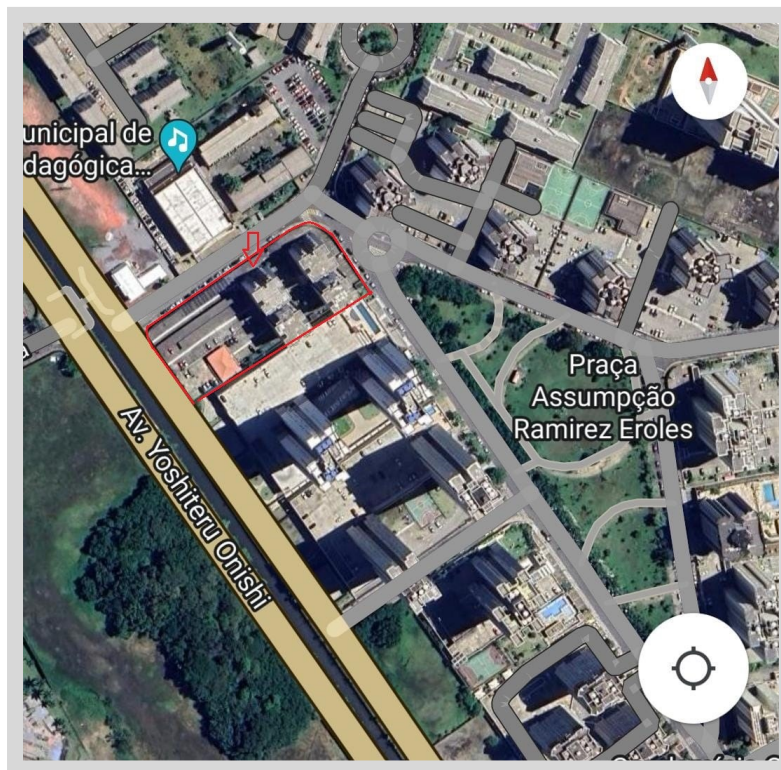
O imóvel é constante da matrícula nº 36.342 do 1º R.I. de Mogi das Cruzes.

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 Avenida Louraci Della Nina Tavares esquina com a Rua Antenor Leite da Cunha nº 399 (end. da portaria), apartamento nº 77, 7º andar do bloco “I” do Condomínio Residencial Itapeti “I” no bairro Nova Mogilar, município de Mogi das Cruzes, SP. É constante da matrícula nº 36.342 do 1º R. I. de Mogi das Cruzes.



Vista aérea do Condomínio Residencial Itapeti “I”.

ENTORNO: O imóvel está localizado em esquina, no bairro Nova Mogilar, próximo à Praça conhecida como “Praça do Habbibs” onde a região é de média a alta densidade de ocupação com apartamentos residenciais e próximo ao Shopping, universidades, escolas, supermercado, rodoviária e comércios. O condomínio é servido por água, esgoto, eletricidade, iluminação pública, arborização, pavimentação, calçamento e rede de telefonia.

III.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio Residencial Itapeti I onde se localiza o apartamento avaliando é composto de 2 blocos de 8 pavimentos (térreo + 7 andares) servido por 2 elevadores e escada, com 8 apartamentos por andar (área privativa de 55,440 m², área comum de 59,829 m² e área total de 115,269 m², fração ideal de 0,78125% no terreno e coisas de uso comum), o apartamento é composto por: sala com terraço, cozinha com área de serviço, 1 W.C. e dois dormitórios, com 1 vaga de garagem descoberta.

O imóvel avaliando enquadra-se no grupo 1.3- Apartamento, 1.3.2- Padrão Simples de acordo com as Normas Vigentes do IBAPE-SP. Idade ap. 29 anos e necessitando de reparos.

A área de lazer do Residencial é composta por salão de festas, *playground* e churrasqueira.



Vista do Condomínio Residencial Itapeti "I".

Características Apartamento Padrão Simples:

“Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamento especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas áreas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou alumínio do tipo comum.

III.III.I- AVALIAÇÃO

III.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, junho de 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, padrão e vagas mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

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

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 6.110,53 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 521,30/m² e coeficiente de variação de 8,5300 %.

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

Mínimo: R\$ 5.753,14, Máximo: R\$ 6.467,92.

Será adotado: **Vu = R\$ 6.110,53/m²**

Cálculo do Valor do Imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 55,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.110,53 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 338.523,36$$

Arredondando,

R\$338.500,00

(Trezentos e trinta e oito mil e quinhentos reais)

**valor ref. junho de 2024.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Itapeti I
DATA : 17/06/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
OBSERVAÇÃO :
Esquina com a Avenida Louraci Della Nina Tavares

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	100,00
☐ Obsolescência	Idade 29 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



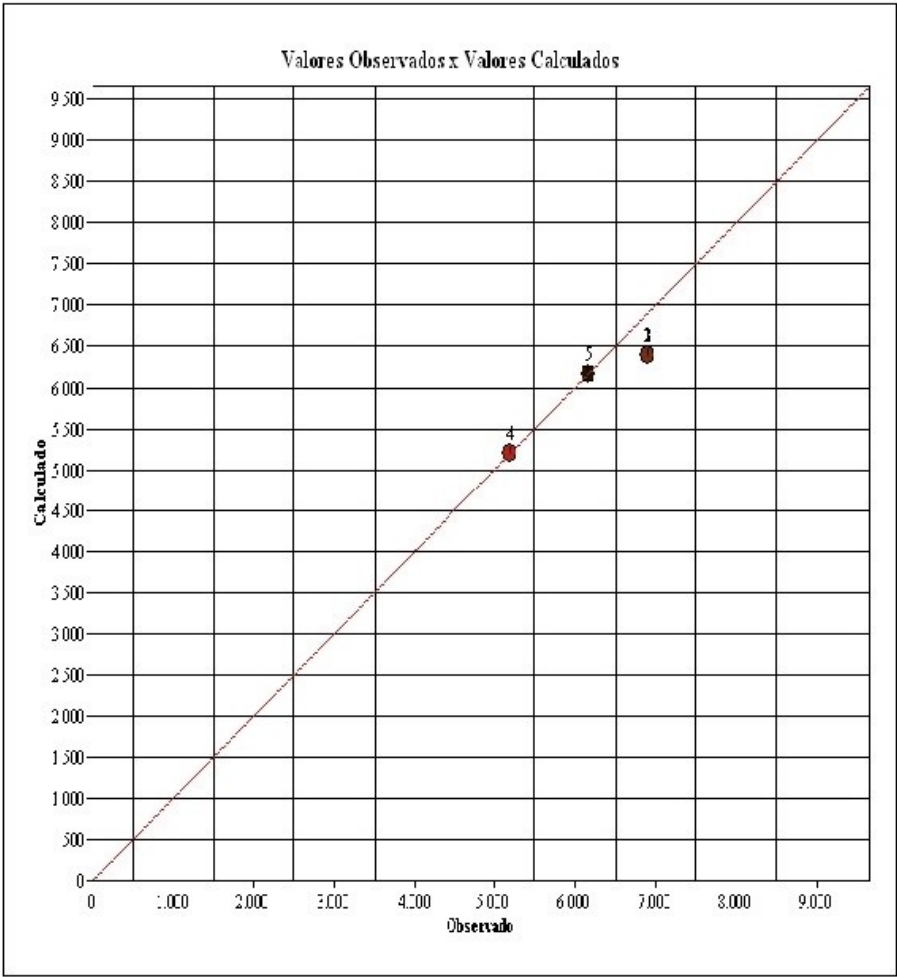
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Antenor Leite da Cunha ,399	6.899,35	6.397,35	0,9272
☒ 2	Rua Antenor Leite da Cunha ,399	6.896,10	6.394,34	0,9272
☒ 3	Rua Antenor Leite da Cunha ,399	6.899,35	6.397,35	0,9272
☒ 4	Rua Antenor Leite da Cunha ,399	5.194,81	5.194,81	1,0000
☒ 5	Rua Antenor Leite da Cunha ,399	6.168,83	6.168,83	1,0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.899,35	6.397,35
2	6.896,10	6.394,34
3	6.899,35	6.397,35
4	5.194,81	5.194,81
5	6.168,83	6.168,83





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Antenor Leite da Cunha 399 Ap. 77- Bloco I Nova Mogilar MOJI DAS Data : 17/06/2024
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 6.400,00 Edificação m² : 55,40 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.411,69
Desvio Padrão : 750,01
- 30% : 4.488,18
+ 30% : 8.335,19

Coefficiente de Variação : 11,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.110,53
Desvio Padrão : 521,30
- 30% : 4.277,37
+ 30% : 7.943,70

Coefficiente de Variação : 8,5300

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	☒	1
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\$): 6.110,53

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.110,53000

VALOR TOTAL (R\$): 338.523,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.753,14

INTERVALO MÍNIMO : 5.753,14

INTERVALO MÁXIMO : 6.467,92

INTERVALO MÁXIMO : 6.467,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024
SETOR : 11 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antenor Leite da Cunha NÚMERO : 399
COMP. : Código: AP0268-SOVS BAIRRO : Nova Maglar CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08773-395 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: 6.400,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 53,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,966 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,78 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,44 ÁREA COMUM M² 59,82 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Souza Franco Imóveis
CONTATO : Código: AP0268-SOVS TELEFONE : (11)-47961315

OBSERVAÇÃO :

Apartamento com reforma recente e armários planejados na cozinha novos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.899,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.397,35
PADRÃO Fp : -502,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9272
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/06/2024

SETOR: 11

QUADRA: 155

ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antenor Leite da Cunha

NÚMERO: 399

COMP.: Referência: V 2354

BAIRRO: Nova Mogilar

CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

CEP: 08773-395

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: 6.400,00

TESTADA - (ct) m: 120,00

PROF. EQUIV. (Pe): 53,33

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO: 1,680

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,791

IDADE: 10 anos

FRAÇÃO: 0,78

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,44

ÁREA COMUM M²: 59,82

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 115,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 8

APTO/ANDAR: 8

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\$): 424.800,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Del Bem Imóveis

CONTATO: Referência: V 2354

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 :	6.896,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.394,34
PADRÃO Fp :	-501,77	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9272
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 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024
SETOR : 11 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00
CHAVE GEOGRÁFICA : ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antenor Leite da Cunha
COMP.: Código: AP1593-LUNB BAIRRO : Nova Mogilar
CEP : 08773-395 UF : SP
NÚMERO : 399
CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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: 6.400,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe): 53,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,791 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,78 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,44 ÁREA COMUM M² 59,82 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 115,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lunare Imóveis
CONTATO : Código: AP1593-LUNB TELEFONE : (11)-947057355
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.899,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.397,35
PADRÃO Fp : -502,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9272
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024
SETOR : 11 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antenor Leite da Cunha NÚMERO : 399
COMP. : Código: RE0969835 BAIRRO : Nova Mogilar CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08773-395 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: 6.400,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 53,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,543 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,78 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,44 ÁREA COMUM M² 59,82 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Eduardo -Lopes Imóveis
CONTATO : Código: RE0969835 TELEFONE : (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.194,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.194,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024
SETOR : 11 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antenor Leite da Cunha NÚMERO : 399
COMP.: Código: 488 BAIRRO : Nova Mogilar CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08773-395 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: 6.400,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe): 53,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,543 IDADE: 29 anos FRAÇÃO : 0,78 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,44 ÁREA COMUM M² 59,82 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 115,26

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Jean Colmeal Negócios Imobiliários
CONTATO : Código: 488 TELEFONE : (11)-47267676
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.168,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.168,83
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 338.500,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/06/2024 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

579 dias

1,068667

Percentual correspondente

579 dias

6,866656 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 361.743,63

Sub Total

(=)

R\$ 361.743,63

Valor total

(=)

R\$ 361.743,63[Retornar](#) [Imprimir](#)