

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo: 1003508-18.2023.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº. A 79429-5, perita nomeada nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Residencial Apoema II** em face de **Lucinete da Silva**, 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 79429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondando, para o imóvel Penhorado as fls. 333, **apartamento 302 do Bloco “L” do Condomínio Residencial Apoema II**, localizado na Avenida Prefeito Maurilio Souza Leite Filho nº 757, bairro do São João do Caputera em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 110.000,00

(Cento e dez mil reais).

**valor apurado ref. a fevereiro de 2026.*

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 334 dos autos), apuração do valor de mercado para a data de fevereiro de 2026, do imóvel: matrícula nº 88.674 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, unidade autônoma designada apartamento nº 302, localizada no 2º pavimento do Bloco “L” do "Condomínio Residencial Apoema II”.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

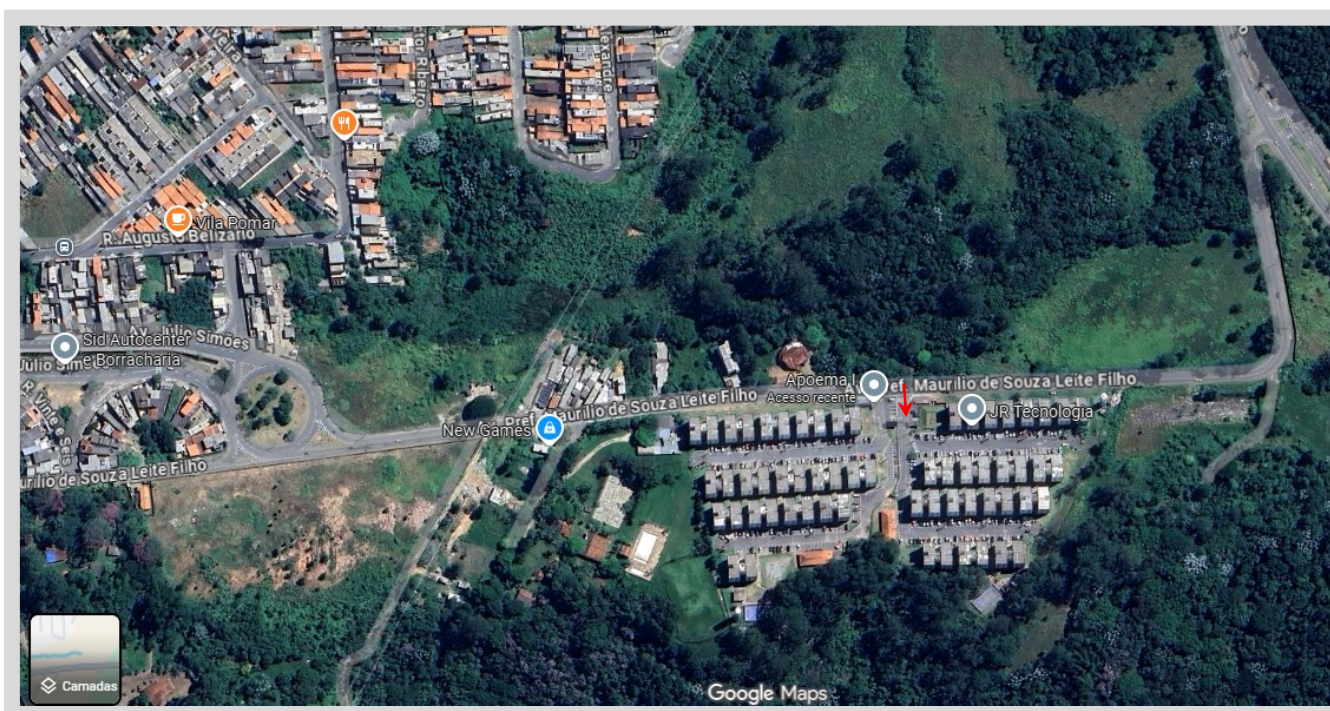
III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado na Avenida Prefeito Maurilio Souza Leite Filho nº 757, Vila Luzitânia, bairro do São João do Caputera em Mogi das Cruzes, **Condomínio Residencial Apoema II, apartamento 302 no 2º pavimento (3º andar) do Bloco “L”**. É constante da Matrícula nº 88.674o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

A região possui os melhoramentos públicos usuais tais como: água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, passeio público, e arborização.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizada o Condomínio Residencial Apoema II.

III.III- CARACTERÍSTICAS

O Edifício do “**Condomínio Residencial Apoema II**” localizado o apartamento avaliando classifica-se como:

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-**Padrão Econômico.** Idade ap. 09 anos.

Estado de conservação: (E) necessitando de reparos simples.

Empreendimento composto de 15 blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos e circulação vertical através de escadas.



Vista aérea do Condomínio Residencial Apoema II.

O apartamento avaliando conforme a matrícula nº 88.674 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza: localizado no 2º pavimento do bloco “L”, contém: sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 02 dormitórios; com área privativa principal de 48,77 m², área de uso comum de 53,908m², área real total de 102,678 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333333. Cabe a unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém conforme consta na Matrícula, de conformidade com a disponibilidade desta na ocasião da guarda do veículo (Ordem de chegada).

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.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 bairros próximos 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, fevereiro de 2026, 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, 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.

IV.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 2.249,86 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 178,81 /m² e coeficiente de variação de 7,9500 %.

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

Mínimo: R\$ 2.127,27, Máximo: R\$ 2.372,45.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.249,86/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 48,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.249,86 = \underline{\text{R\$ } 109.725,67}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 110.000,00**

(Cento e dez mil reais).

**valor ref. fevereiro de 2026.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apoema II DATA : 16/02/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
Matrícula 88.674 do 2o O. R. I. de Mogi das Cruzes.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	20,00
☒ Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento econômico
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

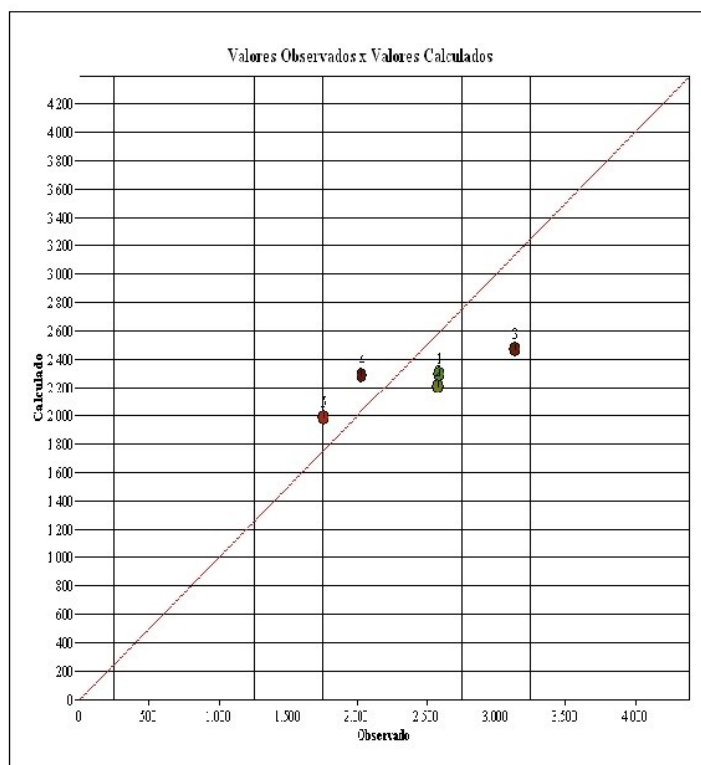
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Profeta Jonas ,235	2.591,36	2.300,01	0,8876
☒ 2	Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite ,757	2.583,56	2.207,52	0,8544
☒ 3	Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite ,757	3.137,17	2.470,45	0,7875
☒ 4	Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite ,757	2.029,94	2.291,94	1,1291
☒ 5	Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite ,777	1.753,13	1.979,40	1,1291



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.591,36	2.300,01
2	2.583,56	2.207,52
3	3.137,17	2.470,45
4	2.029,94	2.291,94
5	1.753,13	1.979,40





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho 757 Ap. 302 do Bloco "L" São Data : 16/02/2026
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 15.300,00 Edificação m² : 48,77 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.419,03
Desvio Padrão : 540,21
- 30% : 1.693,32
+ 30% : 3.144,74

Coefficiente de Variação : 22,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.249,86
Desvio Padrão : 178,81
- 30% : 1.574,90
+ 30% : 2.924,82

Coefficiente de Variação : 7,9500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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\$): 2.249,86

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.249,86000

VALOR TOTAL (R\$): 109.725,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.127,27

INTERVALO MÍNIMO : 2.127,27

INTERVALO MÁXIMO : 2.372,45

INTERVALO MÁXIMO : 2.372,45

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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2026
SETOR : 26 QUADRA : 075 ÍNDICE DO LOCAL : 84,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Profeta Jonas NÚMERO : 235
COMP. : 2o andar BAIRRO : Vila Pomar CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08738-570 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: 4.000,00 TESTADA - (cf) m : 40,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em alicive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,761 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,15 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,15

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Carlos Boa Ventura Imóveis
CONTATO : Ref. AP122 TELEFONE : (11)-947986662
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -394,87	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.591,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 103,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.300,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8876
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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2026
SETOR : 47 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 20,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite NÚMERO : 757
COMP. : Ref. 80965406 BAIRRO : São João do Caputera CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08746-220 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: 15.300,00 TESTADA - (cf) m : 136,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 112,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO : 1,020 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,77 ÁREA COMUM M² 53,90 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 102,67

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Souza e Silva Imóveis
CONTATO : Ref. 80965406 TELEFONE : (11)-963618265
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.583,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.207,52
PADRÃO Fp : -376,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8544
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2026
SETOR: 47 QUADRA: 003 ÍNDICE DO LOCAL: 20,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite NÚMERO: 757
COMP.: Código: 4532 BAIRRO: São João do Caputera CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08746-220 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: 15.300,00 TESTADA - (cf) m: 136,00 PROF. EQUIV. (Pe): 112,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO: 1,020 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: 48,77 ÁREA COMUM M²: 53,90 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,67

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Eveline Imóveis
CONTATO: Código: 4532 TELEFONE: (11)-47253632
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.137,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-210,10	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.470,45
PADRÃO Fp:	-456,62	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,7875
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 - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/02/2026
SETOR : 47 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 20,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite NÚMERO : 757
COMP. : Código: AP0234-ADTI BAIRRO : São João do Caputera CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08746-220 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: 15.300,00 TESTADA - (cf) m : 136,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 112,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 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: 48,77 ÁREA COMUM M² 53,90 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 102,67

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Alto do Tietê Imóveis
CONTATO : Código: AP0234-ADT TELEFONE : (11)-995041704
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.029,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 262,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.291,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1291
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 - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/02/2026

SETOR: 47

QUADRA: 003

ÍNDICE DO LOCAL: 20,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite

NÚMERO: 777

COMP.: Ref. LU98747

BAIRRO: São João do Caputera

CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

CEP: 08746-220 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: 14.000,00

TESTADA - (cf) m: 140,00

PROF. EQUIV. (Pe): 100,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento econômico (-)

COEF. PADRÃO: 0,600

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: 48,77

ÁREA COMUM M²: 49,14

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 97,91

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 5

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 95.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Duda Corretor de Imóveis- Luciano Duda

CONTATO: Ref. LU98747

TELEFONE: (11)-976279508

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.753,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 226,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.979,40
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1291
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

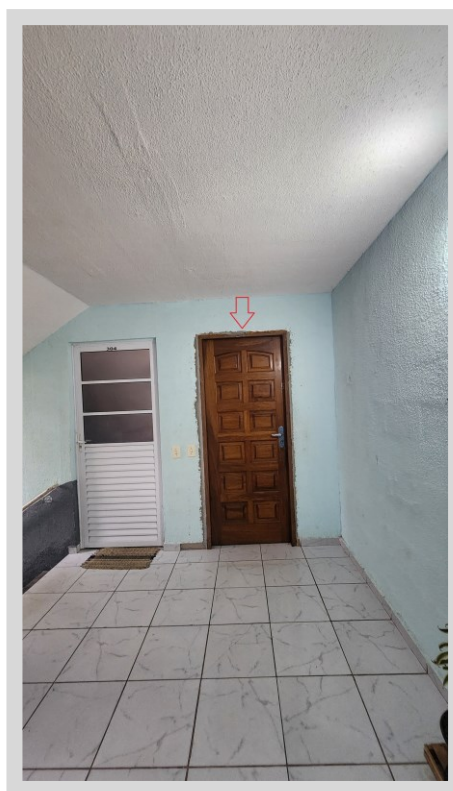
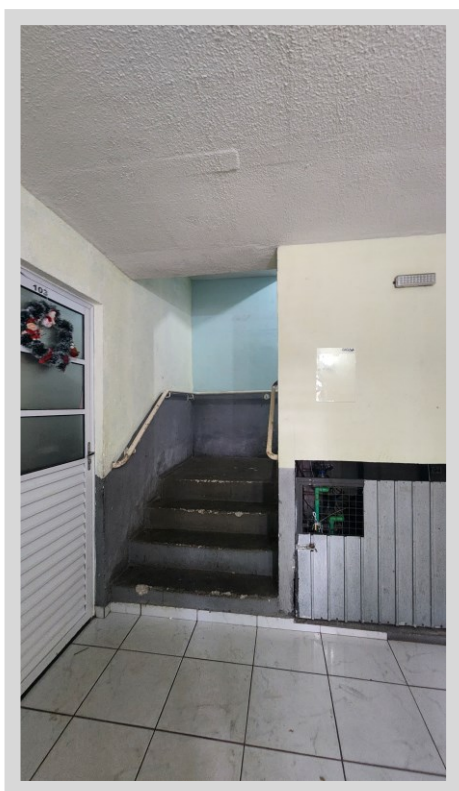
V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



O imóvel avaliando está situado na Avenida Prefeito Maurilio Souza Leite Filho nº 757, **Condomínio Residencial Apoema II**, bairro do São João do Caputera em Mogi das Cruzes.



Apartamento avaliando nº 302 do Bloco “L” do Residencial Apoema II. Edifício padrão econômico.



Hall de entrada do Bloco “L” e apartamento avaliando nº 302 do Bloco “L” do Residencial Apoema II. Edifício padrão econômico.



Vista parcial do Condomínio Residencial Apoema II. Cabe a cada unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém conforme consta na Matrícula, de conformidade com a disponibilidade desta na ocasião da guarda do veículo (Ordem de chegada).



Salão de festas do Condomínio Residencial Apoema II.



Parque infantil próximo a portaria no Condomínio Residencial Apoema II.

VI-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 24 (*vinte e quatro*) folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, fevereiro de 2026.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 110.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/02/2026 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

150 dias

1,032402

Percentual correspondente

150 dias

3,240225 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 113.564,25

Sub Total

(=)

R\$ 113.564,25

Valor total

(=)

R\$ 113.564,25[Retornar](#) [Imprimir](#)