TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

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

Processo: 1011380-89.2020.8.26.0361

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 do Bosque II** em face de **Karine Baltazar dos Santos,** 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 79429-5

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondando, para o imóvel Penhorado as fls. 223, objeto da matrícula 84.951 do 2º O.R.I. de Mogi das Cruzes, **apartamento 52 do Bloco "03" do Conjunto Residencial do Bosque II,** localizado na Rua Gramado nº 8, bairro do Jundiaí em Mogi das Cruzes, é de:

R$ 145.000,00

(Cento e quarenta e cinco mil reais).

*valor apurado para fevereiro de 2026.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel conforme fls. 266 dos autos, apuração do valor de mercado para a data de fevereiro de 2026 do imóvel: matrícula nº 84.951 do 2º O.R.I. de Mogi das Cruzes, unidade autônoma designada apartamento nº 52, localizada no 4º pavimento ou 4º andar do Bloco nº “03”, do "Conjunto Residencial do Bosque II” imóvel Penhorado as fls. 223.

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*”.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado na Rua Gramado nº 8, bairro do Jundiaí no Distrito de Brás Cubas em Mogi das Cruzes, **Conjunto Residencial do Bosque II, apartamento 52 no 4º andar do Bloco "03"**. É constante da Matrícula nº 84.951 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Conjunto Residencial do Bosque II.

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

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

III.III- CARACTERÍSTICAS

O Edifício do Conjunto Residencial do Bosque II localizado o apartamento avaliando classifica-se como: Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento. 1.3.1-Padrão Econômico. Idade ap. 11 anos.

Estado de conservação: (F) necessitando de reparos simples a importantes.

Empreendimento é composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos com 4 apartamentos por andar, totalizando 200 apartamentos e circulação vertical através de escadas. O Conjunto Residencial do Bosque II é atendido por portaria presencial 24 horas, e apresenta parque infantil e salão de festas com churrasqueira.

O apartamento avaliando conforme a matrícula nº 84.951 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza: localizado no 4º pavimento ou 4º andar do Bloco “03”, contém sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com área privativa de 41,165 m^2, área de uso comum 38,5181208m^2, perfazendo a área total de 79,6831208 m^2, coeficiente de proporcionalidade de 0,0050039, correspondente a 42,72139 m^2 no terreno.

Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém conforme consta na Matrícula, de conformidade com a disponibilidade das mesmas no empreendimento (ordem de chegada).



Conjunto Residencial do Bosque II.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

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).

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

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.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

IV.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R$ 3.491,76 /m^{2,} desvio padrão da amostra de R$ 277,22 /m^2 e coeficiente de variação de 7,9400 %.

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

Mínimo: R$ 3.301,70, Máximo: R$ 3.681,82.

Será adotado: **Vu = R$ 3.491,76/m^2**

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 = 41,16 m^2 x R$ 3.491,76 = R$143.720,84

Arredondando, o valor do imóvel: **R$ 145.000,00**

(Cento e quarenta e cinco mil reais).

**valor para fevereiro de 2026.*

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Conjunto Residencial do Bosque II **DATA :** 25/02/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORI0,8

OBSERVAÇÃO :

Matrícula 84.951 do 2. O.R.I.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	100,00
☒ Obsolescência	Idade 11
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico
☐ Vagas	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Gramado ,10	4.045,19	3.599,39	0,8898
☒ 2	Rua Gramado ,10	4.045,19	3.599,39	0,8898
☒ 3	Rua Gramado ,10	3.061,22	3.061,22	1,0000
☒ 4	Rua Gramado ,8	3.826,53	3.404,83	0,8898
☒ 5	Rua Gramado ,8	4.263,85	3.793,95	0,8898

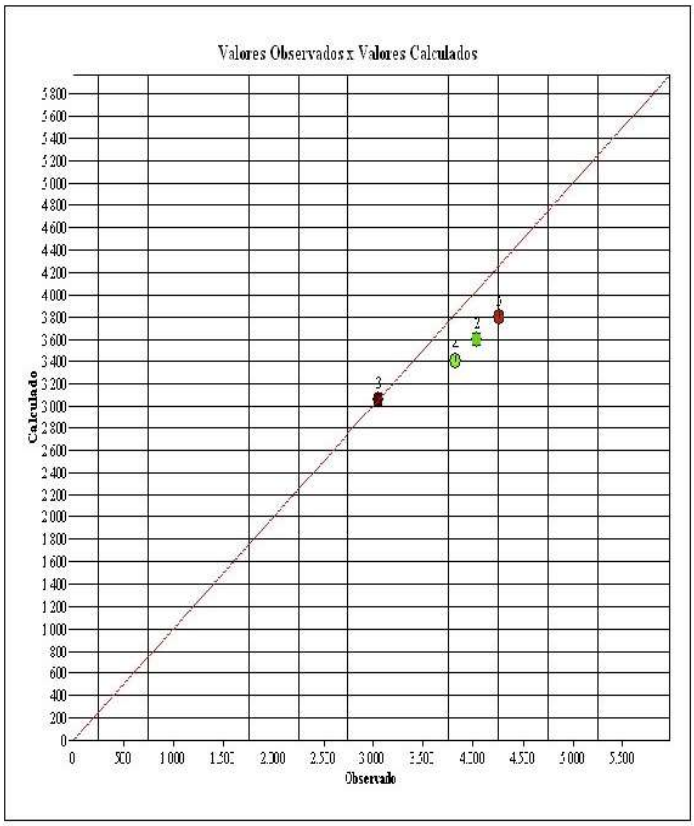
TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.045,19	3.599,39
2	4.045,19	3.599,39
3	3.061,22	3.061,22
4	3.826,53	3.404,83
5	4.263,85	3.793,95



TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Gramado 8 Ap. 52- Bloco '03' do Jundiaí MOJI DAS CRUZES - SP **Data :** 25/02/2026

Cliente : Avaliação Judicial

Área terreno m² : 6.900,00 **Edificação m² :** 41,16 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.848,40
Desvio Padrão : 466,42
- 30% : 2.693,88
+ 30% : 5.002,92
Coeficiente de Variação : 12,1200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.491,76
Desvio Padrão : 277,22
- 30% : 2.444,23
+ 30% : 4.539,29
Coeficiente de Variação : 7,9400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Caract. 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 dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado 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$): 3.491,76

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 3.491,76000 **VALOR TOTAL (R$) :** 143.720,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.301,70
INTERVALO MÁXIMO : 3.681,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.301,70
INTERVALO MÁXIMO : 3.681,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/02/2026
SETOR : 22 **QUADRA :** 003 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gramado **NÚMERO :** 10
COMP.: **BAIRRO :** do Jundiaí **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08743-040 **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: 7.300,00 **TESTADA - (cf) m :** 70,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 104,29
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,784 **IDADE :** 11 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,16 **ÁREA COMUM M²** 38,51 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 79,67

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$) :** 185.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Perfil Imóveis
CONTATO : **TELEFONE :** (11)-47266000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.045,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-445,80	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.599,39
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8898
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/02/2026
SETOR : 22 **QUADRA :** 003 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gramado **NÚMERO :** 10
COMP.: **BAIRRO :** do Jundiaí **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08743-040 **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: 7.300,00 **TESTADA - (cf) m :** 70,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 104,29
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,784 **IDADE :** 11 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,16 **ÁREA COMUM M²** 38,51 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 79,67

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$) :** 185.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Eduardo -Lopes Imóveis
CONTATO : Ref. RE01105640 **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 :**	4.045,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-445,80	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.599,39
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8898
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/02/2026
SETOR : 22 **QUADRA :** 003 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gramado **NÚMERO :** 10
COMP.: **BAIRRO :** do Jundiaí **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08743-040 **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: 7.300,00 **TESTADA - (cf) m :** 70,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 104,29
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,676 **IDADE :** 11 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,16 **ÁREA COMUM M²** 38,51 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 79,67

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 : Arthur Levy Imóveis
CONTATO : Arthur Levy Imóveis **TELEFONE :** (11)-47461925
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	3.061,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.061,22
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		

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/02/2026
SETOR : 22 **QUADRA :** 003 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gramado **NÚMERO :** 8
COMP.: **BAIRRO :** do Jundiaí **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08743-040 **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: 6.900,00 **TESTADA - (cf) m :** 80,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 86,25
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 :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,784 **IDADE :** 11 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,16 **ÁREA COMUM M²** 38,51 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 79,67

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$) :** 175.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Imóveis Cavalcanti
CONTATO : Eduardo Cavalcanti **TELEFONE :** (11)-23784009
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.826,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-421,70	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.404,83
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8898
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/02/2026
SETOR : 22 **QUADRA :** 003 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gramado **NÚMERO :** 8
COMP.: **BAIRRO :** do Jundiaí **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08743-040 **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: 6.900,00 **TESTADA - (cf) m :** 80,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 86,25
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 :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico **COEF. PADRÃO :** 0,810 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,784 **IDADE :** 11 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,16 **ÁREA COMUM M²** 38,51 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 79,67

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$) :** 195.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Romani Imóveis
CONTATO : Código: AP0187-RO58 **TELEFONE :** (11)-27646477
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	4.263,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-469,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	3.793,95
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8898
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando: **apartamento 52 do Bloco "03"** está situado na Rua Gramado nº 8, no bairro do Jundiaí em Mogi das Cruzes, **Conjunto Residencial do Bosque II.**

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com



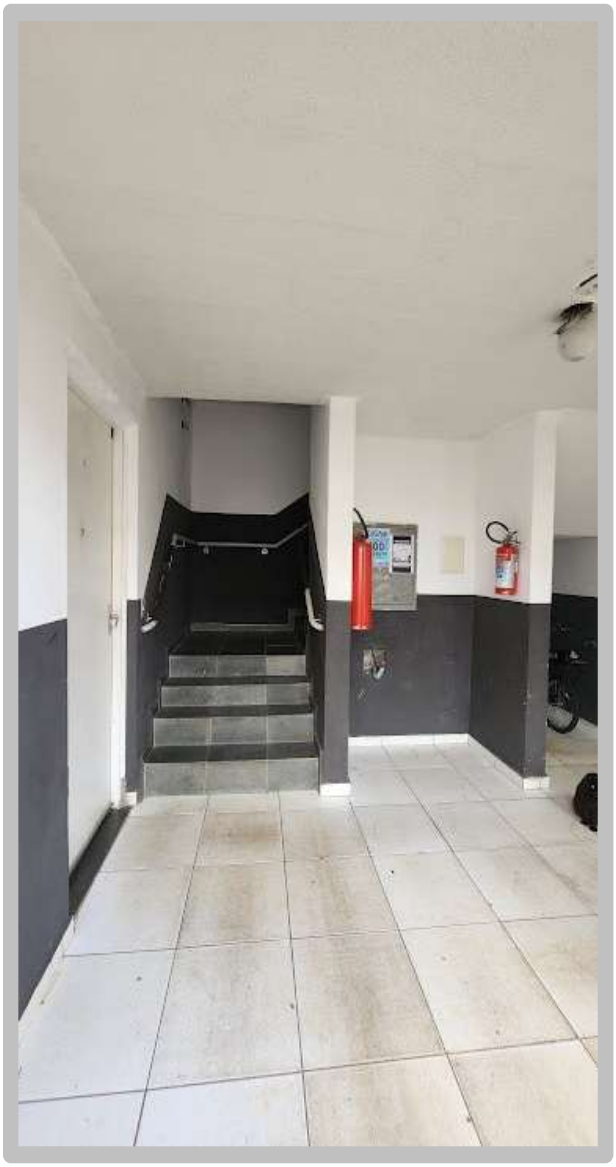
Bloco 03” do Conjunto Residencial do Bosque II, Apartamento, padrão econômico.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com



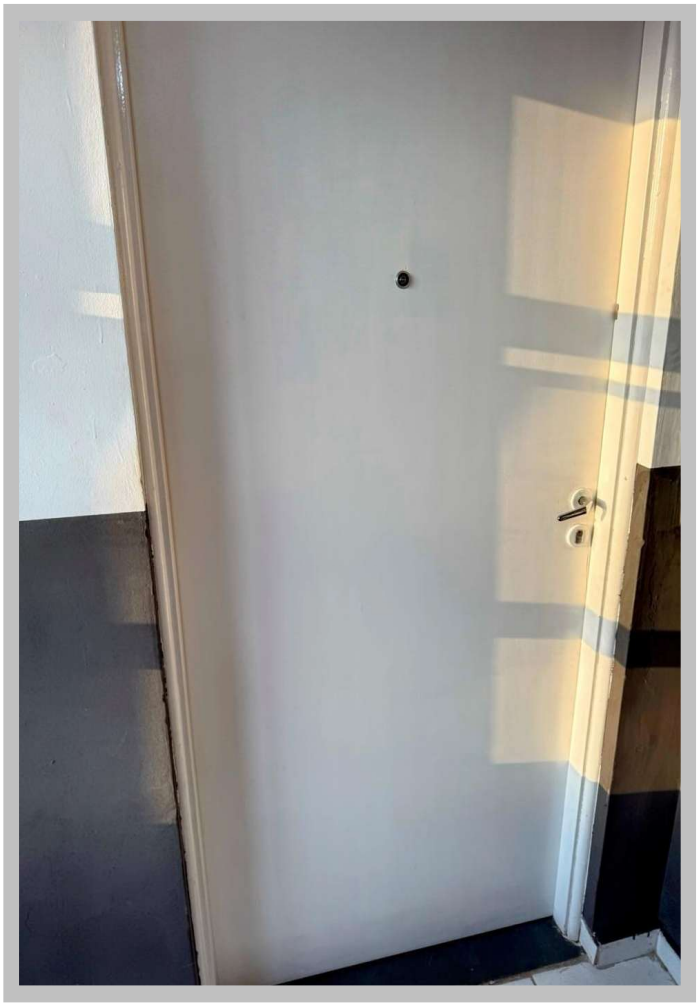
Bloco “03” do Conjunto Residencial do Bosque II, apartamento avaliando nº 52 situado no 4º andar.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com



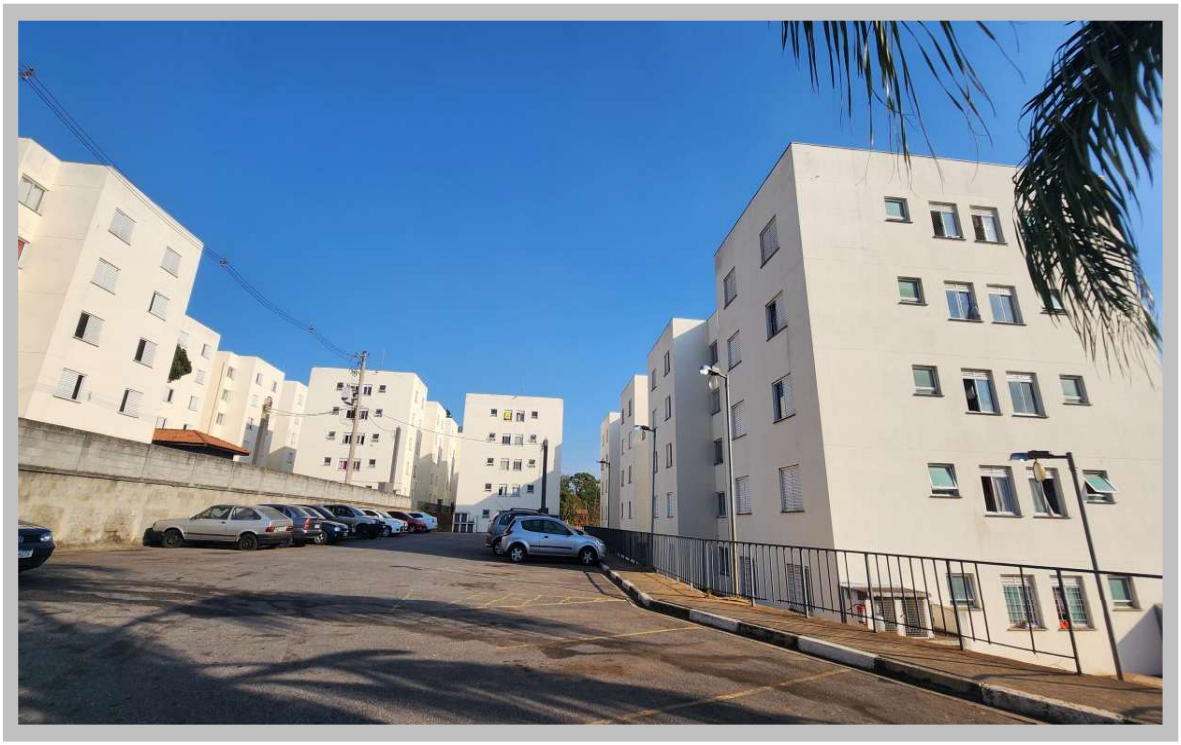
Hall no bloco “03” do Conjunto Residencial do Bosque II, circulação vertical através de escadas.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com



Apartamento avaliando nº 52 situado no 4º andar do Bloco “03” do Conjunto Residencial do Bosque II.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com



Cabe a unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém conforme consta na Matrícula, de acordo com a disponibilidade na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com



Parque infantil na área comum do Conjunto Residencial do Bosque II.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com



Salão de festas com churrasqueira na área comum do Conjunto Residencial do Bosque II.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com



Portaria 24 horas no Conjunto Residencial do Bosque II.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

VI-ENCERRRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 27 *(vinte e sete)* 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

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 145.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,028890
Percentual correspondente	212 dias	2,888961 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 149.188,99
Sub Total	(=)	R$ 149.188,99
Valor total	**(=)**	**R$ 149.188,99**

Retornar Imprimir

