

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

Processo: 1021958-09.2023.8.26.0361

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 Jundiapéba I** em face de **Mislene dos Santos Santana**, 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

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondando, para o imóvel o qual foi deferida a Penhora as fls. 294, **apartamento 41 do bloco 05/ Torre 12** do “**Condomínio Residencial Jundiapéba I**”, localizado a Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2505, Vila Jundiapéba em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 81.000,00

(Oitenta e um mil reais).

**valor ref. agosto de 2025.*

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 295), para apuração do valor de mercado na data de agosto de 2025, do imóvel constante da matrícula nº 79.511 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, apartamento 41, bloco 05/ Torre 12 do “Condomínio Residencial Jundiapéba I” o qual foi deferida a Penhora as fls. 294.

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, apartamento 41 do bloco 05/Torre 12, está situado na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2505 no “**Condomínio Residencial Jundiapéba I**”, na Vila Jundiapéba, em Mogi das Cruzes, São Paulo.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizado o Condomínio Residencial Jundiapéba I.

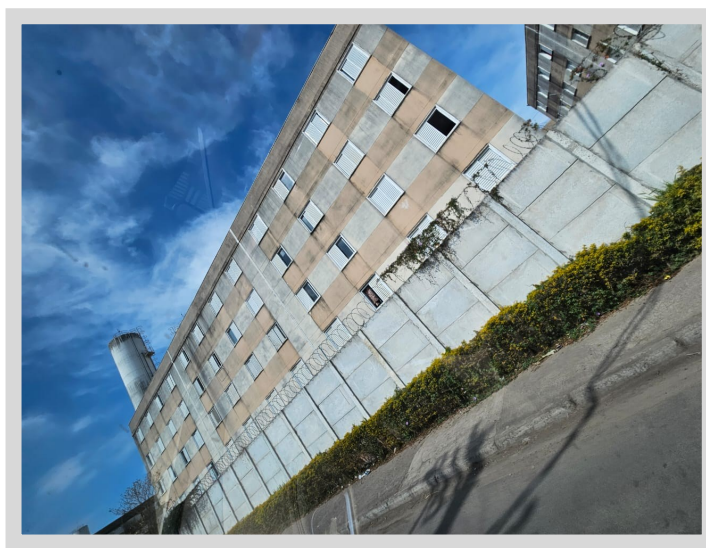
III.III- CARACTERÍSTICAS

O “**Condomínio Residencial Jundiapéba I**” onde está localizado o apartamento avaliando classifica-se conforme Estudo do IBAPE-SP como: **Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.**
1.3.1-Padrão Econômico.

O condomínio é composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos com circulação vertical através de escadas.

Idade ap. 12 anos. Estado de conservação (F) necessitando de reparos simples e importantes.

A unidade avalianda: apartamento 41 do Bloco 05/ Torre 12 conforme a matrícula nº 79.511 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes contém: uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços, com uma área de uso privativo de 42,600 m², área comum total de 5,783 m², área total de 48,383m² e fração ideal de 0,357143% do terreno. Cabe a unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de conformidade com a disponibilidade destas no empreendimento, segundo a ordem de chegada.



Condomínio Residencial Jundiapéba I.

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 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 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 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.

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 1.908,36 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 379,95/m² e coeficiente de variação de 19,9100 %.

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

Mínimo: R\$ 1.647,87, Máximo: R\$ 2.168,85.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.908,36/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:

$$V = 42,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.908,36 = \underline{\text{R\$ } 81.296,14}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 81.000,00**

(Oitenta e um mil reais).

**valor ref. agosto de 2025.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Jundiapéba I- Ap 41- BL 5- T 12 DATA : 22/08/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
Matrícula 79.511 do 2º ORI de Mogi das Cruzes.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	14,00
☒ Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



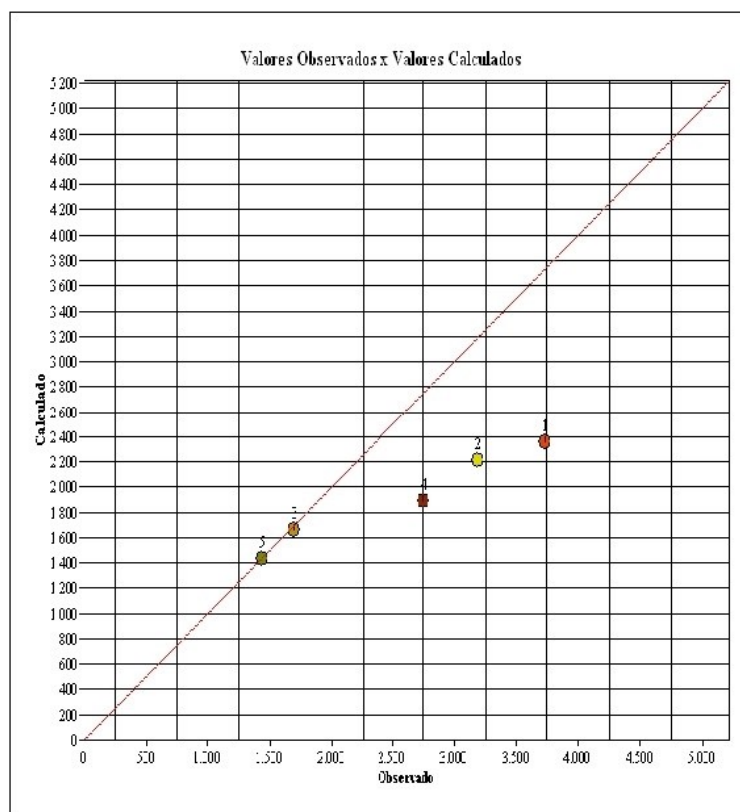
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,1563	3.730,67	2.353,37	0.6308
☒ 2	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,1900	3.187,50	2.208,86	0.6930
☒ 3	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,2117	1.695,65	1.660,16	0.9791
☒ 4	Rua Dr. Francisco Soares Marialva ,2505	2.746,48	1.887,58	0.6873
☒ 5	Rua José Pereira ,1750	1.431,82	1.431,82	1.0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.730,67	2.353,37
2	3.187,50	2.208,86
3	1.695,65	1.660,16
4	2.746,48	1.887,58
5	1.431,82	1.431,82





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Doutor Francisco Soares Marialva 2505 Ap. 41- Bl. 05/T 12 Vila Data : 22/08/2025
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 10.000,00 Edificação m² : 42,60 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.558,42
Desvio Padrão : 977,10
- 30% : 1.790,90
+ 30% : 3.325,95

Coefficiente de Variação : 38,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.908,36
Desvio Padrão : 379,95
- 30% : 1.335,85
+ 30% : 2.480,86

Coefficiente de Variação : 19,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.908,36

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.908,36000

VALOR TOTAL (R\$) : 81.296,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.647,87

INTERVALO MÍNIMO : 1.647,87

INTERVALO MÁXIMO : 2.168,85

INTERVALO MÁXIMO : 2.168,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/08/2025
SETOR: 18 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 72,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Francisco Soares Marialva NÚMERO: 1563
COMP.: BAIRRO: Jundiapéba 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: 9.500,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 190,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3,533 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 45,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,63 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,63

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: Concept Imóveis
CONTATO: Código: AP2606 TELEFONE: (11)-47481110
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.730,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -481,86	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.353,37
PADRÃO Fp: -895,45	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6308
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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025

SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 72,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Francisco Soares Marialva

NÚMERO : 1900

COMP. : BAIRRO : Jundiapéba

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 : 4,900,00 TESTADA - (cf) m : 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 98,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,032 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 45,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 48,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 48,00

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 : Bazinga Imóveis

CONTATO : Código: BIAP20131

TELEFONE : (11)-975861849

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.187,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -411,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.208,86
PADRÃO Fp : -566,93	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6930
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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 14,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Francisco Soares Marialva

NÚMERO : 2117

COMP.: Ref. BIAP20306

BAIRRO : Jundiapéba

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: 10.000,00

TESTADA - (cf) m : 100,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

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 : 46,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 46,00

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$) : 78.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bazinga Imóveis

CONTATO : Ref. BIAP20306

TELEFONE : (11)-947198391

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.695,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -35,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.660,16
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9791
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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 14,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Francisco Soares Marialva NÚMERO : 2505
COMP.: BAIRRO : Jundiapéba 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: 10.000,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO: 3,023 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,847 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 48,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 42,60

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: Lopes Eduardo Imóveis
CONTATO: Ref. RE0971093 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: 2.746,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -459,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.887,58
PADRÃO Fp: -399,75	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6873
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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/08/2025
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 72,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Pereira NÚMERO : 1750
COMP.: Ref. BIAP20063 BAIRRO : Jundiapéba 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: 5.000,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
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): 0,670 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 44,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,00

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\$) : 70.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Bazinga Imóveis
CONTATO : Ref. BIAP20063 TELEFONE : (11)-947198391
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.431,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.431,82
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

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando está situado na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 2505, Condomínio Residencial Jundiapéba I, **apartamento 41 do bloco 05/Torre 12,** Vila Jundiapéba, município de Mogi das Cruzes, SP.



Acesso ao estacionamento do Condomínio Residencial Jundiapéba I.



Condomínio Residencial Jundiapéba I, classificado como: Edifício residencial, Grupo 1. 3 – Apartamento, 1.3.1-Padrão Econômico.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 20 (*vinete*) folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, agosto de 2025.

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\$ 81.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2025 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	334 dias	1,044530
Percentual correspondente	334 dias	4,453016 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)	R\$ 84.606,94
Sub Total	(=)	R\$ 84.606,94
Valor total	(=)	R\$ 84.606,94

[Retornar](#) [Imprimir](#)