

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

Processo nº: 0003669-74.2025.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob o registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença**, Ação promovida por **Patrícia Ângela dos Santos** em face de **Adalberto de Souza**, 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 constante da matrícula nº 53.635 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, imóvel residencial localizado a Rua Monte Carmelo nº 132 no Residencial Parque Morumbi em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

**Valor referente a abril de 2026.*

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel conforme determinação do MM. Juízo as fls. 78 dos autos. A avaliação visa apurar o valor de mercado do imóvel na data do laudo, abril de 2026.

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”*.

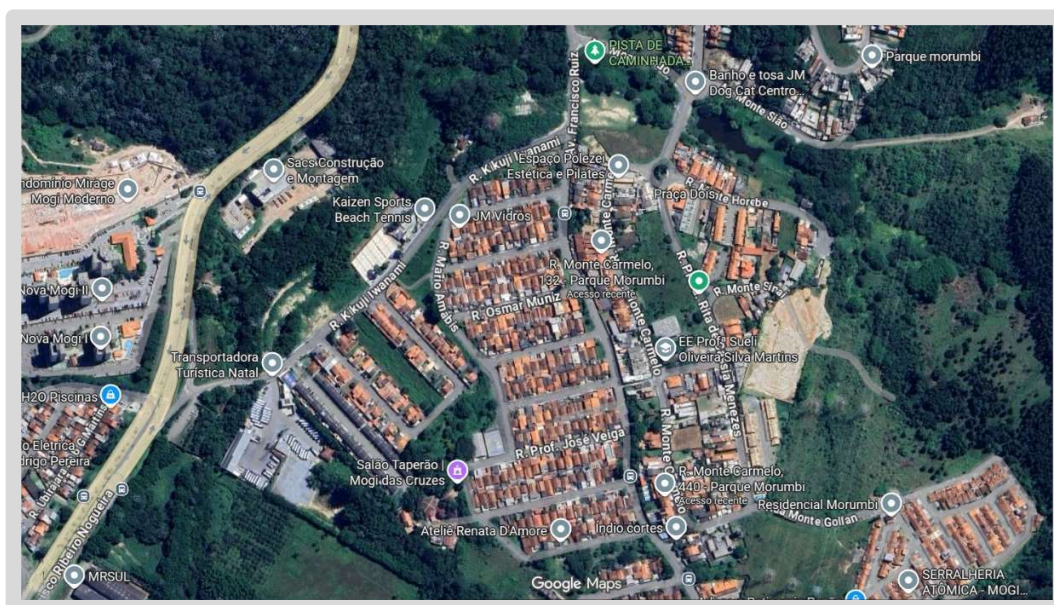
A vistoria pericial foi previamente designada nos autos as fls. 91 e ocorreu em 05 de março de 2026, às 14 horas.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Monte Carmelo nº 132, parte do lote 12 da quadra “A” do loteamento denominado “Residencial Parque Morumbi”, perímetro urbano do município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

É constante da matrícula nº 53.635 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 45.002.042.000-8.



Vista aérea da região localizada o imóvel avaliando.

ENTORNO: O imóvel está localizado em via secundária no Residencial Parque Morumbi, a região é de uso predominantemente residencial e provida dos melhoramentos públicos usuais, tais como: pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, entre outros.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

De consistência seca e em leve aclive o imóvel conforme a matrícula 53.635 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se descreve: *“composto de parte do lote nº.12, da quadra “A” do loteamento denominado “Residencial Parque Morumbi” situado no perímetro urbano desta cidade, medindo 5,48 metros de frente para a Rua Monte Carmelo, do lado direito de quem da rua olha, mede 25,00 ms. e confronta com parte do lote nº 12, do lado esquerdo mede 25,06 ms. e confronta com parte do lote nº 11, e nos fundos onde mede 7,28 ms. confronta com parte do lote nº 12. encerrando uma área de 159,50 ms², estando localizado 188,72 ms. da Praça Três, lado direito de quem desta entra na referida Rua Monte Carmelo, em direção à Rua Quatro.”*

Sobre o terreno está construída uma casa residencial térrea com garagem coberta na parte frontal, composta de sala, cozinha, corredor de circulação, WC, dormitório, 1 suíte, área destinada a lavanderia e edícula com churrasqueira no quintal, com área total de 103,28 metros².

Benfeitorias classificadas como: casa (grupo 1.2), padrão médio. Necessitando de reparos simples e importantes (F), com idade ap. de 22 anos.



Imóvel avaliando: Rua Monte Carmelo, 132.

IV.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.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, abril 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, 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.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 4.600,01 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 808,10 /m² e coeficiente de variação de 17,5700 %.

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

Mínimo: R\$ 4.046,00, Máximo: R\$ 5.154,02.

Será adotado: **Vu = R\$ 4.600,01 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 103,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.600,01 = \underline{\text{R\$ } 475.089,03}$$

Arredondando, **R\$ 475.000,00**

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

**valor ref. abril de 2026.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação Residencial Parque MorumbiDATA : 06/04/2026

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

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

OBSERVAÇÃO :

FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	98,00
☐ Obsolescência	Idade: 22
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROSSIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	casa médio
☒ Vagas	Vagas: 2
	Acréscimo: 0,1

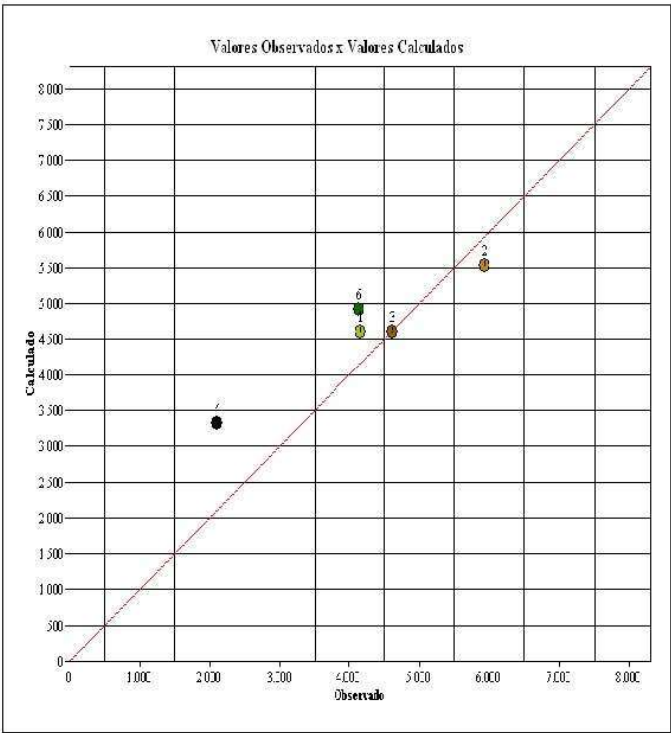


MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Monte Carmelo, 440	4.169,12	4.609,03	1,1055
☒ 2	Rua Monte Carmelo, 61	5.933,63	5.528,48	0,9317
☒ 3	Rua Monte Galian, 87	4.615,38	4.615,38	1,0000
☒ 4	Rua Monte Horebe, 68	2.103,81	3.318,68	1,5775
☒ 5	Rua Monte Sinai, 58	4.146,31	4.928,47	1,1886



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.169,12	4.609,03
2	5.933,63	5.528,48
3	4.615,38	4.615,38
4	2.103,81	3.318,68
5	4.146,31	4.928,47





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Monte Carmelo 132 Residencial Parque Morumbi MOJI DAS CRUZES - Data : 06/04/2026
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 159,20 Edificação m² : 103,26 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENIZADOS				
Média Unitários : 4.193,65				Média Unitários : 4.600,01				
Desvio Padrão : 1.376,19				Desvio Padrão : 808,10				
- 30% : 2.936,56				- 30% : 3.220,01				
+ 30% : 5.451,75				+ 30% : 5.980,01				
Coeficiente de Variação : 32,8200				Coeficiente de Variação : 17,5700				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as 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\$):		4.600,01		VALOR TOTAL (R\$):		475.089,03		
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):		4.600,01000						
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO :		4.045,99		INTERVALO MÍNIMO :		4.046,00		
INTERVALO MÁXIMO :		5.154,03		INTERVALO MÁXIMO :		5.154,02		
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								



GeoAvaliarPro®

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 : 06/04/2026
SETOR : 45 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Carmelo NÚMERO : 440
COMP. : BAIRRO : Residencial Parque Morumbi CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08726-030 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: 202,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 136,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,903 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,636 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
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\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : W. Coelho Imóveis
CONTATO : Ref. 2531 TELEFONE : (11)-27589085
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.169,12
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.609,03
PADRÃO Fp : 439,92	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1055
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



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2026
SETOR : 45 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Carmelo NÚMERO : 61
COMP. : BAIRRO : Residencial Parque Morumbi CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08726-030 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: 261,91 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,74
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 113,00
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\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Jonas Cardoso Imóveis
CONTATO : Ref. CA01740 TELEFONE : (11)-47263000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.933,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.528,48
PADRÃO Fp : -405,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9317
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 : 06/04/2026
SETOR : 45 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Gallan NÚMERO : 87
COMP. : BAIRRO : Residencial Parque Morumbi CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08726-045 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: 144,00 TESTADA - (ct) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 117,00
PADRÃO CONSTR. : casa média CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Asa Imobiliária
CONTATO : Código 4257 TELEFONE : (11)-36980205
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floa : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.615,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.615,38
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 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2026
SETOR : 45 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Horebe NÚMERO : 65
COMP. : BAIRRO : Residencial Parque Morumbi CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08726-015 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: 333,68 TESTADA - (ct) m : 6,80 PROF. EQUIV. (Pe) : 49,07
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 333,68
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,251 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,605 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
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\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Estelar Imóveis
CONTATO : Ref. 9705 TELEFONE : (11)-47285055
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floa : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.103,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.318,68
PADRÃO Fp : 1.214,86	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.5775
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



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/04/2026
SETOR : 45 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Sinai NÚMERO : 55
COMP. : BAIRRO : Residencial Parque Morumbi CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08726-020 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: 126,31 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,26
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 143,26
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,743 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,850 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
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\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Eduardo Imóveis
CONTATO : Ref. RE0739088 TELEFONE : (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.146,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.928,47
PADRÃO Fp : 782,16	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1886
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

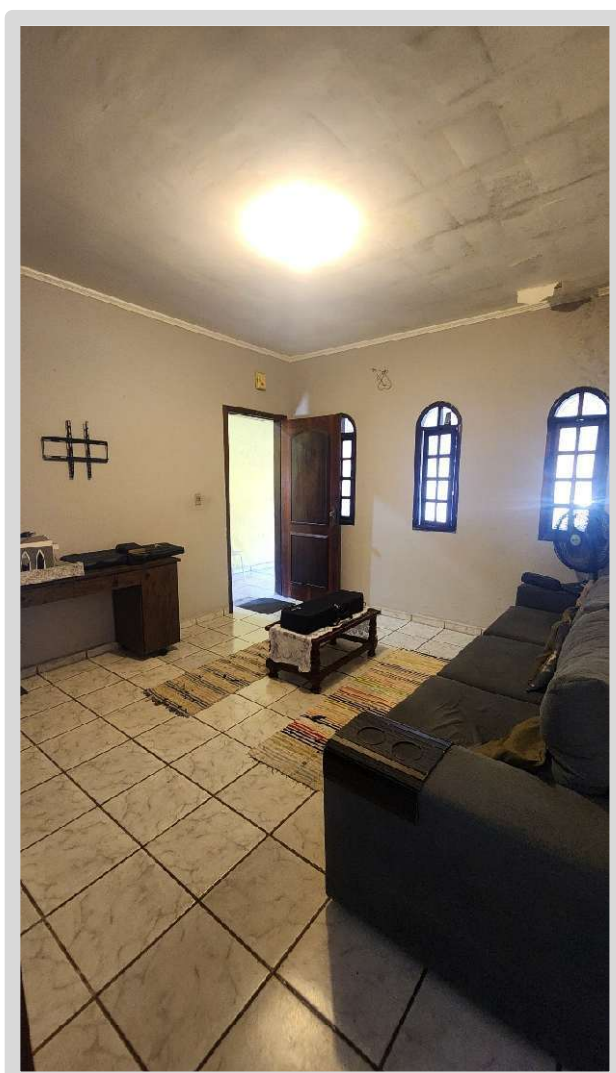
V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



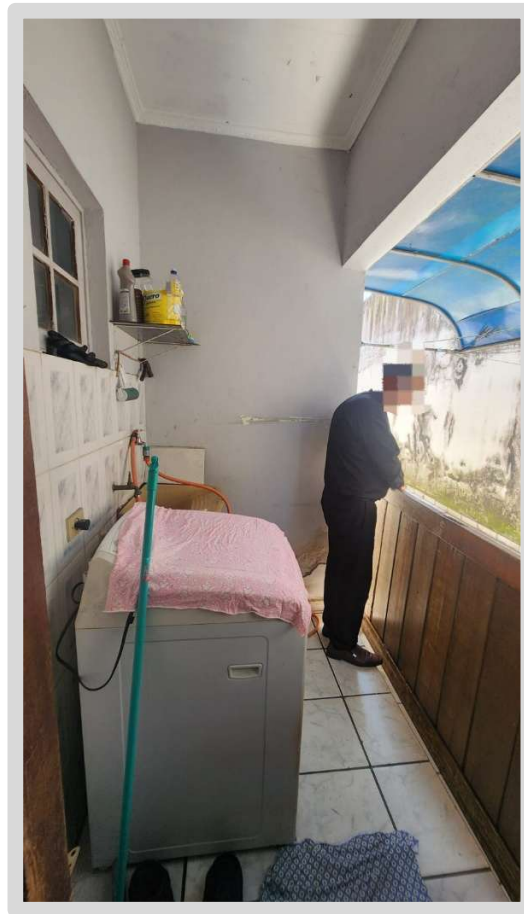
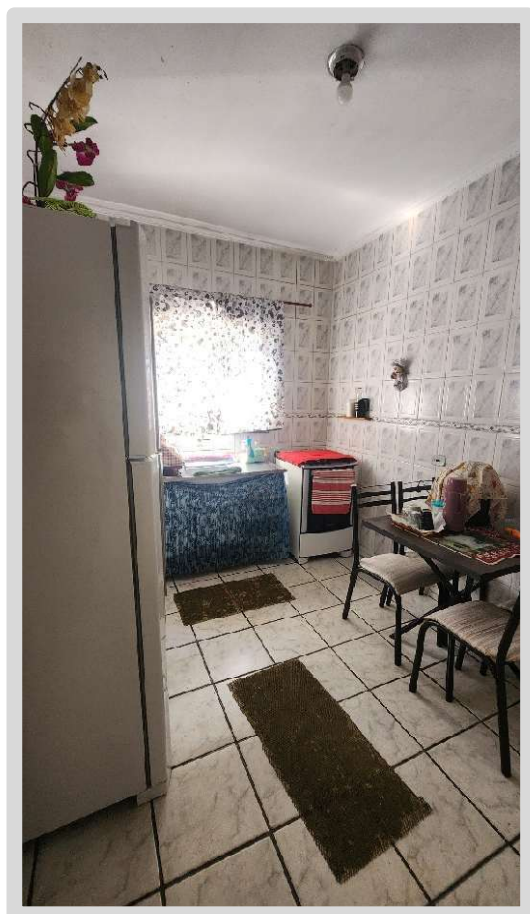
Imóvel avaliando: na Rua Monte Carmelo nº 132, parte do lote 12 da quadra “A” do loteamento denominado “Residencial Parque Morumbi”, perímetro urbano do município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.



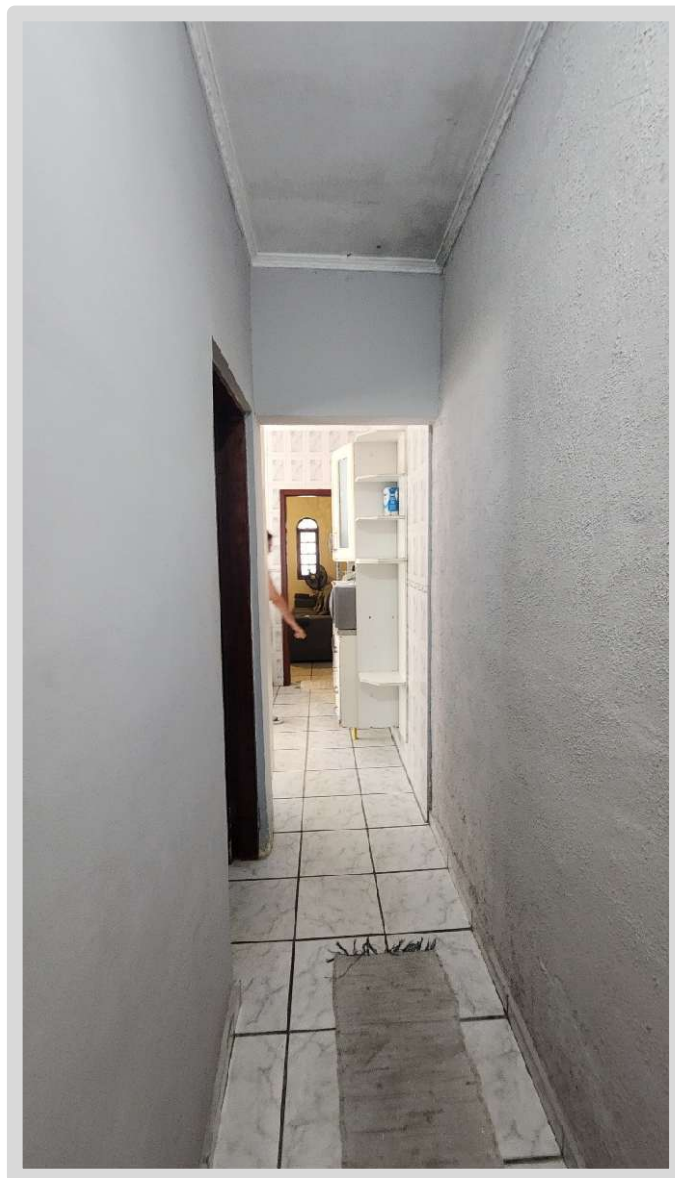
Garagem coberta na parte frontal.



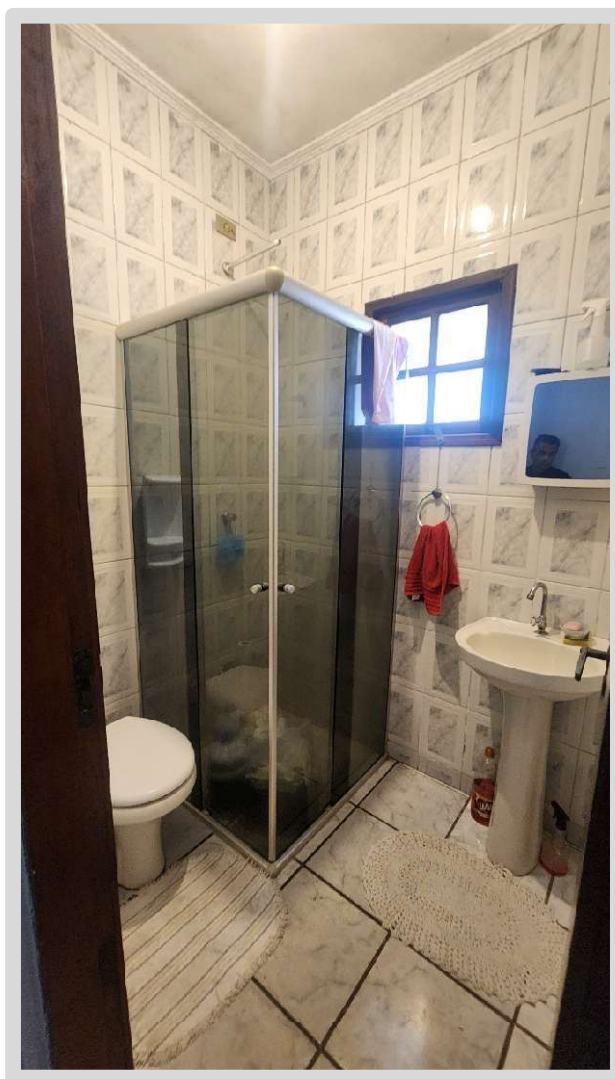
Sala no imóvel avaliando, casa térrea.



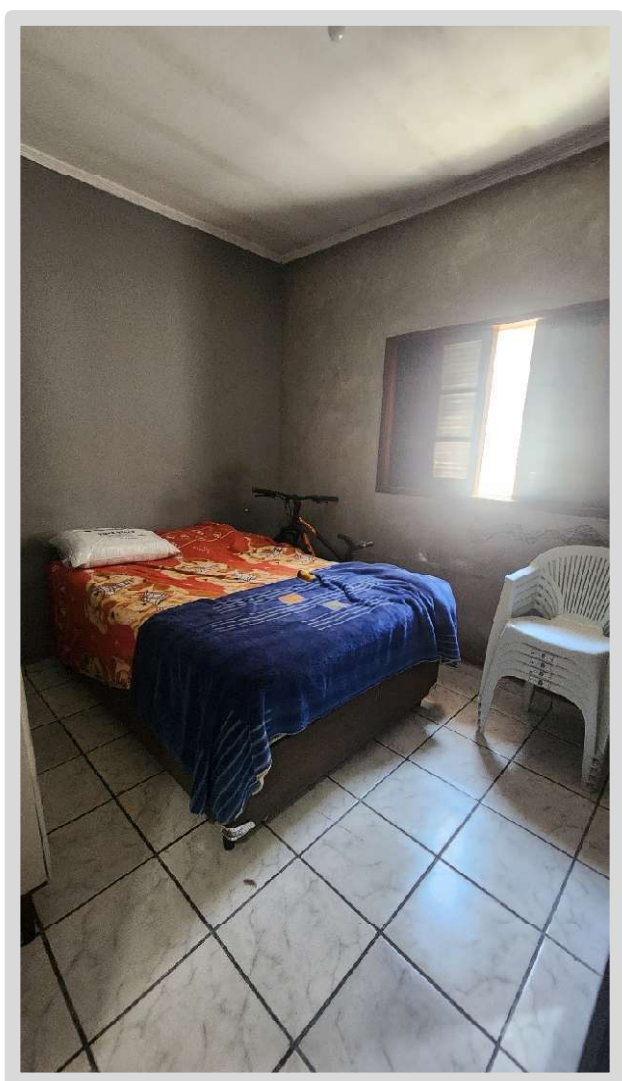
Cozinha e área destinada a lavanderia no imóvel avaliando.



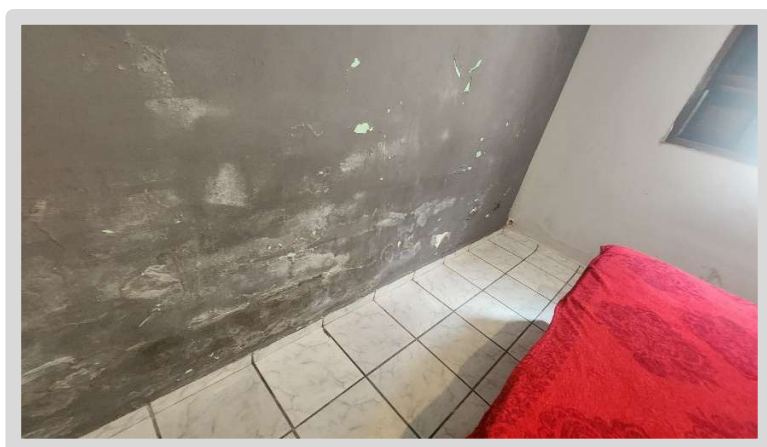
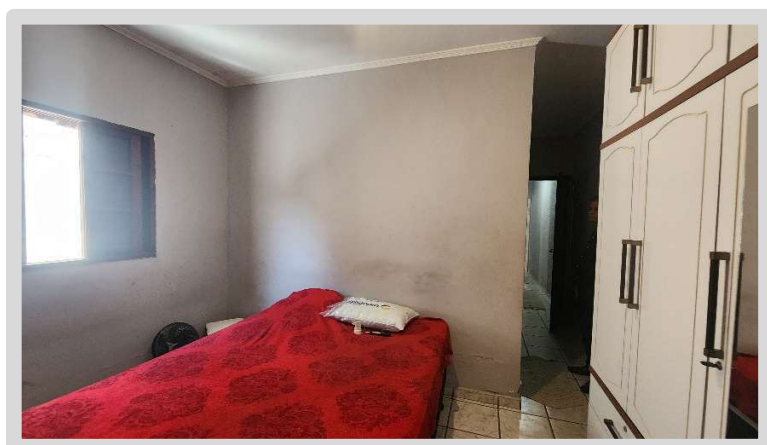
Corredor de circulação no imóvel avaliando.



WC no imóvel avaliando.



Dormitório no imóvel avaliando.



Suíte no imóvel avaliando.



Quintal no imóvel avaliando, edícula com churrasqueira.

VI-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo avaliatório que possui 27 (*vinte e sete*) folhas digitadas, estando as mesmas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, abril de 2026.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 475.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

Abril/2026 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

122 dias

1,019929

Percentual correspondente

122 dias

1,992891 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 484.466,23

Sub Total

(=)

R\$ 484.466,23

Valor total

(=)

R\$ 484.466,23

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