

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

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

Processo digital: 1005733-50.2019.8.26.0361

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 Orquídea** em face de **Marisol de Souza Mello**, vem mui respeitosamente requerer que se oficie a DPE da entrega do laudo a contento para pagamento do presente trabalho pericial, valor já reservado as fls. 190 dos autos.

Ao ensejo renovo as elevadas considerações.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, abril de 2020.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009719-29.2019.8.26.0361 e o código 2E35ADB.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e código 2E40D1A.

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

Processo digital: 1005733-50.2019.8.26.0361

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 Orquídea** em face de **Marisol de Souza Mello**, 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 constante do Termo de Penhora de fls. 171: **apartamento nº 42**, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, **bloco 07 do “Condomínio Residencial Orquídea”**, situado na Rua Profeta Jonas 235, Vila Melchizedec constante da matrícula 73.810 do 2º ORI de Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 68.158,00

(Sessenta e oito mil, cento e cinquenta e oito reais).

*valor apurado para abril de 2020.

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 166 dos autos), apuração do valor de mercado para a data de abril de 2020, do imóvel: **apartamento nº 42, localizado no 4º pavimento ou 3º andar do bloco 07** do Condomínio Residencial Orquídea, situado na Rua Profeta Jonas 235, Vila Melchizedec, Mogi das Cruzes, o qual teve seus direitos penhorados no Termo de Penhora e depósito de fls. 171 dos autos.

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 no Condomínio Residencial Orquídea localizado a Rua Profeta Jonas nº 235 **apartamento 42 do bloco 07** na Vila Melchizedec em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 73.810 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizada o Condomínio Residencial Orquídea.

III.III- CARACTERÍSTICAS

O Edifício do **Condomínio Residencial Orquídea** localizado o apartamento avaliando classifica-se como:

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico.

Idade ap. 8 anos.

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

O apartamento avaliando de acordo com a matrícula 73.810 do 2º ORI (fls. 162) é composto por uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, hall de circulação e uma varanda/sacada com uma área de uso privativo de 46,44 m², cabendo a unidade o direito de uso de uma vaga de garagem.

Estado de conservação (F) necessitando de reparos simples e importantes.

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-2005":

"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 2020, 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 2005 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 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 2005, 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\$ 1.467,65/m², desvio padrão da amostra de R\$ 152,34 /m² e coeficiente de variação de 10,3800 %.

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

Mínimo: R\$ 1.375,85, Máximo: R\$ 1.559,45.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.467,65/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:

$$V = 46,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.467,65 = \underline{\text{R\$ } 68.157,67}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 68.158,00**

(Sessenta e oito mil, cento e cinquenta e oito reais).

**valor para abril de 2020.*

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Residencial Orquídea**DATA :** 16/04/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento padrão

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	100,00
☐ Obsolescência	Idade 8
	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 Avenida Japão ,SN	2.785,71	1.613,34	0,791
☒	2 Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo ,420	2.846,94	1.259,55	0,424
☒	3 Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo ,420	3.123,37	1.381,85	0,424
☒	4 Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo ,420	3.122,45	1.381,45	0,424
☒	5 Rua Raimundo Balbino de Freitas ,165	3.428,57	1.516,88	0,424
☒	6 Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.085,37	1.652,85	0,26

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009719-29.2019.8.26.0361 e o código 2E35AE0.

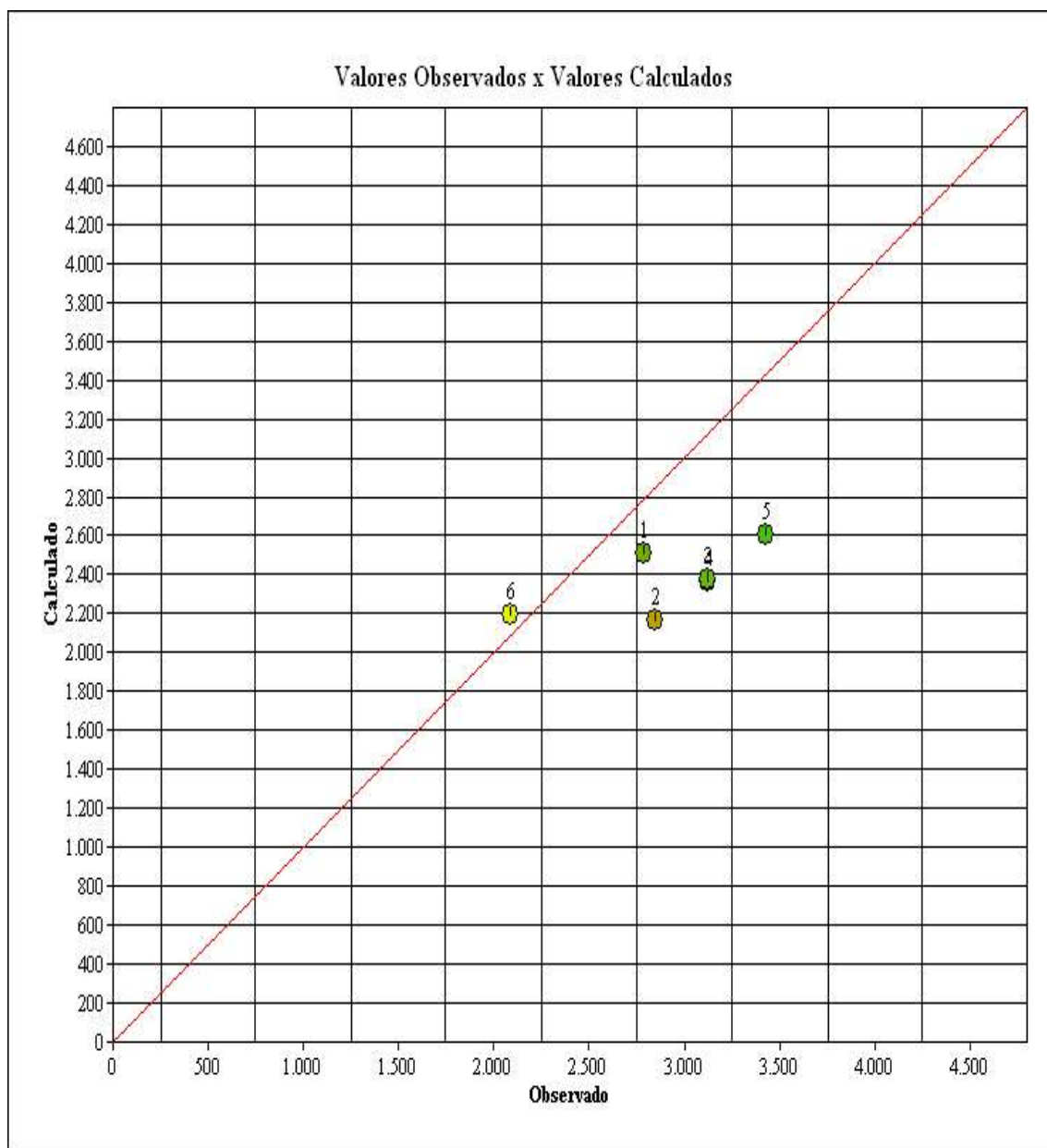
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e código 2E40D1A.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.785,71	1.613,34
2	2.846,94	1.259,55
3	3.123,37	1.381,85
4	3.122,45	1.381,45
5	3.428,57	1.516,88
6	2.085,37	1.652,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Profeta Jonas 235 bloco 7- ap. 42 Vila Melchizedec MOJI DAS CRUZES Data : 16/04/2020
 Cliente : Avaliação Judicial
 Área terreno m² : 4.000,00 Edificação m² : 46,44 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.898,73
 Desvio Padrão : 460,06
 - 30% : 2.029,11
 + 30% : 3.768,35

Coefficiente de Variação : 15,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.467,65
 Desvio Padrão : 152,34
 - 30% : 1.027,36
 + 30% : 1.907,95

Coefficiente de Variação : 10,3800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐
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 ☐
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 ☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.467,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.467,65000

VALOR TOTAL (R\$): 68.157,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.375,85

INTERVALO MÁXIMO : 1.559,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.375,85

INTERVALO MÁXIMO : 1.559,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 00097719-29/2019, 8.26.0361 e o código 2E35AE0. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e código 2E40D1A.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2020
SETOR : 27 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Japão NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,791 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 42,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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 : V D Imóveis
CONTATO : Vitor de C. M. Demori TELEFONE : (11)-34
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp : -1.172,38	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 00097719-29/2019, 8.26.0361 e o código 2E35AE2.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e o código 2E40D1A.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2020
SETOR : 27 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo NÚMERO : 420
COMP.: BAIRRO : Vila Melchizedev 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,980 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 49,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 155.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Donelle Imóveis
CONTATO : Cód. 2944006108 TELEFONE : (11)-47
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp : -1.587,38	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
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 - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2020
SETOR : 27 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo NÚMERO : 420
COMP.: BAIRRO : Vila Melchizedev 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,980 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 49,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 170.050,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : On Negócios Imobiliários
CONTATO : Cód. Belvedere 1 TELEFONE : (11)-97
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp : -1.741,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 00097719-29/2019, 8.26.0361 e o código 2E35AE2.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e o código 2E40D1A.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2020
SETOR : 27 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Oswaldo Jardim de Azevedo NÚMERO : 420
COMP.: BAIRRO : Vila Melchizedev 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,980 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 49,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIFÍCIO

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

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 : Web Imóveis
CONTATO : Cód. 178 TELEFONE : (11)-28
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp : -1.741,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 00097719-29/2019, 8.26.0361 e o código 2E35AE2.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e o código 2E40D1A.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2020
SETOR : 27 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raimundo Balbino de Freitas NÚMERO : 165
COMP.: BAIRRO : Vila Pomar 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,980 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 42,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.:

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

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\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Veredas Imóveis
CONTATO : Ref. 0405 TELEFONE : (11)-47
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp : -1.911,69	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 00097719-29/2019, 8.26.0361 e o código 2E35AE2.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e o código 2E40D1A.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2020)
SETOR : 27 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet NÚMERO : 140
COMP.: BAIRRO : Jd. esperança 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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 imp
COEF. DEP. (k) : 0,651 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 41,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 3

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,00

EDIFÍCIO

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

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 : Nova J C Imóveis

CONTATO : Renato de Moraes

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-47

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

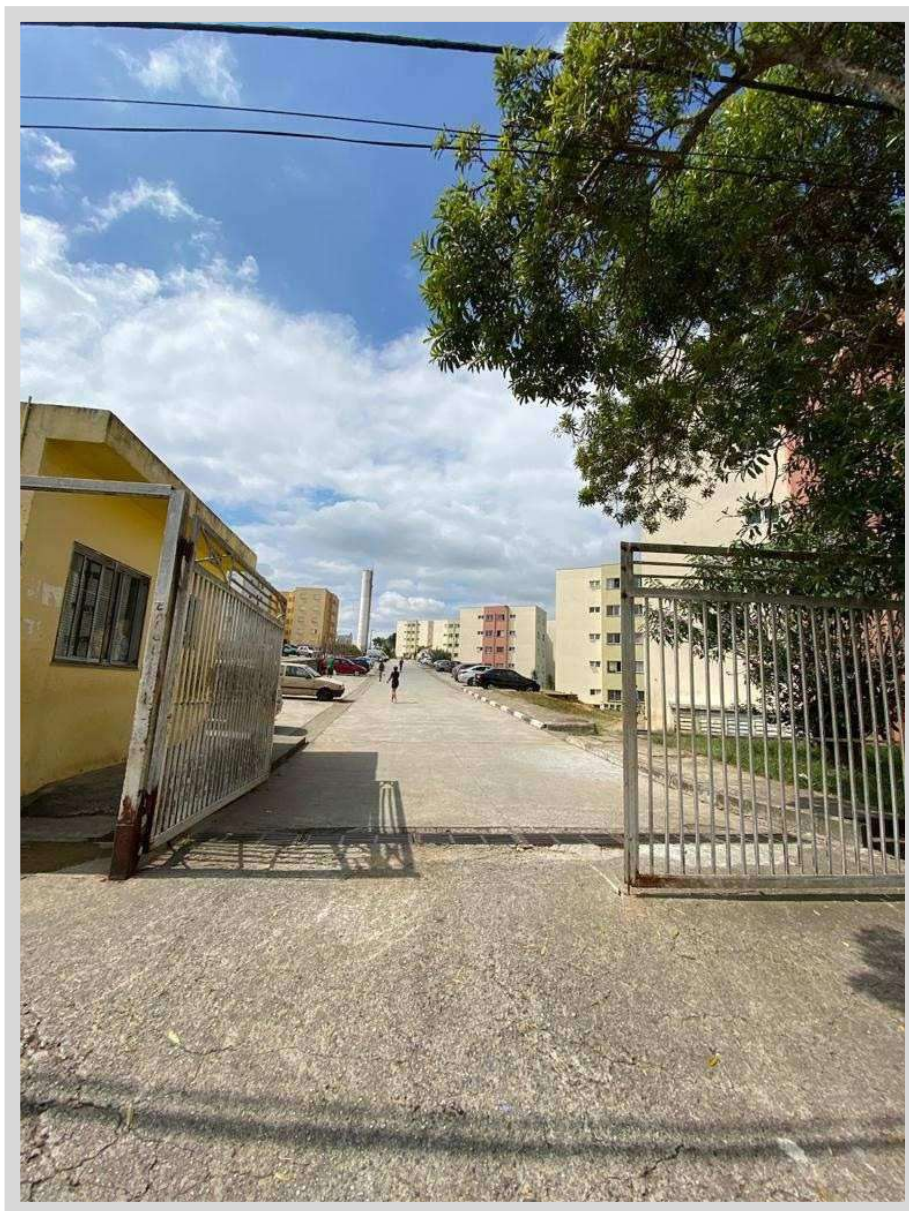
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp : -432,52	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE. Protocolado em 22/04/2020 às 14:11:03, sob o número WMCZ20700602925. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 00097719-29/2019, 8.26.0361 e o código 2E35AE2.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO DA SILVA, liberado nos autos em 23/04/2020 às 17:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005733-50.2019.8.26.0361 e o código 2E40D1A.

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



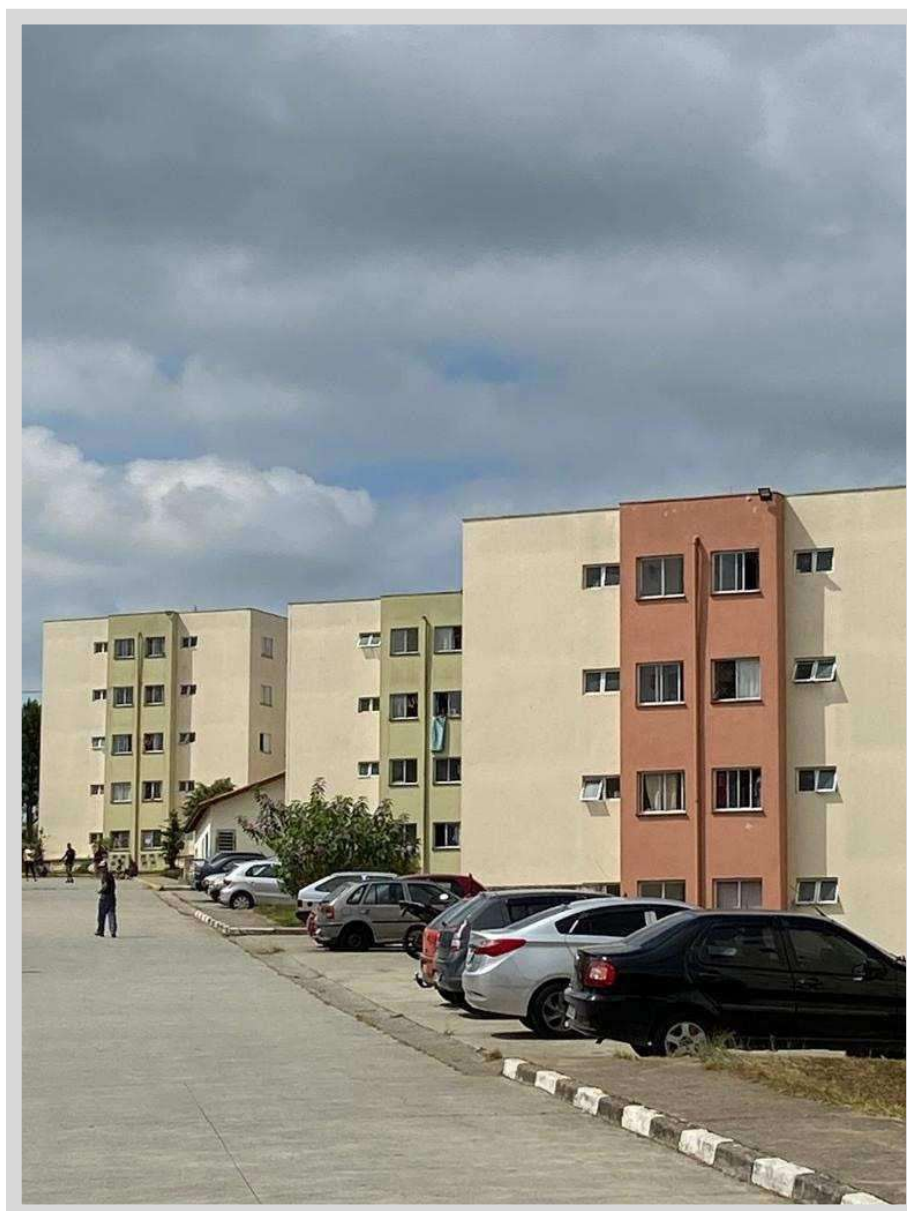
Condomínio Residencial Orquídea localizado a Rua Profeta Jonas nº 235 na Vila Melchizedec em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.



Acesso ao Residencial Orquídea.



Condomínio Residencial Orquídea”, situado na Rua Profeta Jonas 235.



Condomínio Residencial Orquídea”, situado na Rua Profeta Jonas 235.

V-ENCERRAMENTO

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

Mogi das Cruzes, abril de 2020.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5