

## I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel constante do Termo de Penhora de fls. 155, apartamento nº 13 no 1º andar da torre 02 do Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I, é de:

**R\$ 143.000,00**

*(Cento e quarenta e três mil reais)*

\*valor apurado para fevereiro de 2022.

**GRAU DE PRECISÃO III**

## II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação, apuração do valor de mercado para a data de fevereiro de 2022, do imóvel apartamento nº 13 da Torre 02 do Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I, objeto da matrícula nº 83.094 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, o qual a parte executada teve seus Direitos Penhorados as fls. 155 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, apartamento nº 13 do 1º andar da Torre 02 do Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I situa-se na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 1.900, bairro Vila Jundiapéba no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 83.094 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

#### LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I e planta de implantação.

### III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio denominado Residencial Meu Lar Mogi I onde se localiza o apartamento avaliando é de destinação exclusivamente residencial, formado por 5 torres de 4 andares e circulação vertical através de escadas.

A área de lazer do edifício apresenta: Salão de festas, Playground, churrasqueira e quadra poliesportiva.

O apartamento avaliando, situado no 1º andar, apresenta área privativa total de 44,630 m<sup>2</sup>, área comum total de 44,375 m<sup>2</sup> (sendo 6,254m<sup>2</sup> coberta padrão, 27,771 m<sup>2</sup> descoberta proporcional, e 10,350 m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) área real total de 89,005 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de terreno de 49,805 m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,996108%.

A unidade é composta por 2 dormitórios, sala de jantar/estar, cozinha, área de serviço e 1 banheiro. O apartamento avaliando tem direito a 1 vaga de garagem.

O edifício está classificado de acordo com Estudo de valores de Edificações do IBAPE-SP em 1: Residencial, 1.3: Apartamento, 1.3.2: Padrão simples s/ elevador.



Planta do apartamento tipo.

## IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I situa-se na Rua Dr. Francisco Soares Marialva nº 1.900, bairro Vila Jundiapéba no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.





Apartamento avaliando nº 13 situado no 1º andar da Torre 02 do Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I.



Apartamento avaliando nº 13 situado no 1º andar da Torre 02 do Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I.



Unidade padrão composta por 2 dormitórios, sala de jantar/estar, cozinha, área de serviço e 1 banheiro.



## V.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## V.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, fevereiro de 2022, 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 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 2005, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

## V.III- VALOR DO IMÓVEL

### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 3.204,79/m<sup>2</sup>; desvio padrão da amostra de R\$ 270,36/m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 8,4400 %.

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

Mínimo: R\$ 3.019,43, Máximo: R\$3.390,15.

Será adotado: **Vu = R\$ 3.204,79/m<sup>2</sup>**

### 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:

$$V = 44,630 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.204,79 = \text{R\$}143.029,78$$

Arredondando, **R\$143.000,00**

*(Cento e quarenta e três mil reais).*

\*valor para fevereiro de 2022.

**GRAU DE PRECISÃO III**



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Condomínio Residencial Meu Lar Mogi I

DATA : 08/02/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

Apartamento Padrão

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 8 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

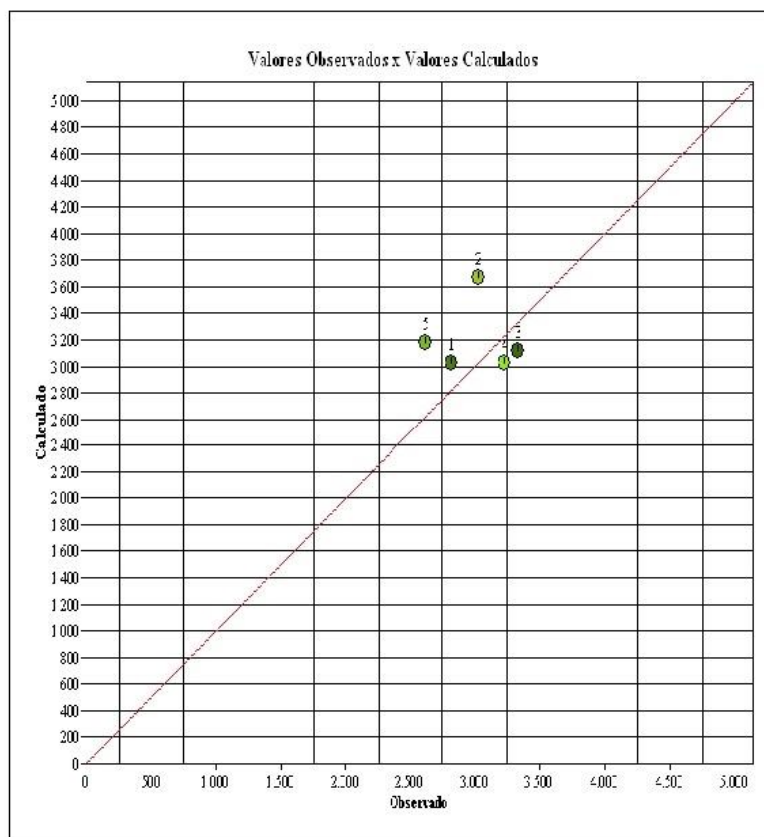
#### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Francisco Soares Marialva ,1900	2.821,20	3.028,41	1,0734
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Francisco Soares Marialva ,1900	3.024,87	3.673,43	1,2144
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Francisco Soares Marialva ,1900	3.327,36	3.116,46	0,9366
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Francisco Soares Marialva ,1900	3.226,53	3.022,02	0,9366
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Francisco Soares Marialva ,1900	2.621,56	3.183,64	1,2144



### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.821,20	3.028,41
2	3.024,87	3.673,43
3	3.327,36	3.116,46
4	3.226,53	3.022,02
5	2.621,56	3.183,64







## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Francisco Soares Mariaiva 1900 Ap. 13- Torre 2 Jundiapéba MOJI DAS Data : 08/02/2022  
 Cliente : Avaliação Judicial  
 Área terreno m² : 5.000,00 Edificação m² : 44,63 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.004,30  
 Desvio Padrão : 289,05  
 - 30% : 2.103,01  
 + 30% : 3.905,59

Coefficiente de Variação : 9,6200

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.204,79  
 Desvio Padrão : 270,36  
 - 30% : 2.243,36  
 + 30% : 4.166,23

Coefficiente de Variação : 8,4400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.204,79

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.204,79000

VALOR TOTAL (R\$): 143.029,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.019,44

INTERVALO MÍNIMO : 3.019,43

INTERVALO MÁXIMO : 3.390,14

INTERVALO MÁXIMO : 3.390,15

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2022  
SETOR : 18 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Soares Mariaiva NÚMERO : 1900  
COMP. : Cód. AP1058JJIN BAIRRO : Jundiapéba CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08750-770 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: Regular ESQUINA: Sim  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,80 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 49,80 TAXA : 0,99 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,63 ÁREA COMUM M² 44,37 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 89,00

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 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 (RS) : 139.900,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : J. J. Inteligência Imobiliária  
CONTATO : Cód. AP1058JJIN TELEFONE : (11)-25000404  
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 :	207,21 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		2.821,20
		3.028,41
		1,0734



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2022  
 SETOR : 18 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Soares Mariaiva NÚMERO : 1900  
 COMP.: Código: BIAP20131 BAIRRO : Jundiapéba CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
 CEP : 08750-770 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 : Regular ESQUINA : Sim  
 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 : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,694 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 49,80 TAXA : 0,99 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,63 ÁREA COMUM M² 44,37 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 89,00

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Bazinga Imóveis  
 CONTATO : Código: BIAP20131 TELEFONE : (11)-27589240  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.024,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	648,56 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.673,43
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2144
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 - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2022  
 SETOR : 18 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Soares Mariaiva NÚMERO : 1900  
 COMP.: Ref. AP00731 BAIRRO : Jundiapéba CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
 CEP : 08750-770 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: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,880 IDADE: 8 anos FRAÇÃO : 49,80 TAXA : 0,99 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,63 ÁREA COMUM M² 44,37 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 89,00

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 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 (RS) : 165.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Jonas Cardoso Imóveis  
 CONTATO : Ref. AP00731 TELEFONE : (11)-47263000  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.327,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.116,46
PADRÃO Fp : -210,90	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9366
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 - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 08/02/2022  
SETOR: 18 QUADRA: 079 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Soares Mariaiva NÚMERO: 1900  
COMP.: Ref. 0323725 BAIRRO: Jundiapéba CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP: 08750-770 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: Regular ESQUINA: Sim  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,500 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,880 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 49,80 TAXA: 0,99 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,63 ÁREA COMUM M²: 44,37 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 89,00

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 4 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 (RS): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA: LPS Eduardo Consultoria de Imóveis  
CONTATO: Ref. 0323725 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:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	-204,51 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
		3.226,53
		3.022,02
		0,9366



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/02/2022  
 SETOR : 18 QUADRA : 079 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Soares Mariaiva NÚMERO : 1900  
 COMP.: Torre 2-Ref. 0473554 BAIRRO : Jundiapéba CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
 CEP : 08750-770 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: Regular ESQUINA: Sim  
 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 : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k): 0,694 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 49,80 TAXA : 0,99 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,63 ÁREA COMUM M² 44,37 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 89,00

##### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 4 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 (RS) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : LPS Eduardo Consultoria de Imóveis  
 CONTATO : Ref. 0473554 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 : 2.621,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 562,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.183,64
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2144
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## **VI-ENCERRAMENTO**

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 22 (*vinte e duas*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, fevereiro de 2022.

---

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5