

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

Processo digital: 1009589-17.2022.8.26.0361

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 Manacá** em face de **Tuany de Oliveira Lourenço**, 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 79429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondando, para o imóvel o qual o Executada teve seus Direitos Penhorados as fls. 139, **apartamento 13, Torre 03 do Condomínio Residencial Manacá**, localizado a Estrada Masakata Takizawa nº 55, Porteira Preta em Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 123.800,00

(Cento e vinte e três mil e oitocentos reais).

*valor apurado para setembro de 2023.

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 130 dos autos), apuração do valor de mercado para a data de setembro de 2023, do imóvel: matrícula nº 90.532 do 2º ORI de Mogi das Cruzes, unidade autônoma designada apartamento nº 13, localizada no 1º andar da Torre nº 03, do "Condomínio Residencial Manacá" conforme o Termo de Penhora de fls. 139 dos autos onde a executada teve seus Direitos sobre o bem executados.

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”*.

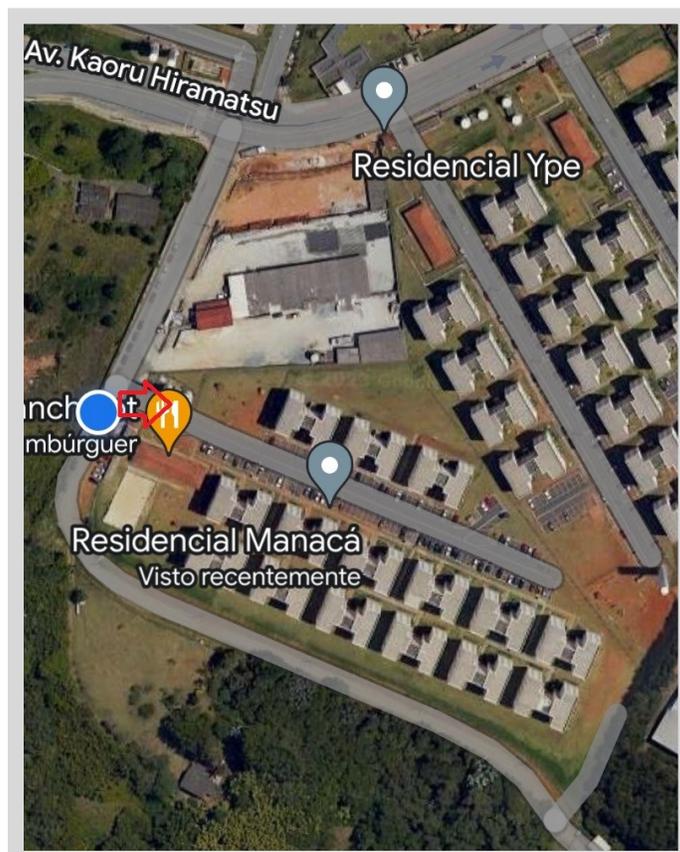
III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado na Estrada Masakata Takizawa nº 55, Porteira Preta em Mogi das Cruzes, **Condomínio Residencial Manacá, apartamento 13 no 1º andar da Torre 03**. É constante da Matrícula nº 90.532 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

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

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Condomínio Residencial Manacá.

III.III- CARACTERÍSTICAS

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

Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

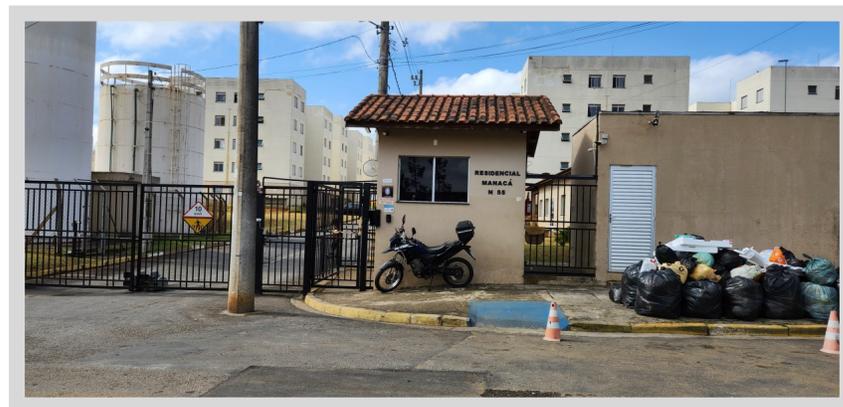
1.3.1-Padrão Econômico. Idade ap. 06 anos.

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

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

O apartamento avaliando conforme a matrícula nº 90.532 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza: localizado no térreo, contém sala, dois dormitórios, banheiro, uma cozinha/ área de serviço, com área privativa principal de 49,91 m², área de uso comum de 59,06m², área real total de 108,97 m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00333.

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



Portaria de acesso ao Condomínio Residencial Manacá.

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 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, agosto/setembro de 2023, 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, 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\$ 2.481,46 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 338,44 /m² e coeficiente de variação de 13,6400 %.

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

Mínimo: R\$ 2.249,44, Máximo: R\$ 2.713,48.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.481,46/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:

$$V = 49,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.481,46 = \underline{\text{R\$ } 123.849,67}$$

Arredondando, o valor do imóvel: **R\$ 123.800,00**

(Cento e vinte e três mil e oitocentos reais).

**valor para setembro de 2023.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Residencial Manacá- ap. 13

DATA: 01/09/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO:

Imóvel objeto da matrícula 90.532 do 2-ORI

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	84,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 6 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento econômico (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



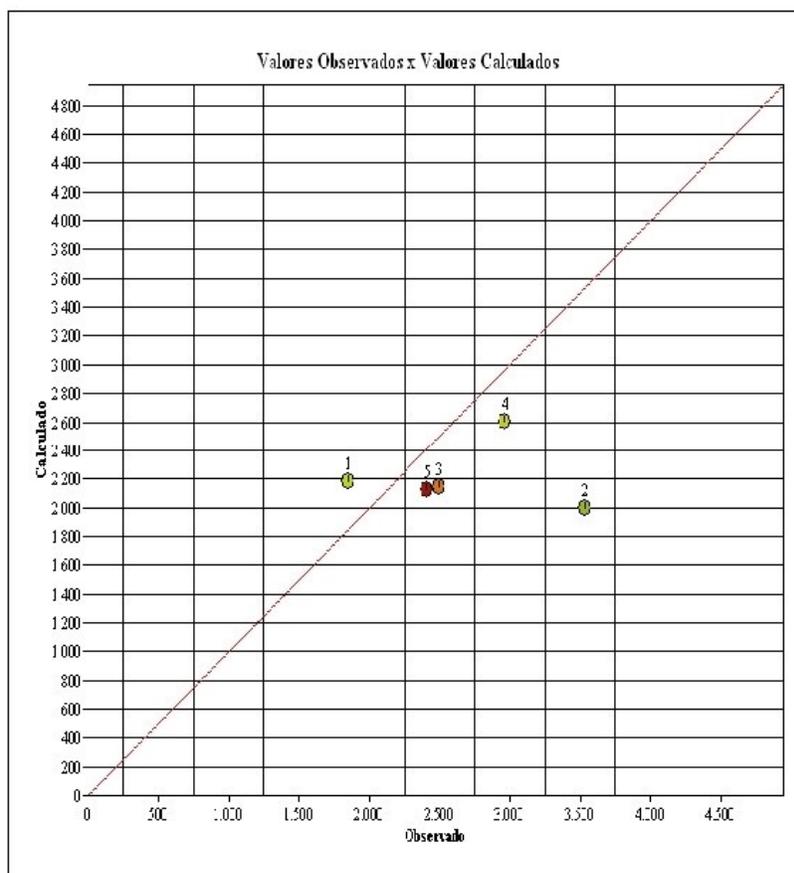
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho ,757	1.845,40	2.072,52	1,1231
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Kazumo Sumizomo ,30	3.532,67	2.782,98	0,7878
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Kazumo Sumizomo ,30	2.493,65	2.327,41	0,9333
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.963,41	2.878,75	0,9714
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Raul Marinho Briquet ,140	2.414,63	2.345,64	0,9714



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.845,40	2.072,52
2	3.532,67	2.782,98
3	2.493,65	2.327,41
4	2.963,41	2.878,75
5	2.414,63	2.345,64





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Estrada Masakata Takizawa 55 Ap. 13 da torre 3 Porteira Preta MOJI DAS Data : 01/09/2023

Cliente : Avaliação Judicial

Área terreno m² : 19.000,00

Edificação m² : 49,91

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.649,95

Desvio Padrão : 633,36

- 30% : 1.854,97

+ 30% : 3.444,94

Coefficiente de Variação : 23,9000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.481,46

Desvio Padrão : 338,44

- 30% : 1.737,02

+ 30% : 3.225,90

Coefficiente de Variação : 13,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
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 dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.481,46

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.481,46000

VALOR TOTAL (R\$): 123.849,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.249,43

INTERVALO MÍNIMO : 2.249,44

INTERVALO MÁXIMO : 2.713,49

INTERVALO MÁXIMO : 2.713,48

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 - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 52,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prefeito Maurílio de Souza Leite Filho NÚMERO : 757
COMP.: ap. 104- Bl. 07 BAIRRO : Parque Olímpico 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: 14.000,00 TESTADA - (ct) m : 142,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 98,59
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (-) COEF. PADRÃO : 0,600 CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. DEP. (k) : 0,520 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 48,77 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,77 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 48,77

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\$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
CONTATO : Código: 522 TELEFONE : (11)-47275999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 227,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.845,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.072,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1231
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 - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 126,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kazumo Sumizomo NÚMERO : 30
COMP.: 4o andar BAIRRO : Jardim Tereza 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: 5.600,00 TESTADA - (ct) m : 56,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caldo para os fundos mais de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) COEF. PADRÃO : 1,020 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 43,31 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,31 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 43,31

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 : Paixão Imóveis
CONTATO : Código: 405001 TELEFONE : (11)-47271200
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-235,51	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-514,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.532,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.782,98
		VARIAÇÃO : 0,7878



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 126,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kazumo Sumizomo NÚMERO : 30
COMP.: ap. 23- Bl. 04 BAIRRO : Jardim Tereza 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: 5.600,00 TESTADA - (ct) m : 56,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caldo para os fundos mais de 20%
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 importantes
COEF. DEP. (K) : 0,616 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 43,31 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,31 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 43,31

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\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
CONTATO : Código: 04 TELEFONE : (11)-47275999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-166,24 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.493,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.327,41
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9333
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 - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet NÚMERO : 140
 COMP.: Ap. 13 BAIRRO : Jardim 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: 9.100,00 TESTADA - (cf) m : 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 151,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos mais de 20%
 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 importantes
 COEF. DEP. (k): 0,630 IDADE: 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 41,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

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 : 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\$) : 135.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Osório

CONTATO : Ref. 2763

TELEFONE : (11)-47275797

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUZAÇÃO Floc : -84,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.963,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.878,75
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9714
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 - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raul Marinho Briquet NÚMERO : 140
COMP.: ap. 24- Bl. 02 BAIRRO : Jardim 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: 9.100,00 TESTADA - (cf) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 151,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: calado para os fundos mais de 20%
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 importantes
COEF. DEP. (K): 0,630 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 41,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

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: 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

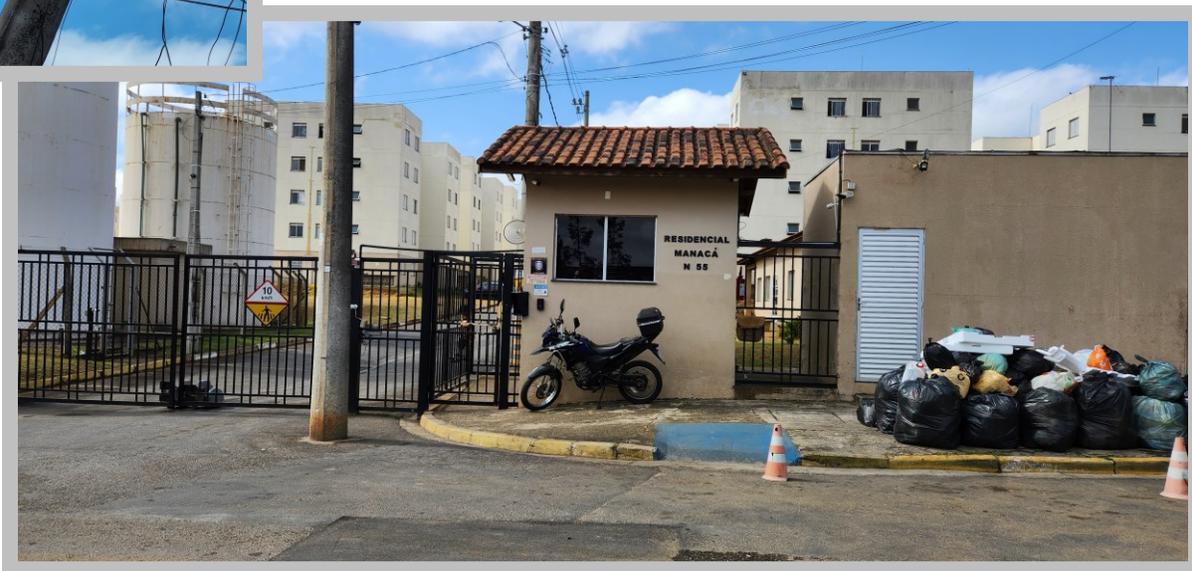
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Lima e Silva Imóveis
CONTATO: Código: 215 TELEFONE: (11)-47275999
OBSERVAÇÃO:

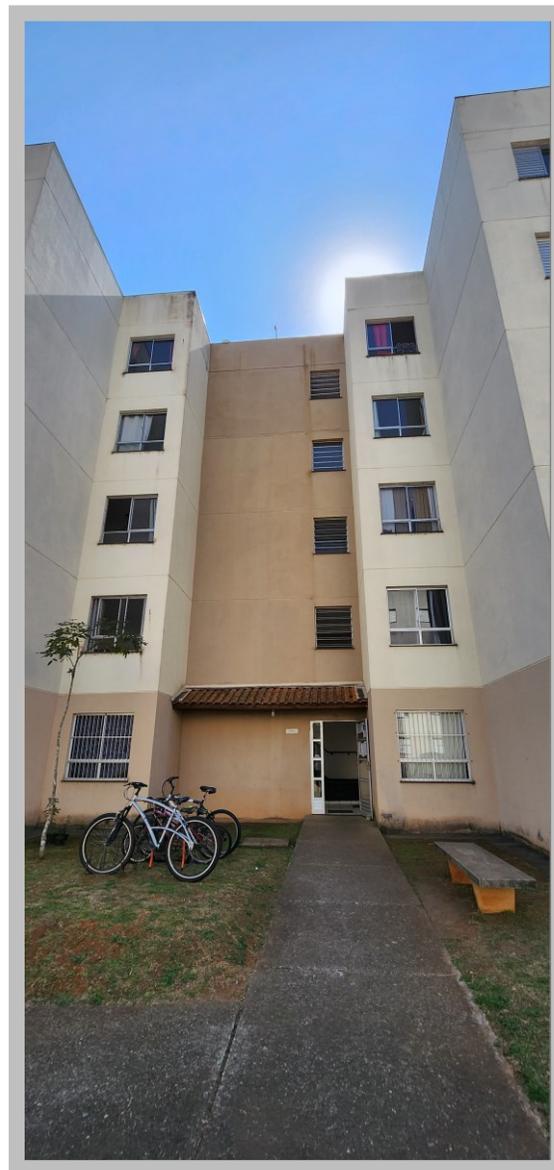
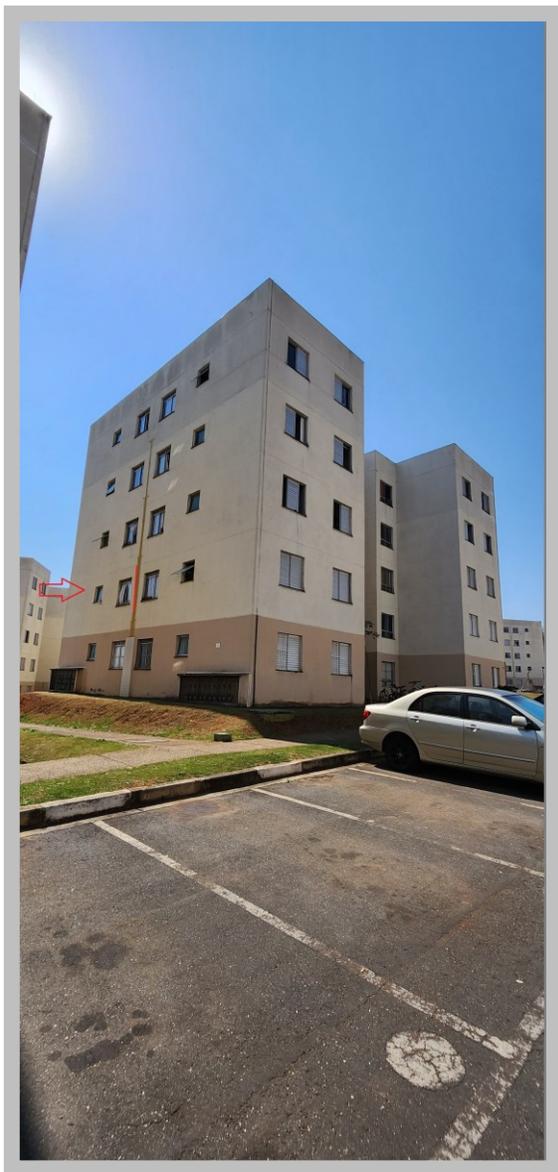
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-68,99	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.414,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.345,64
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,9714
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00

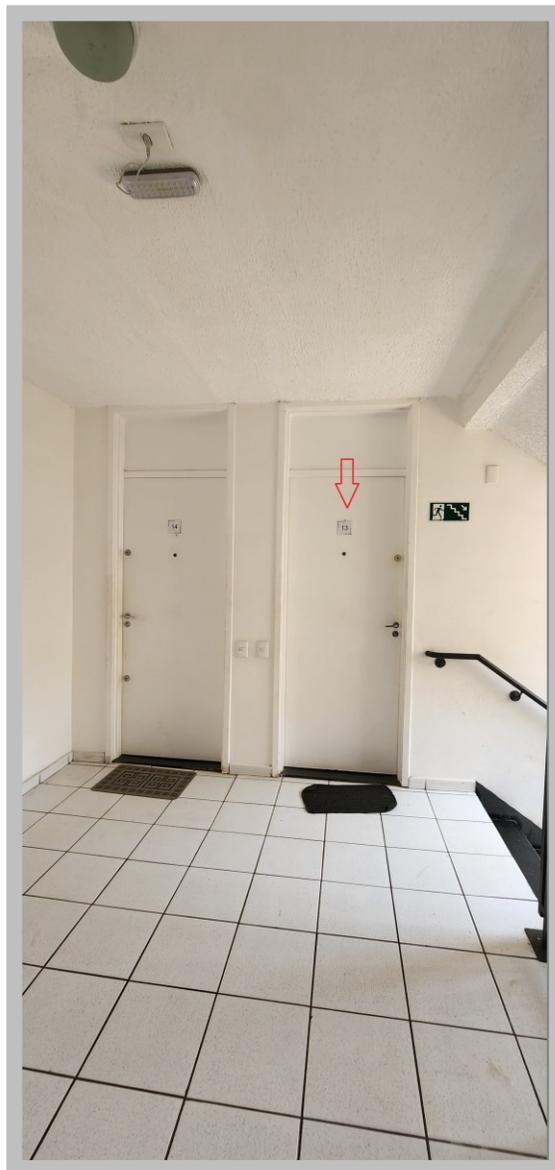
IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando está situado na Estrada Masakata Takizawa nº 55, Porteira Preta em Mogi das Cruzes, **Condomínio Residencial Manacá, apartamento 13 no 1º andar da Torre 03.**



Torre 3 do Condomínio Residencial Manacá, apartamento avaliando situado no 1º andar, fundos lado esquerdo de quem da frente do bloco olha.



Circulação vertical através de escada, apartamento avaliando N° 13, primeiro apartamento (lado direito) de quem chega no 1° andar.



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



A área de lazer do Residencial Manacá conta com salão de festas, quadra esportiva e playground. A portaria do Residencial é 24 horas.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 23 (*vinte e três*) folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, setembro de 2023.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5