

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 0003504-37.2019.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº A 79429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença- Obrigação de Fazer/ Não Fazer**, promovida por **Elisabeth de Fátima Sona** em face de **Leandro Henrique de Oliveira Faria**, vem mui respeitosamente requerer que se officie a DPE da entrega do laudo a contento para pagamento do presente trabalho pericial, valor já reservado nos autos as fls. 774.

Ao ensejo renovo as elevadas considerações.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, abril de 2024.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 0003504-37.2019.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº A 79429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença- Obrigação de Fazer/ Não Fazer**, promovida por **Elisabeth de Fátima Sona** em face de **Leandro Henrique de Oliveira Faria,,** 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, arredondado, para o imóvel, **apartamento 56 do empreendimento denominado “Damebe Way”**, constante do Termo de Penhora de fls. 297 é de:

R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)

*valor ref. a abril de 2024

**Não foram computadas possíveis dívidas de IPTU e/ou condomínio.

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial determinado pelo MM. Juízo as fls. 729, tem como objetivo a avaliação do imóvel atingido pelo termo de Penhora de fls. 297/298 dos Autos (matrícula 74.439 do 1º ORI).

A avaliação visa a determinação do valor de mercado, para a data de abril de 2024, do seguinte imóvel:

- *“Unidade autônoma designada apartamento nº 56, situado no 5º andar, no empreendimento denominado "DAMEBE WAY", localizado na Avenida Louraci Della Nina Tavares, nº 80, no loteamento Nova Mogilar, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: contendo um dormitório integrado com sala e cozinha, área de serviço, banheiro e sacada com churrasqueira e pia; possui área privativa de 41,87m², área real comum de 58,22m², área de vaga de 10,35m², área real construída de 110,44m², área construída comum de 39,512m², fração ideal de 0,006197190, área construída comum de 82,487m², área construída (projeto) 98,61916898m². Com o direito de uso de 1 (uma) vaga de estacionamento descoberta, sob nº 09 situada no 4º andar.”;*

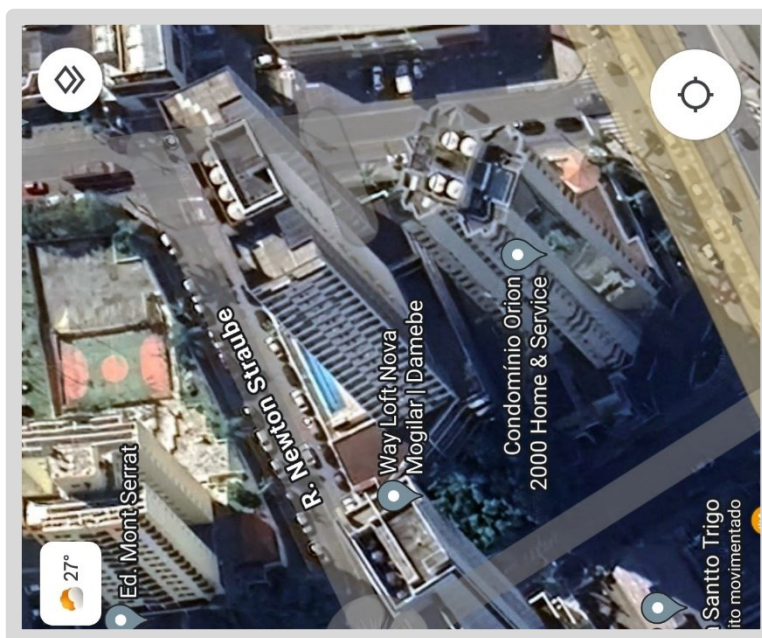
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: “valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Avenida Louraci Della Nina Tavares, nº 80, loteamento Nova Mogilar, empreendimento denominado “Damebe Way” conhecido como Way Loft Nova Mogilar, apartamento 56, em Mogi das Cruzes, São Paulo. É constante da matrícula nº 74.439 do 1º ORI de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizado o empreendimento “Damebe Way”.

O prédio situa-se em esquina formada pelas ruas: Avenida Louraci Della Nina tavares, Rua Newton Straube e Avenida Antônio de Almeida.

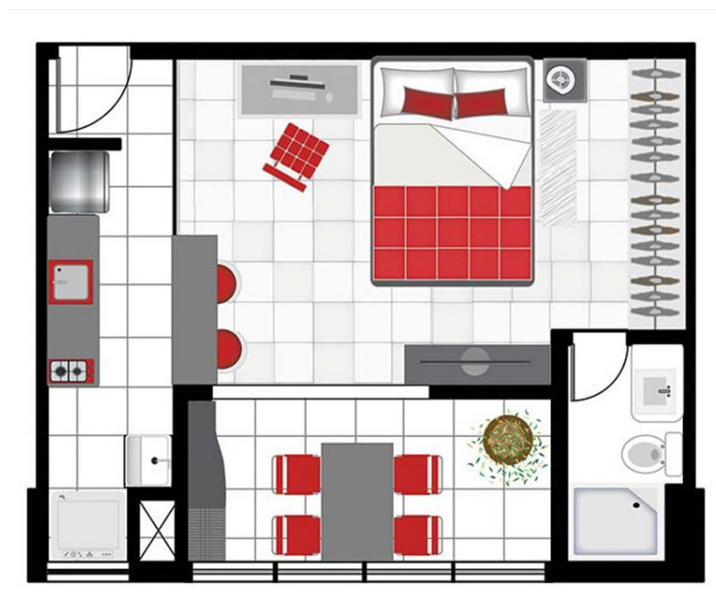
Em região mista, residencial com pontos comerciais o local é servido pelos melhoramentos públicos de praxe, tais como: iluminação, abastecimento de água e luz, esgoto, pavimentação, calçamento, coleta de lixo, abastecimento de gás, tv e internet a cabo, arborização e etc.

III. III- CARACTERÍSTICAS

O **Way Loft Nova Mogilar** (empreendimento denominado “Damebe Way) localizado o imóvel avaliando trata-se de Edifício Residencial classificado no Grupo 1. 3- Apartamento, 1.3.3- Apartamento Padrão Médio, idade ap. 7 anos.

O apartamento 56 situado no 5º andar é composto de um dormitório integrado com sala e cozinha, área de serviço, banheiro e sacada com churrasqueira e pia; possui área privativa de 41,87m², Com o direito de uso de 1 (uma) vaga de estacionamento descoberta, sob n° 09 situada no 4º andar.

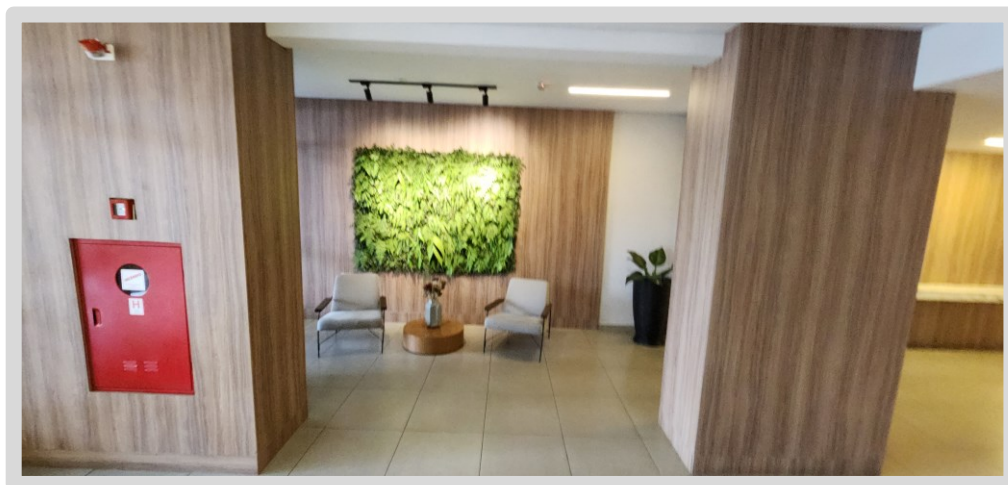
A área de lazer conta com salão de festas/jogos, espaço gourmet, bicicletario, piscina, sauna seca e úmida, vestiários, academia e playground. A portaria é 24 horas.



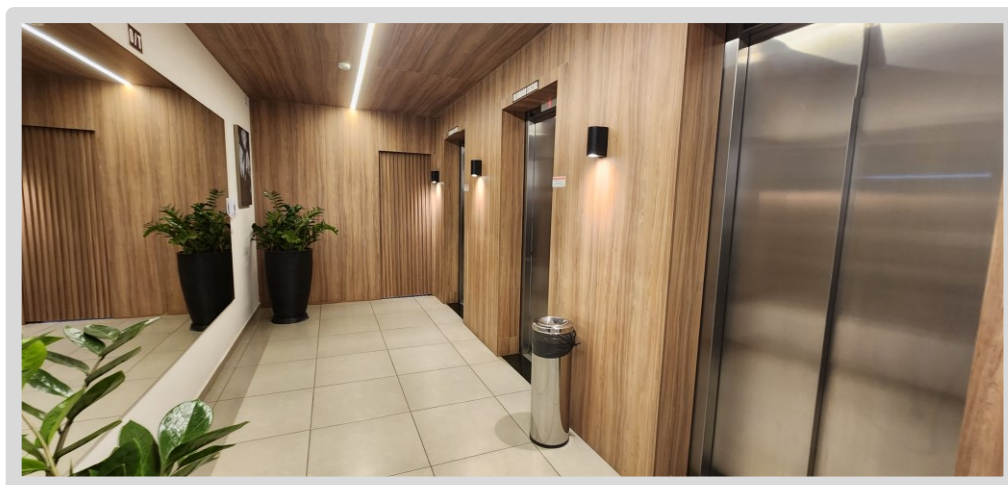
Planta do apartamento padrão.



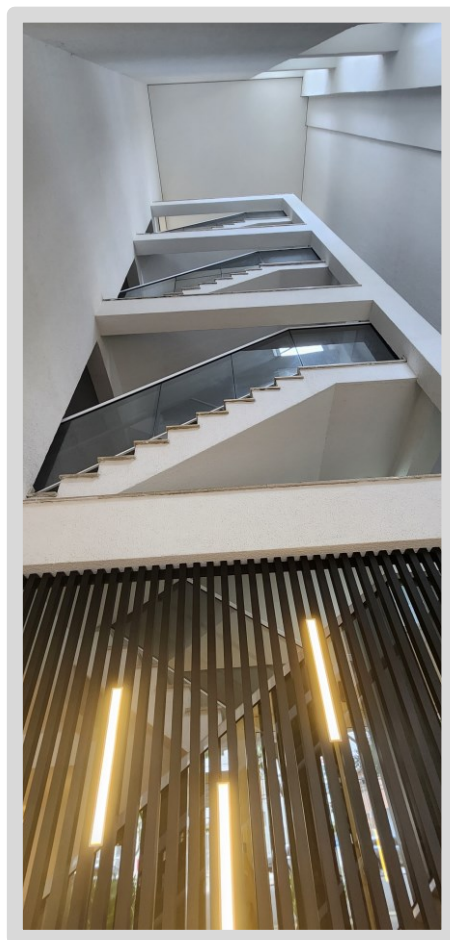
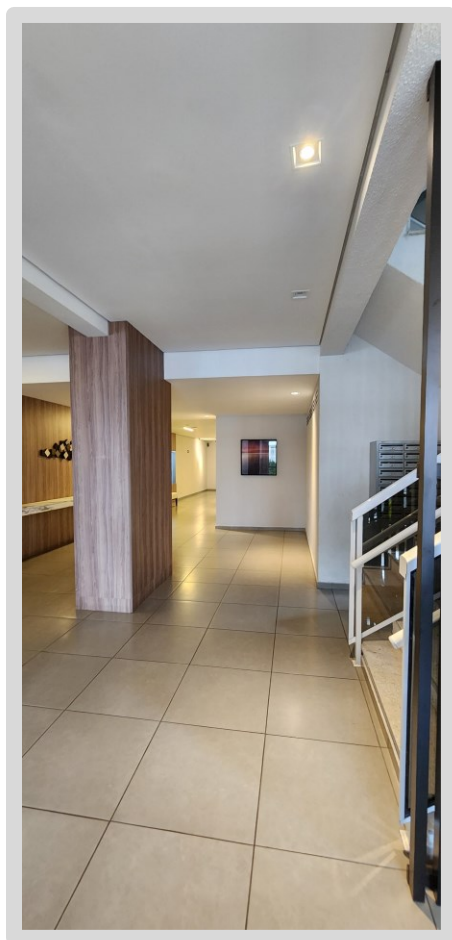
Vista do empreendimento denominado “Damebe Way” conhecido como Way Loft Nova Mogilar, situado na Avenida Louraci Della Nina Tavares, nº 80 em Mogi das Cruzes, São Paulo.



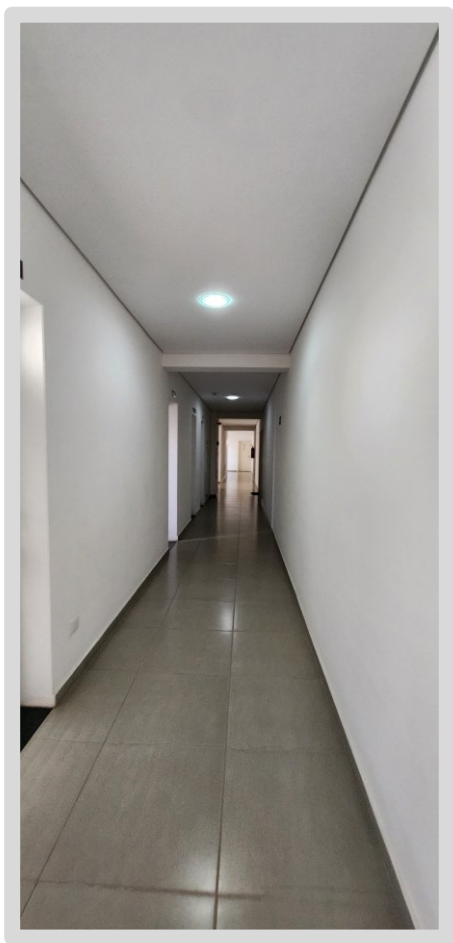
Hall no térreo do Way Loft Nova Mogilar.



Acesso aos elevadores no térreo.



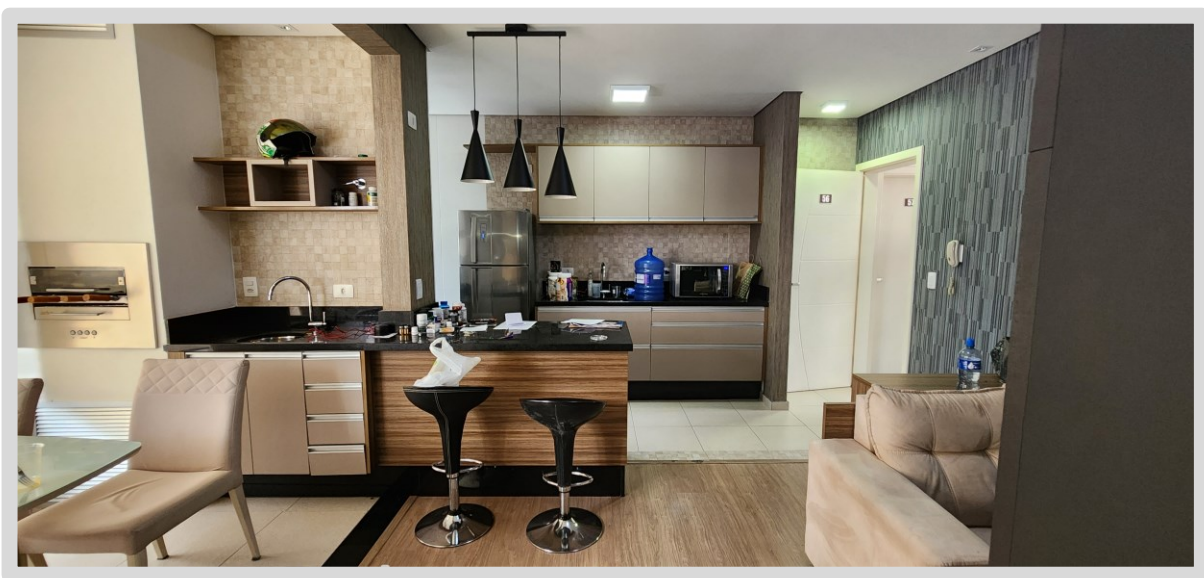
Vistas do hall de entrada no térreo do Way Loft Nova Mogilar.



Corredor do 5º andar.



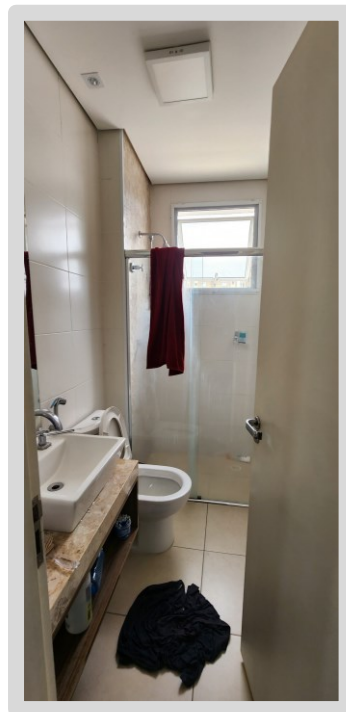
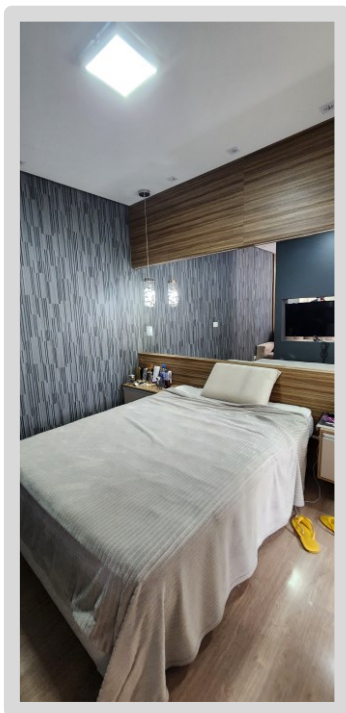
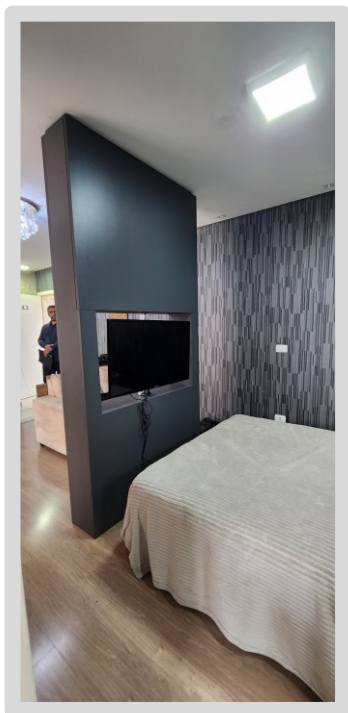
Porta do aptº nº 56 (avaliando).



Vista parcial do ap. avaliando 56, varanda gourmet, cozinha integrada.



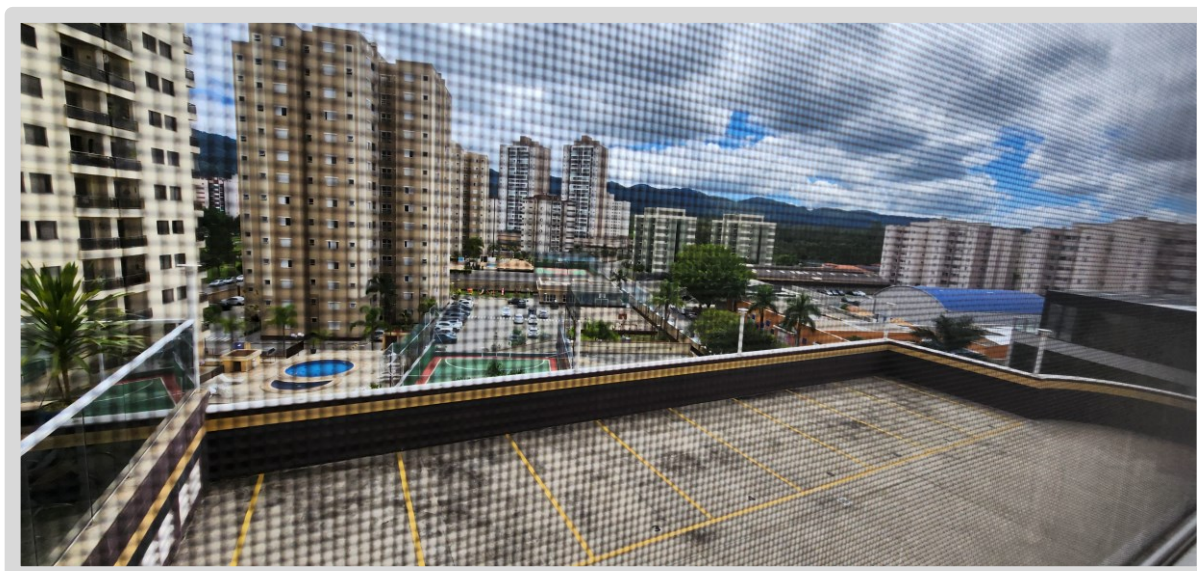
Vista parcial do ap. avaliando 56, de quem da varanda olha para a área de estar e cozinha.



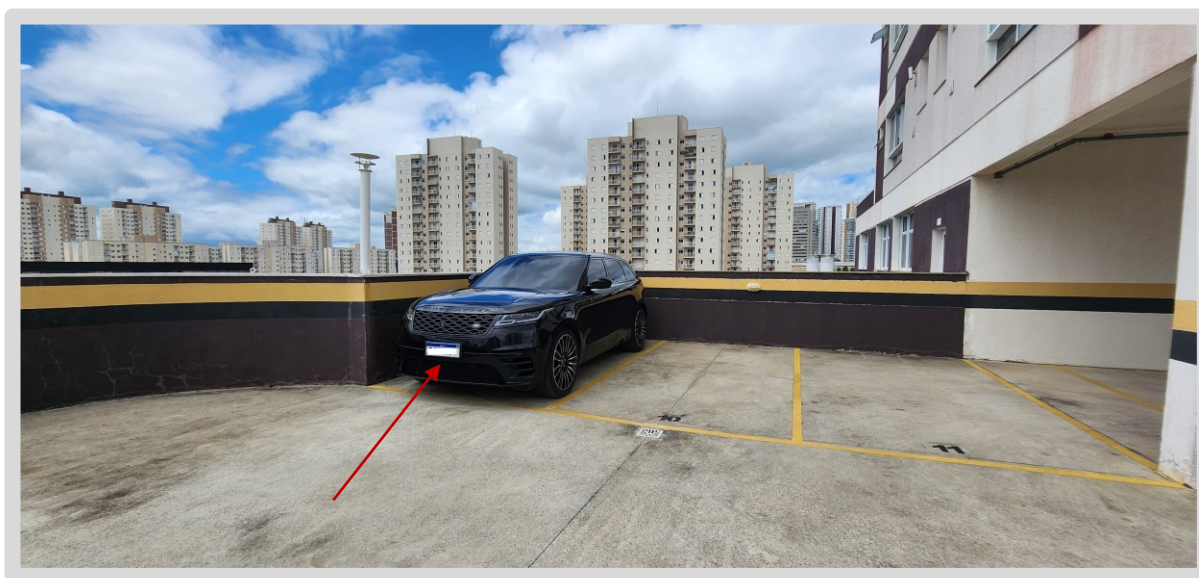
Área de dormitório integrado com o estar no ap. avaliando 56 e banheiro.



Varanda gourmet no ap. avaliando 56.



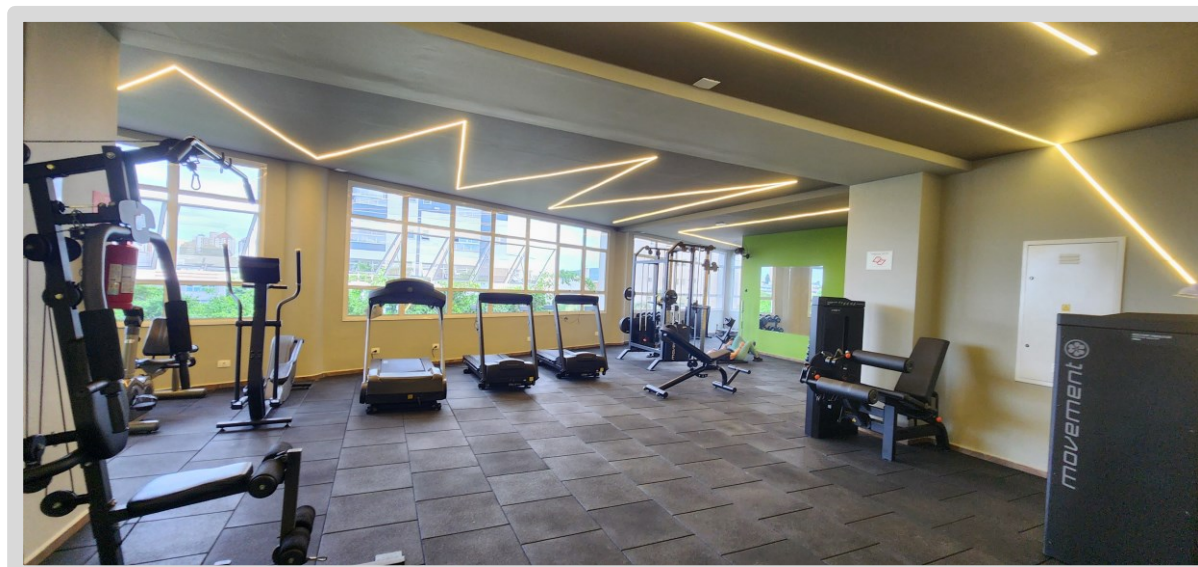
Vista da varanda no ap. avaliando 56 voltada para a área de estacionamento do 4º andar.



Vaga de estacionamento descoberta nº 09 de uso destinado ao ap. avaliando 56 situada no estacionamento do 4º andar.



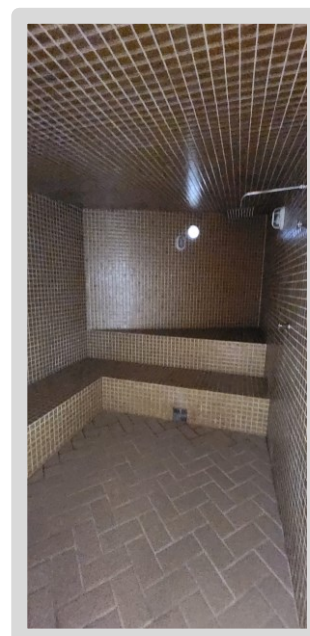
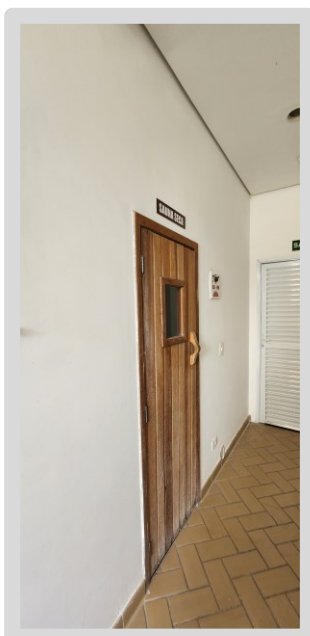
Bicicletario no Way Loft Nova Mogilar.



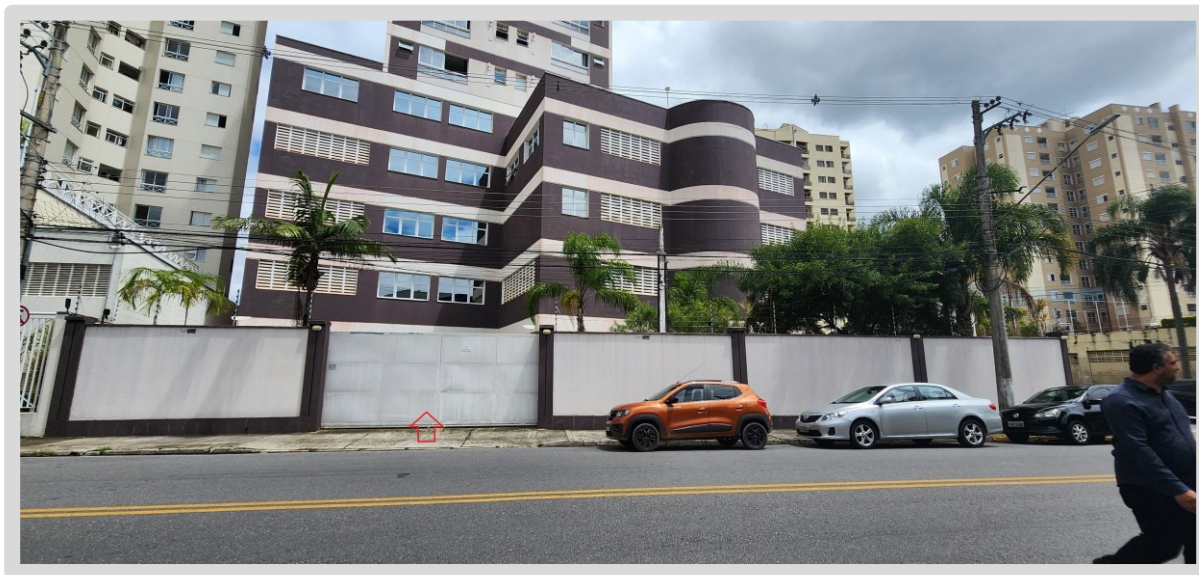
Academia no Way Loft Nova Mogilar.



Piscina no Way Loft Nova Mogilar.



Sauna seca e sauna úmida no Way Loft Nova Mogilar.



Portão de acesso situado na Avenida Antônio de Almeida s/n é utilizado somente para carga e descarga de mudanças.

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.I.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 transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, março/abril de 2024, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa *Excell* de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis obsolescência 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.IV.I.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 9.460,57 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 404,99 /m² e coeficiente de variação de 4,2800 %.

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

Mínimo: R\$ 9.216,53, Máximo: R\$ 9.704,61.

Será adotado: **Vu = R\$ 9.460,57/ m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 41,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.460,57 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 396.114,07$$

Arredondando,

R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)

*valor ref. abril de 2024.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Damebe Way
DATA : 05/04/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	100,00
☒ Obsolescência	Idade 7 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

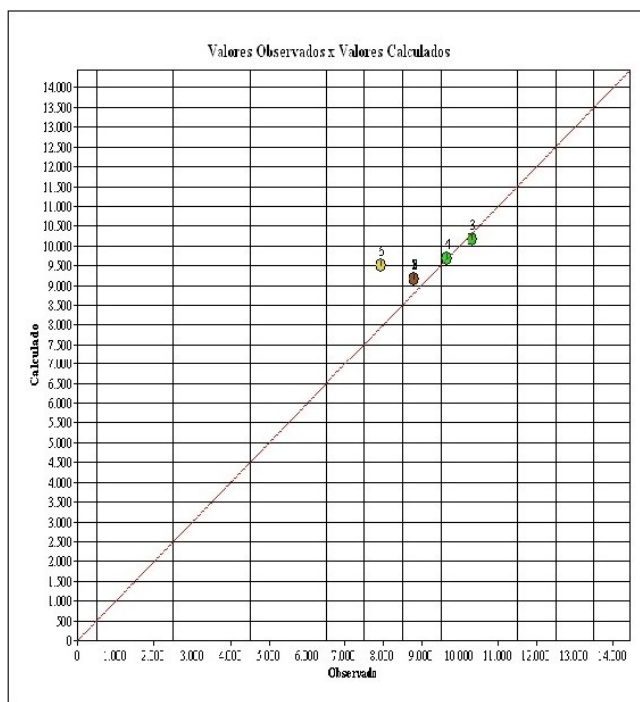
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Louraci Della Nina Tavares ,80	8.812,99	9.146,83	1,0379
☒ 2	Avenida Louraci Della Nina Tavares ,80	8.812,99	9.146,83	1,0379
☒ 3	Avenida Louraci Della Nina Tavares ,80	10.317,65	10.152,22	0,9840
☒ 4	Avenida Louraci Della Nina Tavares ,80	9.672,80	9.672,80	1,0000
☒ 5	Avenida Louraci Della Nina Tavares ,80	8.812,99	9.146,83	1,0379
☒ 6	Avenida Louraci Della Nina Tavares ,80	7.953,19	9.497,89	1,1942



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.812,99	9.146,83
2	8.812,99	9.146,83
3	10.317,65	10.152,22
4	9.672,80	9.672,80
5	8.812,99	9.146,83
6	7.953,19	9.497,89





GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Louraci Della Nina Tavares 80 ap. 56 Nova Mogilar MOJI DAS Data : 05/04/2024
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 2.300,00 Edificação m² : 41,87 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.063,77
Desvio Padrão : 820,39
- 30% : 6.344,64
+ 30% : 11.782,90

Coefficiente de Variação : 9,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.460,57
Desvio Padrão : 404,99
- 30% : 6.622,40
+ 30% : 12.298,74

Coefficiente de Variação : 4,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.460,57

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.460,57000

VALOR TOTAL (R\$): 396.114,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.216,53

INTERVALO MÍNIMO : 9.216,53

INTERVALO MÁXIMO : 9.704,61

INTERVALO MÁXIMO : 9.704,61

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024

SETOR : 11

QUADRA : 151

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Louraci Della Nina Tavares

NÚMERO : 80

COMP.: Código: AP00520

BAIRRO : Nova Mogilar

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08773-650

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: 2.300,00

TESTADA - (cf) m : 80,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 28,75

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 2,160

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,887

IDADE : 7

anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,87

ÁREA COMUM M² 58,22

GARAGEM M² 10,35

TOTAL M²: 110,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 20

APTO/ANDAR : 10

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\$) : 410.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Andreoli Puerta Imóveis

CONTATO : Código: AP00520

TELEFONE : (11)-34310500

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.812,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	333,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.146,83
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0379
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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/04/2024
SETOR: 11 QUADRA: 151 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Louraci Della Nina Tavares NÚMERO: 80
COMP.: Código: LF000000003 BAIRRO: Nova Mogilar CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08773-650 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: 2,300,00 TESTADA - (cf) m: 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,75
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,887 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,87 ÁREA COMUM M²: 58,22 GARAGEM M²: 10,35 TOTAL M²: 110,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 10 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\$): 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Lid House
CONTATO: Código: LF000000003 TELEFONE: (11)-940557997
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 8.812,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	333,84	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 9.146,83
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1,0379
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024

SETOR : 11

QUADRA : 151

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Louraci Della Nina Tavares

NÚMERO : 80

COMP.: Código: 117V

BAIRRO : Nova Magliar

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08773-650

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: 2,300,00

TESTADA - (ct) m : 80,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,75

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 2,160

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,948

IDADE : 7 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,87

ÁREA COMUM M² 58,22

GARAGEM M² 10,35

TOTAL M²: 110,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 20

APTO/ANDAR : 10

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\$): 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Silva Leme Imóveis

CONTATO : Código: 117V

TELEFONE : (11)-25989865

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.317,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-165,43	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.152,22
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9840
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA:MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:05/04/2024

SETOR:11

QUADRA:151

ÍNDICE DO LOCAL:100,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Avenida Louraci Della Nina Tavares

NÚMERO:80

COMP.:Código:3693

BAIRRO:Nova Mogilar

CIDADE:MOJI DAS CRUZES - SP

CEP:08773-650

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) M²:2,300,00

TESTADA - (cf) m:80,00

PROF. EQUIV. (Pe):28,75

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Regular

ESQUINA:Sim

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:2,160

CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,929

IDADE:7

anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:0

VAGAS DESCOB.:1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:41,87

ÁREA COMUM M²:58,22

GARAGEM M²:10,35

TOTAL M²:110,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:1

SUÍTES:0

W.C.:0

QUARTO EMPREGADAS:0

PISCINA:1

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:2

PLAYGROUND:1

SUPERIORES:20

APTO/ANDAR:10

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\$):450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Eveline Imóveis

CONTATO:Código:3693

TELEFONE:(11)-47253632

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:9.672,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:9.672,80
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 FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024

SETOR : 11

QUADRA : 151

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Louraci Della Nina Tavares

NÚMERO : 80

COMP.: 10o andar

BAIRRO : Nova Mogilar

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08773-650

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: 2.300,00

TESTADA - (cf) m : 80,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 28,75

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 2,160

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,887

IDADE : 7 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,87

ÁREA COMUM M² 58,22

GARAGEM M² 10,35

TOTAL M²: 110,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 20

APTO/ANDAR : 10

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\$) : 410.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Kadu Oliveira

CONTATO : Código: Way Loft

TELEFONE : (11)-998978282

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	333,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 8.812,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.146,83
		VARIAÇÃO : 1,0379



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2024

SETOR : 11

QUADRA : 151

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Louraci Della Nina Tavares

NÚMERO : 80

COMP.: Código: 3916

BAIRRO : Nova Mogilar

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08773-650

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: 2,300,00

TESTADA - (cf) m: 80,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,75

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,926

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,813

IDADE: 7 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,87

ÁREA COMUM M²: 58,22

GARAGEM M²: 10,35

TOTAL M²: 110,44

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 20

APTO/ANDAR: 10

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\$): 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imóveis Marques

CONTATO: Código: LF000000003

TELEFONE: (11)-47997600

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.953,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	907,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.497,89
PADRÃO Fp :	636,88	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,1942
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	

VI-QUESITOS DA REQUERENTE (fls.739)

1) Houve alguma restrição, dificuldade ou fator limitante na elaboração do laudo?

Resposta: Não.

2) Quantas amostras foram pesquisadas para se chegar ao valor médio do imóvel?

Resposta: 6, Vide elementos Comparativos no escopo do laudo.

3) Qual a metragem de área privativa e comum do imóvel? Existe vaga para estacionamento vinculada ao imóvel? Se sim, quantas?

Resposta: De acordo com a Matrícula 74.439 do 1º ORI (fls. 208): Área privativa de 41,87m², área real comum de 58,22m², área de vaga de 10,35m², área real construída de 110,44m², área real comum de 39,512m², fração ideal de 0,006197190, área construída de 82,487m², área construída (projeto) 98,61916898m². Com o direito de uso de 1 (uma) vaga de estacionamento descoberta, sob o nº 09, situada no 4º andar.

4) O imóvel é beneficiado por áreas comuns (salão de festa, academia, lavanderia)? Se positivo, favor descrevê-las.

Resposta: Sim. Salão de festas/jogos, área gourmet, piscina, sauna seca e úmida, vestiários, academia e playground.

5) Qual o valor atual do imóvel em questão?

Resposta: R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais). *Valor ref. a abril de 2024.

6) Outras considerações que entender pertinentes.

Resposta: Tudo contido no laudo.

VII-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 31 (*trinta e uma*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, abril de 2024.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5