

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel, **apartamento 203 do Bloco 04 do Residencial Spazio Malibu**, constante do Termo de Penhora de fls. 567 é de:

R\$ 185.000,00

(Cento e oitenta e cinco mil reais)

*valor para março de 2024

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

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel atingido pelo termo de Penhora de fls. 567 dos Autos.

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

- *“Apartamento situado na Avenida Lourenço de Souza Franco, nº 871, bloco 4, apto 203, situado no bairro de Jundiapéba, na cidade de Mogi das Cruzes - SP, com área real privativa 58.5000 m² (estando nesta inclusa uma vaga de garagem)”;*

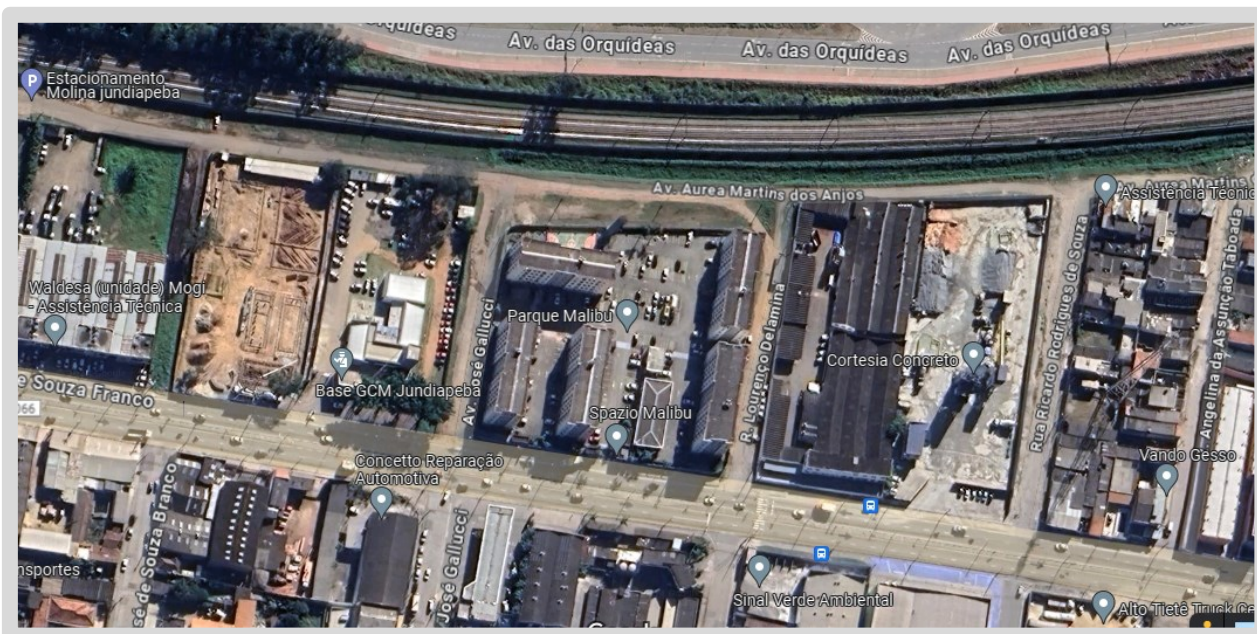
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”.*

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Avenida Lourenço de Souza Franco, nº 871, bairro Jundiapéba, Residencial Spazio Malibu, bloco 04, apartamento 203 em Mogi das Cruzes, São Paulo.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizado o “Residencial Spazio Malibu”.

ENTORNO: O residencial localizado o apartamento avaliando está situado em avenida de grande importância, um dos acessos entre os municípios de Mogi das Cruzes e Suzano. A região é predominantemente comercial com alguns pontos residenciais e 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

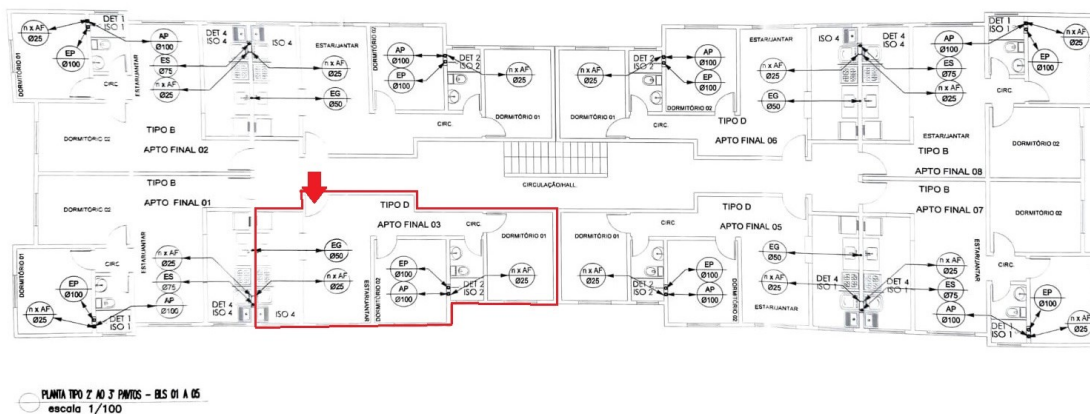
O **Residencial Spazio Malibu** localizado o imóvel avaliando trata-se de Edifício Residencial classificado no Grupo 1. 3- Apartamento, 1.3.2- Apartamento Padrão simples, idade ap. 15 anos.

O bloco com 5 pavimentos tem circulação vertical por escadas e é composto por 6 apartamentos por andar.

O apartamento (padrão unidade 203) é composto de sala, cozinha/AS, 2 dormitórios e 1 WC com área real privativa 58.5000 m² (estando nesta inclusa uma vaga de garagem); uma área real de uso comum de 30.0051 m², perfazendo a área real total de 88.5051m².

A área de lazer do Residencial Spazio Malibu é composta por quadra, playground, espaço gourmet, salão de jogos, salão de festas, “pet place” e mercadinho.

A portaria é 24 horas.



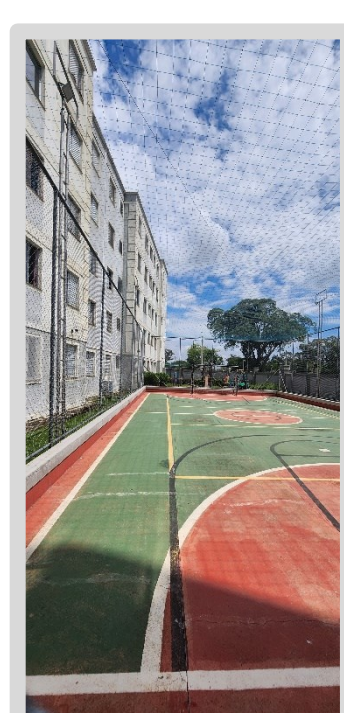
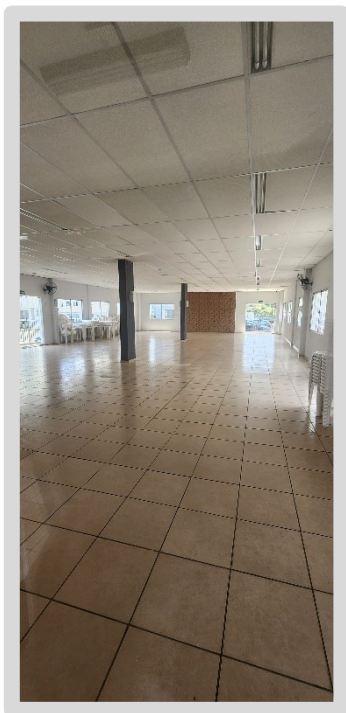
Planta do pavimento, apartamento avaliando final 03.



Avenida Lourenço de Souza Franco, nº 871, Residencial Spazio Malibu em Jundiapéba, Mogi das Cruzes. Portaria 24h.



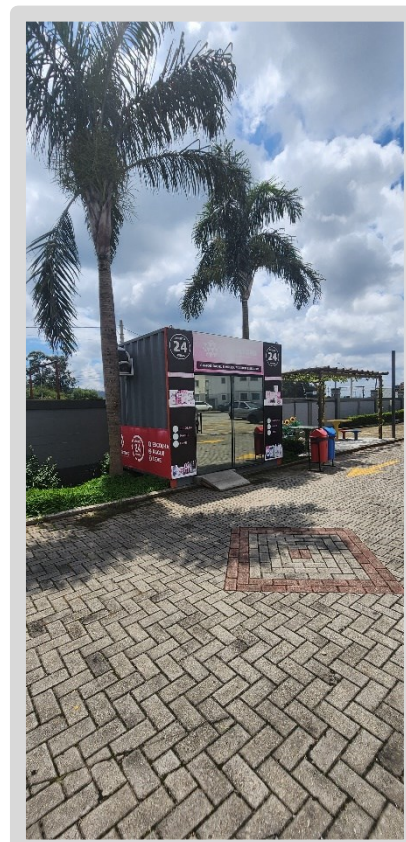
Vista do Bloco 04, apartamento avaliando localizado no segundo pavimento.



Salão de festas, “*pet place*” e quadra na área de lazer do Residencial Spazio Malibu.



Mini mercado na área comum do Residencial.





Apartamento avaliando: apartamento 203 situado no 2º pavimento do bloco 04 do Residencial Spazio Malibu.



Vaga demarcada descoberta.

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 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\$ 3.167,15 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 392,84 /m² e coeficiente de variação de 12,4000 %.

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

Mínimo: R\$ 2.897,83, Máximo: R\$ 3.436,47.

Será adotado: **Vu = R\$ 3.167,15/ 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:

$$V = 58,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.167,15 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 185.278,28$$

Arredondando, **R\$ 185.000,00**

(Cento e oitenta e cinco mil reais)

*valor para março de 2024.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Spazio Malibu
DATA : 25/03/2024
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 15 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

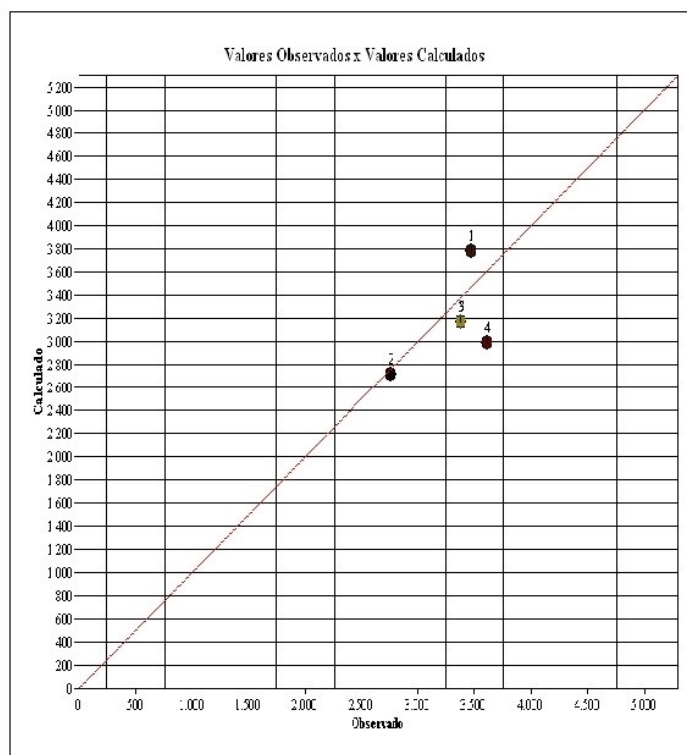
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Lourenço de Souza Franco ,871	3.477,27	3.786,07	1,0888
☒ 2	Avenida Lourenço de Souza Franco ,871	2.769,23	2.715,06	0,9804
☒ 3	Avenida Lourenço de Souza Franco ,871	3.384,62	3.170,09	0,9366
☒ 4	Avenida Lourenço de Souza Franco ,871	3.615,38	2.994,44	0,8283
☒ 5	Avenida Lourenço de Souza Franco ,871	3.384,62	3.170,09	0,9366



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.477,27	3.786,07
2	2.769,23	2.715,06
3	3.384,62	3.170,09
4	3.615,38	2.994,44
5	3.384,62	3.170,09





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Lourenço de Souza Franco 871 A. 203- bloco 4 MOJI DAS CRUZES Data : 25/03/2024
Cliente : Avaliação apartamento 203 bloco 4
Área terreno m²: 8.200,00 Edificação m²: 58,50 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.326,22
Desvio Padrão : 325,38
- 30% : 2.328,36
+ 30% : 4.324,09

Coefficiente de Variação : 9,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.167,15
Desvio Padrão : 392,84
- 30% : 2.217,01
+ 30% : 4.117,30

Coefficiente de Variação : 12,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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\$): 3.167,15

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.167,15000

VALOR TOTAL (R\$) : 185.278,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.897,83

INTERVALO MÍNIMO : 2.897,83

INTERVALO MÁXIMO : 3.436,47

INTERVALO MÁXIMO : 3.436,47

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 - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2024			
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 100,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Lourenço de Souza Franco		NÚMERO : 871			
COMP. :	BAIRRO : Jundiapéba	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP			
CEP : 08750-530	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:	8.200,00	TESTADA - (cf) m :	100,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	82,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original		
FACE :					
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	1,032		
CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes					
COEF. DEP. (K) :	0,651	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA : 0,00		VAGAS COB. :	0		
VAGAS DESCOB. :		1			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	44,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	44,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1		
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	5	APTO/ANDAR :	8		
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 :	Connexão Imóveis				
CONTATO :	Ref. AP2149	TELEFONE : (11)-42923333			
OBSERVAÇÃO :					
*Nunca habitado.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.477,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.786,07
PADRÃO Fp :	308,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0888
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 : 25/03/2024

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Lourenço de Souza Franco

NÚMERO : 871

COMP.:

BAIRRO : Jundiapéba

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08750-530 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: 8.200,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 82,00
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 : 1,032 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 58,50

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 : 8 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Eliani Imóveis

CONTATO : Código: 3894

TELEFONE : (11)-47485069

OBSERVAÇÃO :

*Nunca habitado.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.769,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -300,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.715,06
PADRÃO Fp : 245,92	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9804
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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Lourenço de Souza Franco NÚMERO : 871
COMP. : BAIRRO : Jundiapéba CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08750-530 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: 8.200,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 82,00
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 : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (K) : 0,651 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,50 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 58,50

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 : 8 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Roberto Najar Imóveis
CONTATO : Código: 5333 TELEFONE : (11)-35652254
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.384,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.170,09
PADRÃO Fp : -214,53	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 - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2024
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Lourenço de Souza Franco NÚMERO : 871
COMP. : BAIRRO : Jundiapéba CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08750-530 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: 8.200,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 82,00
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 : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,753 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,50 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Newcore Imóveis
CONTATO : Código: 346532 TELEFONE : (11)-45804274
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-391,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-229,15	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 : 3.615,38
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.994,44
		VARIAÇÃO : 0,8283



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 5											
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/03/2024								
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 100,00	CHAVE GEOGRÁFICA :								
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : Avenida Lourenço de Souza Franco			NÚMERO : 871								
COMP.:	BAIRRO : Jundiapéba	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP									
CEP : 08750-530	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:	8.200,00	TESTADA - (cf) m :	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	82,00						
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 : f - entre reparos simples e importantes								
COEF. DEP. (K) :	0,651	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00						
			VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1					
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:	58,50	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	58,50				
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 :	8	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\$) :	220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00								
IMOBILIÁRIA :	Amaral Negócios Imobiliários										
CONTATO :	Código: V6128										
OBSERVAÇÃO :											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.384,62						
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.170,09						
PADRÃO Fp :	-214,53	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								

VI-ENCERRAMENTO

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

Mogi das Cruzes, março de 2024.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5