

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

Processo digital: 1005365-75.2018.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial-Despesas Condominiais**, promovida por **Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II** contra **Estela de Andrade Penninck**, 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 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel penhorado as fls. 208, imóvel de matrícula nº 84.603 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 233.620,00

(Duzentos e trinta e três mil, seiscentos e vinte reais).

*valor apurado para agosto de 2023.

II-PRELIMINARES

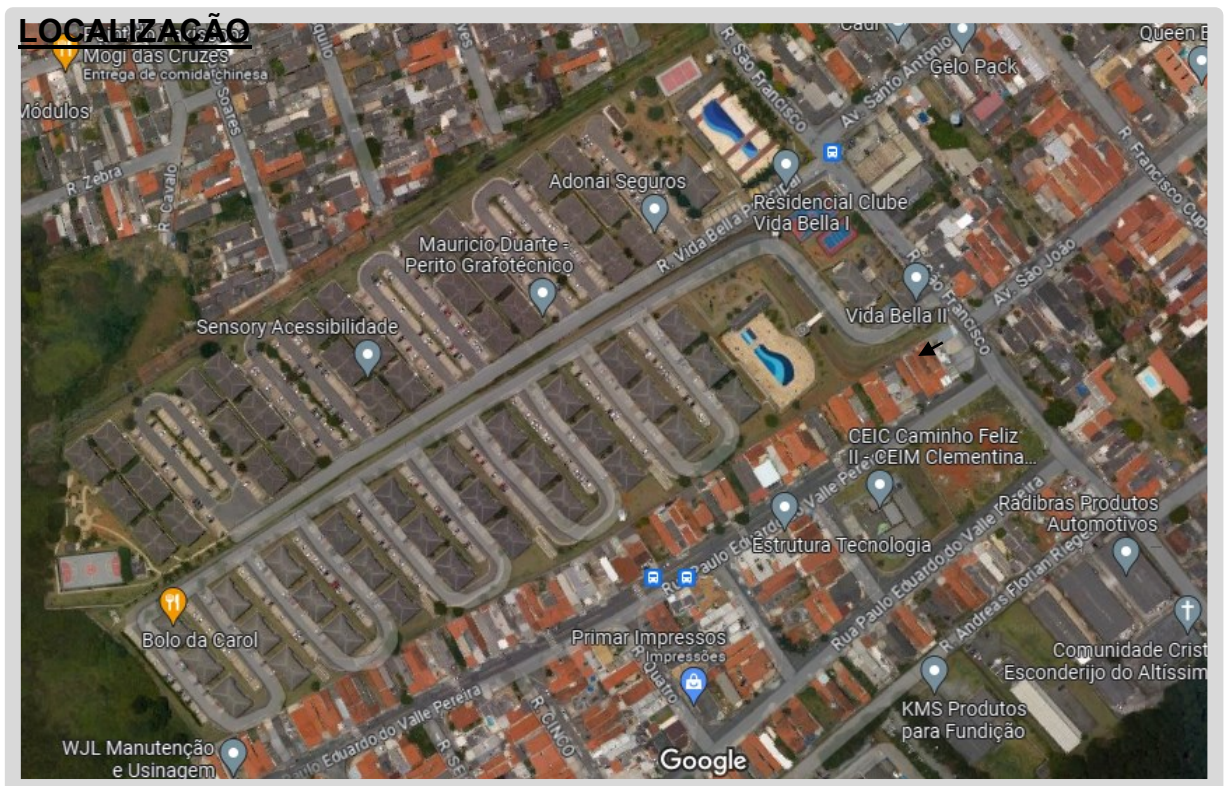
O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel (conforme fls. 199 dos autos), apuração do valor de mercado para a data de agosto de 2023, do imóvel: **apartamento nº 02 do bloco 26** da Rua São Francisco nº 121, **Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II**, objeto da matrícula nº 84.603 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, constante do Termo de Penhora de fls. 208 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 objeto: **apartamento nº 02 do bloco 26** está localizado na Rua São Francisco nº 121, Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II, Vila Bela Flor, bairro do Jundiá distrito de Brás Cubas, no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula 84.603 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.



Vista aérea da região localizado o Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio denominado Condomínio Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II onde se localiza o apartamento avaliando é de destinação exclusivamente residencial, o empreendimento entregue em 2015, é formado por 30 blocos de 4 pavimentos sendo 4 apartamentos por andar e a circulação é feita através de escada, totalizando 480 apartamentos.

A área de lazer do edifício apresenta piscina infantil, piscina adulto, academia, quadro de vôlei, quadro poliesportiva, churrasqueira gourmet, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, sauna e solarium.

A portaria do condomínio é 24 horas.

O apartamento avaliando é tipo A, situado no térreo do bloco 26 apresenta área privativa de 46,280 m², área de garagem descoberta de 10,35 m², área comum coberta/descoberta de 42,0560 m², área real total de 98,6860 m², fração ideal de 0,0020189860 e área correspondente da unidade no terreno de 112,4445987.

A unidade é composta por sala de estar, hall, cozinha, área de serviços, dois dormitórios, WC e área de circulação, com uma vaga de garagem.

O imóvel está classificado no Grupo 1.3- Apartamento,
1.3.2- Apartamento, padrão simples (+).

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 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 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 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, padrão e vagas 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\$ 5.047,97 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 317,38 /m² e coeficiente de variação de 6,2900 %.

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

Mínimo: R\$ 4.856,73, Máximo: R\$ 5.239,21.

Será adotado: **Vu = R\$ 5.047,97/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 46,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.047,97 = \underline{\text{R\$ } 233.620,05}$$

Arredondando, valor do imóvel: **R\$ 233.620,00**

(Duzentos e trinta e três mil, seiscentos e vinte reais).

**valor para agosto de 2023.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II

DATA: 23/08/2023

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

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

OBSERVAÇÃO:

Apartamento 02- Bloco 26- térreo /fundos

FATORES

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



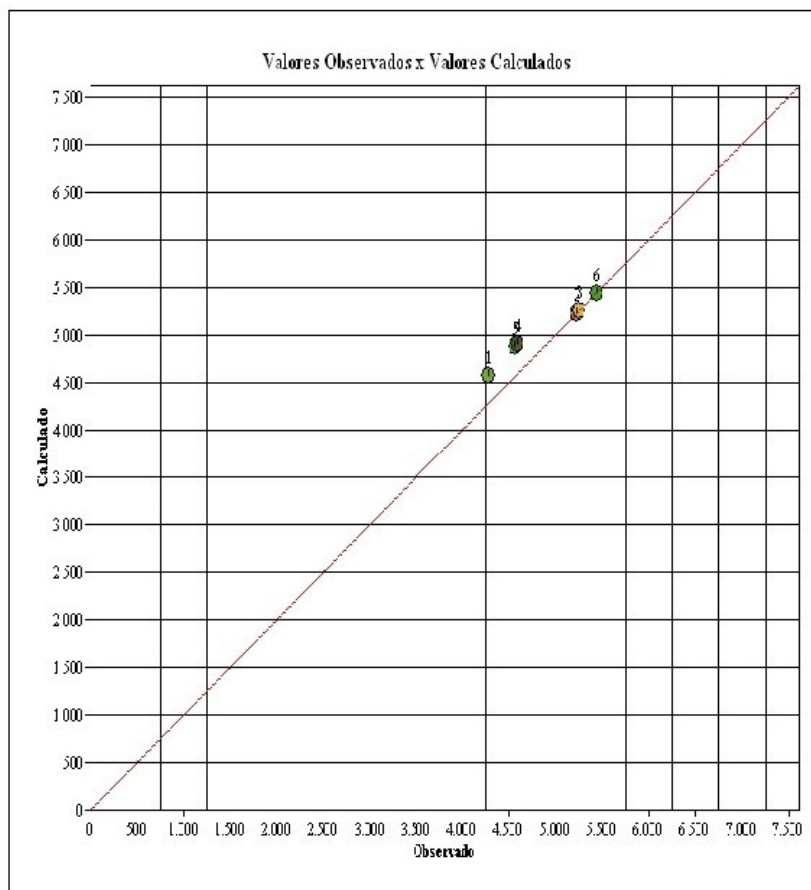
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua São Francisco ,121	4.278,31	4.572,81	1,0688
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua São Francisco ,121	5.231,20	5.231,20	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua São Francisco ,121	5.250,65	5.250,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua São Francisco ,121	4.589,46	4.905,38	1,0688
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua São Francisco ,121	4.570,01	4.884,59	1,0688
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua São Francisco ,121	5.443,17	5.443,17	1,0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.278,31	4.572,81
2	5.231,20	5.231,20
3	5.250,65	5.250,65
4	4.589,46	4.905,38
5	4.570,01	4.884,59
6	5.443,17	5.443,17





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua São Francisco 121 Ap. 02- Bloco 26 Bairro do Jundiá MOJI DAS CRUZES Data : 23/08/2023

Cliente : Avaliação Judicial

Área terreno m² : 37.410,00

Edificação m² : 46,28

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.893,80

Desvio Padrão : 473,14

- 30% : 3.425,66

+ 30% : 6.361,94

Coefficiente de Variação : 9,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.047,97

Desvio Padrão : 317,38

- 30% : 3.533,58

+ 30% : 6.562,36

Coefficiente de Variação : 6,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
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 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\$): 5.047,97

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.047,97000

VALOR TOTAL (R\$): 233.620,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.856,72

INTERVALO MÍNIMO : 4.856,73

INTERVALO MÁXIMO : 5.239,22

INTERVALO MÁXIMO : 5.239,21

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 : 23/08/2023
 SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121
 COMP. : BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (cf) m : 85,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 440,12
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,806 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M² 42,05 GARAGEM M² 10,35 TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : EDK Imóveis
 CONTATO : Código: AP6701 TELEFONE : (11)-43127970
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.278,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.572,81
PADRÃO Fp :	294,50 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0688
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 : 23/08/2023
 SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121
 COMP.: BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (ct) m: 85,00 PROF. EQUIV. (Pe): 440,12
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,921 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M²: 42,05 GARAGEM M²: 10,35 TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 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) : 269.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : W. Cecilio
 CONTATO : Código: bb7742 TELEFONE : (11)-947036333
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.231,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.231,20
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 FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023
 SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121
 COMP. : BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (cf) m : 85,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 440,12
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M² 42,05 GARAGEM M² 10,35 TOTAL M² : 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Argentino Imóveis
 CONTATO : Código: 3203 TELEFONE : (11)-47994327
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.250,65
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 FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/08/2023
SETOR: 21 QUADRA: 041 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Francisco NÚMERO: 121
COMP.: 4o andar BAIRRO: Bairro do Jundiá CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (ct) m: 85,00 PROF. EQUIV. (Pe): 440,12
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 10% até 20%
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: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M²: 42,05 GARAGEM M²: 10,35 TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 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\$): 236.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Eduardo Lopes Imóveis
CONTATO: Código: RE0778596 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:
		4.589,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		4.905,38
PADRÃO Fp:	315,92 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1,0688
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 : 23/08/2023
 SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121
 COMP. : BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (cf) m : 85,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 440,12
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
 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 : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M² 42,05 GARAGEM M² 10,35 TOTAL M² : 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 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\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Eduardo Lopes Imóveis
 CONTATO : Código: RE0730958 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 : 4.570,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.884,59
PADRÃO Fp : 314,58	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0688
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2023
 SETOR : 21 QUADRA : 041 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Francisco NÚMERO : 121
 COMP.: 3o andar BAIRRO : Bairro do Jundiá CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08745-250 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: 37.410,00 TESTADA - (cf) m: 85,00 PROF. EQUIV. (Pe): 440,12
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,500 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,28 ÁREA COMUM M²: 42,05 GARAGEM M²: 10,35 TOTAL M²: 98,68

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 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) : 279.900,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Rubens Britto
 CONTATO : Código: Ap V Bel 2 TELEFONE : (11)-991315523
 O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.443,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.443,17
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	

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Acesso ao Condomínio Residencial Vidabella Clube Nova Brás Cubas II.

Rua São Francisco nº 121, bairro do Jundiaí, Mogi das Cruzes -SP.



Vista parcial da área de lazer do Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II.



A área de lazer do residencial apresenta piscina infantil, piscina adulto, academia, quadra de vôlei, quadra poliesportiva, churrasqueira gourmet, salão de festas, salão de jogos, espaço kids, sauna e solarium.



Local do salão de festas, jogos e academia na área de lazer.



Bloco 26 do Residencial Vidabella Clube Nova Bras Cubas II, apartamento avaliando n. 02 está localizado no térreo.



Apartamento avaliando n. 02 está localizado no térreo do bloco 26.



Vaga descoberta demarcada, Bl. 26- ap. 02.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 26 (*vinte e seis*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente pela perita.

Mogi das Cruzes, agosto de 2023.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5