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

Processo: 0005386-92.2023.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº. A 79429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença- Pagamento,** Ação promovida por **Condomínio Residencial Bromélias** em face de **Adriana Gomes de Freitas,** 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMQ25570185387O

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondando, para o imóvel **apartamento 32 (2º andar) do Bloco 14 do Condomínio Residencial Bromélias,** localizado na Avenida Ricieri José Marcatto nº 2.311, César de Souza em Mogi das Cruzes, é de:

R$ 97.000,00

(Noventa e sete mil reais).

**valor apurado ref. data do laudo- agosto de 2025.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMQ17257018538270

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, apuração do valor de mercado para a data do laudo-agosto de 2025, imóvel matrícula nº 64.722 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, unidade autônoma designada **apartamento nº 32 localizado no 2º andar do Bloco nº 14 do "Condomínio Residencial Bromélias".**

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

"V*alor 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*".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O apartamento avaliando está situado na Avenida Ricieri José Marcatto nº 2.311 em César de Souza em Mogi das Cruzes, **Condomínio Residencial Bromélias, apartamento nº 32 no 2º andar do Bloco nº 14**. É constante da Matrícula nº 64.722 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.



Vista aérea da região localizado o Condomínio Residencial Bromélias.

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

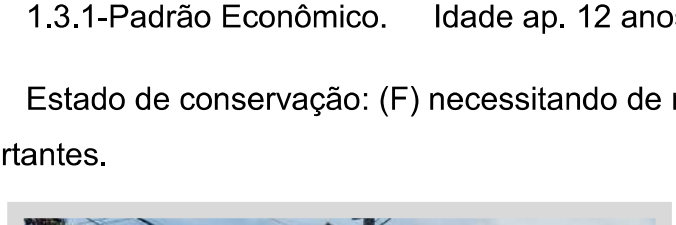
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMC22570185387

III.III- CARACTERÍSTICAS

O Edifício do **Condomínio Residencial Bromélias**, localizado o apartamento avaliando classifica-se como: Edifício residencial: Grupo 1. 3 – Apartamento.

1.3.1-Padrão Econômico. Idade ap. 12 anos.

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



Condomínio Residencial Bromélias.

O empreendimento é composto de blocos de edifícios residenciais com 5 pavimentos e circulação vertical através de escadas.

O apartamento avaliando: apartamento nº 32 do bloco nº 14 conforme a matrícula nº 64.722 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes assim se caracteriza: localizado no 2º andar, contém 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e circulação; *"com área de uso privativo de 42,59 m^2, área de uso comum de 5,01457m^2, perfazendo a área total real de 47,60457 m^2 e com a fração ideal de 0,003571, correspondente a 48,58599041m^2 no térreo. Tendo uma área de uso comum do condomínio ao longo da via condominial destinada para estacionamento de veículos de pequeno e médio porte, com uso regulado pelo regimento interno."*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

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 de 2025, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMQ17257018538270

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, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO27957018538270

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R$ 2.285,34 /m^{2,} desvio padrão da amostra de R$ 428,31 /m^2 e coeficiente de variação de 18,7400 %.

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

Mínimo: R$ 2.027,25, Máximo: R$ 2.543,43.

Será adotado: **Vu = R$ 2.285,34/m^2**

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 = 42,59 m^2 x R$ 2.285,34 = **R$97.332,63**

Arredondando, o valor do imóvel: **apartamento 32 localizado no 2º andar do bloco nº 14 do Condomínio Residencial Bromélias**:

R$ 97.000,00

(Noventa e sete mil reais).

**valor apurado ref. data do laudo- agosto de 2025.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Bromélias- Ap. 32 do Bloco 14 **DATA :** 25/08/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORI0,8

OBSERVAÇÃO :

Valor referente ao apartamento padrão Matrícula 64.722 do 1o Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	200,00
☒ Obsolescência	Idade 12
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico (-)
☐ Vagas	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Antonio Boz Vidal ,300	2.800,00	2.728,41	0,9744
☒ 2	Rua Benedito Martins dos Santos ,43	1.903,85	1.790,06	0,9402
☒ 3	Rua Antonio Boz Vidal ,94	3.000,00	2.857,34	0,9524
☒ 4	Rua Benedito Martins dos Santos ,43	2.578,85	2.277,08	0,8830
☒ 5	Rua Benedito Martins dos Santos ,43	2.025,00	2.123,29	1,0485
☒ 6	Avenida Ricieri José Marcatto ,2311	2.324,49	1.935,89	0,8328

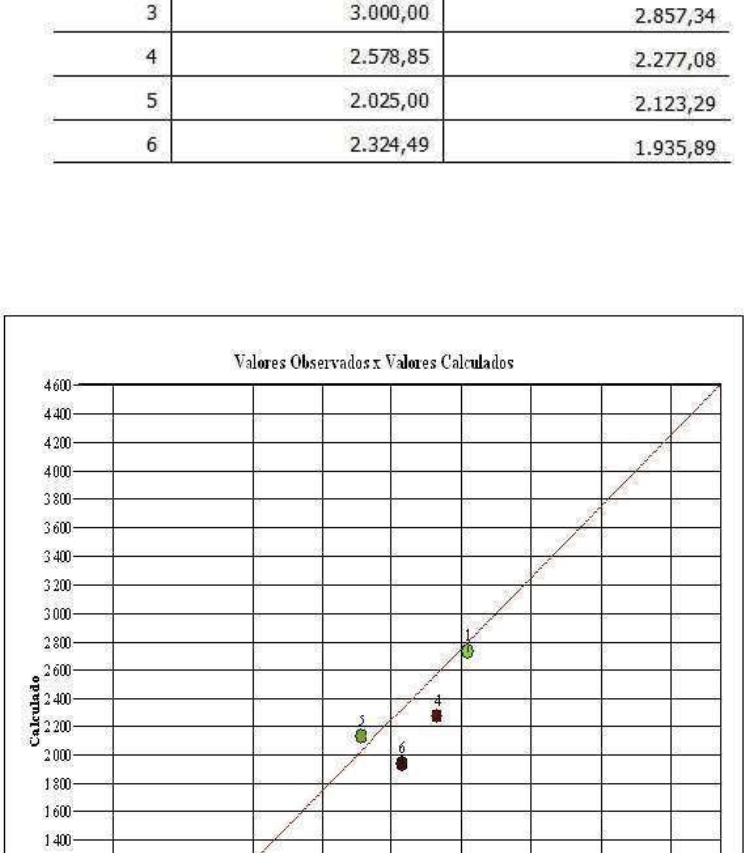
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.800,00	2.728,41
2	1.903,85	1.790,06
3	3.000,00	2.857,34
4	2.578,85	2.277,08
5	2.025,00	2.123,29
6	2.324,49	1.935,89



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Avenida Ricieri José Marcato 2311 Ap. 32 do Bloco 14 Cesar de Souza **Data :** 25/08/2025

Cliente : Avaliação Judicial

Área terreno m² : 13.200,00 **Edificação m² :** 42,59 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.438,70
Desvio Padrão : 432,55
- 30% : 1.707,09
+ 30% : 3.170,31
Coeficiente de Variação : 17,7400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.285,34
Desvio Padrão : 428,31
- 30% : 1.599,74
+ 30% : 2.970,95
Coeficiente de Variação : 18,7400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Caract. 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 dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado 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	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 2.285,34

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 2.285,34000 **VALOR TOTAL (R$) :** 97.332,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.027,25
INTERVALO MÁXIMO : 2.543,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.027,25
INTERVALO MÁXIMO : 2.543,43

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/08/2025
SETOR : 15 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 98,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Boz Vidal **NÚMERO :** 300
COMP.: **BAIRRO :** Cesar de Souza **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08820-235 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 45,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 111,11
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) **COEF. PADRÃO :** 3,023 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,753 **IDADE :** 15 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 53,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 45,00

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$) :** 140.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Forte Imobiliária
CONTATO : Código: AP00479 **TELEFONE :** (11)-47275999
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	582,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-246,91	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.728,41
PADRÃO Fp :	-407,54	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9744
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO27957018538270

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/08/2025
SETOR : 15 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 98,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Martins dos Santos **NÚMERO :** 43
COMP.: Condomínio Vista Linda **BAIRRO :** Cesar de Souza **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08820-183 **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: 5.190,00 **TESTADA - (cf) m :** 42,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 123,57
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) **COEF. PADRÃO :** 1,020 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,791 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 52,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 52,00

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 : Lopes-Eduardo Imóveis
CONTATO : Ref. RE0970712 **TELEFONE :** (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	396,31	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	1.903,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-232,99	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	1.790,06
PADRÃO Fp :	-277,11	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9402
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO27957018538270

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/08/2025
SETOR : 15 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 98,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Boz Vidal **NÚMERO :** 94
COMP.: **BAIRRO :** Cesar de Souza **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08820-183 **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 5.000,00 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 100,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) **COEF. PADRÃO :** 1,020 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,777 **IDADE :** 12 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 39,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 39,00

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$) :** 130.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Bazinga Imóveis
CONTATO : Código: BIAP20299 **TELEFONE :** (11)-975861849
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	624,49	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-330,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.857,34
PADRÃO Fp :	-436,65	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9524
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/08/2025
SETOR : 15 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 98,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Martins dos Santos **NÚMERO :** 43
COMP.: **BAIRRO :** Cesar de Souza **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08820-183 **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: 5.190,00 **TESTADA - (cf) m :** 42,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 123,57
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) **COEF. PADRÃO :** 1,020 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 52,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 52,00

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$) :** 149.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Castro e Villar
CONTATO : Código: 158 **TELEFONE :** (11)-916093239
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	536,82	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	2.578,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-463,24	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	2.277,08
PADRÃO Fp :	-375,35	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,8830
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

unidesk GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/08/2025
SETOR : 15 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 98,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Martins dos Santos **NÚMERO :** 43
COMP.: **BAIRRO :** Cesar de Souza **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08820-183 **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: 5.190,00 **TESTADA - (cf) m :** 42,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 123,57
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (+) **COEF. PADRÃO :** 1,020 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,682 **IDADE :** 10 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 52,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 52,00

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$) :** 117.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes -Eduardo Imóveis
CONTATO : Ref: RE01098914 **TELEFONE :** (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	421,53	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.025,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-28,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.123,29
PADRÃO Fp :	-294,74	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0485
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 26/08/2025
SETOR : 15 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 200,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ricieri José Marcatto **NÚMERO :** 2311
COMP.: **BAIRRO :** Cesar de Souza **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08810-020 **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: 13.200,00 **TESTADA - (cf) m :** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 264,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** Reformado **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento econômico (-) **COEF. PADRÃO :** 0,600 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,847 **IDADE :** 12 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,59 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 42,59

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 : Viver Mogi Imóveis
CONTATO : Ref. AP00562 **TELEFONE :** (11)-996407690
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.324,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-388,60	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.935,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8328
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

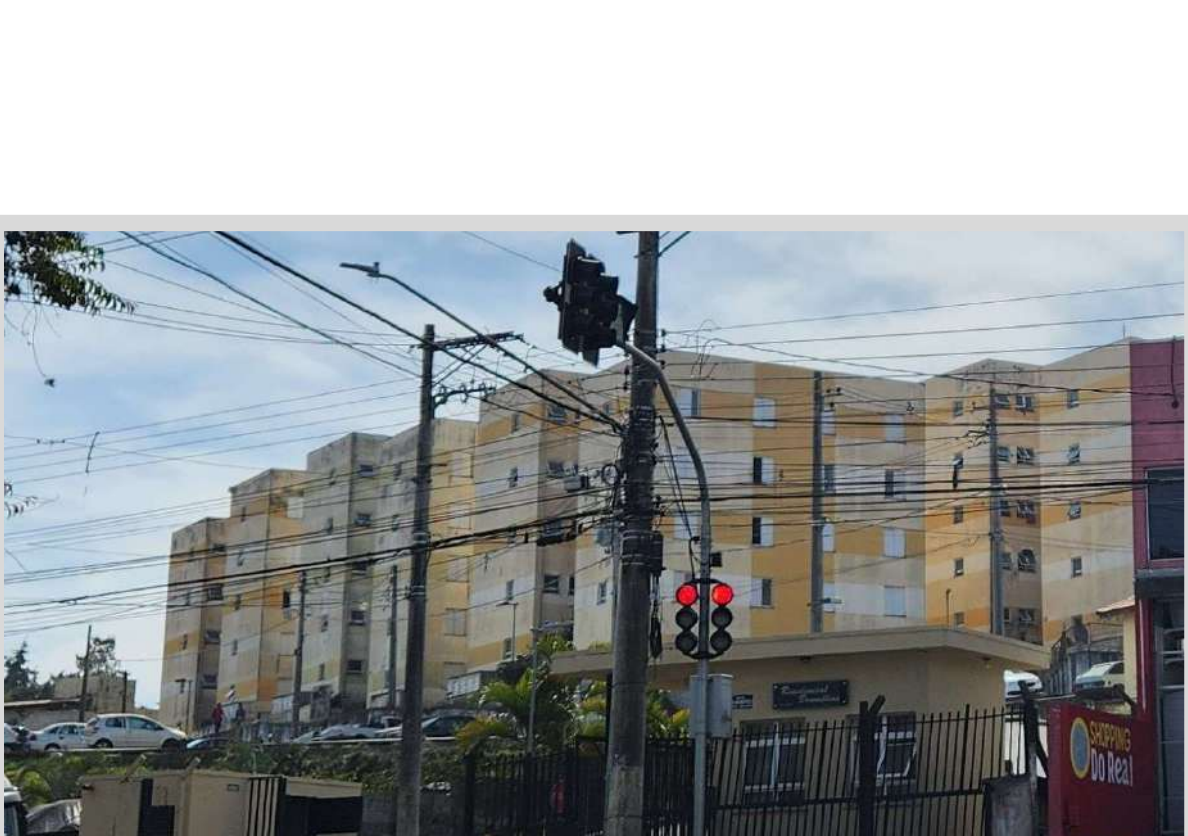
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270

V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



O **Condomínio Residencial Bromélias** localizado o apartamento avaliando, apartamento 32 do bloco 14, está situado na Avenida Ricieri José Marcatto nº 2.311 em César de Souza, Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO72557018538270



O imóvel avaliando trata-se do apartamento nº 32 do Bloco 14 do “Condomínio Residencial Bromélias”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO27957018538270



Condomínio Residencial Bromélias: trata-se de condomínio **Padrão econômico.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO27257018538270

VI-ENCERRRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 21 *(vinte e uma)* folhas digitadas, sendo todas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, agosto de 2025.

Tamara de Castro S. Leite
Arquiteta e Urbanista
CAU: A 79.429-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2025 às 14:35 , sob o número WMO27957018538270