**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

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

**Processo: 1021665-15.2018.8.26.0361**

**Tamara de Castro S. Leite** arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Ação de Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais,** promovida por **Condomínio Residencial Safiras** em face de **Francisco de Assis da Silva,** 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 79.429-5

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

# I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel: **apartamento nº 21 do bloco nº 850-C do "Condomínio Residencial Safiras"**, objeto da matrícula nº 25.586 do 1º C. R. I. de Mogi das Cruzes, é de:

**R$ 220.000,00**

*(Duzentos e vinte mil reais)*

**valor ref. a maio de 2026.*

****Nota:** Não foram computadas as dívidas de IPTU e/ou condomínio.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

# II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de maio de 2026, do imóvel constante da matrícula 25.586 do 1º C. R. I. de Mogi das Cruzes: apartamento nº 21 do Bloco 850-C do Condomínio Residencial Safiras, integrante do Conjunto Habitacional Jardim Maricá no bairro do Rodeio em Mogi das Cruzes.

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".*

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

# III- VISTORIA

## III.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação: **apartamento nº 21 do Bloco 850-C** integrante do "Condomínio Residencial Safiras", tem acesso pela Avenida Ezelino da Cunha Gloria e também pela na Rua João Benegas Ortiz nº 850 no Conjunto Habitacional Jardim Maricá, no bairro do Rodeio no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 25.586 do 1º C. R. I. de Mogi das Cruzes e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 41.006.011.037-2.




Vista aérea da região localizada o Condomínio Residencial Safiras.

**ENTORNO:** O imóvel está localizado no bairro Rodeio, a região é de média a alta densidade de ocupação, uso predominantemente residencial com alguns pontos comerciais, e distante aproximadamente 5 km do centro comercial do município.

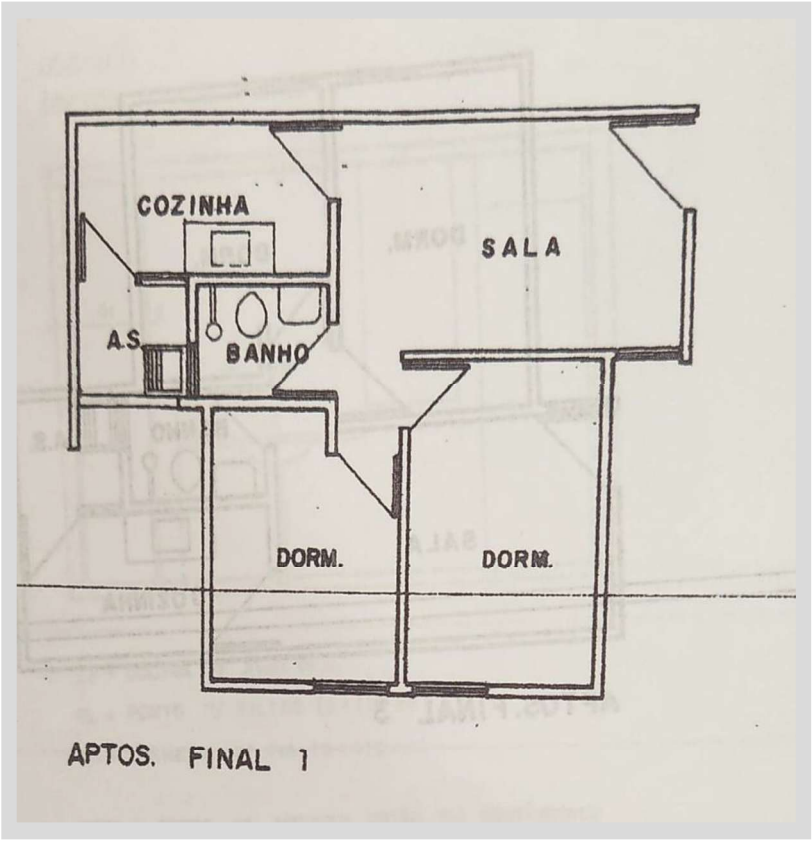
O condomínio é servido por água, esgoto eletricidade, iluminação pública, arborização, pavimentação, calçamento e rede de telefonia.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

# III.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio Safiras onde se localiza o apartamento avaliando é composto de blocos de 4 pavimentos, com 4 apartamentos por andar (a área útil por apartamento é de 45,69 $m^{2,}$, área comum de 22,858717$m^2$, área total de 68,548717$m^2$ e fração ideal no terreno de 0,1645%, correspondendo-lhe uma vaga em estacionamento coletivo, área essa inclusa na área comum da unidade, com 18,25$m^2$), a circulação vertical nos blocos é através de escadas.

O apartamento avaliando é composto de sala, cozinha, área de serviço, 1 W.C. e dois dormitórios, e conta com 1 vaga de garagem.




Planta do apartamento tipo Final 1.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

O imóvel objeto enquadra-se no grupo 1.3- Apartamento, 1.3.2- Padrão Simples de acordo com as Normas Vigentes do IBAPE-SP.

Idade aparente 30 anos e necessitando de reparos simples a importantes.



Vista do Condomínio Residencial Safiras.

**Características usuais de Apartamento Padrão Simples:**

*"Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamento especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependência de empregada.*

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

*Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas áreas de uso comum, tais como:*

*Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.*

*Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.*

*Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.*

*Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.*

*Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou alumínio do tipo comum.*

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

## III.III.I- AVALIAÇÃO

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

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, maio de 2026, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

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 *Excel* 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.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

## III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R$4.811,93 /$m^{2,}$ desvio padrão da amostra de R$ 215,99/$m^2$ e coeficiente de variação de 4,4900 %.

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

Mínimo: R$ 4.694,37, máximo: R$ 4.929,49.

Será adotado: **Vu = R$ 4.811,93 /$m^2$**

### 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 = 45,69 $m^2$ x R$4.811,93 /$m^2$ = **R$ 219.857,08**

Arredondando:**R$220.000,00**

*(Duzentos e vinte mil reais)*

***valor ref. a maio de 2026.*

****Nota:** Não foram computadas as dívidas de IPTU e/ou condomínio.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

unidesk GeoAvaliarPro

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Condomínio Residecial Safiras **DATA :** 25/05/2026

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9 0,8

**OBSERVAÇÃO :**

Matrícula 25.586 do 1o CRI

### FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| ☒ Localização | 231,26 |
| ☐ Obsolescência | 30 |
| | Estado de Conservação F - ENTRE REPAROSSIMPLES E IMPORTANTES |
| ☒ Padrão | apartamento simples s/ elev. |
| ☒ Vagas | Vagas 1 |
| | Acréscimo 0,1 |

unidesk GeoAvaliarPro

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

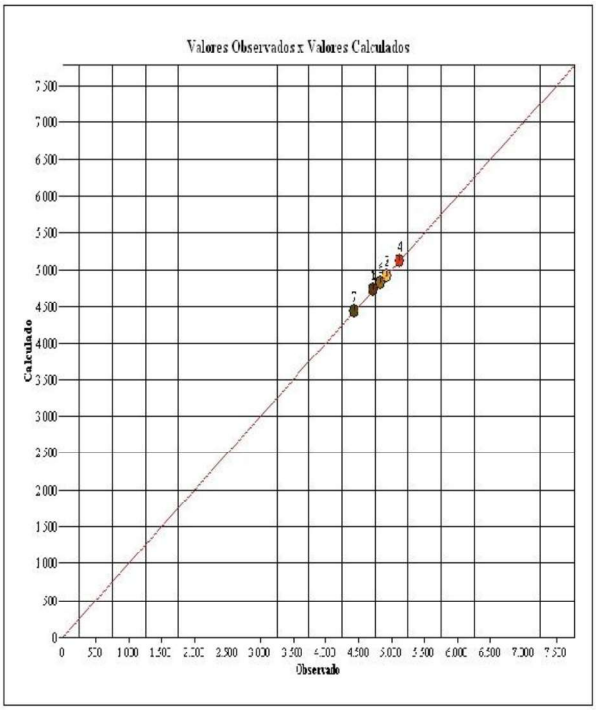
| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---|---|---|---|---|
| ☒ 1 | Avenida Ezelino da Cunha Glória ,SN | 4.727,51 | 4.727,51 | 1,0000 |
| ☒ 2 | Rua Ezelino da Cunha Glória ,447 | 4.924,49 | 4.924,49 | 1,0000 |
| ☒ 3 | Rua Ezelino da Cunha Glória ,447 | 4.924,49 | 4.924,49 | 1,0000 |
| ☒ 4 | Rua Ezelino da Cunha Glória ,Rubi | 5.121,47 | 5.121,47 | 1,0000 |
| ☒ 5 | Rua João Benegas Ortiz ,Bloco A | 4.727,51 | 4.727,51 | 1,0000 |
| ☒ 6 | Rua João Benegas Ortiz ,Jade | 4.826,00 | 4.826,00 | 1,0000 |
| ☒ 7 | Rua João Benegas Ortiz ,Safiras | 4.432,04 | 4.432,04 | 1,0000 |

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com



## GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 4.727,51 | 4.727,51 |
| 2 | 4.924,49 | 4.924,49 |
| 3 | 4.924,49 | 4.924,49 |
| 4 | 5.121,47 | 5.121,47 |
| 5 | 4.727,51 | 4.727,51 |
| 6 | 4.826,00 | 4.826,00 |
| 7 | 4.432,04 | 4.432,04 |



**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento **Local :** Rua João Benegas Ortiz 850 Bloco C-Ap. 21 Rodeio MOJI DAS CRUZES - SP **Data :** 25/05/2026

**Cliente :** Avaliação Judicial

**Área terreno m² :** 36.000,00 **Edificação m² :** 45,69 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

| | |
|---|---|
| Média Unitários : | 4.811,93 |
| Desvio Padrão : | 215,99 |
| - 30% : | 3.368,35 |
| + 30% : | 6.255,51 |
| Coeficiente de Variação : | 4,4900 |

### VALORES HOMOGENEIZADOS

| | |
|---|---|
| Média Unitários : | 4.811,93 |
| Desvio Padrão : | 215,99 |
| - 30% : | 3.368,35 |
| + 30% : | 6.255,51 |
| Coeficiente de Variação : | 4,4900 |

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| | Descrição | GRAU I I I | | GRAU I I | | GRAU I | | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 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$):** 4.811,93

**VALOR UNITÁRIO (R$/m2):** 4.811,93000 **VALOR TOTAL (R$) :** 219.857,08

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.694,37
**INTERVALO MÁXIMO :** 4.929,49

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.694,37
**INTERVALO MÁXIMO :** 4.929,49

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

umidesk GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2026

SETOR : 41 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 231,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ezelino da Cunha Glória NÚMERO : SN

COMP.: Ref. AP1401-CATA BAIRRO : Rodeio CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS :**

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 36.000,00 TESTADA - (cf) m : 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 180,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERISTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,534 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,16 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 45,69 ÁREA COMUM M² 22,85 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 68,54

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Catamarã Imóveis

CONTATO : Ref. AP1401-CATA TELEFONE : (11)-43128194

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.727,51 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.727,51 |
| 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 | | |

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

unidesk GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2026

SETOR : 41 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 231,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezelino da Cunha Glória NÚMERO : 447

COMP.: Ref. 6239 BAIRRO : Rodeio CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS :**

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 13.500,00 TESTADA - (cf) m : 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 67,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERISTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 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: 45,69 ÁREA COMUM M² 22,85 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 68,54

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Najar Imóveis

CONTATO : Ref. 6239 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 : | 4.924,49 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.924,49 |
| 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 | | |

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

unidesk

GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2026

SETOR : 41 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 231,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezelino da Cunha Glória NÚMERO : 447

COMP.: Ref. 6239 BAIRRO : Rodeio CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS :**

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 13.500,00 TESTADA - (cf) m : 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 67,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

### CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 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: 45,69 ÁREA COMUM M² 22,85 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 68,54

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Najar Imóveis

CONTATO : Ref. 6239 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 : | 4.924,49 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.924,49 |
| 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 | | |

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

unidesk GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2026
SETOR : 41 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 231,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezelino da Cunha Glória NÚMERO : Rubi
COMP.: Ref. 6227 BAIRRO : Rodeio CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 13.500,00 TESTADA - (cf) m : 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 67,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

### CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,791 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,69 ÁREA COMUM M² 22,85 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 68,54

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Najar Imóveis
CONTATO : Ref. 6227 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 : | 5.121,47 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 5.121,47 |
| 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 | | |

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

unidesk GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2026
SETOR : 41 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 231,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Benegas Ortiz NÚMERO : Bloco A
COMP.: Código-3991 BAIRRO : Rodeio CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS :**

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 36.000,00 TESTADA - (cf) m : 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 180,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERISTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,616 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,18 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 45,69 ÁREA COMUM M² 22,85 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 68,54

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Eveline Imóveis
CONTATO : Código-3991 TELEFONE : (11)-47253832
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.727,51 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.727,51 |
| 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 | | |

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

unidesk GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2026
SETOR : 41 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 231,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Benegas Ortiz NÚMERO : Jade
COMP.: Ref. AP1271-CATA BAIRRO : Rodeio CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS :**

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 18.000,00 TESTADA - (cf) m : 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 90,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERISTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,616 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,16 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 45,69 ÁREA COMUM M² 22,85 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 68,54

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Catamarã Imóveis
CONTATO : Ref. AP1271-CATA TELEFONE : (11)-43126194
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.826,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.826,00 |
| 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 | | |

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

umidesk

GeoAvaliarPro

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2026

SETOR : 41 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 231,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João Benegas Ortiz NÚMERO : Safiras

COMP.: Ref. 6238 BAIRRO : Rodeio CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS :**

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 36.000,00 TESTADA - (cf) m : 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 180,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

### CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,534 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,16 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,69 ÁREA COMUM M² 22,85 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 68,54

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Najar Imóveis

CONTATO : Ref. 6238 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 : | 4.432,04 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.432,04 |
| 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 | | |

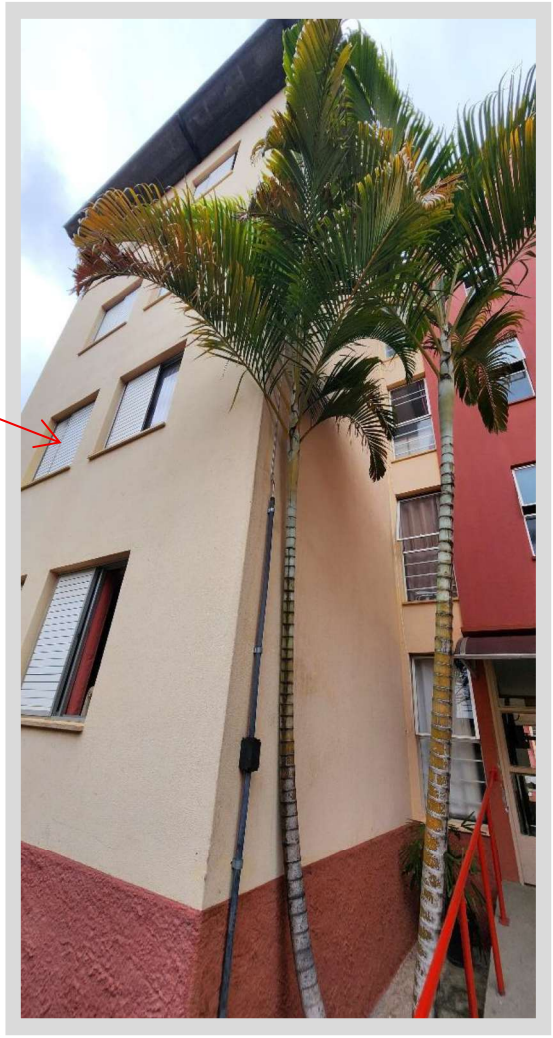
**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

# IV-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliado com acesso pela Rua João Benegas Ortiz nº 850, Condomínio Residencial Safiras no Conjunto Habitacional Jardim Maricá, bairro do Rodeio no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

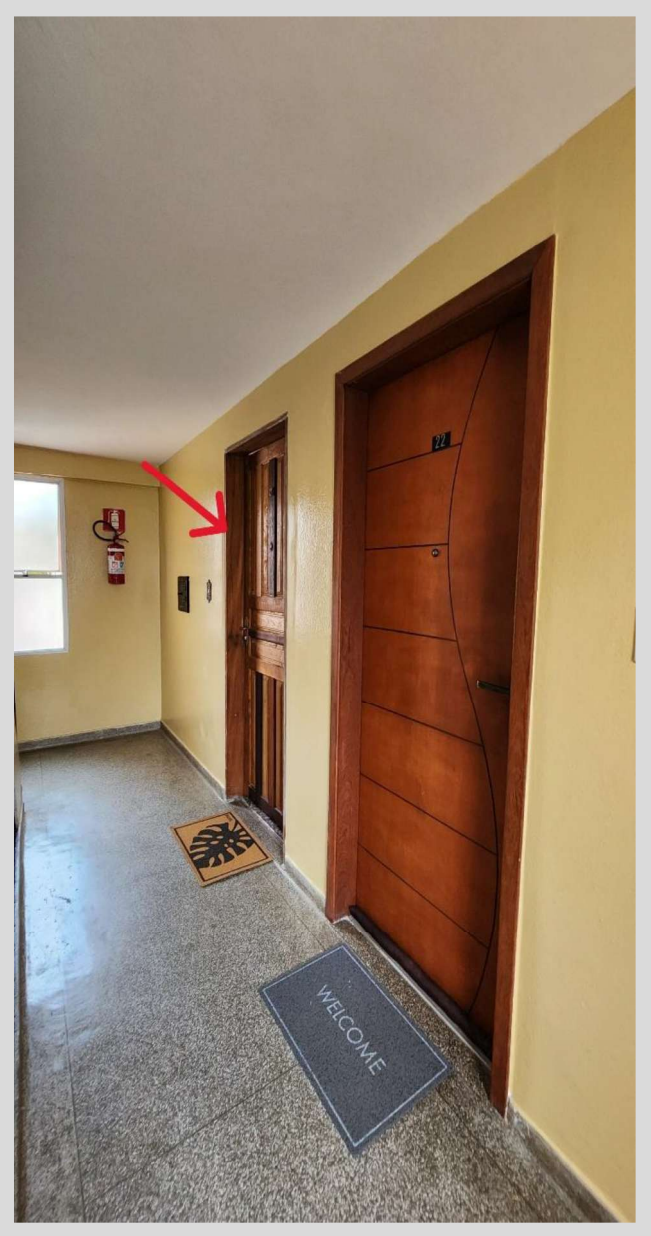
**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com





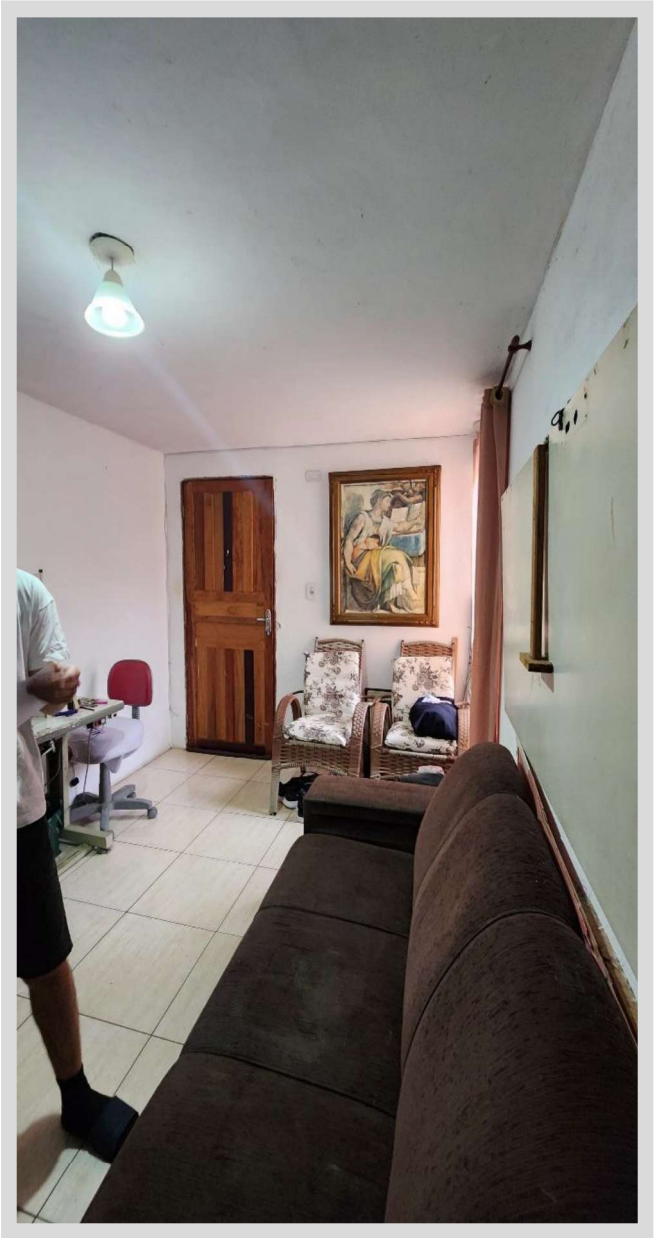

Bloco 850-C do “Condomínio Residencial Safiras”, apartamento avaliando nº 21 está localizado no 2º andar. Padrão simples.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com



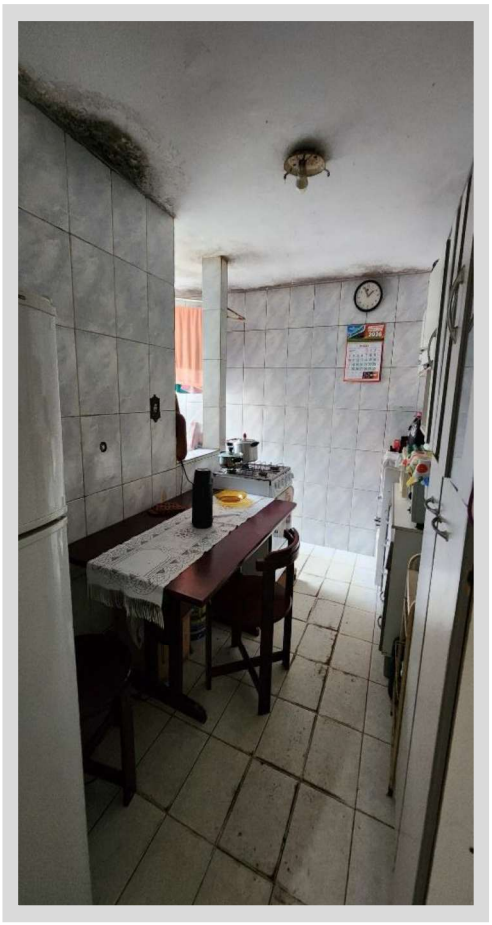

Hall de acesso no 2º andar do Bloco nº 850-C integrante do "Condomínio Residencial Safiras".

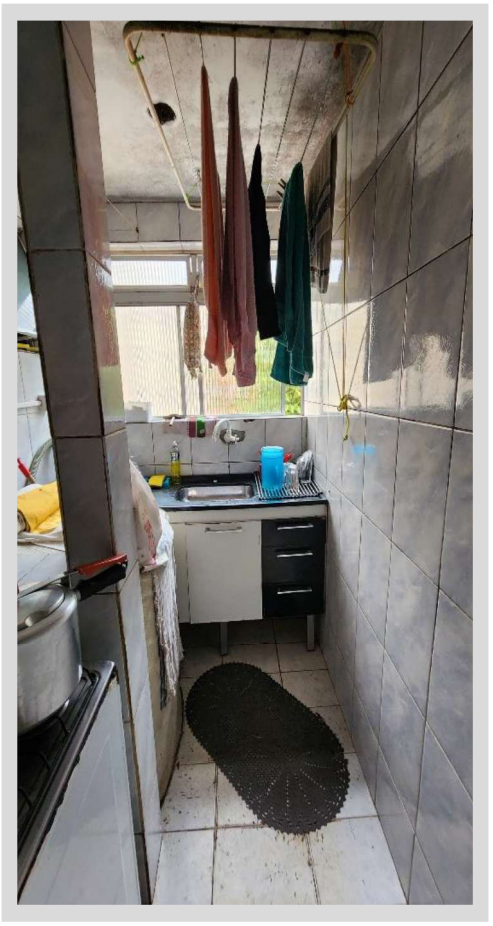
**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com



Sala no apartamento 21 do Bloco 850-C.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com





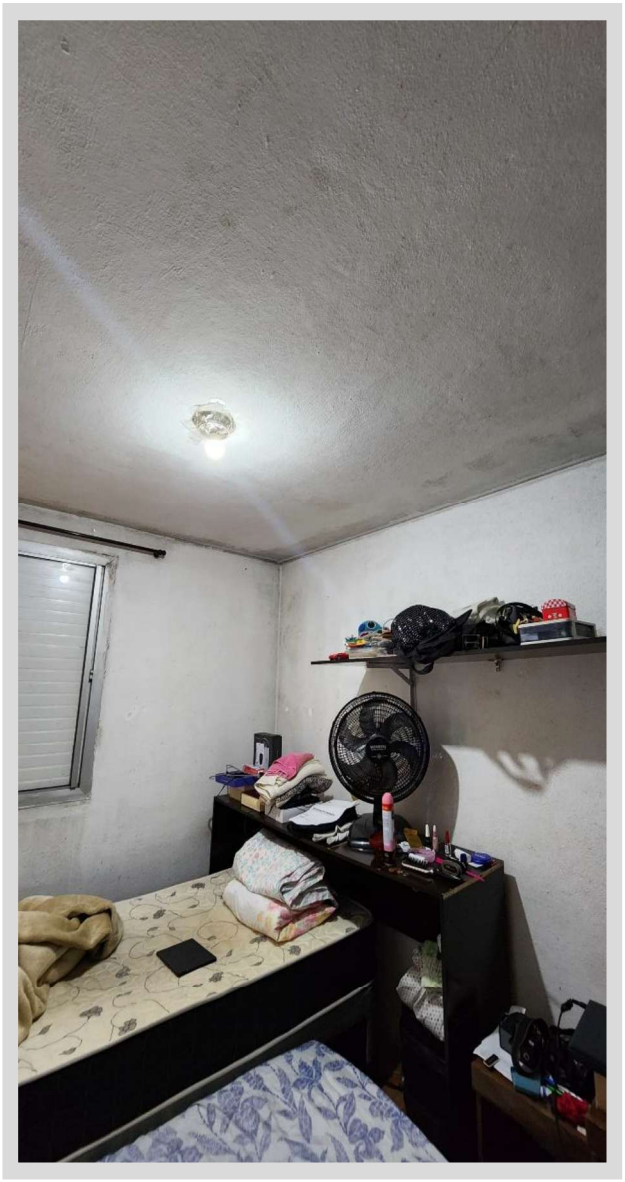
Cozinha e área de serviços no apartamento 21 do Bloco 850-C, piso cerâmico, azulejo até o teto.

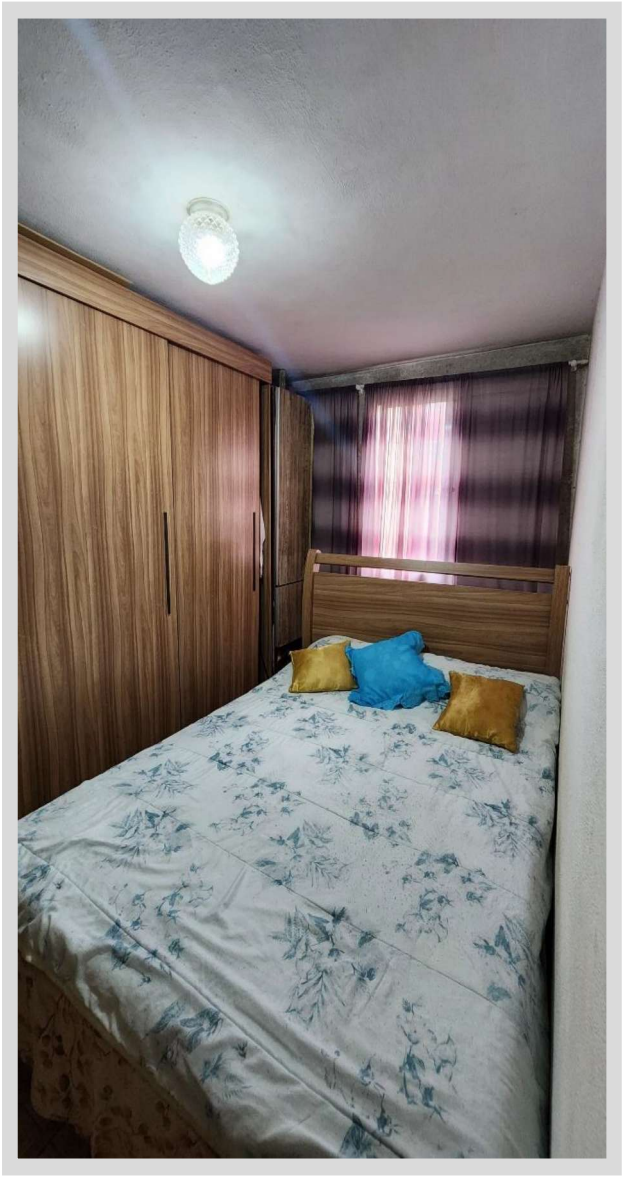
**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com



WC no apartamento 21 do Bloco 850-C, piso cerâmico e azulejo até o teto.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com





Dormitório 1 e dormitório 2 no apartamento 21 do Bloco 850-C.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com




Vaga de estacionamento descoberta.

**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5 arquitetatamara@gmail.com

# V-ENCERRRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 29 (*vinte e nove)* folhas digitadas e contendo fotos do imóvel, estando as mesmas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, maio de 2026.

_____

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|---|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R$ 220.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/05/2026 a 01/10/2026 |

| Dados calculados | | |
|---|---|---|
| Fator de correção do período | 153 dias | 1,013936 |
| Percentual correspondente | 153 dias | 1,393610 % |
| Valor corrigido para 01/10/2026 | (=) | R$ 223.065,94 |
| Sub Total | (=) | R$ 223.065,94 |
| **Valor total** | **(=)** | **R$ 223.065,94** |

Retornar Imprimir