

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

Processo: 0002179-56.2021.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº A 79429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença- Dissolução**, promovida por **Davi de Arruda Chausson** em face de **Danilo da Silveira Chausson**, 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

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado arredondado, para o imóvel (100%) constante da Matrícula nº 60.191 do 1º O. R. I. de Mogi das Cruzes, **apartamento nº 12 do Residencial Helbor Mediterranée**, o qual os Direitos sobre o imóvel do executado Danilo da Silveira Chausson na proporção de 50% foram penhorados (fls. 686), é de:

R\$ 1.025.000,00

(Um milhão e vinte e cinco mil reais)

*valor ref. outubro de 2025.

50% do imóvel: R\$ 512.500,00

(Quinhentos e doze mil e quinhentos reais)

*valor ref. outubro de 2025.

II-PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a avaliação (fls. 270), onde visa a apuração do valor de mercado para a data de outubro de 2025 do imóvel o qual os Direitos sobre o imóvel do executado Danilo da Silveira Chausson na proporção de 50% foram penhorados (fls. 686).

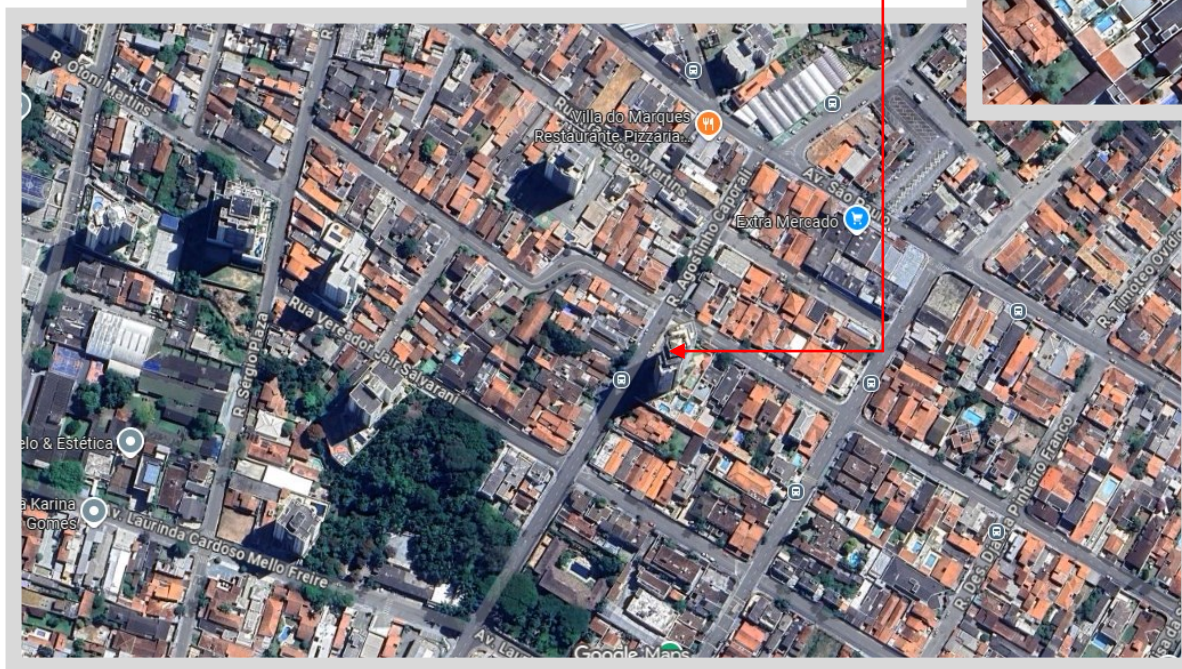
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O edifício “Residencial Helbor Mediterranée” está situado na Rua Agostinho Caporalli nº 145, esquina com a Rua Doutor Aristeu Ribeiro de Resende na Vila Oliveira no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. **O apartamento avaliando é o nº 12** situado no 1º pavimento do Residencial; e é constante da matrícula nº 60.191 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizado o Residencial Helbor Mediterranée.

A região é de média densidade de ocupação, uso predominantemente residencial com alguns pontos comerciais próximos e provida de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, calçamento, arborização, entre outros.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio denominado **Residencial Helbor Mediterranée** onde se localiza o apartamento avaliando é de destinação exclusivamente residencial, formado por 1 torre de 34 apartamentos, servida por 2 elevadores sendo 2 unidades por andar.

A área de lazer do edifício apresenta salão de festas com copa e sanitário, espaço gourmet com churrasqueira, piscina adulto/ infantil, sauna, quadra poliesportiva e brinquedoteca.

O apartamento avaliando, situado no 1º pavimento do Residencial Helbor Mediterranée conforme a matrícula 60.191 do 1º O. R. I. de Mogi das Cruzes apresenta: área privativa de 153,14695m², área de garagem 20,70m², área comum de 92,815m², perfazendo um total de 266,66195m², correspondendo no terreno ao coeficiente de proporcionalidade de 0,027633%.

A unidade padrão é composta de sala de estar e jantar com sacada, 04 dormitórios, sendo dois deles tipo suíte, com banheiro privativo, banheiro social, cozinha, área de serviço, lavabo, WC e uma sacada. Corresponde a unidade 02 vagas de garagens.

O edifício está classificado de acordo com Estudo de valores de Edificações do IBAPE-SP em **1.3.4: Padrão superior c/ elevador**.

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.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, Outubro de 2025, 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 a 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, 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.

IV.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 6.695,43/m², desvio padrão da amostra de R\$ 457,75 /m² e coeficiente de variação de 6,8400 %.

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

Mínimo: R\$ 6.446,29, Máximo: R\$ 6.944,57.

Será adotado: **Vu = R\$ 6.695,43 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

O valor do imóvel (100%) será dado pela multiplicação da área útil do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 153,14 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.695,43 = \underline{\text{R\$ } 1.025.338,15}$$

Arredondando, **R\$1.025.000,00**

(Um milhão e vinte e cinco mil reais)

*valor ref. outubro de 2025.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Helbor Mediterranée
DATA : 17/10/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
OBSERVAÇÃO :
Apartamento Padrão

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	100,00
☒ Obsolescência	Idade 23 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

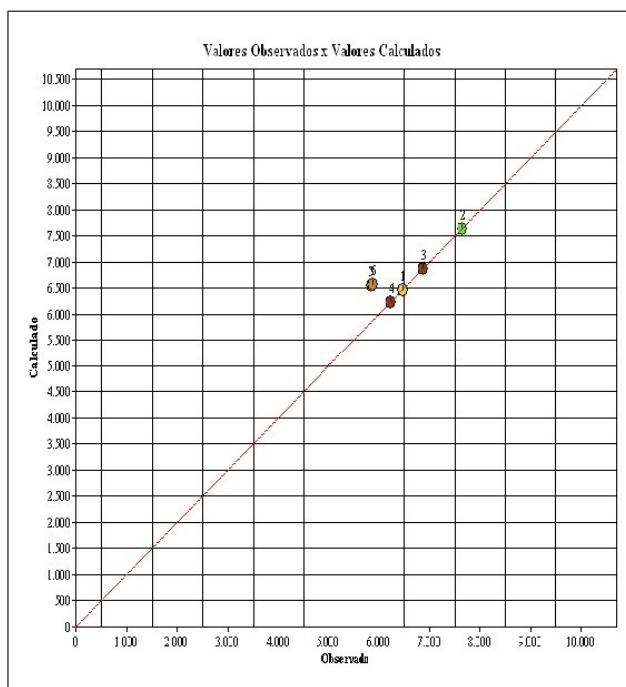
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Agostinho Caporali, 145	6.464,67	6.464,67	1,0000
☒ 2	Rua Agostinho Caporali, 145	7.640,07	7.640,07	1,0000
☒ 3	Rua Agostinho Caporali, 145	6.876,06	6.876,06	1,0000
☒ 4	Rua Agostinho Caporali, 145	6.229,59	6.229,59	1,0000
☒ 5	Rua Agostinho Caporali, 145	5.847,59	6.541,81	1,1187
☒ 6	Rua Agostinho Caporali, 145	5.876,98	6.574,68	1,1187
☒ 7	Rua Agostinho Caporali, 145	5.847,00	6.541,15	1,1187



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.464,67	6.464,67
2	7.640,07	7.640,07
3	6.876,06	6.876,06
4	6.229,59	6.229,59
5	5.847,59	6.541,81
6	5.876,98	6.574,68
7	5.847,00	6.541,15





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento	Local : Rua Agostinho Caporali 145 Apartamento 12 Vila Oliveira MOJI DAS	Data : 17/10/2025
Cliente : Avaliação Judicial		
Área terreno m² : 1.125,00	Edificação m² : 153,14	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.397,42
Desvio Padrão : 668,59
- 30% : 4.478,20
+ 30% : 8.316,65

Coefficiente de Variação : 10,4500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.695,43
Desvio Padrão : 457,75
- 30% : 4.686,80
+ 30% : 8.704,06

Coefficiente de Variação : 6,8400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliado	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\$): 6.695,43

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.695,43000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.025.338,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.446,29

INTERVALO MÍNIMO : 6.446,29

INTERVALO MÁXIMO : 6.944,57

INTERVALO MÁXIMO : 6.944,57

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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2025
SETOR : 04 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Agostinho Caporali NÚMERO : 145
COMP.: Código: AP0049 BAIRRO : Vila Oliveira CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08780-510 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: 1.125,00 TESTADA - (cf) m : 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,681 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,02 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,14 ÁREA COMUM M² 92,81 GARAGEM M² 20,70 TOTAL M²: 266,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Andreucci e Moya Imóveis
CONTATO : Código: AP0049 TELEFONE : (11)-950233724
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.464,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.464,67
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	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2025
SETOR : 04 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Agostinho Caporali NÚMERO : 145
COMP.: Ref: AP01409 BAIRRO : Vila Oliveira CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08780-510 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: 1.125,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,681 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,02 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,14 ÁREA COMUM M² 92,81 GARAGEM M² 20,70 TOTAL M²: 266,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Mogi Marc Imóveis
CONTATO : Ref: AP01409 TELEFONE : (11)-26688232
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.640,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.640,07
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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2025

SETOR: 04 QUADRA: 034 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Agostinho Caporali

NÚMERO: 145

COMP.: Ref: RE0899858

BAIRRO: Vila Oliveira

CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

CEP: 08780-510 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: 1.125,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO: 2,406

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,681 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,02 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,14 ÁREA COMUM M²: 92,81 GARAGEM M²: 20,70 TOTAL M²: 266,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 1.170.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Eduardo -Lopes Imóveis

CONTATO: Ref: RE0899858

TELEFONE: (11)-47988484

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.876,06
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.876,06
		VARIAÇÃO: 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2025
SETOR: 04 QUADRA: 034 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Agostinho Caporali NÚMERO: 145
COMP.: Código: AP 3 BAIRRO: Vila Oliveira CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08780-510 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: 1.125,00 TESTADA - (ct) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,681 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,02 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,14 ÁREA COMUM M²: 92,81 GARAGEM M²: 20,70 TOTAL M²: 266,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Camila Toledo Imóveis
CONTATO: Código: AP 3 TELEFONE: (11)-971617106
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2025

SETOR : 04

QUADRA : 034

ÍNDICE DO LOCAL : 100,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Agostinho Caporali

NÚMERO : 145

COMP. : Código: 4783

BAIRRO : Vila Oliveira

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08780-510 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: 1.125,00

TESTADA - (cf) m : 45,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,593

IDADE : 23

anos

FRAÇÃO : 0,02

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 2

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,14

ÁREA COMUM M²: 92,81

GARAGEM M²: 20,70

TOTAL M²: 266,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4

SUÍTES : 2

W.C. : 4

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 2

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 17

APTO/ANDAR : 2

SUB-SOLOS : 1

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\$) : 995.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mada Imóveis

CONTATO : Código: 4783

TELEFONE : (11)-984156050

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.847,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 694,22	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.541,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1187
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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/10/2025
SETOR : 04 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Agostinho Caporali NÚMERO : 145
COMP.: BAIRRO : Vila Oliveira CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08780-510 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: 1.125,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,593 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,02 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,14 ÁREA COMUM M²: 92,81 GARAGEM M²: 20,70 TOTAL M²: 266,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 2 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Anna Negócios Imobiliários

CONTATO:

TELEFONE: (11)-999500067

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	697,70	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.876,98
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.574,68
		VARIAÇÃO: 1,1187



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/10/2025
SETOR: 04 QUADRA: 034 ÍNDICE DO LOCAL: 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Agostinho Caporali NÚMERO: 145
COMP.: Ref.: 556 BAIRRO: Vila Oliveira CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08780-510 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: 1.125,00 TESTADA - (cf) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (K): 0,593 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,02 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 153,14 ÁREA COMUM M²: 92,81 GARAGEM M²: 20,70 TOTAL M²: 266,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 994.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: V8 Imóveis
CONTATO: Ref. 556 TELEFONE: (11)-994129792
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	694,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.847,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.541,15
		VARIAÇÃO: 1,1187

V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Fachada principal do “Residencial Helbor Mediterranée” na Rua Agostinho Caporalli nº 145, na Vila Oliveira no município de Mogi das Cruzes/SP. O apartamento avaliando trata-se do nº 12, situado no 1º pavimento.



“Residencial Helbor Mediterranée” localizado o apartamento avaliando nº 12, está situado na Rua Agostinho Caporalli esquina com a Rua Dr. Aristeu Ribeiro de Rezende na Vila Oliveira em Mogi das Cruzes.



Vista do Residencial a partir da Rua Doutor Aristeu Ribeiro de Resende.
Apartamento avaliando nº 12 situado no 1º Pavimento.



Apartamento avaliando nº 12 situado no 1º Pavimento do “Residencial Helbor Mediterranée”.

VI-ENCERRAMENTO

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

Mogi das Cruzes, outubro de 2025.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

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

Processo: 0002179-56.2021.8.26.0361

Justiça Gratuita

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob nº A 79429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença-Dissolução**, promovida por **Davi de Arruda Chausson** em face de **Danilo da Silveira Chausson**, vem mui respeitosamente manifestar quanto as fls. 721-724 e 735-737 :

No laudo de fls. 693-716 foi apurado o valor de mercado de venda de R\$1.025.000,00, para o imóvel (100%) constante da Matrícula nº 60.191 do 1º C. R. I. de Mogi das Cruzes, apartamento nº 12 do Residencial Helbor Mediterranée;

Tendo em vista o saldo devedor de R\$252.250,06 informado às fls. 721 perante a Caixa Econômica Federal, teremos os seguintes valores para a data do laudo:

Valor de mercado de venda do imóvel.....R\$1.025,000,00

Saldo devedor Caixa Econômica Federal*.....R\$252.250,06

(^valor informado às fls. 721, a ser atualizado pela Contadoria do Fórum na ocasião do devido acerto)

Direitos totais sobre o imóvel (100%).....R\$772.749,94

(valor dos Direitos (100%) será o valor de mercado de venda menos o saldo devedor Caixa Econômica Federal*)

Direitos do executado sobre o imóvel (50%).....R\$386.374,97

(valor será 50% dos Direitos totais sobre o imóvel (100%), ou seja:

(Valor de venda - saldo devedor Caixa Econômica Federal^{*})/2)

Os Direitos sobre o imóvel do executado Danilo da Silveira Chausson na proporção de 50% penhorados (fls. 686) na data do laudo, outubro de 2025, é de:

R\$ 386.374,97

(Trezentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e quatro reais e noventa e sete centavos)

****Nota:** Valor considerando o saldo devedor perante a Caixa Econômica Federal informado às fls. 721 a ser atualizado pela Contadoria do Fórum na ocasião do devido acerto).

Era o que cabia manifestar.

Ao ensejo renova as elevadas considerações.

N. Termos,

P. Deferimento.

Mogi das Cruzes, março de 2026.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
3ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza 159, Sala 159, Vila Paternio -
 CEP 08780-912, Fone: 11-2823-8238, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mogicruzes3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0002179-56.2021.8.26.0361**
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Dissolução**
 Exequente: **D. de A. C.**
 Executado: **D. da S. C.**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO,

Em 20 de julho de 2026, faço conclusão destes autos ao MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível Dr(a). **EDUARDO KENJI YAMAMOTO,**

Vistos.

Diante da ausência de impugnação quanto ao laudo de fls. 693/716, **após os esclarecimentos de fls. 742/743**, com retificações, e conforme intimação de fls. 744, com manifestação da parte credora às fls. 748, e decurso de prazo certificado às fls. 749, fixo o valor de avaliação do imóvel (100% do objeto da matrícula de nº 60.191 do 1º CRI) em **R\$ 1.025.000,00 para março de 2026**, sendo a quantia de R\$ 386.374,97 o valor correspondente aos 50% dos direitos que o executado possui sobre o imóvel, na data de 10/2025.

Nos termos da decisão de fls. 619/620, nomeio o leiloeiro oficial CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA - JUCESP 993, responsável pela LEGIS LEILÕES para o leilão eletrônico.

Decorrido o prazo para interposição de recurso contra esta decisão (pelas partes e terceira interessada habilitada nos autos), intime a Leiloeira para designação de datas.

Caberá ao leiloeiro oficial providenciar a publicação do edital com o valor atualizado da avaliação do bem, bem como as seguintes intimações e cientificações, sob pena de nulidade: 1) de eventual credor hipotecário/alienante fiduciário; 2) de eventuais co-proprietários; 3) de eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro de imóvel; 4) das partes (exequentes e executados e maridos e esposas, se o caso),