**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 físico: 0019233-55.2009.8.26.0361/01**

**Tamara de Castro S. Leite** arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença da Ação** promovida por **Arjes Confecções Importação e Exportação de Roupas Ltda.** em face de **Assako Hirota e Minoru Kimizuka,** 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

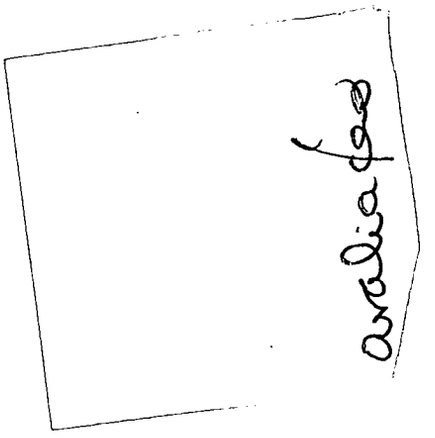
# I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel, **apartamento 51 do Edifício Villa Lobos**, constante da matrícula nº 32.262 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, constante do Termo de Penhora de fls. 337 é de:

**R$ 644.000,00**

*(Seiscentos e quarenta e quatro mil reais)*

*valor para outubro de 2019.



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

## II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel penhorado as fls. 337, conforme determinado as fls. 432 dos Autos.

A avaliação visa a determinação do valor de mercado, para a data de outubro de 2019, do seguinte imóvel:

- Imóvel de matrícula n. 32.262 registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, apartamento 51 localizado no 5º andar do Edifício Villa Lobos.

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*".

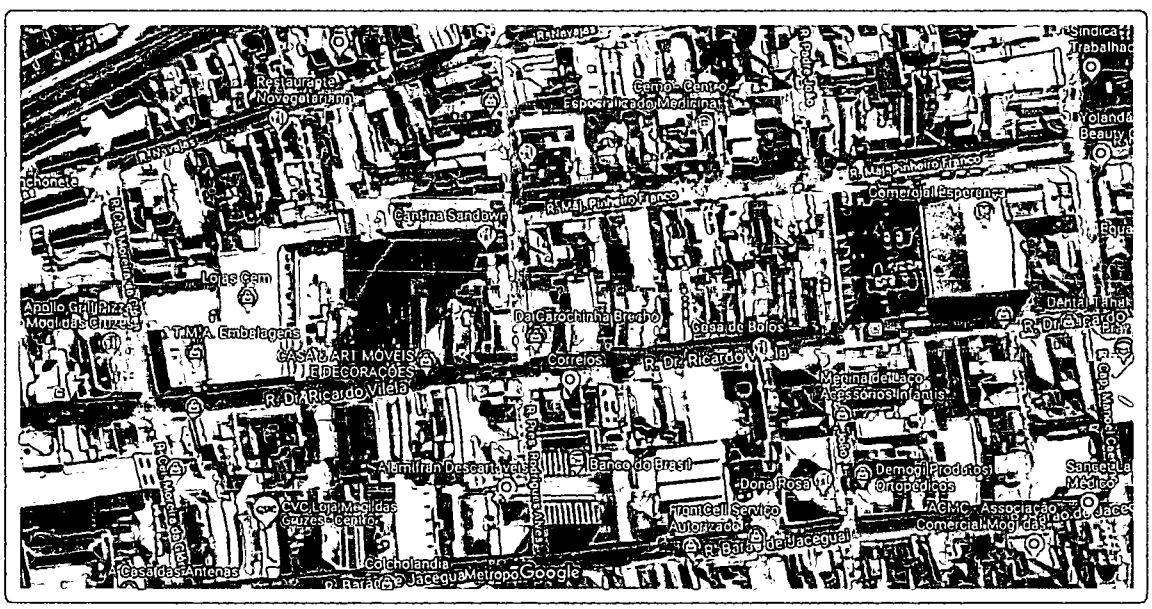
**TAMARA LEITE**
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

## III.I- VISTORIA

## III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação: apartamento nº 51 do Edifício Villa Lobos, situa-se na Rua Presidente Rodrigues Alves nº 116, no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula 32.262 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

**LOCALIZAÇÃO**




Vista aérea da região localizado o Edifício Villa Lobos.

**ENTORNO:** O edifício localizado o imóvel avaliando está situado no centro do município de Mogi das Cruzes, área mista, com predominância comercial e alguns pontos residenciais. O local é servido pelos melhoramentos públicos de praxe, tais como: iluminação, abastecimento de água e luz, esgoto, pavimentação, calçamento, coleta de lixo, abastecimento de gás, tv e internet a cabo, arborização e etc.

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

## III. III- CARACTERÍSTICAS

O condomínio residencial: **Edifício Villa Lobos** onde se localiza o apartamento avaliando é de destinação exclusivamente residencial.

É formado por torre única de 30 apartamentos, servida por 2 elevadores (1 social e 1 de serviços), 2 apartamentos por andar, sendo 28 unidades de apartamento padrão e 2 apartamentos de cobertura.

A área de lazer do edifício apresenta salão de festas, churrasqueira, piscina, academia, playground e portaria 24 horas.

Situado no 5º andar, o apartamento avaliando apresenta área útil ou privativa de 144,54 m², área comum de 65,28 m², área comum de garagem de 11,50 m², totalizando 221,32 m², cabendo lhe a fração ideal de 3,1432 % do terreno.

A unidade padrão é composto por sala de três ambientes com sacada, lavabo, hall social, hall de serviço, lavanderia, wc de serviços e depósito, cozinha, dois dormitórios, wc social e 1 suíte. O imóvel apresenta 3 vagas de garagem cobertas.

Imóvel classificado de acordo com Estudo de valores de Imóveis urbanos do IBAPE-SP em: **Grupo 1.3- Apartamento, 1.3.4 -padrão superior c/ elevador (+), com 28 anos ap. e necessitando de reparos simples a importantes.**

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

# IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

## IV.I.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP- 2005":

> "*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, outubro de 2019, 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 *Excell* de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma 2005 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 2005, 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

# IV.I.III- VALOR DO IMÓVEL

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo resultou em R$ 4.455,43/m², desvio padrão da amostra de R$ 304,48/m² e coeficiente de variação de 6,8300 %.

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

Mínimo: R$ 4.271,96, Máximo: R$ 4.638.90.

Será adotado: **Vu = R$ 4.455,43/m²**

**Cálculo do Valor do imóvel (V)**

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

Sendo assim:

V = 144,54 m² x R$ 4.455,43 = R$643.987,85

Arredondando, **R$ 644.000,00**

*(Seiscentos e quarenta e quatro mil reais)*

*valor para outubro de 2019.

unidesk

GeoAvaliarPro

# MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** Edificio Villa Lobos **DATA :** 25/10/2019

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

**OBSERVAÇÃO :**

## FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| ☒ **Localização** | 100,00 |
| ☒ **Obsolescência** | **Idade** 28 |
| | **Estado de Conservação** F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES |
| ☒ **Padrão** | apartamento superior c/ elev. (+) |
| ☐ **Vagas** | **Vagas** 3 |
| | **Acréscimo** 0,1 |

unidesk

GeoAvaliarPro

# MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|---|---|---|---|---|
| ☒ 1 | Rua Presidente Rodrigues Alves ,116 | 4.981,32 | 4.981,32 | 1,0000 |
| ☒ 2 | Rua Presidente Rodrigues Alves ,116 | 5.292,65 | 4.475,54 | 0,8456 |
| ☒ 3 | Rua Presidente Rodrigues Alves ,116 | 3.424,66 | 4.319,60 | 1,2613 |
| ☒ 4 | Rua Presidente Rodrigues Alves ,116 | 4.981,32 | 4.482,40 | 0,8998 |
| ☒ 5 | Rua Presidente Rodrigues Alves ,116 | 4.919,05 | 4.426,37 | 0,8998 |
| ☒ 6 | Rua Presidente Rodrigues Alves ,116 | 4.047,32 | 4.047,32 | 1,0000 |

unidesk

GeoAvaliarPro

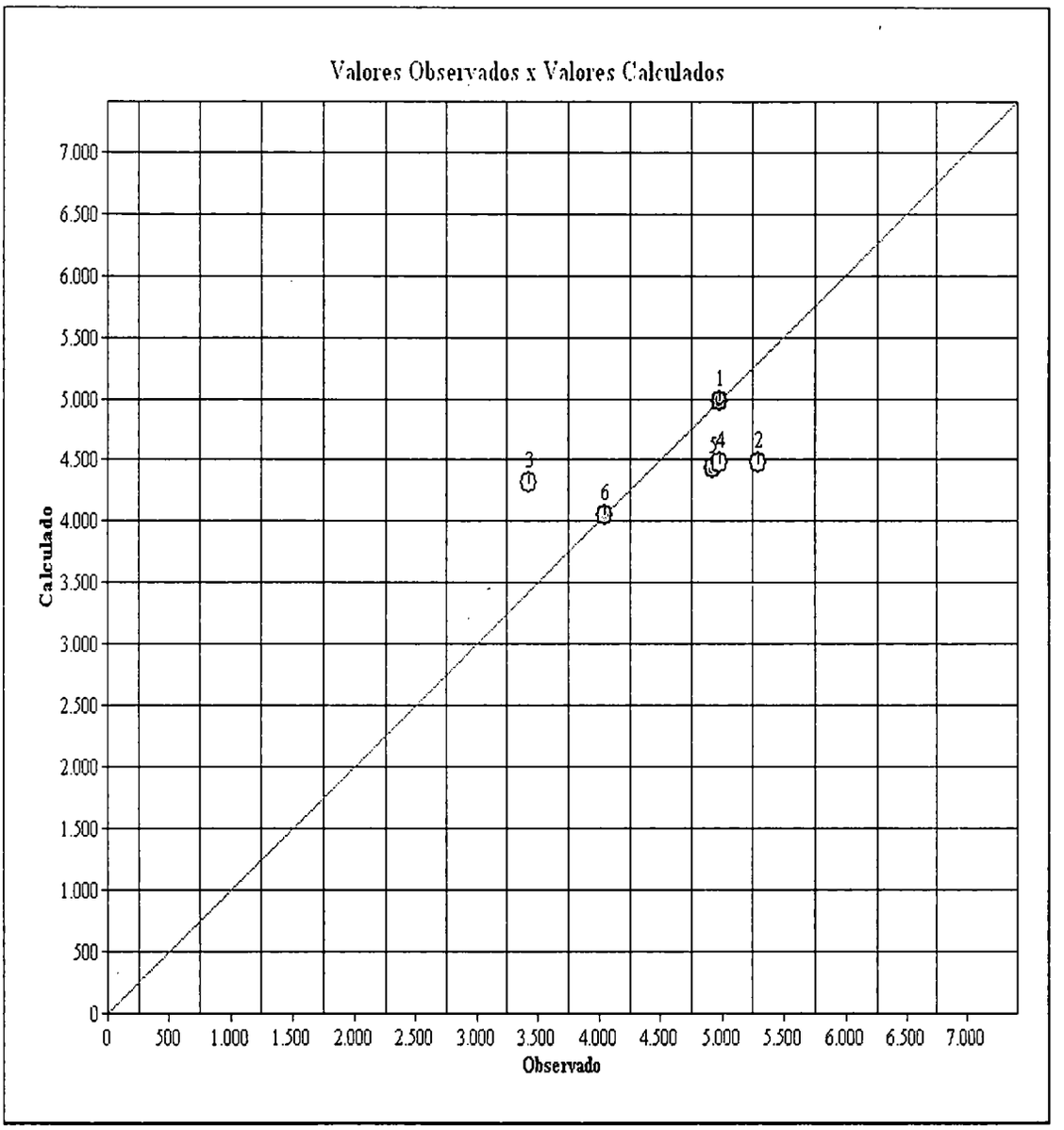
## GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 4.981,32 | 4.981,32 |
| 2 | 5.292,65 | 4.475,54 |
| 3 | 3.424,66 | 4.319,60 |
| 4 | 4.981,32 | 4.482,40 |
| 5 | 4.919,05 | 4.426,37 |
| 6 | 4.047,32 | 4.047,32 |

unidesk

GeoAvaliarPro®

# GRÁFICO DE DISPERSÃO



unidesk

GeoAvaliarPro®

# APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento **Local :** Rua Presidente Rodrigues Alves 116 Ap 51 Centro MOJI DAS CRUZES - SP **Data :** 25/10/2019

**Cliente :** Avaliação Judicial

**Área terreno m² :** 7.041,23 **Edificação m² :** 144,54 **Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

## VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 4.607,72

**Desvio Padrão :** 715,39

**- 30% :** 3.225,40

**+ 30% :** 5.990,04

**Coeficiente de Variação :** 15,5300

## VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 4.455,43

**Desvio Padrão :** 304,48

**- 30% :** 3.118,80

**+ 30% :** 5.792,05

**Coeficiente de Variação :** 6,8300

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| | Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Carac. 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 | ☐ | 3 |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

## FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R$):** 4.455,43

**VALOR UNITÁRIO (R$/m2):** 4.455,43000 **VALOR TOTAL (R$) :** 643.987,85

## INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.271,96

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.638,90

## INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

**INTERVALO MÍNIMO :** 4.271,96

**INTERVALO MÁXIMO :** 4.638,90

## GRAU DE PRECISÃO

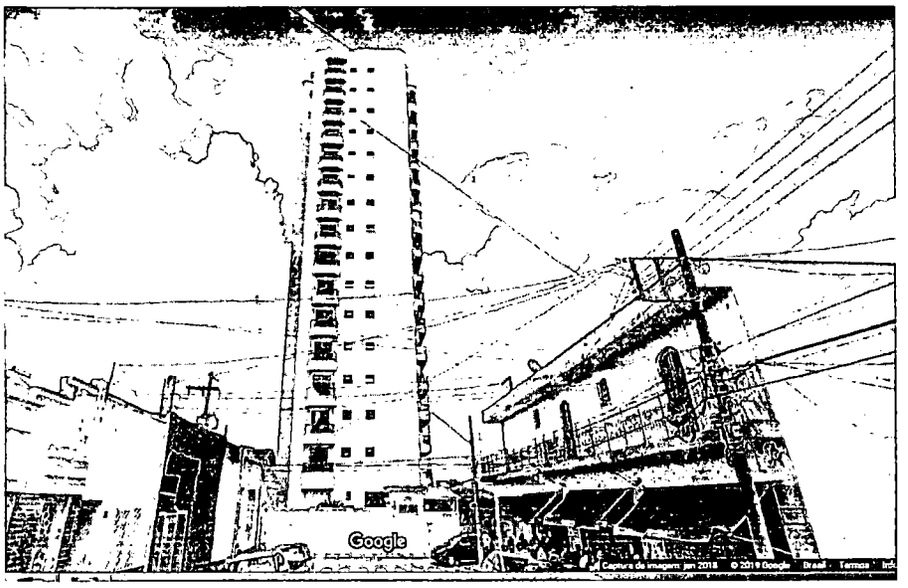
**GRAU DE PRECISÃO:** III

unitdesk

GeoAvaliarPro

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



unidesk

GeoAvaliarPro®

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

**NÚMERO DA PESQUISA :** MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/10/2019

**SETOR :** 01 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Presidente Rodrigues Alves **NÚMERO :** 116

**COMP.:** Ref. 1605 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP

**CEP :** 08710-170 **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:** 7.041,23 **TESTADA - (cf) m :** 35,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 201,18

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

## DADOS DO APARTAMENTO

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

### CARACTERISTICAS

**PADRÃO :** apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes

**COEF. DEP. (k) :** 0,552 **IDADE :** 28 anos **FRAÇÃO :** 3,14 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

### DIMENSÕES

**A. PRIVATIVA M²:** 144,54 **ÁREA COMUM M²** 65,28 **GARAGEM M²** 11,50 **TOTAL M² :** 221,32

### EDIFÍCIO

**DORMITÓRIOS :** 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **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$) :** 800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** D. Sakai

**CONTATO :** Ref. 1605 **TELEFONE :** (11)-23780300

**OBSERVAÇÃO :**

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.981,32 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.981,32 |
| 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 | | |

unidesk

GeoAvaliarPro

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

**NÚMERO DA PESQUISA :** MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/10/2019

**SETOR :** 01 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Presidente Rodrigues Alves **NÚMERO :** 116

**COMP.:** Ref. AP00146 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP

**CEP :** 08710-170 **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:** 7.041,23 **TESTADA - (cf) m :** 35,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 201,18

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

## DADOS DO APARTAMENTO

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

### CARACTERISTICAS

**PADRÃO :** apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

**COEF. DEP. (k) :** 0,684 **IDADE :** 28 **anos FRAÇÃO :** 3,14 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

### DIMENSÕES

**A. PRIVATIVA M²:** 144,54 **ÁREA COMUM M²** 65,28 **GARAGEM M²** 11,50 **TOTAL M² :** 221,32

### EDIFÍCIO

**DORMITÓRIOS :** 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **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$) :** 850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** W Motta Imóveis

**CONTATO :** Reginaldo Matos- 94145-5151 **TELEFONE :** (11)-47355151

**OBSERVAÇÃO :**

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 5.292,65 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -817,11 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.475,54 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,8456 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

unidesk

CeoAvaliarPro®

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

**NÚMERO DA PESQUISA :** MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/10/2019

**SETOR :** 01 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Presidente Rodrigues Alves **NÚMERO :** 116

**COMP.:** Cód. CNIMOB54 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP

**CEP :** 08710-170 **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:** 7.041,23 **TESTADA - (cf) m :** 35,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 201,18

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

## DADOS DO APARTAMENTO

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

### CARACTERISTICAS

**PADRÃO :** apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** g - reparos importantes

**COEF. DEP. (k) :** 0,449 **IDADE :** 28 **anos FRAÇÃO :** 3,14 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

### DIMENSÕES

**A. PRIVATIVA M²:** 144,54 **ÁREA COMUM M²** 65,28 **GARAGEM M²** 11,50 **TOTAL M² :** 221,32

### EDIFÍCIO

**DORMITÓRIOS :** 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **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$) :** 550.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** Nakamura Corretor de Imóveis

**CONTATO :** Nakamura **TELEFONE :** (11)-47998354

**OBSERVAÇÃO :**

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 3.424,66 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 628,49 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.319,60 |
| PADRÃO Fp : | 266,46 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1,2613 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

unidesk

GeoAvaliarPro®

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

**NÚMERO DA PESQUISA :** MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/10/2019

**SETOR :** 01 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Presidente Rodrigues Alves **NÚMERO :** 116

**COMP.:** Cód. 1382 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP

**CEP :** 08710-170 **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:** 7.041,23 **TESTADA - (cf) m :** 35,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 201,18

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

## DADOS DO APARTAMENTO

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

### CARACTERISTICAS

**PADRÃO :** apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

**COEF. DEP. (k) :** 0,631 **IDADE :** 28 **anos FRAÇÃO :** 3,14 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

### DIMENSÕES

**A. PRIVATIVA M²:** 144,54 **ÁREA COMUM M²** 65,28 **GARAGEM M²** 11,50 **TOTAL M² :** 221,32

### EDIFÍCIO

**DORMITÓRIOS :** 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **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$) :** 800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** Marques Imóveis

**CONTATO :** Cód. 1382 **TELEFONE :** (11)-47997600

**OBSERVAÇÃO :**

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.981,32 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -498,92 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.482,40 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,8998 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

unidesk

GeoAvaliarPro

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

**NÚMERO DA PESQUISA :** MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/10/2019

**SETOR :** 01 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Presidente Rodrigues Alves **NÚMERO :** 116

**COMP.:** Cód. 11717 **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP

**CEP :** 08710-170 **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:** 7.041,23 **TESTADA - (cf) m :** 35,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 201,18

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

## DADOS DO APARTAMENTO

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

### CARACTERISTICAS

**PADRÃO :** apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

**COEF. DEP. (k) :** 0,631 **IDADE :** 28 anos **FRAÇÃO :** 3,14 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

### DIMENSÕES

**A. PRIVATIVA M²:** 144,54 **ÁREA COMUM M²** 65,28 **GARAGEM M²** 11,50 **TOTAL M² :** 221,32

### EDIFÍCIO

**DORMITÓRIOS :** 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **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$) :** 790.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** Luiz Sanches Imóveis

**CONTATO :** Cód. 11717 **TELEFONE :** (11)-47994922

**OBSERVAÇÃO :**

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.919,05 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | -492,68 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.426,37 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,8998 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

unidesk

GeoAvaliarPro®

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

**NÚMERO DA PESQUISA :** MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 25/10/2019

**SETOR :** 01 **QUADRA :** 009 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Presidente Rodrigues Alves **NÚMERO :** 116

**COMP.:** Ref. IBO3GHF **BAIRRO :** Centro **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP

**CEP :** 08710-170 **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:** 7.041,23 **TESTADA - (cf) m :** 35,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 201,18

**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seco

## DADOS DO APARTAMENTO

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

### CARACTERISTICAS

**PADRÃO :** apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO :** 2,640 **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes

**COEF. DEP. (k) :** 0,552 **IDADE :** 28 **anos FRAÇÃO :** 3,14 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

### DIMENSÕES

**A. PRIVATIVA M²:** 144,54 **ÁREA COMUM M²** 65,28 **GARAGEM M²** 11,50 **TOTAL M² :** 221,32

### EDIFÍCIO

**DORMITÓRIOS :** 3 **SUÍTES :** 1 **W.C. :** 4 **QUARTO EMPREGADAS :** 1 **PISCINA :** 1 **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$) :** 650.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** Vip Imóveis

**CONTATO :** José Maria **TELEFONE :** (11)-984223929

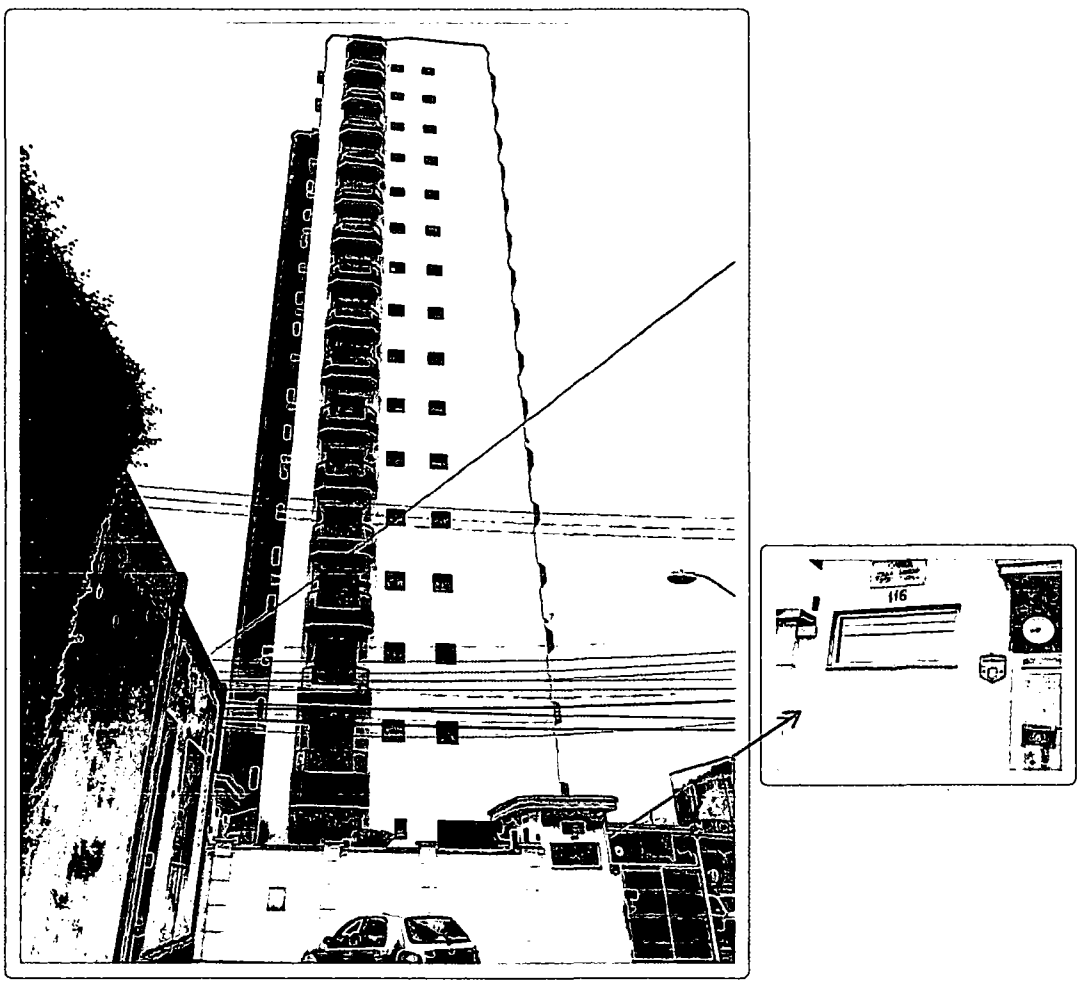
**OBSERVAÇÃO :**

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.047,32 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.047,32 |
| 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

# V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

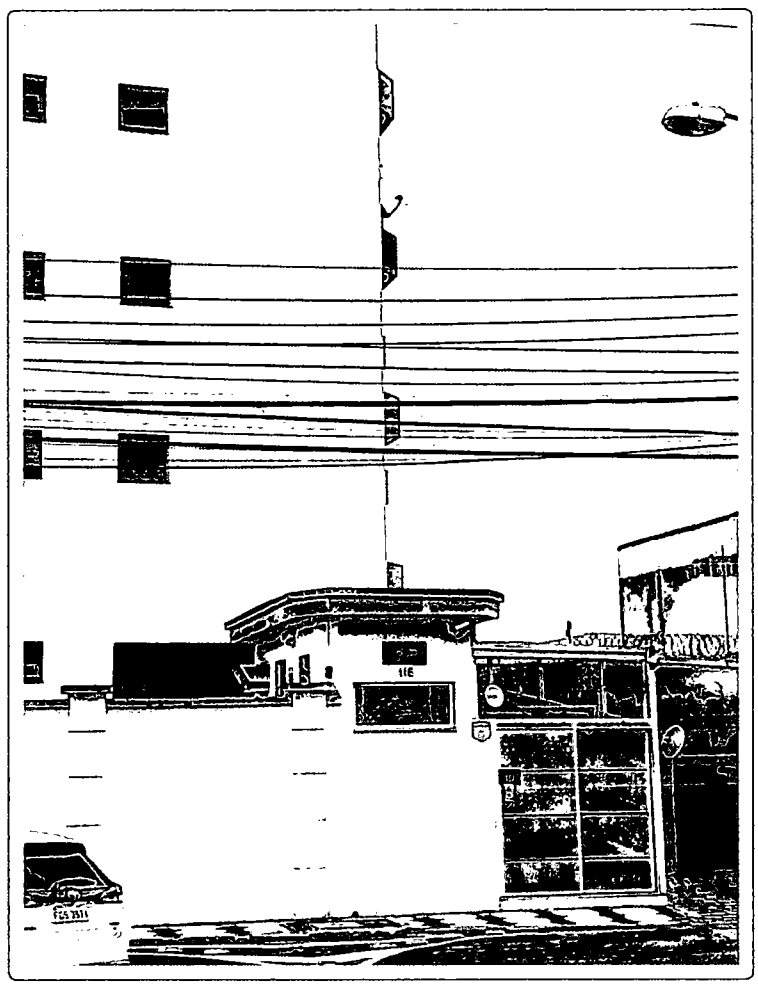



Edifício Villa Lobos localizado o apartamento avaliando.

Rua Presidente Rodrigues Alves Nº 116.

Centro, Mogi das Cruzes, São Paulo.

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



Apartamento avaliando, nº 51 do Edifício Villa Lobos.

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

# VI-CÓPIA DA MATRÍCULA N. 32.262 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES

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

Dados básicos informados para cálculo

| | |
|---|---|
| Descrição do cálculo | |
| Valor Nominal | R$ 644.000,00 |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die. |
| Período da correção | 01/10/2019 a 01/11/2026 |

Dados calculados

| | | |
|---|---|---|
| Fator de correção do período | 2588 dias | 1,481033 |
| Percentual correspondente | 2588 dias | 48,103342 % |
| Valor corrigido para 01/11/2026 | (=) | R$ 953.785,53 |
| Sub Total | (=) | R$ 953.785,53 |
| **Valor total** | **(=)** | **R$ 953.785,53** |

Retornar Imprimir