

## **Laudo de Avaliação**

Av. Lourenço de Souza Franco, nº 876  
Apartamento 505, 4º pavimento, tipo D, Bloco 04  
Residencial Spazio Malibu, Jundiapéba  
Mogi das Cruzes – SP, CEP: 08750-530  
Matrícula nº 79.714 – 2º CRI



Preparado para:  
4ª Vara Cível – Mogi das Cruzes  
Preparado por: RUBENS GUILHEMAT  
Arquiteto

## 1. Introdução

### 1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes

### 1.2. Finalidade

Determinação do valor do imóvel

### 1.3. Objeto Imóvel:

Av. Lourenço de Souza Franco, nº 876, apartamento 505, 4º pavimento, tipo D, Bloco 04 - Residencial Spazio Malibu, Jundiapéba, Mogi das Cruzes – SP, CEP: 08750-530.

DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA 79.714

FECHA 01

Mogi das Cruzes, 26 de dezembro de 2012

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 505 (em construção) - 4º Pavimento - Tipo D - Bloco 04 - Conjunto Residencial "SPAZIO MALIBU" - Avenida Lourenço de Souza Franco - Quadra nº 201 - Vila Santo Angelo, perímetro urbano do Distrito de Jundiapéba, deste Município e Comarca.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 505 (EM CONSTRUÇÃO), do Conjunto Residencial "SPAZIO MALIBU", situado no 4º Pavimento - Tipo D - Bloco 04, localizado na Avenida Lourenço de Souza Franco, Vila Santo Angelo, perímetro urbano do Distrito de Jundiapéba, deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado, contém: sala de estar/jantar, área de circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro, cozinha e área de serviço; possui área real privativa de 58,5000m² (estando nesta incluída a vaga de garagem), área real de uso comum de 30,0051m², perfazendo a área real total de 88,5051m², correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade de 0,005055881; confronta pela frente com o hall e com a circulação interna do pavimento, pelo lado direito com a circulação interna do pavimento, com parte do apartamento nº 503 (em construção) e com as áreas externas do condomínio, pelo lado esquerdo com o hall e com parte do apartamento nº 507 (em construção), e, pelos fundos com as áreas externas do condomínio. Está vinculada a esta unidade autônoma (em construção) a vaga de garagem nº 156.

Matrícula nº 33.491-DV-AP-505 - Bl. 04

QUEM NÃO REGISTRA

Registro de Imóveis e Anexos

### 1.4. Datas Referência deste laudo:

Maior 2021

## 2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de maio de 2021.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do terreno, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Este Laudo de Avaliação foi feito exclusivamente para o processo acima identificado, a pedido da 4ª. Vara Cível de Mogi das cruces, vedado sua utilização para qualquer transação comercial distinta;

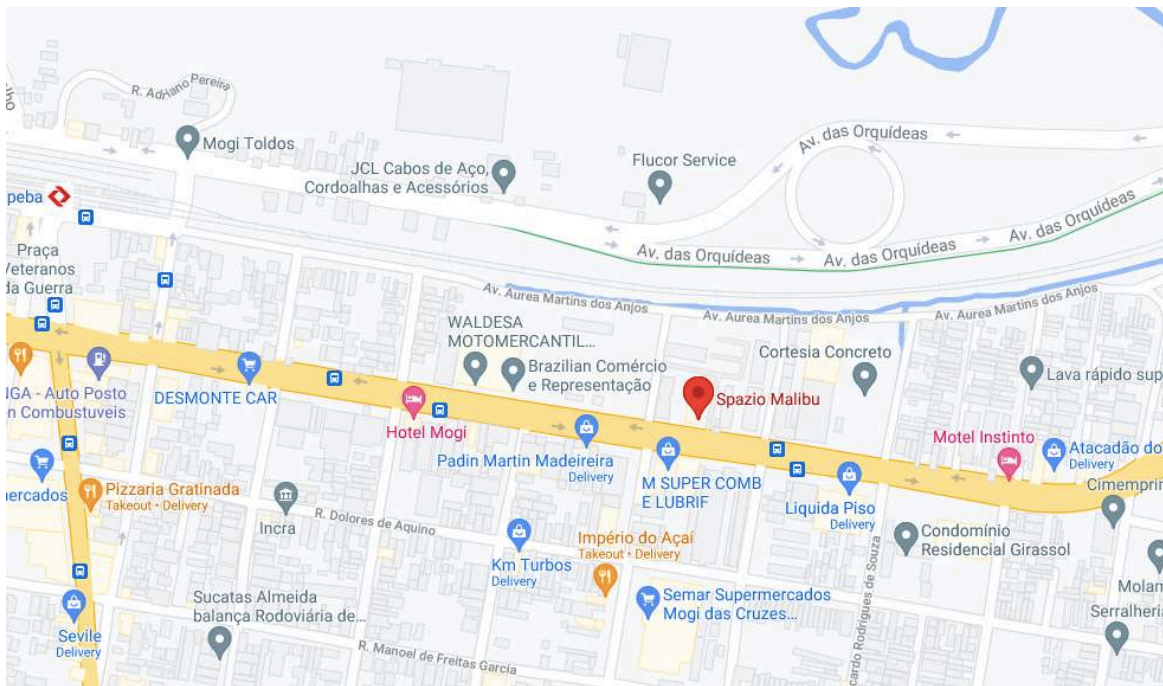
### 3.2 Fotos do local



Vista aérea com localização do imóvel

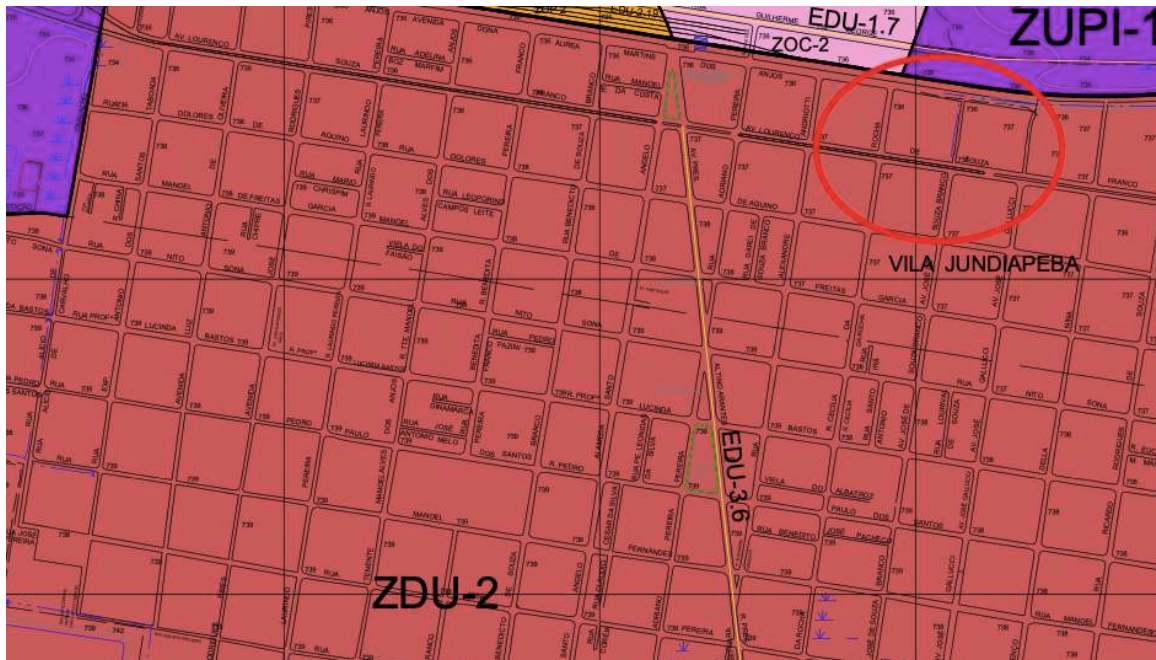


Mapa da região do imóvel



#### 4- Lei de Uso e Ocupação do Solo

Localizado na ZDU-2



#### Seção IV Da Zona de Dinamização Urbana - ZDU

**Art. 60.** A Zona de Dinamização Urbana - ZDU orienta os usos e as atividades, constituindo-se em áreas urbanas que apresentam e/ou nas quais se pretenda induzir uma diversidade de atividades, conforme a categoria funcional e capacidade fluxo de via.

**Parágrafo único.** A Zona de Dinamização Urbana - ZDU deve orientar a implantação dos usos diversificados de pequeno, médio e grande porte, estando associada, na maioria dos casos, às vias arteriais principais e secundárias e às áreas onde ocorrem comércio intenso e existência de indústrias.

**Art. 61.** São objetivos da Zona de Dinamização Urbana - ZDU;

- I** - incentivo à ocupação de atividades econômicas;
- II** - localização do comércio e prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III** - redução dos deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

**Art. 62.** As Zonas de Dinamização Urbana - ZDU se classificam em:

**I - Zona de Dinamização Urbana 1 - ZDU 1:** caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico, onde preferencialmente devem ser instaladas as atividades industriais compatíveis com as zonas urbanas do entorno, observando as regras e condições determinadas pela legislação estadual vigente e atividades de comércio atacadista e varejista, podendo absorver comércios e serviços, admitindo o uso residencial;

**II - Zona de Dinamização Urbana 2 - ZDU 2:** caracteriza-se como uma gradação da ZDU 1, admitindo os mesmos usos, porém com critérios de ocupação mais restritivos;

**III - Zona de Dinamização Urbana 3 - ZDU 3:** caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico com usos diversificados, que podem absorver modalidades de indústrias do tipo ID, comércio varejista e atacadista, serviços de grande, médio e pequeno porte, com proibição de uso residencial.

(Fonte: <https://www.mogidascruzes.sp.gov.br/pagina/secretaria-de-planejamento-e-urbanismo/legislacao-de-ordenamento-do-uso-e-ocupacao-do-solo-louos>)

## 5. Avaliação do Imóvel – Referencias Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

### 5.1. Avaliação

#### METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a norma vigente, na avaliação de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos. Os métodos diretos classificam-se em:

- a. Método comparativo (comparação de preço de venda);
- b. Método de custo (custo de reprodução ou soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a. Método de capitalização ou comparação de rendas;
- b. Método residual, ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Dentre as metodologias descritas foi escolhido o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT 14653 com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pagos em transações imobiliárias, correlacionando-se, assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação. Para a correta aplicação da metodologia de avaliação, é necessária a realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os imóveis de referência configurando uma "situação Paradigma". Para tanto, será utilizado o cálculo das áreas equivalentes dos imóveis, conforme descrito a seguir:

#### Determinação das áreas equivalentes dos Imóveis

A utilização de áreas equivalentes dos imóveis é necessária para que todas as áreas existentes dentro de um imóvel, tais como área de mezanino, vagas de garagem, jardins, etc., possam ser convertidas em um denominador comum, sendo este a área útil com acabamento. Para determinação das áreas equivalentes dos Imóveis, tanto o avaliando quanto os de referência, utilizam-se os coeficientes:

- Área útil / construída: 1,00;
- Área de garagem aberta: 0,10;
- Área externa com acabamento: 0,10;
- Área de Terraço: 0,50.

#### Fatores para Homogeneização

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc. Para a realização de tal homogeneização foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Transposição (Ft):

O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso.

b) Fator de Área (Fa):

Adotado para homogeneizar as áreas dos imóveis de referência com os imóveis avaliandos. Seu cálculo é obtido a partir de expressões dependendo da diferença entre áreas maior ou menor que 30%.

c) Fator de Oferta (Fo):

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação imobiliária.

d) Fator de Equivalência (Fq):

Empregado quando o padrão de conservação da amostra difere daquele do imóvel avaliando, sendo maior que 1 (um) quando a amostra apresenta conservação inferior ao do avaliando e menor que 1 (um) quando o contrário, realizando o agrupamento dos imóveis vistoriados segundo a conservação destes, de acordo com o a Norma IBAPE para valores de edificação de imóveis urbanos, cujas características podem ser verificadas em tabela específica.

e) Fator de Edificação (FC):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes. Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência.

**ELEMENTOS DE PESQUISA –**

**TODOS LOCALIZADOS NO MEMO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL OBJETO**

ELEMENTO - 1		DATA	MAIO/2021		
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Carlos Alexandre Mafort		<b>TELEFONE</b>	(11) 97474-6987	
<b>VALOR</b>	R\$ 180.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	46 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.913,04	
CARACTERISTICAS					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-46m2-venda-RS180000-id-2480589979/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-46m2-venda-RS180000-id-2480589979/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00		<b>FATOR ÁREA</b>	1,00	
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00		<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00		<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00	
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00		<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	1,00	
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00				
					

ELEMENTO - 2			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Mogi Imóveis		<b>TELEFONE</b>	(11) 97324-9646	
<b>VALOR</b>	R\$ 150.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	48 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.125,00	

#### CARACTERISTICAS

Residencial Spazio Malibu

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS150000-id-2508123582/>

<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00	<b>FATOR ÁREA</b>	1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00	<b>FATOR OFERTA</b>	0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00		



ELEMENTO - 3			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	H.S. Martins Empreendimentos Imobiliários		<b>TELEFONE</b>	(11) 4369-9347	
<b>VALOR</b>	R\$ 180.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	49 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.673,46	
CARACTERISTICAS					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS180000-id-2500857089/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS180000-id-2500857089/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



ELEMENTO - 4			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICÍPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	LPS Eduardo Consultoria de Imóveis		<b>TELEFONE</b>	(11) 4798-8484	
<b>VALOR</b>	R\$ 280.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	49 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 5.714,28	
CARACTERISTICAS					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS280000-id-2520497210/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS280000-id-2520497210/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>			1,00	<b>FATOR ÁREA</b>	
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>			1,00	<b>FATOR OFERTA</b>	
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>			1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>			1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>			1,00		
					

ELEMENTO - 5			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Jonas Cardoso de Miranda Junior		<b>TELEFONE</b>	(11) 4726-3000	
<b>VALOR</b>	R\$ 170.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	49 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.469,38	
CARACTERISTICAS					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS170000-id-2497608617/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS170000-id-2497608617/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



ELEMENTO - 6		DATA	MAIO/2021		
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	LPS Eduardo Consultoria de Imóveis		<b>TELEFONE</b>	(11) 4798-8484	
<b>VALOR</b>	R\$ 180.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	49 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.673,46	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-49m2-venda-RS180000-id-2520497624/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-49m2-venda-RS180000-id-2520497624/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



ELEMENTO - 7			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	LPS Eduardo Consultoria de Imóveis		<b>TELEFONE</b>	(11) 4798-8484	
<b>VALOR</b>	R\$ 220.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	47 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 4.680,85	
CARACTERISTICAS					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-47m2-venda-RS220000-id-2520497139/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-47m2-venda-RS220000-id-2520497139/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00		<b>FATOR ÁREA</b>	1,00	
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00		<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00		<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00	
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00		<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	1,00	
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00				



<b>ELEMENTO - 8</b>			<b>DATA</b>	<b>MAIO/2021</b>	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	LPS Eduardo Consultoria de Imóveis		<b>TELEFONE</b>	(11) 4798-8484	
<b>VALOR</b>	R\$ 160.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	49 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.265,30	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS160000-id-2491453728/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-49m2-venda-RS160000-id-2491453728/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



ELEMENTO - 9			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Mauro Alves		<b>TELEFONE</b>	(11) 4799-6099	
<b>VALOR</b>	R\$ 200.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	48 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 4.166,66	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS200000-id-2517863380/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS200000-id-2517863380/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



ELEMENTO – 10			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Cidade Imóveis S/S LTDA		<b>TELEFONE</b>	(11) 4726-2044	
<b>VALOR</b>	R\$ 170.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	57 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 2.982,45	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-57m2-venda-RS170000-id-2472645513/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-57m2-venda-RS170000-id-2472645513/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



ELEMENTO – 11			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	H.S. Martins Empreendimentos Imobiliários		<b>TELEFONE</b>	(11) 4369-9347	
<b>VALOR</b>	R\$ 180.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	48 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.750,00	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS180000-id-2477972633/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS180000-id-2477972633/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



ELEMENTO – 12			DATA	MAIO/2021	
<b>LOCAL</b>	Avenida Lourenço de Souza Franco	<b>BAIRRO</b>	Jundiapéba	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Red Consultoria de Imóveis S/C LTDA		<b>TELEFONE</b>	(11) 4741-4800	
<b>VALOR</b>	R\$ 165.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	47 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.510,63	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
Residencial Spazio Malibu <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-47m2-venda-RS165000-id-2466698573/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapéba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-47m2-venda-RS165000-id-2466698573/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>		1,00	<b>FATOR ÁREA</b>		1,00
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>		1,00	<b>FATOR OFERTA</b>		0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>		1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>		1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>		1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		1,00
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>		1,00			



### Tratamento por fatores

#### Valores Homogeneizados

VALOR UNITÁRIO P M2	FT.	FA	FO	FQ.	FED	VALOR HOMOG.P M2
1- 3.913,04	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3.521,73
2- 3.125,00	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	2.812,50
3- 3.673,46	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3.306,11
4- 5.714,28	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	5.142,85
5- 3.469,38	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3.122,44
6- .673,46	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3.306,11
7- 4.680,85	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	4.212,76
8- 3.265,30	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	2.938,77
9- 4.166,66	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3.749,99
10- 2.982,45	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	2.684,20
11- 3.750,00	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3.375,00
12- 3.510,63	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	3.159,56

Elemento	Valor por metro quadrado
1	3.521,73
2	2.812,50
3	3.306,11
4	5.142,85
5	3.122,44
6	3.306,11
7	4.212,76
8	2.938,77
9	3.749,99
10	2.684,20
11	3.375,00
12	3.159,56

Média = R\$ 3.444,33

+ 30% = R\$ 4.477,62

- 30% = R\$ 2.411,03

Apenas o elemento 4 está fora do padrão

Nova média

R\$ 3.289,92

R\$ 3.289,92 (Três mil, duzentos e oitenta e nove reais e noventa e dois centavos) por metro quadrado.


**Valor do imóvel**

**R\$ 3.289,92 por metro quadrado x 58,5 metros quadrados**

**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

**R\$ 192.460,00 (cento e noventa e dois mil e quatrocentos e sessenta reais)**

Mogi das Cruzes, 25 de maio de 2021.

  
RUBENS GUILHEMAT  
ARQUITETO E URBANISTA  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CAU A101408-0



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 192.460,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	25/05/2021 a 01/05/2024

## Dados calculados

Fator de correção do período	1072 dias	1,196645
Percentual correspondente	1072 dias	19,664495 %
Valor corrigido para 01/05/2024	(=)	R\$ 230.306,29
Sub Total	(=)	R\$ 230.306,29
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 230.306,29</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)