

## I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

Os valores apurados, arredondados, para os imóveis constantes do Termo de Penhora de fls. 403 e 404 são de:

- 1) Imóvel localizado na Rua Duarte de Freitas esquina com a Rua Galdino Alves constante da matrícula 2.011 do 1º CRI de Mogi das Cruzes:

**R\$ 1.022.300,00**

(Um milhão, vinte e dois mil e trezentos reais)

\*valor ref. a janeiro de 2023.

**Nota:** O imóvel está intramuros a residência dos requeridos Rua Galdino Alves nº 30 (Cad. Mun. 03.021.020.000-0 que engloba a matrícula 2011 e a matrícula 191 do 1º CRI de Mogi das Cruzes).

- 2) Imóvel residencial localizado na Rua Galdino Alves nº 30 constante da matrícula 191 do 1º CRI de Mogi das Cruzes:

**R\$ 4.485.300,00**

(Quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil e trezentos reais)

\*valor ref. a janeiro de 2023.

- 3) Imóvel comercial localizado na Rua major Pinheiro Franco nº 404 constante da matrícula 64.426 do 1º CRI de Mogi das Cruzes:

**R\$ 437.000,00**

(Quatrocentos e trinta e sete mil reais)

\*valor ref. a janeiro de 2023.

## II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de janeiro de 2023, dos seguintes imóveis:

- **Imóvel 1:** imóvel localizado na Rua Duarte de Freitas esquina com a Rua Galdino Alves constante da matrícula 2.011 do 1º CRI de Mogi das Cruzes;
- **Imóvel 2:** Imóvel localizado na Rua Galdino Alves nº 30, frente secundária para a Rua Duarte de Freitas, constante da matrícula 2.011 do 1º CRI de Mogi das Cruzes;
- **Imóvel 3:** imóvel comercial localizado na Rua major Pinheiro Franco nº 404 constante da matrícula 64.426 do 1º CRI de 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*”.

**Nota:** O imóvel 1 está intramuros a residência dos requeridos Rua Galdino Alves nº 30 (Cad. Mun. 03.021.020.000-0 que engloba a matrícula 2011 e a matrícula 191 do 1º CRI de Mogi das Cruzes).



### III-REF. AO IMÓVEL 1

#### III.I- VISTORIA

#### III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel 1 situa-se na Rua Duarte de Freitas esquina com a Rua Galdino Alves (antiga Rua Projetada "A") no Parque Monte Líbano, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É parte do imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 03.021.020.000-0 e é constante da matrícula nº. 2.011 do 1º CRI de Mogi das Cruzes.



Vista aérea do imóvel avaliado (Matrícula 2011). O imóvel está intramuros a residência dos requeridos Rua Galdino Alves nº 30 (Cad. Mun. 03.021.020.000-0 que engloba a matrícula 2011 e a matrícula 191 do 1º CRI de Mogi das Cruzes).

## ENTORNO

O imóvel está localizado em esquina privilegiada do Parque Monte Líbano, a região é de alta densidade de ocupação e uso misto.

A região é servida pelos melhoramentos públicos usuais tais como: pavimentação, calçamento, energia elétrica, esgoto, telefonia, internet, tv a cabo e transporte público próximo.

## **III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

### O TERRENO

O imóvel avaliado apresenta terreno plano de consistência seca, situado em esquina de grande visibilidade, medindo 18,00 m de frente para a Rua Duarte de Freitas, 14,50m na latera direita de quem da Rua Duarte de Freitas olha para o imóvel, 14,00m de frente para a Rua Galdino Alves (antiga Rua Projetada "A") e 18,00m nos fundos com área de terreno total de 256,50 metros<sup>2</sup>.

Fonte da foto: Google street view



Vista do imóvel na Rua Duarte de Freitas esquina com a Rua Galdino Alves.

### III.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

### 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 avaliado, 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 avaliado.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, janeiro de 2023, 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 com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

*"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, 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 paradigmática pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliado, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, testada, frentes múltiplas e visibilidade 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.

### III.III.III- VALOR DO IMÓVEL 1 (MATRÍCULA 2.011 DO 1º CRI)

#### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 3.130,22 /m<sup>2</sup>, desvio padrão da amostra de R\$ 762,24 /m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 24,3500 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:  
Mínimo: R\$ 3.353,81, Máximo: R\$ 4.617,55.

Será adotado: **V<sub>u</sub> = R\$ 3.985,68 /m<sup>2</sup>**

#### Cálculo do Valor do imóvel 1

O valor do imóvel 1 será dado pela multiplicação da área do imóvel avaliado, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 256,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 3.985,68 / \text{m}^2 = \underline{\text{R\$} 1.022.327,26}$$

Arredondando, **R\$ 1.022.300,00**

*(Um milhão, vinte e dois mil e trezentos reais)*

\*valor ref. a janeiro de 2023.



fl5809  
e

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

Descrição: Matrícula 2011

DATA: 19/01/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAP-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Terreno de esquina.

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

### FATORES

#### FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	560,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	18,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	p.ano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

### FATORES ADICIONAIS

#### FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

<input type="checkbox"/> F. ÁREA	1,00	Terreno
Ajuste p/Método Eng. Sérgio Abunahman		
<input checked="" type="checkbox"/> F. VIS.	1,00	Terreno
Grande visibilidade -arbitrio avaliador		



Avaliar

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Coronel Souza Franco ,SN	4.500,00	4.255,48	0,9457	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cruzeiro do Sul ,SN	1.200,00	1.908,38	1,5903	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Francisco Borges Vieira ,SN	1.914,89	2.435,75	1,2720	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Mariana Naior ,SN	1.277,51	3.486,48	2,7291	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Dr. Ricardo Vieira ,SN	2.181,12	2.462,16	1,1289	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Novajás ,SN	2.345,56	3.196,79	1,3629	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Josefina Ariza ,SN	1.237,50	3.621,51	2,9265	1,0017

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



[Avaliar](#)

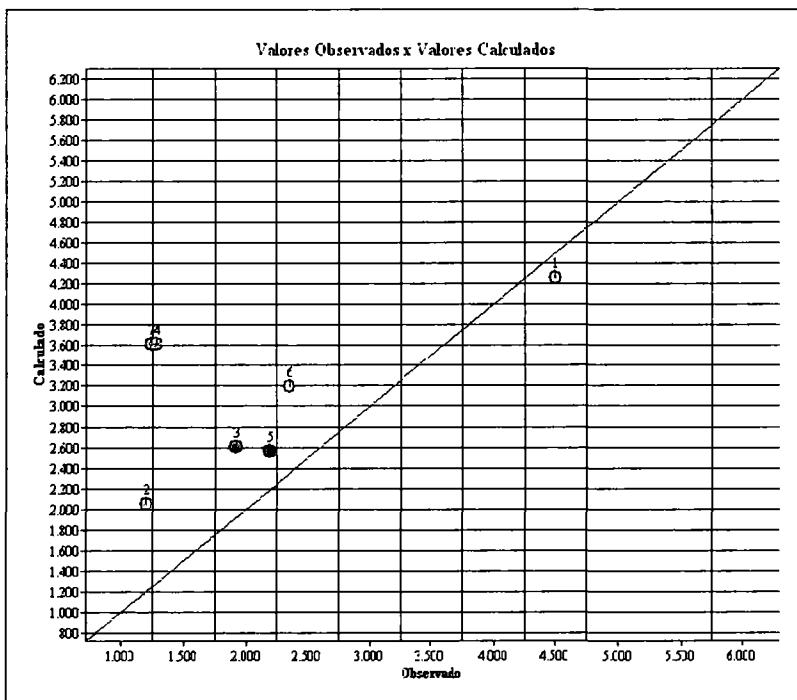
### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.500,00	4.255,48
2	1.200,00	1.908,38
3	1.914,89	2.435,75
4	1.277,51	3.486,48
5	2.181,12	2.462,16
6	2.345,56	3.196,79
7	1.237,50	3.621,51



[Avaliar](#)

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Duarte de Freitas s/n esq. Rua Galdino Aves Parque Monte Líbano Data : 19/01/2023  
 Cliente : Ação Judicial  
 Área m<sup>2</sup> : 256,50 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.093,80  
 Desvio Padrão : 1.161,27  
 - 30% : 1.465,66  
 + 30% : 2.721,94

Coeficiente de Variação : 55,4600

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.130,22  
 Desvio Padrão : 762,24  
 - 30% : 2.191,16  
 + 30% : 4.069,29

Coeficiente de Variação : 24,3500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	B	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 5	<input checked="" type="checkbox"/> 3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 *a	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.130,22

TESTADA: 0,1400

PROFOUNDIDADE 0,0000

FRENTEIS MULTIPLAS: 0,0800

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 3.985,68000

VALOR TOTAL (R\$): 1.022.327,26

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

INTERVALO MÍNIMO : 2.715,36

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

INTERVALO MÍNIMO : 3.353,81

INTERVALO MÁXIMO : 3.545,08

INTERVALO MÁXIMO : 4.617,55

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 866,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Souza Franco      NÚMERO : SN  
COMP.: Frente secundária: Rua EBARRIO : Centro  
CEP : 08710-020      UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	300,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : J. Bianchi Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47285800

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,18
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,07	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

**TAMARA LEITE**  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliação

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA**

**NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023**

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

**ENDEREÇO :** Rua Cruzeiro do Sul  
**COMP.:** **BAIRRO :** Vila Oliveira  
**CEP :** 08790-170 **UF :** SP

NÚMERO : SN

## 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) m<sup>2</sup>:** 750,00      **TESTADA - (cf) m**: 12,50      **PROF. EQUIV. (Pe) :** 60,00  
**ACESSIBILIDADE :** Dreta      **FORMATO :** Regular      **ESQUINA :** Não  
**TOPOGRAFIA :** ca'do para os fundos de 5% até 10%  
**CONSISTÊNCIA :** seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

**ADICIONAL 01:** 1,14    **ADICIONAL 02:** 0,85    **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 :** Argentino Imóveis  
**CONTATO :** Código: 705      **TELEFONE :** (11)-47994327

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,59	FT ADICIONAL01 :	-0,12	VALOR UNITÁRIO :	1.200,00
TESTADA CI :	-0,05	FT ADICIONAL02 :	0,18	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.908,38
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5903
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR :      QUADRA :      ÍNDICE DO LOCAL : 472.00      CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Borges Vieira      NÚMERO : SN  
COMP.:      BAIRRO : Parque Monte Líbano      CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08780-360      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) m <sup>2</sup> :	564,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	56,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	p lano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,10	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Argentino Imóveis	
CONTATO :	Código: 2449	TELEFONE : (11)-47994327

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,19	FT ADICIONAL 01:	-0,09	VALOR UNITÁRIO :	1.914,89
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,18	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.435,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,2720
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mariana Najar NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Vila Oliveira CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08790-610 UF : SF

#### 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) m <sup>2</sup> :	627,00	TESTADA - (ct) m	19,00	PROF. EQUIV. (Pe):	33,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em declive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,11	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 890.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Mogi Marc Imóveis	
CONTATO :	Ref. TE0090	TELEFONE : (11)-26688238

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,80	FT ADICIONAL 01 : -0,10 <b>VALOR UNITÁRIO :</b> 1.277,51
TESTADA CT :	-0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,18 <b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 3.486,48
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <b>VARIAÇÃO :</b> 2,7291
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 <b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 560.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Ricardo Vieira NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08710-150 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) m <sup>2</sup> :	392,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	39,20
ACESSIBILIDADE:	Dreta	FORMATO:	Reguar	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	p anc				
CONSISTÊNCIA:	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,05	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Eduardo Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :		

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,05 VALOR UNITÁRIO : 2.181,12
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,18 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.462,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,1289
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 472,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Novojas NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 06710-250 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) m <sup>2</sup> :	259,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,90
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 675.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Eduardo Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-47988484
OBSERVAÇÃO :		

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,19	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Josefina Ariza NÚMERO : SN  
COMP.: esq. Rua Pedro FernandBAIRRO Jardim Novo Socorro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08790-530 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) m <sup>2</sup> :	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
ACESSIBILIDADE :	Dreta	FORMATO :	Reguar	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	p onc				
CONSISTÊNCIA :	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

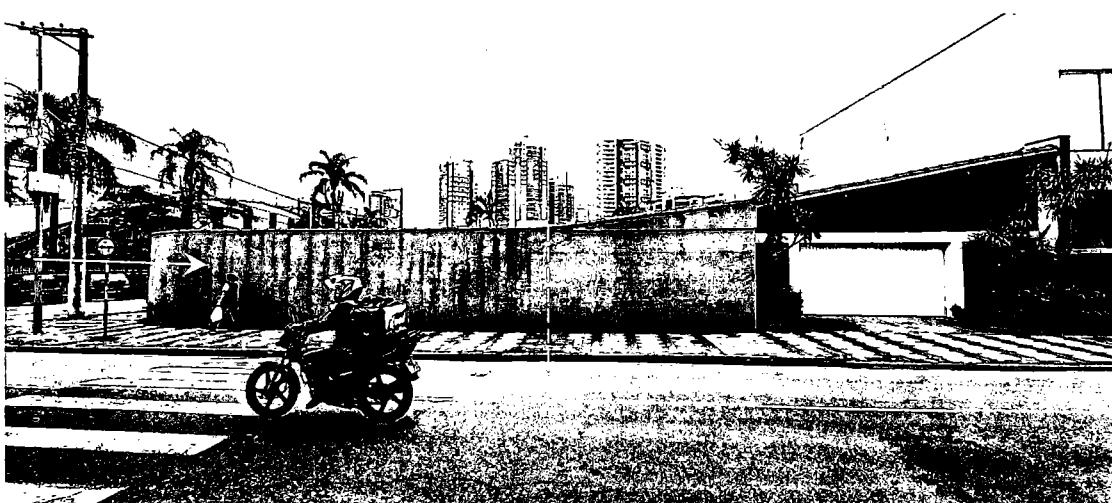
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Marques Imóveis	
CONTATO :	Código: 3825	TELEFONE : (11)-47997600

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,80	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.237,50
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,18	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.621,51
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2.926,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,05	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.001,7
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

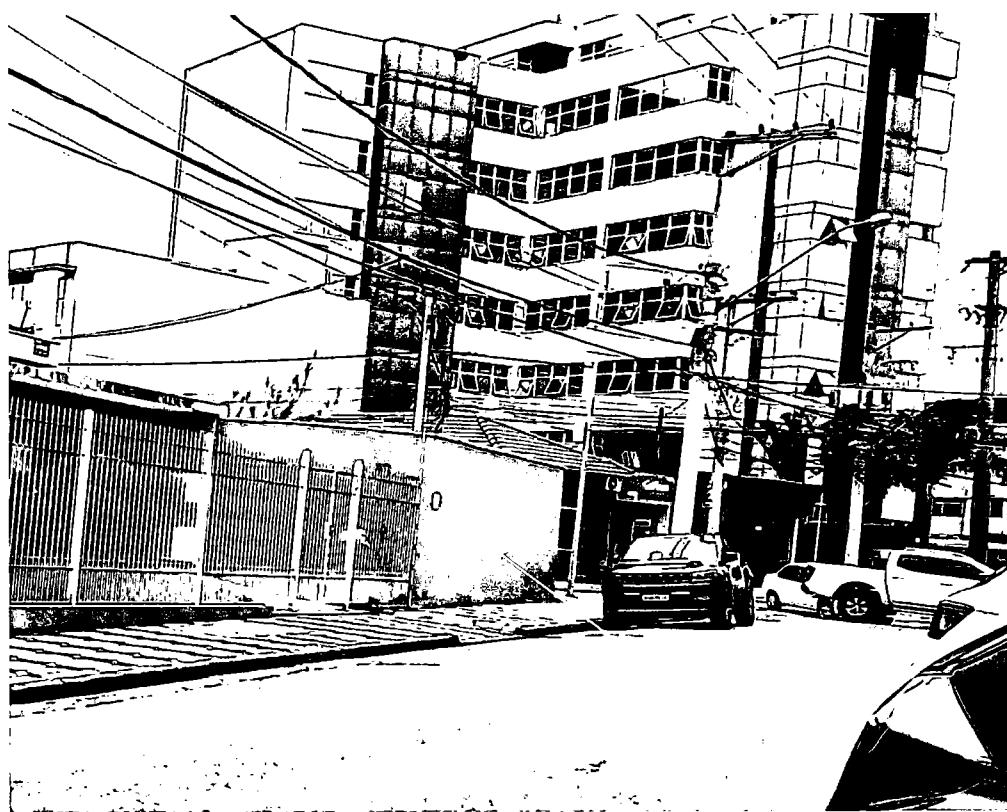
### III. IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



O imóvel 1 (Matrícula 2.11 do 1º CRI) situa-se na Rua Duarte de Freitas esquina com a Rua Galdino Alves (antiga Rua Projetada "A") no Parque Monte Líbano, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. O terreno está intramuros a residência dos requeridos Rua Galdino Alves nº 30 (Cad. Mun. 03.021.020.000-0 que engloba a matrícula 2011 e a matrícula 191 do 1º CRI de Mogi das Cruzes).

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

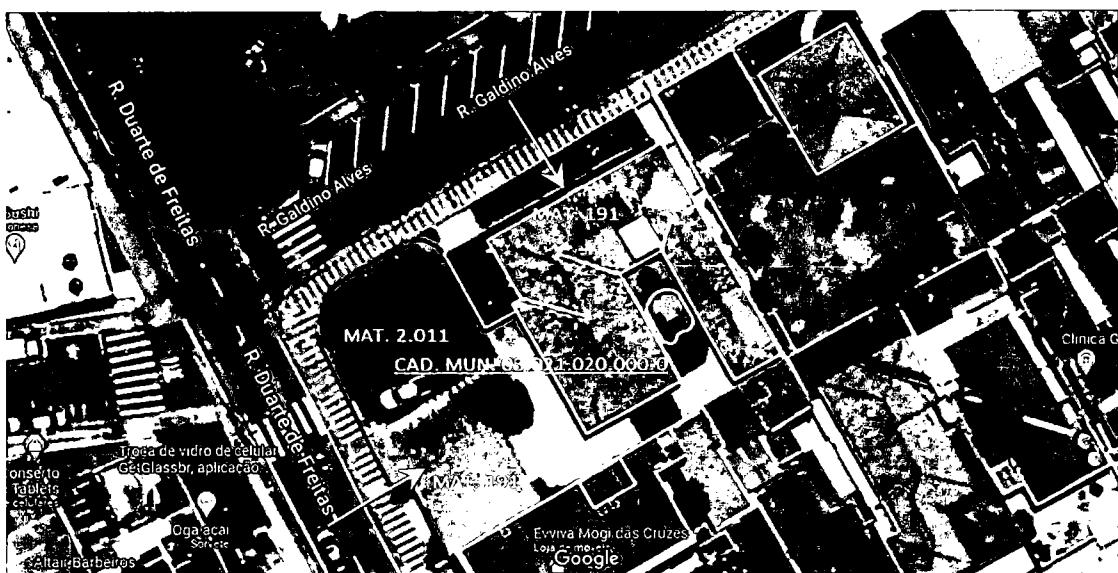
arquitetatamara@gmail.com



Vista a partir da Rua Galdino Alves, imóvel localizado na esquina com a Rua Duarte de Freitas.

**IV-REF. AO IMÓVEL 2**  
**IV.I- VISTORIA**  
**IV.II- LOCALIZAÇÃO**

O imóvel 2 situa-se na Rua Galdino Alves (antiga Rua Projetada "A") nº 30 com segunda frente para a Rua Duarte de Freitas (acesso da garagem da residência dos requeridos) no Parque Monte Líbano, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É parte do imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 03.021.020.000-0 e é constante da matrícula nº 191 do 1º CRI de Mogi das Cruzes.



Vista aérea do imóvel avaliado (Matrícula 191). O imóvel tem acesso pela Rua Galdino Alves e pela Rua Duarte de Freitas.

### **ENTORNO**

O imóvel está situado em local privilegiado do Parque Monte Líbano, com 2 frentes para vias de grande importância no bairro.

A região é de alta densidade de ocupação e uso misto; e é servida pelos melhoramentos públicos usuais tais como: pavimentação, calçamento, energia elétrica, esgoto, telefonia, internet, tv a cabo e transporte público próximo.

## **IV.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

### **O TERRENO**

O terreno do imóvel avaliado, em formato irregular, com frente para a Rua Galdino Alves (24,00m) e também uma segunda frente para a Rua Duarte de Freitas, vias de grande visibilidade no município, apresenta área de terreno total de 826,00 metros<sup>2</sup>.

### **BENFEITORIAS**

Sobre o terreno existe uma construção residencial térrea e edícula, datada de 1970 no cadastro da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

A residência principal com área construída cadastrada de 334,45 m<sup>2</sup>, classifica-se conforme Estudo de Valores de Edificações de imóveis urbanos- unidades isoladas- IBAPE (2019) como: Grupo: 2- casa, 2.6- casa padrão superior e a edícula com área cadastrada de 99,49m<sup>2</sup> classifica-se como: 2-4- casa padrão simples.

#### IV.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

#### IV.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS PARA O TERRENO

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 avaliado, 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 avaliado a signatária coletou dados de imóveis (terrenos) em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliado.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, janeiro de 2023, 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 com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

*"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliado, 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 avaliado, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, testada, frentes múltiplas, área e visibilidade 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.III- VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL 2

##### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 3.630,88 /m<sup>2</sup>, desvio padrão da amostra de R\$ 807,24 /m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 22,2300 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:  
Mínimo: R\$ 3.597,07, Máximo: R\$ 5.038,67.

Será adotado: **Vu = R\$ 4.317,87 /m<sup>2</sup>**

##### Cálculo do Valor do terreno do imóvel 2

O valor do terreno do imóvel 2 será dado pela multiplicação da área pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 826,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.317,87 / \text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 3.566.556,94}$$

Arredondando, **R\$ 3.566.560,00**

(Três milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, quinhentos e sessenta reais)

\*valor ref. a janeiro de 2023.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

Descrição: Matrícula 191

Data: 19/01/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPF-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Valor ref. a área de terreno Matrícula 191 do 1º CRI

#### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

#### FATORES

##### FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	560,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	24,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	piso
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

#### FATORES ADICIONAIS

##### FATOR ÍNDICE ÍNCIDÊNCIA

<input checked="" type="checkbox"/> F. ÁREA	1,00	Terreno
Ajuste p/Método Eng. Sérgio Abunahman		
<input checked="" type="checkbox"/> F. VIS.	1,00	Terreno
Grande visibilidade -arbitrio avaliador		



Avaliar

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Coronel Souza Franco ,SN	4.500,00	4.869,12	1,0820	1,0003
<input type="checkbox"/> 2	Rua Cruzeiro do Sul ,SN	1.200,00	2.080,24	1,7335	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Francisco Borges Vieira ,SN	1.914,89	2.710,61	1,4155	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Mariana Nájar ,SN	1.277,51	3.666,31	2,8659	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Dr. Ricardo Vieira ,SN	2.161,12	2.781,74	1,2754	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Navajas ,SN	2.345,56	4.020,91	1,7143	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Josefina Ariza ,SN	1.237,50	3.743,90	3,0254	1,0026

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

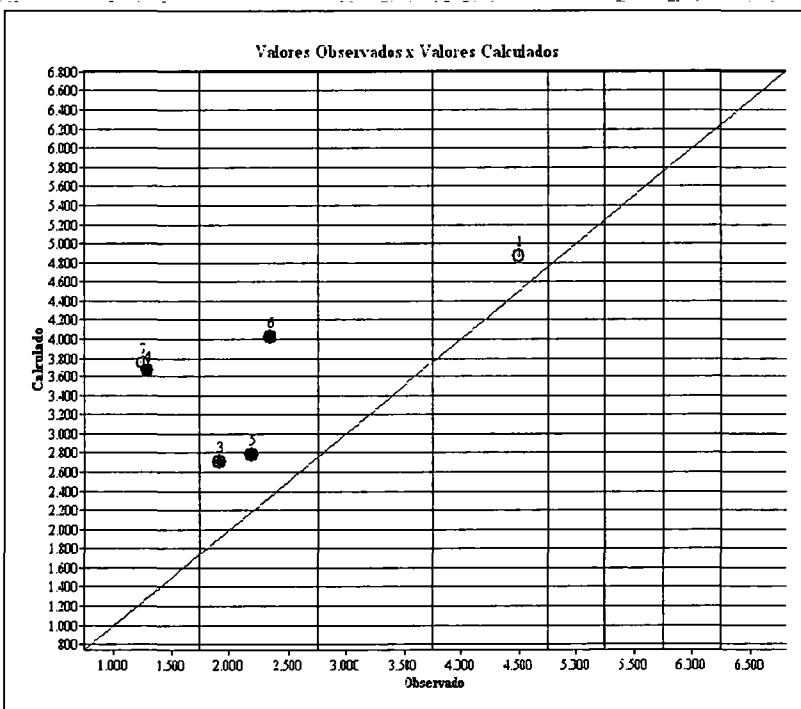
### ADERÊNCIA

Nº	Observado	Calculado
1	4.500,00	4.869,12
2	1.200,00	2.080,24
3	1.914,89	2.710,61
4	1.277,51	3.666,31
5	2.181,12	2.781,74
6	2.345,56	4.020,91
7	1.237,50	3.743,90



Avaliar

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Local:** Rua Galdino Aves 30 Parque Monte Líbano MOJI DAS CRUZES - SP    **Data:** 19/01/2023  
**Cliente:** Avaliação Judicatória  
**Área m²:** 826,00    **Modalidade:** Venda  
**Distribuição espacial:**

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.242,76  
 Desvio Padrão : 1.196,60  
 - 30% : 1.569,94  
 + 30% : 2.915,59

Coefficiente de Variação : 53,3500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.630,88  
 Desvio Padrão : 807,24  
 - 30% : 2.541,61  
 + 30% : 4.720,14

Coefficiente de Variação : 22,2300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/> 3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 *a

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.630,88

TESTADA: 0,1600

PROFOUNDIDADE 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.317,87000

VALOR TOTAL (R\$): 3.566.556,94

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

INTERVALO MÍNIMO : 3.144,46

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

INTERVALO MÍNIMO : 3.597,07

INTERVALO MÁXIMO : 4.117,30

INTERVALO MÁXIMO : 5.038,67

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 866,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Souza Franco NÚMERO : SN  
COMP.: Frente secundária: Rua BAIRRO : Centro/ai CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08710-020 UF : SF

#### 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) m <sup>2</sup> :	300,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	60,00
ACESSIBILIDADE:	D'ela	FORMATO:	Reguar	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	pânc				
CONSISTÊNCIA:	seca				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,88	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	J. Bianchi Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-47285800

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,14 VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,18 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.869,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.082,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,07	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,3
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 352.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cruzeiro do Sul NÚMERO : SN  
COMP.: Bairro : Vila Oliveira CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08790-170 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) m <sup>2</sup> :	750.00	TESTADA - (ct) m	12,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	60.00
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	côncavo para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,98	ADICIONAL 02:	0,85	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 :	Argentino Imóveis	
CONTATO :	Código: 705	TELEFONE : (11)-47994327

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,59	FT ADICIONAL 01 : 0,02 <b>VALOR UNITÁRIO :</b> 1.200,00
TESTADA CT :	-0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,18 <b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 2.080,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <b>VARIAÇÃO :</b> 1.733,95
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 <b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 472.00      CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Borges Vieira      NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Parque Monte Líbano      CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08780-360      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) m <sup>2</sup> :	564,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	56,40
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Reguar	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	p arc				
CONSISTÊNCIA :	seca				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,95	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Argentino Imóveis  
CONTATO : Código: 2449      TELEFONE : (11)-47994327

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,19	FT ADICIONAL 01 : 0,05      VALOR UNITÁRIO : 1.914,89
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,18      HOMOGENEIZAÇÃO : 2.710,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00      VARIAÇÃO : 1.415,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00      VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,3
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mariana Najo NÚMERO : SN  
 COMP.: BAIRRO : Vila Oliveira CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
 CEP : 08790-610 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) m <sup>2</sup> :	627,00	TESTADA - (cf) m:	19,00	PROF. EQUIV. (Pe):	33,00
ACESSIBILIDADE:	Dreta	FORMATO:	Reguar	ESQUINA:	Nõo
TOPOGRAFIA:	em nível de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seca				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,96	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Mogi Marc Imóveis

CONTATO : Ref. TE0090

TELEFONE : (11)-26688238

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,80	FT ADICIONAL01 : 0,04 VALOR UNITÁRIO : 1.277,51
TESTADA Cf :	-0,15	FT ADICIONAL02 : 0,16 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.666,31
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 2.869,9
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,6
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar.

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 560,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Ricardo Véa NÚMERO : SN  
COMP.: Bairro Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08710-150 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) m <sup>2</sup> :	392,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	39,20
ACESSIBILIDADE :	Dreta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,91	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Lopes Eduardo Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-47988484  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 : 0,10 VALOR UNITÁRIO : 2.181,12
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,18 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.781,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.275,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar...

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 472,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Navajas NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Centro  
CEP : 08710-250 UF : SF CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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) m <sup>2</sup> :	259,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,90
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	p onc				
CONSISTÊNCIA:	secc				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,74	ADICIONAL 02:	0,85	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 675.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes Eduardo Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-47988484

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,19 FT ADICIONAL 01 :	0,35 VALOR UNITÁRIO : 2.345,56
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,18 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.020,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.714,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,4
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 200,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2023  
CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Josefina Ariza NÚMERO : SN  
COMP.: esq. Rua Pedro Fernandes BAIRRO : Vila Nova Socorro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08790-530 UF : SF

#### 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) m <sup>2</sup> :	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Reguar	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	p onc				
CONSISTÊNCIA :	seco				

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,51	ADICIONAL 02:	0,85	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 :	Marques Imóveis	
CONTATO :	Código: 3825	TELEFONE : (11)-47997600

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,80	FT ADICIONAL 01 : 0,10 VALOR UNITÁRIO : 1.237,50
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,18 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.743,90
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 3,0254
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	-0,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0026
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

#### IV.IV- VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL 2

Atendendo as Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da fazenda Pública da Capital, e a NBR-14653-2 da ABNT, adotaremos o método de custo de produção, tendo como parâmetros para homogeneização do valor das benfeitorias, o estudo "Edificações Valores de Venda", elaborada pela comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital "CAJUFA", utilizando como parâmetro o custo por m<sup>2</sup>, os valores do custo unitário básico da construção civil no estado de São Paulo "CUB-SP" cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo "SINDUSCON-SP", e custo pesquisado através da revista Construção da Editora PINI.

Foram constatadas no imóvel 2, uma construção residencial térrea (A) de 334,45m<sup>2</sup> com: 4 dormitórios sendo 2 suítes, 3 salas, copa, cozinha, lavabo, WC, área de serviços, dormitório e WC de funcionários classificada como casa:2, 2.6: padrão superior e edícula (B) de 99,49m<sup>2</sup> classificada como casa: 2, 2.4: padrão simples.

De acordo com as benfeitorias apuradas e classificadas iremos calcular o valor das benfeitorias:

##### (A) Casa padrão superior (2.6)

Valor unitário (médio): 2,656 de R\$N

Casa Padrão Superior de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis urbanos do IBAPE:

*"Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:*

*-Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.*

*-Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.*

*-Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*

*-Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.*

*-Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.*



-Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais."

Fator de obsolescência: valor depreciativo "fob" 0,4953, com ap. 53 anos de idade e necessitando de reparos simples (E).

Valor R8N da SINDUSCON para o mês de dezembro de 2022 é de R\$ 1.788,21 /m<sup>2</sup>.

**Nota:** R8N ou o Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras. O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

#### CÁLCULO:

Valor unitário para casa padrão superior (médio) = 2,656 de R8N

Área = 334,45 m<sup>2</sup>

vu = 2,656 de R8N

Sendo o índice "SindusCon/SP" publicado, para o mês de dezembro de 2022 é de R\$ 1.788,21 /m<sup>2</sup>.

vu = R\$ 1.788,21 m<sup>2</sup> x 2,656 =

vu = R\$ 4.749,48/m<sup>2</sup>

Fator de obsolescência "fob" 0,4953 com ap. 53 anos de idade e necessitando de reparos simples (E).

Portanto: Vb = ab x vu x fob

onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área da benfeitoria



vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Então teremos:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

$$Vb = 334,45 \text{ m}^2 \times R\$ 4.749,48/\text{m}^2 \times 0,4953$$

$$Vb = R\$ 786.766,01$$

Valor das benfeitorias casa padrão superior: **R\$ 786.766,01**

(Setecentos e oitenta e seis mil, setecentos e sessenta e seis reais e um centavo).

\*valor ref. a janeiro de 2023.

#### (B) Edícula- padrão simples (2.4)

Valor unitário (médio): 1.497 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo "fob" 0,4953, com ap. 53 anos de idade e necessitando de reparos simples (E).

Valor R8N da SINDUSCON para o mês de dezembro de 2022 é de R\$ 1.788,21 /m<sup>2</sup>.

**Nota:** R8N ou o Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras. O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).



### CÁLCULO:

Valor unitário para casa padrão simples (médio) = 1,497 de R\$N

Área = 99,49 m<sup>2</sup>

vu = 1,497 de R\$N

Sendo o índice “SindusCon/SP” publicado, para o mês de dezembro de 2022 é de R\$ 1.788,21 /m<sup>2</sup>.

vu = R\$ 1.788,21 m<sup>2</sup> x 1,497 =

vu = R\$ 2.676,95/m<sup>2</sup>

Fator de obsolescência “fob” 0,4953 com ap. 53 anos de idade e necessitando de reparos simples (E).

Portanto: Vb = ab x vu x fob

onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área da benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Então teremos:

**Vb = ab x vu x fob**

Vb = 99,49 m<sup>2</sup> x R\$ 2.676,95/m<sup>2</sup> x 0,4953

Vb = R\$ 131.913,12

Valor das benfeitorias edícula- padrão simples: **R\$ 131.913,12**

(Cento e trinta e um mil, novecentos e treze reais e doze centavos).

\*valor ref. a janeiro de 2023.



TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

O valor total das benfeitorias é a soma dos valores (A)+(B):

Valor das benfeitorias (A).....	R\$ 786.766,01
Valor das benfeitorias (B).....	R\$131.913,12
<b>Valor total das benfeitorias.....</b>	<b><u>R\$918.679,13</u></b>

(Novecentos e dezoito mil, seiscentos e setenta e nove reais e treze centavos)

\*valor ref. a janeiro de 2023.

#### IV.V- VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2 (MATRÍCULA 191 DO 1º CRI)

O valor total do imóvel 2 será a soma do valor de terreno mais o valor total das benfeitorias.

Valor do terreno.....	R\$ 3.566.560,00
Valor total das benfeitorias.....	R\$ 918.679,13
Valor total do imóvel 2 (Matrícula 191 do 1º CRI) .....	<u>R\$ 4.485.239,13</u>

Arredondando, R\$ 4.485.300,00

(Quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil e trezentos reais)

\*valor ref. a janeiro de 2023.

#### IV. VI-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



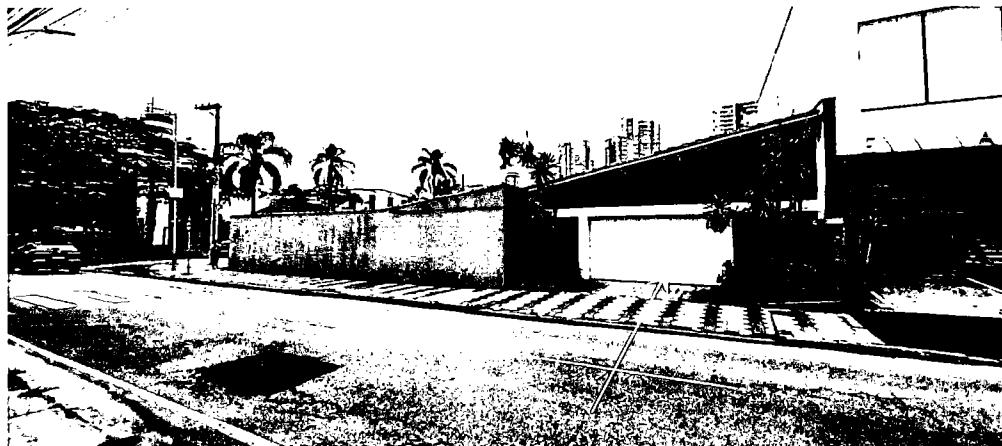
O imóvel situa-se na Rua Galdino Alves (antiga Rua Projetada "A") nº 30 no Parque Monte Líbano, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Acesso no imóvel pela Rua Galdino Alves.



Segunda frente do imóvel para a Rua Duarte de Freitas (acesso da garagem da residência dos requeridos)

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Sala de estar e jantar no imóvel avaliado, casa padrão superior.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Copa e despensa.

**TAMARA LEITE**  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

[arquitetatamara@gmail.com](mailto:arquitetatamara@gmail.com)



Área de serviços e WC funcionários.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Lavabo.



Dormitório.



WC.



Dormitório.



WC.



Dormitório com acesso ao jardim.



WC.



Sala íntima.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Jardim.

## V-REF. AO IMÓVEL 3

### V.I- VISTORIA

### V.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado 3 situa-se na Rua Major Pinheiro Franco nº 404, centro no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 01.019.008.000-5 e é constante da matrícula nº. 64.426 do 1º CRI de Mogi das Cruzes.

### LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região.

### ENTORNO:

O imóvel está localizado via secundária, no centro de Mogi das Cruzes, a região é de alta densidade de ocupação, uso misto. A região é servida pelos melhoramentos públicos usuais tais como: pavimentação, calçamento, energia elétrica, esgoto, telefonia, internet, tv a cabo e transporte público próximo.

### V.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O TERRENO do imóvel avaliado apresenta terreno plano de consistência seca, medindo 6,10 metros de frente para a Rua Major Pinheiro Franco e apresenta área de terreno cadastrada de 159,00 metros<sup>2</sup>.

AS BENFEITORIAS, sobre o terreno existe uma construção comercial com área construída cadastrada de 84,93m<sup>2</sup> térrea, datada de 1961, atualmente desocupada, sem vaga de garagem, classificada como: padrão simples e necessitando de reparos simples e importantes.



Fachada do imóvel: Rua Major Pinheiro Franco 404, Centro.

### V.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 3

#### V.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 IBAP/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 avaliado.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, dezembro/janeiro de 2023, 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 *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 avaliado, 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 paradigmática pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliado, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização e padrão mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.



## V.III.III- VALOR DO IMÓVEL

### Valor Unitário

#### Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 5.166,71/m<sup>2</sup>, desvio padrão da amostra de R\$ 492,14/m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 9,5300 %.

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

Mínimo: R\$ 4.829,31, Máximo: R\$ 5.504,11.

Será adotado: **Vu = R\$5.166,71 /m<sup>2</sup>**

### Cálculo do Valor do imóvel 3

O valor do imóvel 3 será dado pela multiplicação da área útil do imóvel avaliado, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 84,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.166,71/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 437.258,00}$$

Arredondando, **R\$ 437.000,00**

(Quatrocentos e trinta e sete mil reais)

\*valor ref. a janeiro de 2023.



TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPÇÃO: Avaliação imóvel comercial

DATA: 18/01/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO:

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	472,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 62
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,01



Avaliar

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

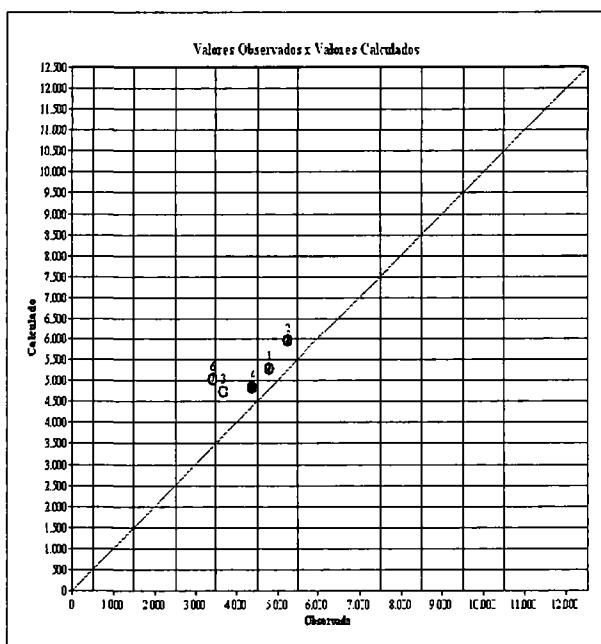
N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Barão de Jaceguá, 64	4.800,00	5.280,16	1,1000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cel. Cardoso de Siqueira, 275	5.268,05	5.960,60	1,1315
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Dr. Ricardo Vilela, 709	3.681,82	4.724,51	1,2832
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Olegário Paiva, 144	4.390,24	4.829,42	1,1000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua São João, 639	3.435,11	5.038,86	1,4669



Avaliar

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Nº	X	Y
1	4.800,00	5.280,16
2	5.268,05	5.960,60
3	3.681,82	4.724,51
4	4.390,24	4.829,42
5	3.435,11	5.038,86



577  
B.860  
(c)

**TAMARA LEITE**  
 ARQUITETA E URBANISTA  
 CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar...

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Major Pinheiro Franco 404 Centro MOJI DAS CRUZES - SP Data : 18/01/2023  
 Cliente : Ação Judicial  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 159,00 Edificação m<sup>2</sup> : 84,63 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.315,04  
 Desvio Padrão : 762,28  
 - 30% : 3.020,53  
 + 30% : 5.609,56

Coeficiente de Variação : 17,6700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.166,71  
 Desvio Padrão : 492,14  
 - 30% : 3.616,70  
 + 30% : 6.716,72

Coeficiente de Variação : 9,5300

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 3
3	Identificação dos dados de mercado	A apresentação de inform ref a todos os caract das das dados analisados	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todos os caract das das dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todos os caract das das dados ref aos fatores
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 *a

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.166,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 5.166,71000

VALOR TOTAL (R\$) : 437.258,67

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

INTERVALO MÍNIMO : 4.829,31

INTERVALO MÁXIMO : 5.504,11

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

INTERVALO MÍNIMO : 4.829,31

INTERVALO MÁXIMO : 5.504,11

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

fls 573  
(e)

**TAMARA LEITE**  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliação

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 560,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Barão de Jaceguá NÚMERO : 64  
 COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
 CEP : 08710-160 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) M <sup>2</sup> :	120,00	TESTADA - (cf) m:	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	24,00
ACESSIBILIDADE:	Dele	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	pânc				
CONSISTÊNCIA:	seco				

**DADOS DA BENEFICIARIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercio	ÁREA CONSTRUIDA M <sup>2</sup> : 90,00			
PADRÃO CONSTR.: caso simples		CONSERVAÇÃO : I - entre reparos simples e importantes			
COEF. DE PADRÃO :	1,497	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,571	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 1			
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00		

**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\$) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Eveline Imóveis	
CONTATO :	Código: 1676	TELEFONE : (11)-47253632

**OBSERVAÇÃO :****RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-150,66 FT ADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.280,16
PADRÃO FP :	631,02 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL04 :	0,00
	FT ADICIONAL05 :	0,00
	FT ADICIONAL06 :	0,00

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 472.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cel. Cardoso de Siqueira NÚMERO : 275  
COMP.: esq. Travessa Cel. João (BAIRRO : Centro do Cidade : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08771-500 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) M <sup>2</sup> :	164,18	TESTADA - (cf) m:	8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	20,52
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO:	Reguar	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercio	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	107,63				
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : I - entre reparos simples e importantes					
COEF. DE PADRÃO :	1,500	IDADE REAL :	50 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,410	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1				
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00				

#### 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\$) : 630.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Estelar Imóveis	
CONTATO :	Código 8111	TELEFONE : (11)-976766079

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 <b>VALOR UNITÁRIO :</b> 5.268,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 5.960,60
PADRÃO Fp :	692,55	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <b>VARIAÇÃO :</b> 1.131,5
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



www.Unidadesk.com.br

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 560,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Ricardo Vea      NÚMERO : 709  
COMP.:      BAIRRO : Centro  
CEP : 08780-060 UF : SP      CIDADE : MOJI DAS CRUZES - 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) M <sup>2</sup> :	427,00	TESTADA - (cf) m:	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	42,70
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	pântano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

#### DADOS DA BENEFICIARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercio	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	220,00				
PADRÃO CONSTR.: casa simétrica (-)		CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes					
COEF. DE PADRÃO :	1,251	IDADE REAL :	65 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,240	CUSTO BASE (RS):	0,00
VAGAS : 0		PAVIMENTOS :	i				
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00				

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,13	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 (RS) : 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Andreucci Imóveis	
CONTATO :	Código CA0041-ANRD	TELEFONE : (11)-950233724

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-115,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00      VALOR UNITÁRIO : 3.681,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00      HOMOGENEIZAÇÃO : 4.724,51
PADRÃO Fp :	1.158,40	FT ADICIONAL 03 : 0,00      VARIAÇÃO : 1.2832
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



[Avaliar](#)

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 560.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Olegário Paiva NÚMERO : 144  
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 08780-040 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) M <sup>2</sup> :	143,00	TESTADA - (cf) m:	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	28,60
ACESSIBILIDADE:	Direto	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	ponto				
CONSISTÊNCIA:	seco				

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercio	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	123,00				
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : I - entre reparos simples e importantes					
COEF. DE PADRÃO :	1.500	IDADE REAL :	40 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,490	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1				
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00				

#### 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\$) : 600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes- Eduardo Imóveis	
CONTATO :	Corretora Bruna Lemes	TELEFONE : (11)-47988484

#### OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-137,98	FT ADICIONAL 01 : 0,00 <b>VALOR UNITÁRIO :</b> 4.390,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 4.829,42
PADRÃO Fp :	577,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <b>VARIAÇÃO :</b> 1.1000
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



Avaliar

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2023  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 268.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São João NÚMERO : 639  
COMP.: Bairro : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP  
CEP : 06715-030 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) M <sup>2</sup> :	180,00	TESTADA - (cf) m:	8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	22,50
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Reguar	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	p'anc				
CONSISTÊNCIA :	seco				

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercio'	ÁREA CONSTRUÍDA M <sup>2</sup> :	131,00				
PADRÃO CONSTR.: caso simples (-)		CONSERVAÇÃO : I - entre reparos simples e importantes					
COEF. DE PADRÃO :	1,250	IDADE REAL :	50 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,410	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 2		PAVIMENTOS : 1					
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:					

#### 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\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Jonas Cardoso Imóveis	
CONTATO :	Código SL0022	TELEFONE : (11)-999827945

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUZAÇÃO Floc :	522,96 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.435,11
OBSOLESCENCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.038,86
PADRÃO Fp :	1.080,78 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1.4669
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. IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliado localizado na Rua Major Pinheiro Franco nº 404, centro no  
município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Salão frontal no imóvel avaliado.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Vista interna do imóvel necessitando de reparos importantes.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



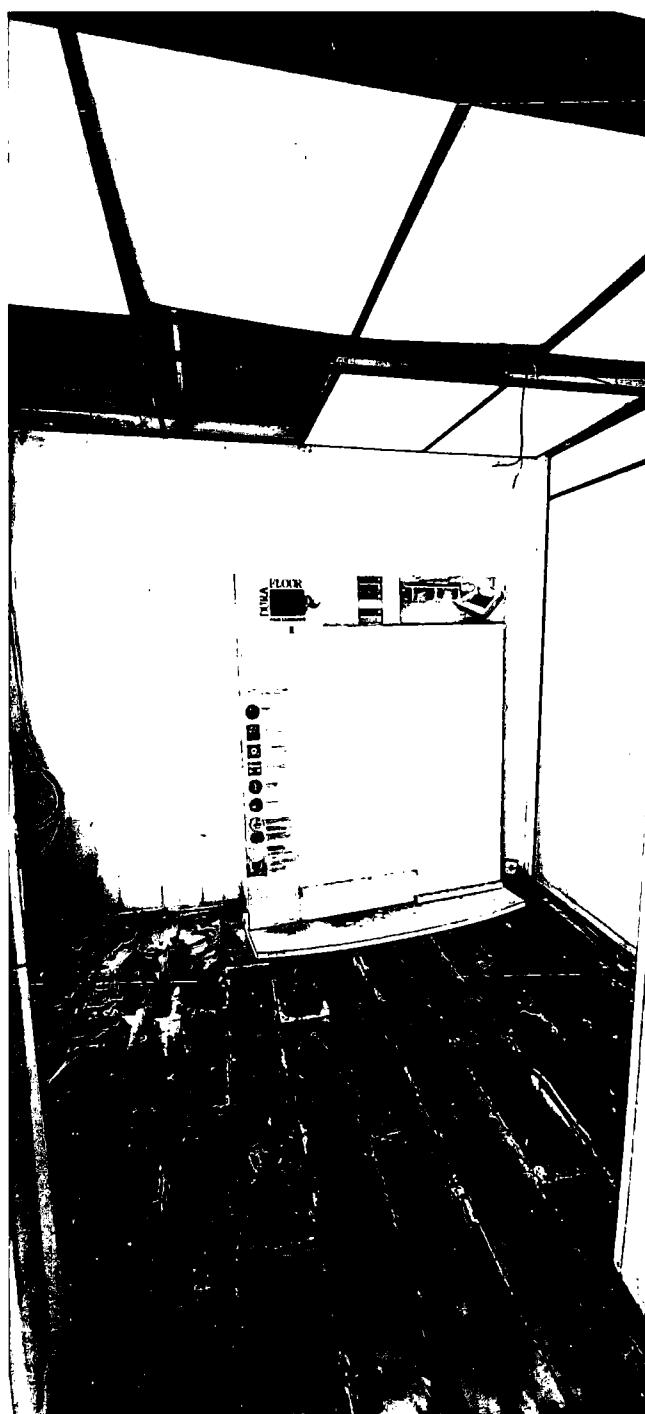
Vista do corredor interno do imóvel.

TAMARA LEITE  
ARQUITETA E URBANISTA  
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Vista interna do imóvel necessitando de reparos importantes.



Vista interna do imóvel necessitando de reparos importantes.



Vista interna do imóvel necessitando de reparos importantes.