

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 avaliando (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 avaliando 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 metros².

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 avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor".

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, 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 avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, 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 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 762,24 /m² 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: **Vu = R\$ 3.985,68 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel 1

O valor do imóvel 1 será dado pela multiplicação da área do imóvel avaliando, 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.



TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar...

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Matrícula 2011

DATA: 19/01/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-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	plano
<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

Núm.	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 Najar, 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 Navegas, SN	2.345,56	3.196,79	1,3629	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Josefa Arza, SN	1.237,50	3.621,51	2,9265	1,0017

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar...

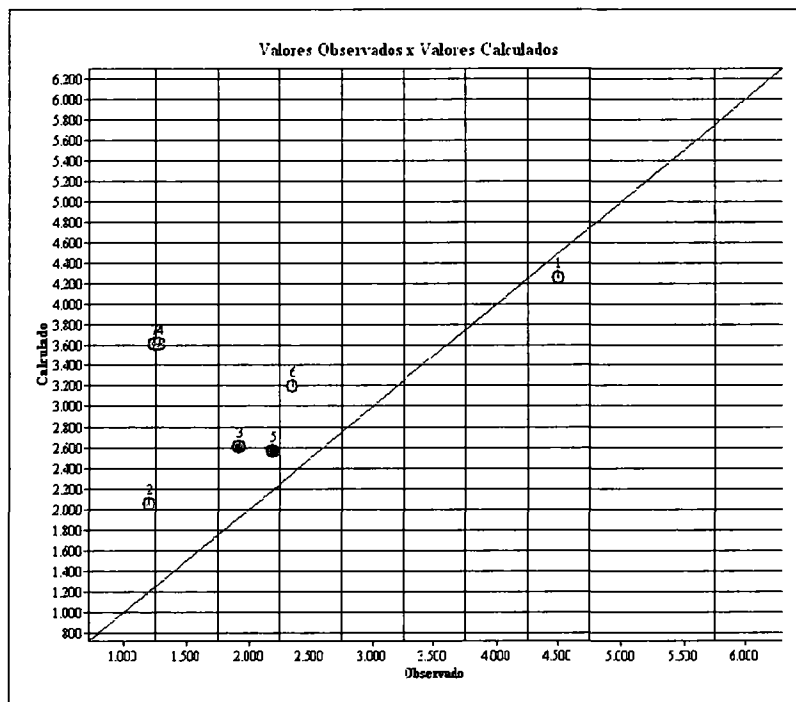
ADERÊNCIA

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 Galvão Alves Parque Monte Líbano Data: 19/01/2023
Cliente: Avaliação Judicial
Área m²: 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

Coefficiente de Variação: 55,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

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

Coefficiente de Variação: 24,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
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 <input type="checkbox"/>	2
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" <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.130,22

TESTADA: 0,1400

FRENTES MULTIPLAS: 0,0800

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.985,68000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.022.327,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.715,36

INTERVALO MÁXIMO: 3.545,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.353,61

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 BAIRRO : Centro: CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
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) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : S'm
TOPOGRAFIA : plano
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 IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,18
PROFUNDIDADE 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	
		VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.255,48
		VARIAÇÃO : 0,9457
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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) m²: 750,00 TESTADA - (ct) m 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído 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 : Argettino 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 : -0,12	VALOR UNITÁRIO : 1.200,00
TESTADA CI : -0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,18	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.508,38
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.5903
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
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 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) m²: 564,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 56,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	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	
		VALOR UNITÁRIO : 1.914,89
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.435,75
		VARIAÇÃO : 1,2720
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

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 : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 627,00 TESTADA - (ct) m 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em ac. ve 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
TESTADA Ct :	-0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	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	
		VALOR UNITÁRIO : 1.277,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.486,48
		VARIAÇÃO : 2.729,1
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007

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) m²: 392,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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 : 17/01/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 472,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Navajas NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08710-250 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) m²: 259,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,90
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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 ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	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	
		VALOR UNITÁRIO : 2.345,56
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.196,79
		VARIAÇÃO : 1,3629
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998

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 Josefa Azevedo NÚMERO : SN
 COMP.: esq. Rua Pedro Fernando BAIRRO : Vila Nova 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) m²: 400,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 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 :

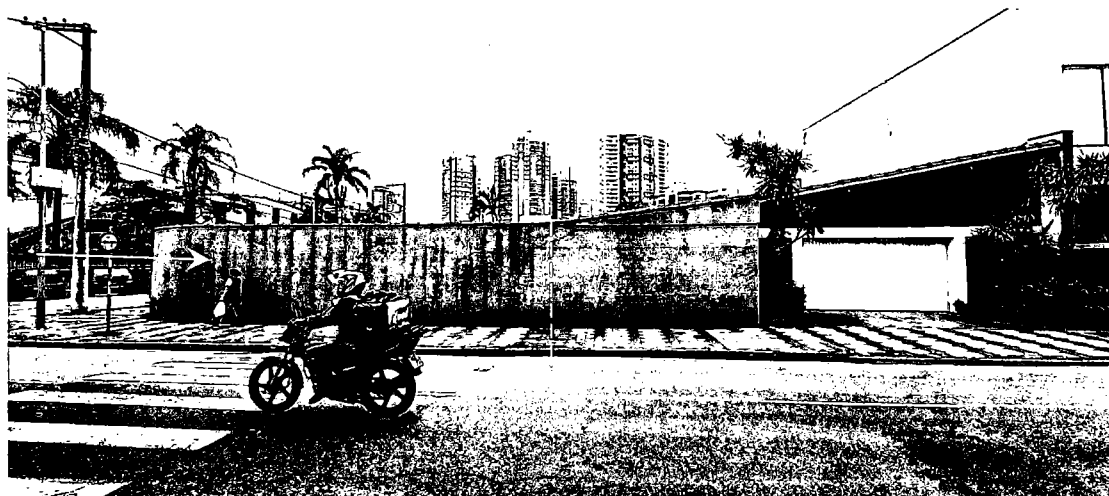
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,80	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,18
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,05	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	
		VALOR UNITÁRIO : 1.237,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.621,51
		VARIAÇÃO : 2.526,9
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,7

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

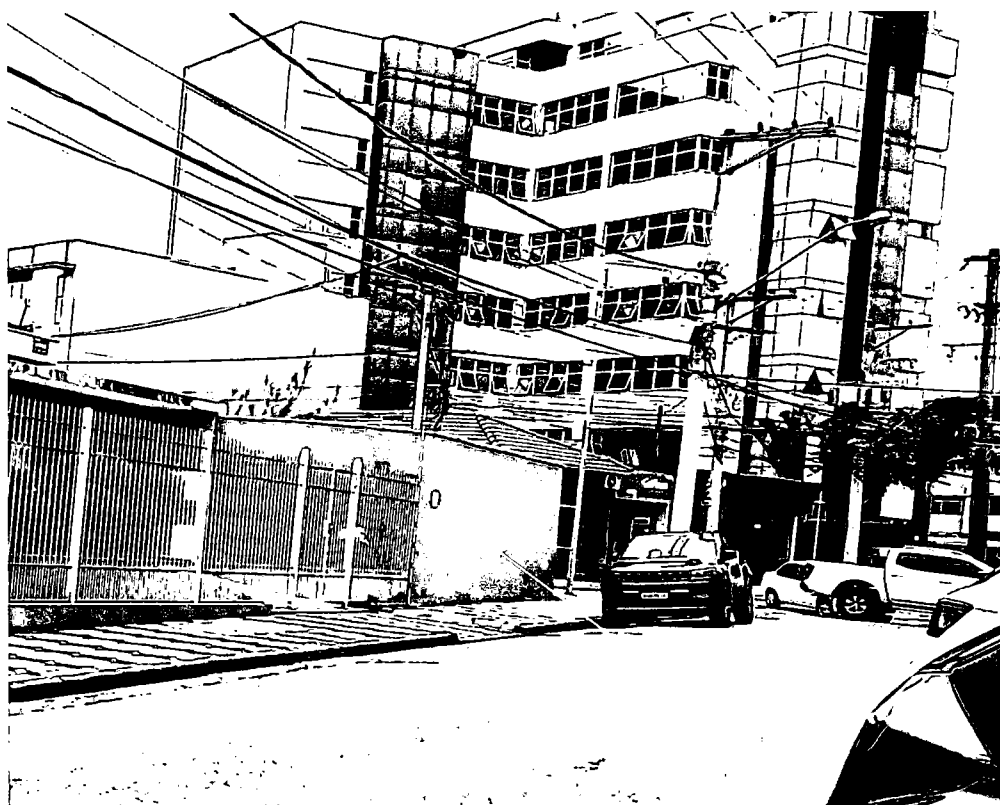
III. IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



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.

[Handwritten signature]

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 avaliando (Matrícula 191). O imóvel tem acesso pela Rua Galdino Alves e pela Rua Duarte de Freitas.

[Handwritten signature]

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 avaliando, 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 metros².

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 m², 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 99,49m² 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 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 (terrenos) em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

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 avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços".

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, 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 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 807,24 /m² 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 /m²**

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 DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Matrícula 191

DATA: 19/01/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SÃO 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	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<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

Núm.	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 Najar ,SN	1.277,51	3.666,31	2,8699	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Dr. Ricardo Vieira ,SN	2.181,12	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 Arza ,SN	1.237,50	3.743,90	3,0254	1,0026

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Avaliar

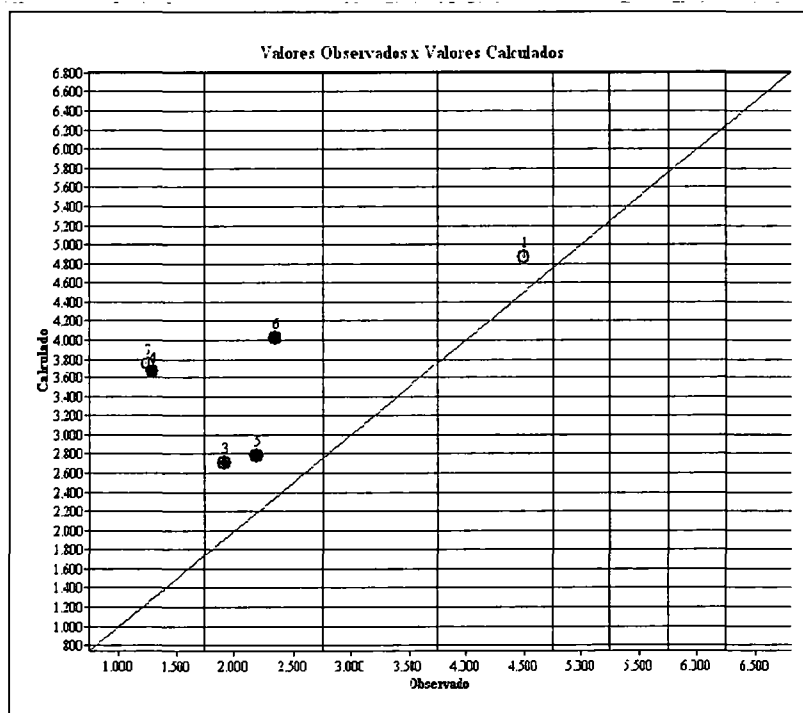
ADERÊNCIA

Núm.	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

Tipo: Terreno Local: Rua Galvão Alves 30 Parque Monte Líbano MOJI DAS CRUZES - SP Data: 15/01/2023
 Cliente: Avaliação Judicial
 Área m²: 826,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.242,76
 Desvio Padrão: 1.156,60
 - 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 as variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
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 <input type="checkbox"/>	2
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 <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.630,88

TESTADA: 0,1600

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.317,87000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 3.566.556,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.144,46

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 ☒ 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 BAIRRO : Central
CEP : 08710-020 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) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

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 Ct : 0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,18	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.869,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0820
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,07	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
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) m²: 750,00 TESTADA - (ct) m 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : calçada 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 : Argetntino Imóveis
CONTATO : Código: 705 TELEFONE : (11)-47994327
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUZAÇÃO Floc :	0,59 FT ADICIONAL 01 :	0,02 VALOR UNITÁRIO : 1.200,00
TESTADA Ct :	-0,05 FT ADICIONAL 02 :	0,18 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.080,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.733,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,8
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 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) m²: 564,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 56,40
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

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 : Argetnino 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 : 1,4155
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
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 : V'ia Oliveira CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08750-610 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) m²: 627,00 TESTADA - (ct) m 19,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em alicive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

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
LOCAUZAÇÃO Floc :	1,80 FT ADICIONAL 01 :	0,04 VALOR UNITÁRIO : 1.277,51
TESTADA Cf :	-0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,18 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.666,31
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 2.8699
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0016
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) m²: 392,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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 ADICIONAL 01 : 0,10	VALOR UNITÁRIO : 2.181,12
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,18	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.781,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.275,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2
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 6

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 Navajas NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08710-250 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) m²: 259,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 25,90
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

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 : 1,7143
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	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 Josefa Azevedo NÚMERO : SN
COMP.: esq. Rua Pedro Fernando BAIRRO : Vila Nova 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) m²: 400,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
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\$) : 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 Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,18	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.743,90
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 3.025,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : -0,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.002,6
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 m², 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 334,45m² 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 99,49m² 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\$8N

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 /m².

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 m²

vu = 2,656 de R8N

Sendo o índice "SindusCon/SP" publicado, para o mês de dezembro de 2022 é de R\$ 1.788,21 /m².

vu = R\$ 1.788,21 m² x 2,656 =

vu = R\$ 4.749,48/m²

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

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

onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área da benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Então teremos:

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

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

$$Vb = \text{R\$ } 786.766,01$$

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 /m².

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 R8N

Área = 99,49 m²

vu = 1,497 de R8N

Sendo o índice "SindusCon/SP" publicado, para o mês de dezembro de 2022 é de R\$ 1.788,21 /m².

$vu = R\$ 1.788,21 \text{ m}^2 \times 1,497 =$

$vu = R\$ 2.676,95/\text{m}^2$

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

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

onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área da benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Então teremos:

$Vb = ab \times vu \times fob$

$Vb = 99,49 \text{ m}^2 \times R\$ 2.676,95/\text{m}^2 \times 0,4953$

$Vb = R\$ 131.913,12$

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**

Valor total das benfeitorias..... R\$918.679,13

(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) **R\$ 4.485.239,13**

Arredondando, **R\$ 4.485.300,00**

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

*valor ref. a janeiro de 2023.



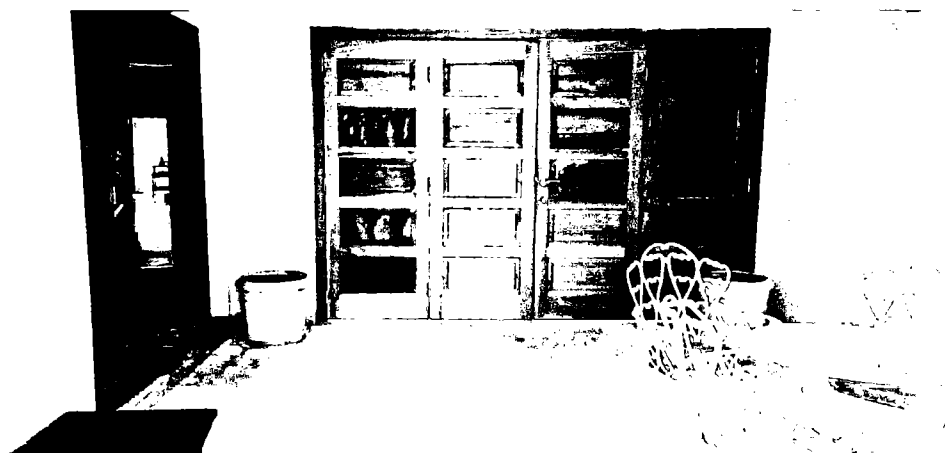
IV. VI-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



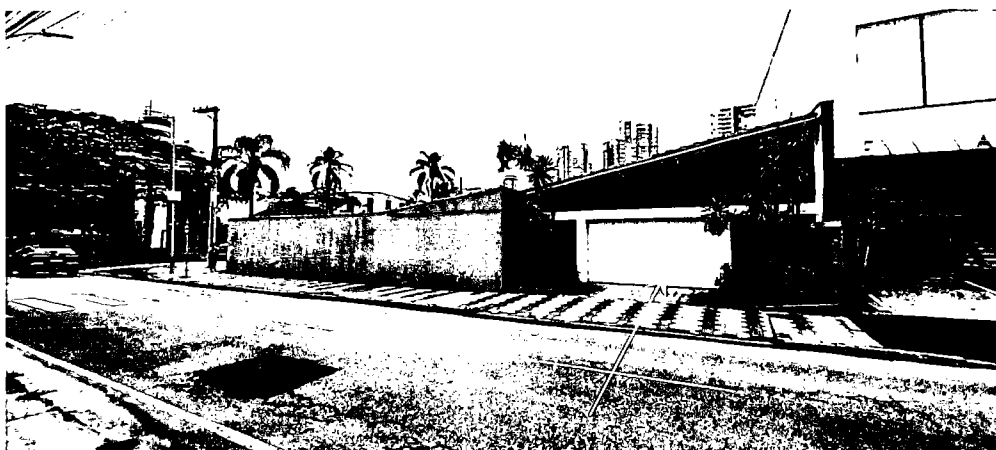
O imóvel situa-se na Rua Galdino Alves (antiga Rua Projetada "A") nº 30 no Parque Monte Líbano, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

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)

[Handwritten signature]

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

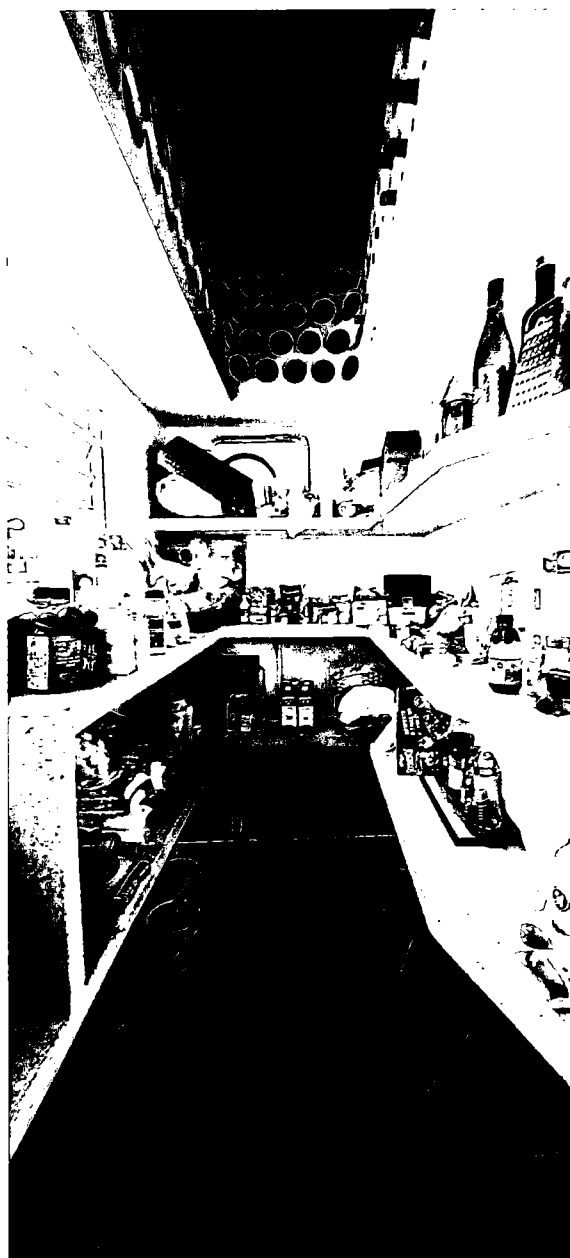
arquitetatamara@gmail.com



Sala de estar e jantar no imóvel avaliando, 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

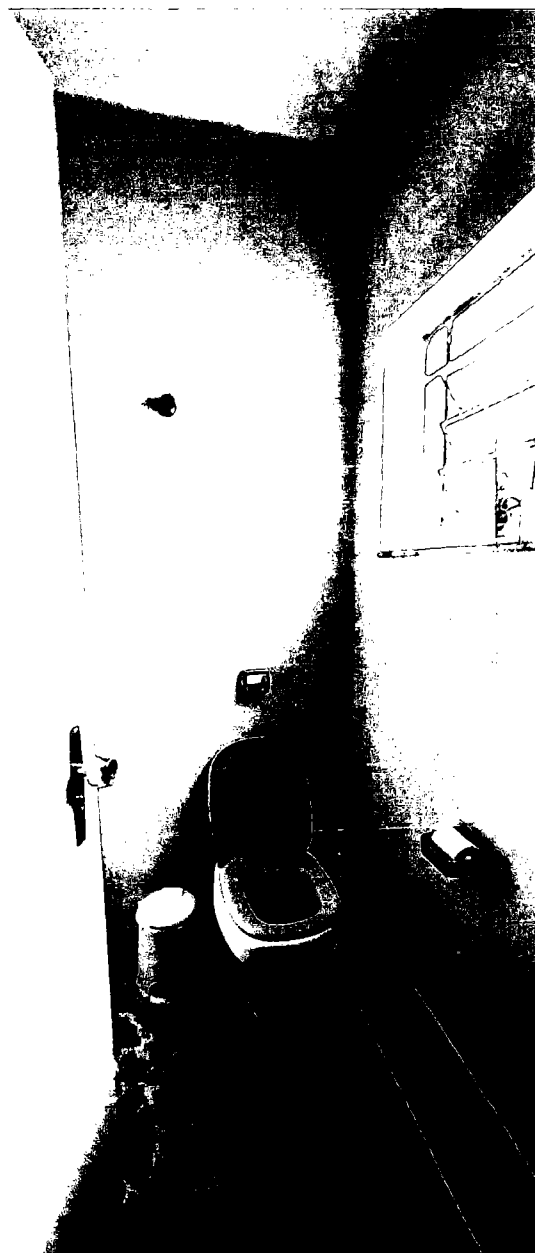
arquitetatamara@gmail.com



Área de serviços e WC funcionários.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Lavabo.

[Handwritten signature]

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Dormitório.



WC.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Dormitório.



WC.

[Handwritten signature]



Dormitório com acesso ao jardim.



WC.



Sala íntima.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Jardim.

[Handwritten signature]

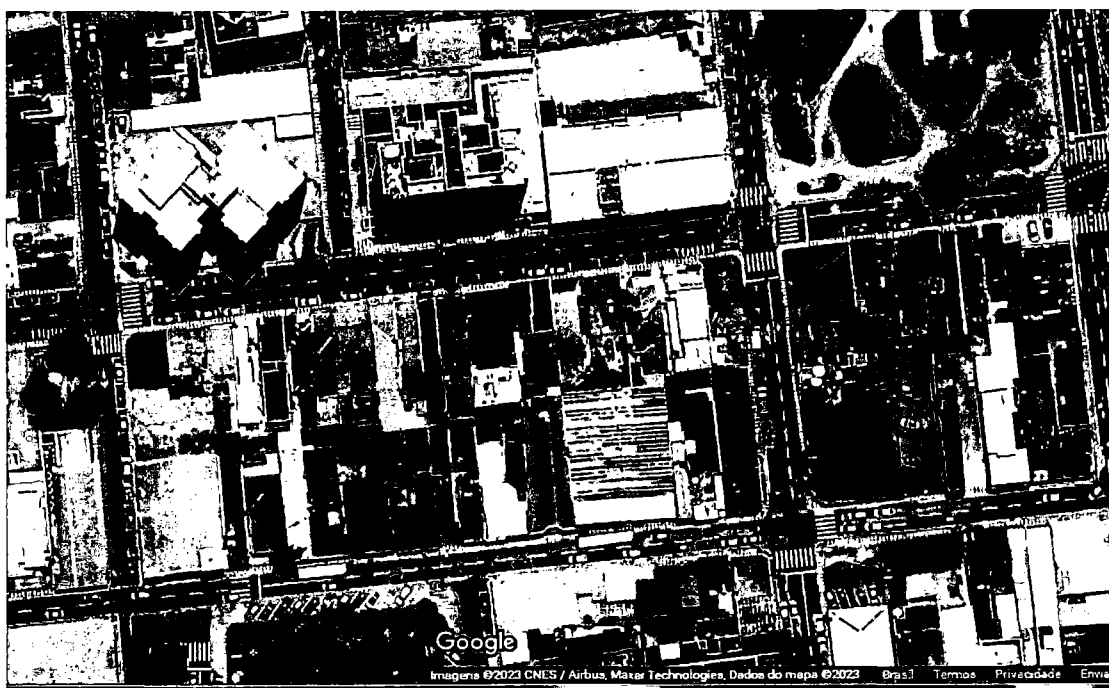
V-REF. AO IMÓVEL 3

V.I- VISTORIA

V.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando 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.

[Handwritten signature]

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 avaliando 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 metros².

AS BENFEITORIAS, sobre o terreno existe uma construção comercial com área construída cadastrada de 84,93m² 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.

[Handwritten signature]

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 IBAPE/SP":

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor".

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, 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 *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 avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização 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/m², desvio padrão da amostra de R\$ 492,14/m² 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 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel 3

O valor do imóvel 3 será dado pela multiplicação da área útil do imóvel avaliando, 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 DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avaliação imóvel comercial

DATA: 18/01/2023

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA: 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

Núm.	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 Vieira, 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

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

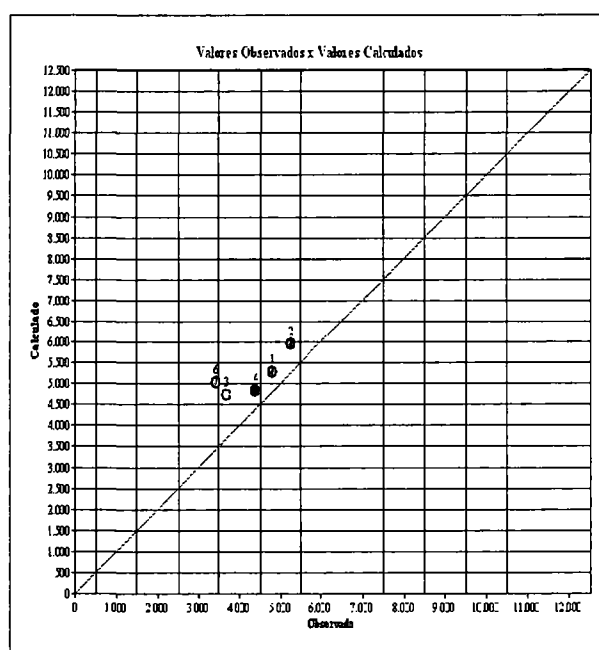
arquitetatamara@gmail.com



Avaliar...

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	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



5.7860
e

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: Avaliação Judicial
Área terreno m²: 159,00 Edificação m²: 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

Coefficiente de Variação: 17,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

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

Coefficiente de Variação: 9,5300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
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	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.166,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.166,71000

VALOR TOTAL (R\$): 437.258,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.829,31

INTERVALO MÍNIMO: 4.829,31

INTERVALO MÁXIMO: 5.504,11

INTERVALO MÁXIMO: 5.504,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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: 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) M²: 120,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comércio ÁREA CONSTRUÍDA M²: 90,00
PADRÃO CONSTR.: caso simples CONSERVAÇÃO: 1 - 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: -150,86	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.280,16
PADRÃO Fp: 631,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 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 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: Centroado 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) M²: 164.18 TESTADA - (ct) m: 6.00 PROF. EQUIV. (Pe): 20.52
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: em declive até 5%
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 107.63
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - 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
LOCALIZAÇÃO Floc:	0.00	FT ADICIONAL 01: 0.00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0.00	FT ADICIONAL 02: 0.00
PADRÃO Fp:	692.55	FT ADICIONAL 03: 0.00
VAGAS	0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00
		FT ADICIONAL 05: 0.00
		FT ADICIONAL 06: 0.00
		VALOR UNITÁRIO: 5.268,05
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.960,60
		VARIAÇÃO: 1.1315

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Ver Avaliar...

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 Vieira NÚMERO : 709
COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08780-060 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 427,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,70
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comércio ÁREA CONSTRUÍDA M²: 220,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) 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 : 1
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 IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -115,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.681,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	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) M²: 143,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 123,00
PADRÃO CONSTR.: caso simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO: 1,500 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,450 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	VALOR UNITÁRIO: 4.390,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.829,42
PADRÃO Fp: 577,15	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 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



200 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: 08715-030 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) M²: 180,00 TESTADA - (ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 131,00
PADRÃO CONSTR.: caso simples (-) CONSERVAÇÃO: 1 - 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: 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\$): 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
LOCALIZAÇÃO Floc: 522,56	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.435,11
OBSOLESCÊNCIA 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 avaliando localizado na Rua Major Pinheiro Franco nº 404, centro no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

[Handwritten signature]

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Salão frontal no imóvel avaliando.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized, flowing script.

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

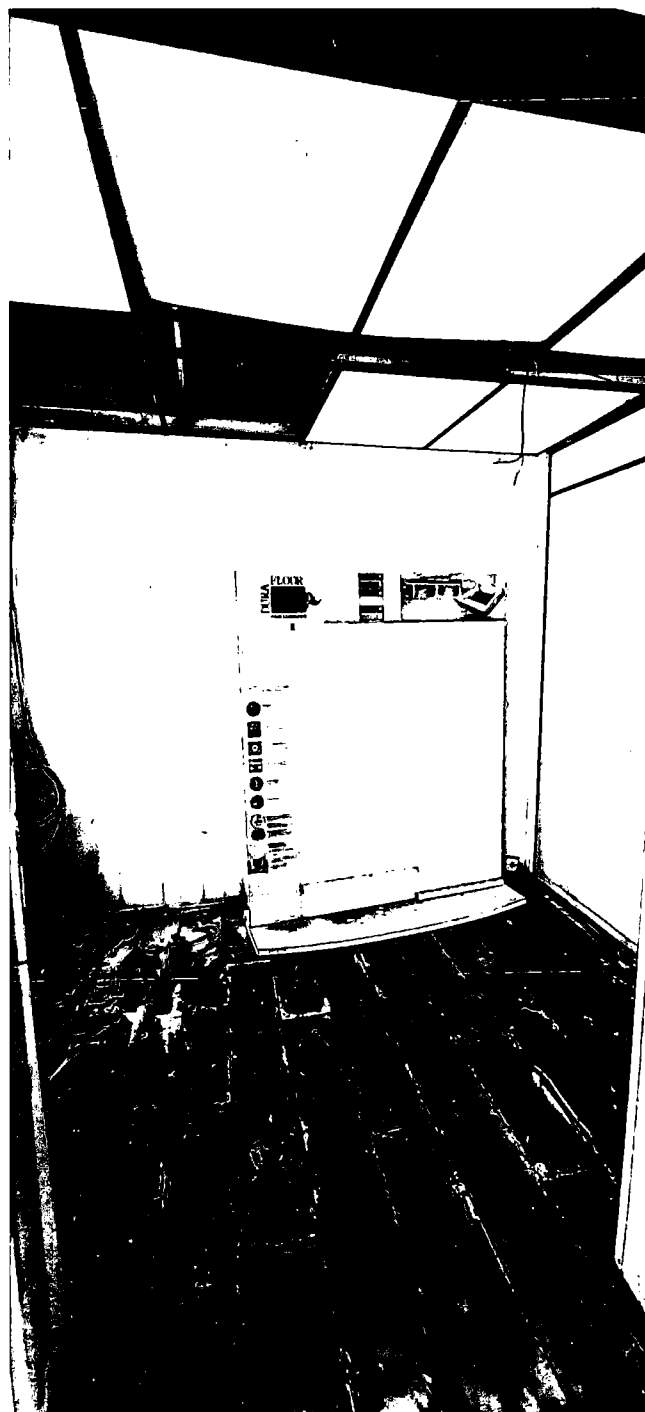


Vista interna do imóvel necessitando de reparos importantes.

[Handwritten signature]

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Vista interna do imóvel necessitando de reparos importantes.

[Handwritten signature]

TAMARA LEITE
 ARQUITETA E URBANISTA
 CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com



Vista interna do imóvel necessitando de reparos importantes.

[Handwritten signature]