

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE
MOGI DAS CRUZES - SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 0004476-36.2021.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por MARIA APARECIDA VILELA MARTINS e outro em face de BÁRBARA CAROLINA DE ANDRADE MARTINS e outro, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 813.000,00 (OITOCENTOS E TREZE MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225, Centro, Mogi das Cruzes - SP.

Termos em que,
P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 18 de Março de 2022.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA
CREA/SP: 5063252430



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MARIA APARECIDA VILELA MARTINS e outro** em face de **BÁRBARA CAROLINA DE ANDRADE MARTINS e outro**, processo nº 0004476-36.2021.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225, Centro, Mogi das Cruzes - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 21, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

II.- VISTORIA: -

Conforme previamente agendado nos Autos, este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Ruas Cabo Diogo Oliver e Doutor Deodato Wertheimer e a Avenida Francisco Rodrigues Filho.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

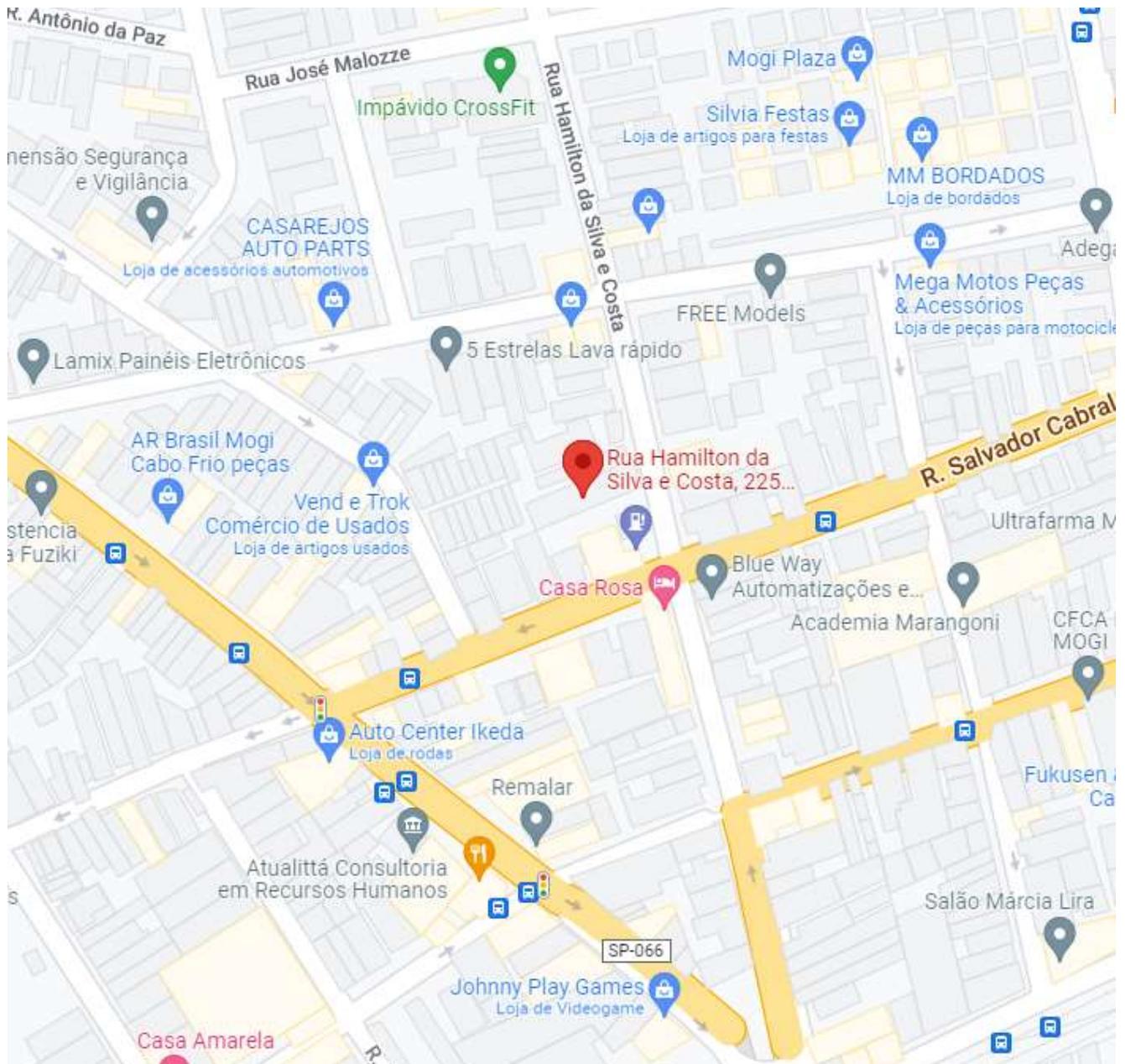
O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225, Centro, Mogi das Cruzes - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Salvador Cabral, Rua Fidalgo, Rua Casarejos a respectiva Rua Hamilton da Silva e Costa.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



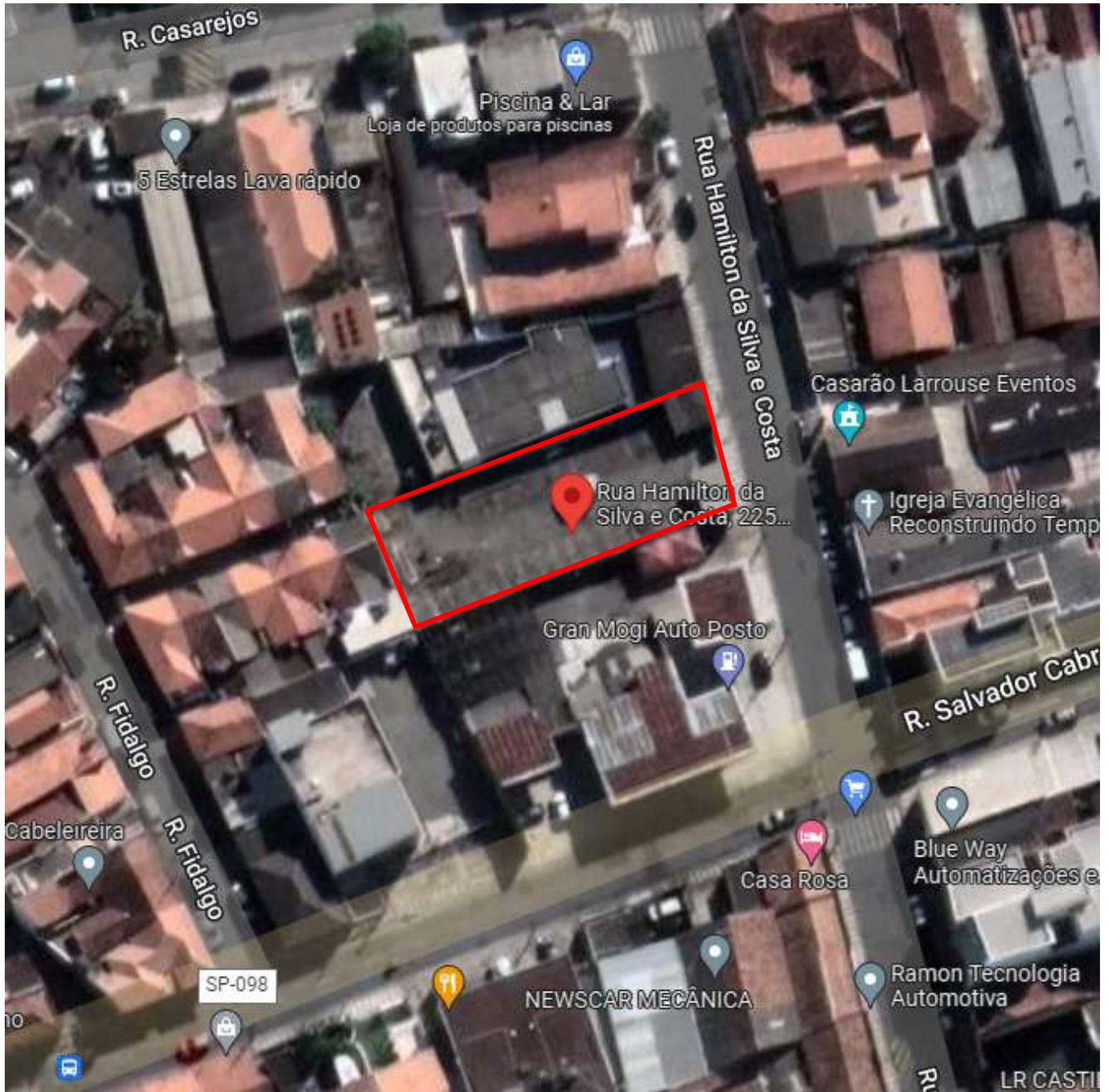
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

A foto aérea a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - SP, o imóvel situado na Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225, Centro, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **11**

QUADRA: **087**

ZONA: **ZOP-2**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: **11.087.035.000-8**

Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225

MATRÍCULA: **16.448**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado no Município de Mogi das Cruzes, distante, aproximadamente 60,0 (sessenta) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por linhas regulares de ônibus e estação de trem urbano.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Hamilton da Silva e Costa e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais, conforme matrícula, são:

IMÓVEL:- UM TERRENO sem benfeitorias, situado a Rua Hamilton da Silva e Costa, antiga Rua Independência, perímetro urbano desta cidade, medindo 16,00 metros de frente, por 44,50 metros da frente aos fundos, confrontando por um lado com a casa nº 239, da mesma rua, de propriedade de Ana Ferraz Vilela e seu marido, por outro lado com Jose ou Jorge Cecin, e nos fundos com herdeiros ou sucessores de Antonio Nacif Salemi.

Área (Conforme IPTU): 728,00 m²

(SETECENTOS E VINTE E OITO METROS QUADRADOS)



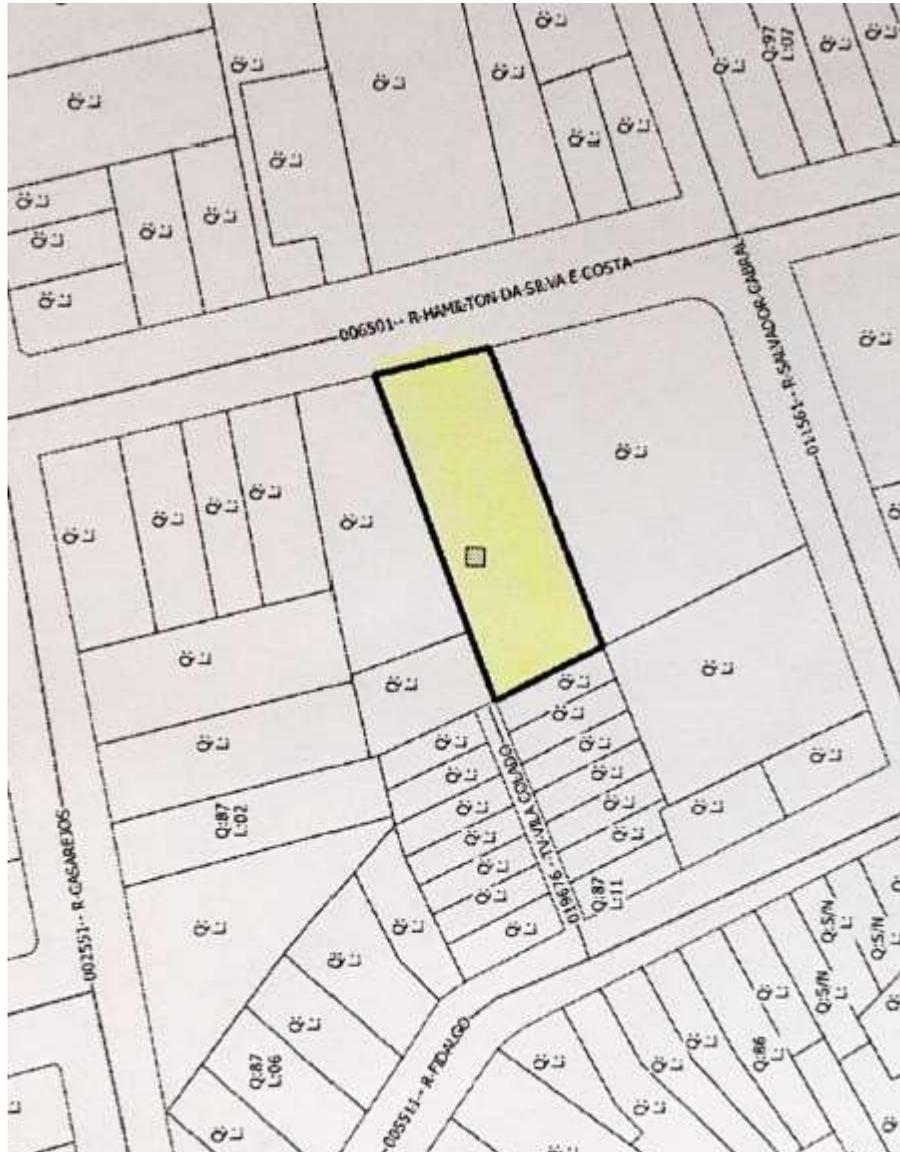
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Para melhor visualização física do lote avaliando, reportar-se à quadra fiscal, fornecida pela Municipalidade de Mogi das Cruzes, que segue:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel de uso comercial, erigido no mesmo nível da via pública, ou seja, Rua Hamilton da Silva e Costa.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com medições realizadas “in loco”, encerra uma área construída de **28,10 m² (vinte e oito metros e dez decímetros quadrados)**.

Área: 28,10 m²

(VINTE E OITO METROS E DEZ DECÍMETROS QUADRADOS)



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em estado regular de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2017), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples.

O imóvel avaliando compreende 02 (duas) edificações, a saber:

BENFEITORIA I: 01 (uma) sala e 01 (uma) varanda.

BENFEITORIA II: 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro e 01 (uma) copa.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Escritório Padrão ECONÔMICO”, classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2017).

Para melhor visualização das características construtivas do imóvel avaliando, reportar-se ao croqui, sem escala, que segue:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

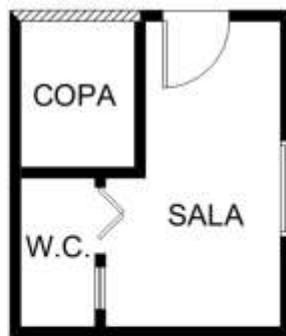
CROQUI DO IMÓVEL

Sem escala

BENFEITORIA I



BENFEITORIA II



LOCAL: Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225,
Centro, Mogi das Cruzes - SP.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

O imóvel avaliando (Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

BENFEITORIA I:-

<u>SALA:</u>
<i>PISO: Revestido com cerâmica</i>
<i>PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas</i>
<i>TETO: Revestido com forro de gesso</i>
<i>JANELA: De madeira pintada, com vidros</i>
<i>PORTA: De madeira pintada</i>

<u>VARANDA:</u>
<i>PISO: Revestido com cerâmica</i>
<i>PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas</i>
<i>TETO: Revestido com forro de gesso</i>
<i>JANELA: Nihil</i>
<i>PORTA: Nihil</i>



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

BENFEITORIA II:-

<u>SALA:</u>
<p><i>PISO: Revestido com cerâmica</i></p> <p><i>PAREDES: Revestidas com massa e pintadas</i></p> <p><i>TETO: Revestido com forro de gesso</i></p> <p><i>JANELA: De ferro pintado, com vidros</i></p> <p><i>PORTA: De madeira pintada</i></p>

<u>COPA:</u>
<p><i>PISO: Cimentado</i></p> <p><i>PAREDES: Revestidas com massa e pintadas</i></p> <p><i>TETO: Cobertura de telhas de fibrocimento</i></p> <p><i>JANELA: Nihil</i></p> <p><i>PORTA: Nihil</i></p>

<u>BANHERO:</u>
<p><i>PISO: Revestido com cerâmica</i></p> <p><i>PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto</i></p> <p><i>TETO: Revestido com forro de PVC</i></p> <p><i>JANELA: De ferro pintado, com vidros</i></p> <p><i>PORTA: De PVC</i></p>

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica do presente Laudo Pericial.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Hamilton da Silva e Costa, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel, bem como, aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA HAMILTON DA SILVA E COSTA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA HAMILTON DA SILVA E
COSTA, NO TRECHO EM ESTUDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA
RUA HAMILTON DA SILVA E COSTA.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA HAMILTON DA SILVA E COSTA.

Handwritten signature in blue ink.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA HAMILTON DA SILVA E COSTA.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 06:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA
FRENTE PARA OS FUNDOS DO TERRENO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 07:



OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA
DA FRENTE PARA OS FUNDOS DO TERRENO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 08:



OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA
DA FRENTE PARA OS FUNDOS DO TERRENO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 09:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DOS
FUNDOS PARA A FRENTE DO TERRENO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 10:



OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA
DOS FUNDOS PARA A FRENTE DO TERRENO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 11:



**OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA
DOS FUNDOS PARA A FRENTE DO TERRENO.**

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 12:



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, OBSERVANDO AS
EDIFICAÇÕES EXISTENTES.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned in the lower right quadrant of the page.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 13:



VISTA EXTERNA DA BENFEITORIA I.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 14:

VISTA DA SALA DA BENFEITORIA I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

BENFEITORIA I



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 15:



VISTA EXTERNA DA BENFEITORIA II.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

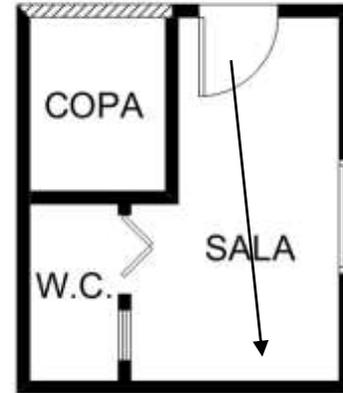
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 16:

VISTA DA SALA DA BENFEITORIA II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

BENFEITORIA II



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

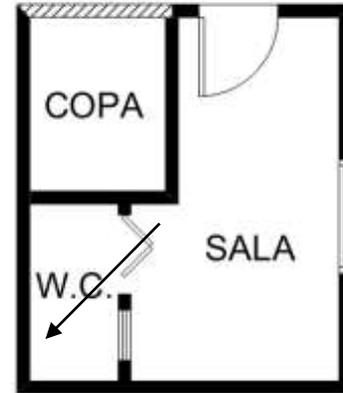
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 17:

VISTA DO BANHEIRO DA
BENFEITORIA II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

BENFEITORIA II



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

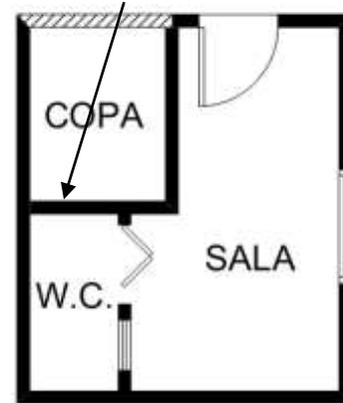
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 18:

VISTA DA COPA DA BENFEITORIA II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

BENFEITORIA II



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão as recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*

- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 da “Norma”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista na “Norma”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

E) - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na Pesquisa de Mercado do Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário não considerou fatores relativos à localização do imóvel;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Versão 2017.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - \text{Foc} \quad \text{Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

IV.- AVALIAÇÃO: -

1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 728,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 994,81/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.083,81/\text{m}^2;$$

$$F_p = 16,00 \text{ metros (frente projetada);}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$P_e = 45,50 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50.$$



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/16,00)^{0,20} = 0,9103$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$1/C_p = (40,00/45,50) + \{[1-(40,00/45,50)] \times (40,00/45,50)^{0,50}\}$$

$$C_p = 1,0076$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 994,81/m^2 / \{1 + [(0,9103 - 1) + (1,0076 - 1)]\} \times 728,00 m^2$$

VT = R\$ 789.013,29

(Setecentos e Oitenta e Nove Mil, Treze Reais e Vinte e Nove Centavos)

Para Março / 2022.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 994,81/m² (Novecentos e Noventa e Quatro Reais e Oitenta e Um Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “2.1.1. Escritório Padrão ECONÔMICO - *limite médio*”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,780 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista “*Construção Mercado*”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

$$Vu = 0,780 \times R\$ 1.763,06/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.375,19/m^2$$

(Mil, Trezentos e Setenta e Cinco Reais e Dezenove Centavos)

Para Março / 2022.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 28,10 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.375,19/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 28,10 \text{ m}^2 \times R\$ 1.375,19/m^2$$

$$Vn = R\$ 38.642,75$$

(Trinta e Oito Mil, Seiscentos e Quarenta e Dois Reais e Setenta e Cinco Centavos).



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUACÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”, resulta em 0,20 (20%);



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”.

Obtém-se o coeficiente “ K ”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 35 / 70 = 0,500 (50\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Simples**, resulta em uma depreciação de $K = 0,5119$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5119 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,60952$$

$$VB = R\$ 38.642,75 \times 0,60952$$

VB = R\$ 23.553,53

(Vinte e Três Mil, Quinhentos e Cinquenta e Três Reais e Cinquenta e Três Centavos)

Para Março / 2022.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 789.013,29$$

$$VB = R\$ 23.553,53$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 789.013,29 + R\$ 23.553,53$$

$$VI = R\$ 812.566,82$$

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 813.000,00

(OITOCENTOS E TREZE MIL REAIS)

PARA MARÇO / 2022.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225, Centro, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MARIA APARECIDA VILELA MARTINS e outro** em face de **BÁRBARA CAROLINA DE ANDRADE MARTINS e outro**, processo nº 0004476-36.2021.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 813.000,00

(OITOCENTOS E TREZE MIL REAIS)

PARA MARÇO / 2022.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 57 (cinquenta e sete) folhas digitalizadas, vindo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Mogi das Cruzes, 18 de Março de 2022.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

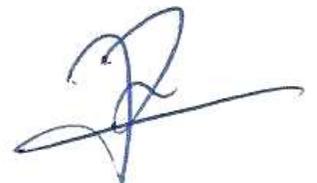
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225, Centro,
Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida José Moreira Filho NÚMERO : 273
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 485.337,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Mário TELEFONE : (11)-979648594

OBSERVAÇÃO:

2 casas no terreno, sendo 1 com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços e churrasqueira. E 1 com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 938,65
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 994,71
PROFUNDIDADE Cp : 0,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0597
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Mariano de Souza Mello NÚMERO : 49
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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: 220,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,44
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 362.031,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 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
 MOBILIÁRIA : Marcos Almeida Imóveis
 CONTATO : Sr. Marcos TELEFONE : (11)-994129792

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), 2 salas, copa, cozinha, 2 banheiros sociais, área de serviços e edícula com banheiro.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 931,67
TESTADA Cf : 0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 962,13
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0327
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2022 às 12:36, sob o número WMCZ22700515366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004476-36.2021.8.26.0361 e código 48CF8B4.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Casarejos NÚMERO : 47
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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: 501,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 238,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 488.159,68 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$) : 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Claudinéia Corretora
 CONTATO : Sra. Claudinéia TELEFONE : (11)-941665831

OBSERVAÇÃO:

Casa com 3 dormitórios, 2 salas, cozinha, 2 banheiros, despensa, área de serviços e dependência de empregada.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 911,86
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 840,83
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Fachada.



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters and a long horizontal stroke.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Casarejos NÚMERO : 823
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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: 370,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,25
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 301.923,58 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. Geraldo TELEFONE : (11)-944615379

OBSERVAÇÃO:

2 casas no terreno, sendo 1 com 2 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, banheiro social e área de serviços. E 1 com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 765,07
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 807,30
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0552
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2022 às 12:36, sob o número WMCZ22700515366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004476-36.2021.8.26.0361 e código 48CF8B4.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Sidney Alves Sant'Anna NÚMERO : 172
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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 - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 411,69 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 945.885,32 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Parceira Imóveis
 CONTATO : Sra. Yara TELEFONE : (11)-47964045

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 3 dormitórios, 2 salas, cozinha, 2 banheiros, área de serviços e edícula com suíte. Possui ainda mais uma moradia no pavimento superior.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.047,05
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.047,05
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2022 às 12:36, sob o número WMCZ22700515366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004476-36.2021.8.26.0361 e código 48CF8B4.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Fachada.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Alves dos Anjos NÚMERO : 142
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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 - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,982 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,858 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 668.464,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Leandro Imóveis
 CONTATO : Sr. Leandro TELEFONE : (11)-28888574

OBSERVAÇÃO:

Galpão com mezanino contendo escritório, banheiro e copa.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.028,84
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.028,84
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2022 às 12:36, sob o número WMCZ22700515366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004476-36.2021.8.26.0361 e código 48CF8B4.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada..

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Malozze NÚMERO : 138
 COMP. : Esq. com a Rua Hamilton BAIRRO : e Costa CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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: 295,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 29,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 127,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 365.100,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : J. Bianchi Imóveis
 CONTATO : Sra. Bruna TELEFONE : (11)-996901200

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.203,05
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.203,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2022 às 12:36, sob o número WMCZ22700515366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004476-36.2021.8.26.0361 e código 48CF8B4.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada - Rua José Malozze



FOTO Nº 2

Fachada - Rua Hamilton da Silva e Costa

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/3/2022
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Malozze NÚMERO : 64
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 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: 250,80 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,90
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 114,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 1.763,06
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 87.248,65 VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Ação Mais Imóveis
 CONTATO : Sr. Roberto TELEFONE : (11)-992150511

OBSERVAÇÃO:

Casa com 3 dormitórios (2 suítes), sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.015,75
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.074,56
PROFUNDIDADE Cp : 0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0579
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2022 às 12:36, sob o número WMCZ22700515366. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004476-36.2021.8.26.0361 e código 48CF8B4.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 15/3/2022

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Hamilton da Silva e Costa nº 225

DATA : 15/3/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR **ÍNDICE**

- Localização 1,00
- Testada 16,00
- Profundidade
- Frentes Múltiplas Não
- Área
- Topografia plano
- Consistência seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida José Moreira Filho ,273	938,65	994,71	1,0597	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Mariano de Souza Mello ,49	931,67	962,13	1,0327	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Casarejos ,47	911,86	840,83	0,9221	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Casarejos ,823	765,07	807,30	1,0552	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Doutor Sidney Alves Sant'Anna ,172	1.047,05	1.047,05	1,0000	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua José Alves dos Anjos ,142	1.028,84	1.028,84	1,0000	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua José Malozze ,138	1.203,05	1.203,05	1,0000	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José Malozze ,64	1.015,75	1.074,56	1,0579	1,0001



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2022 às 12:36 , sob o número WMCZ22700515366 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004476-36.2021.8.26.0361 e código 48CF8B4.

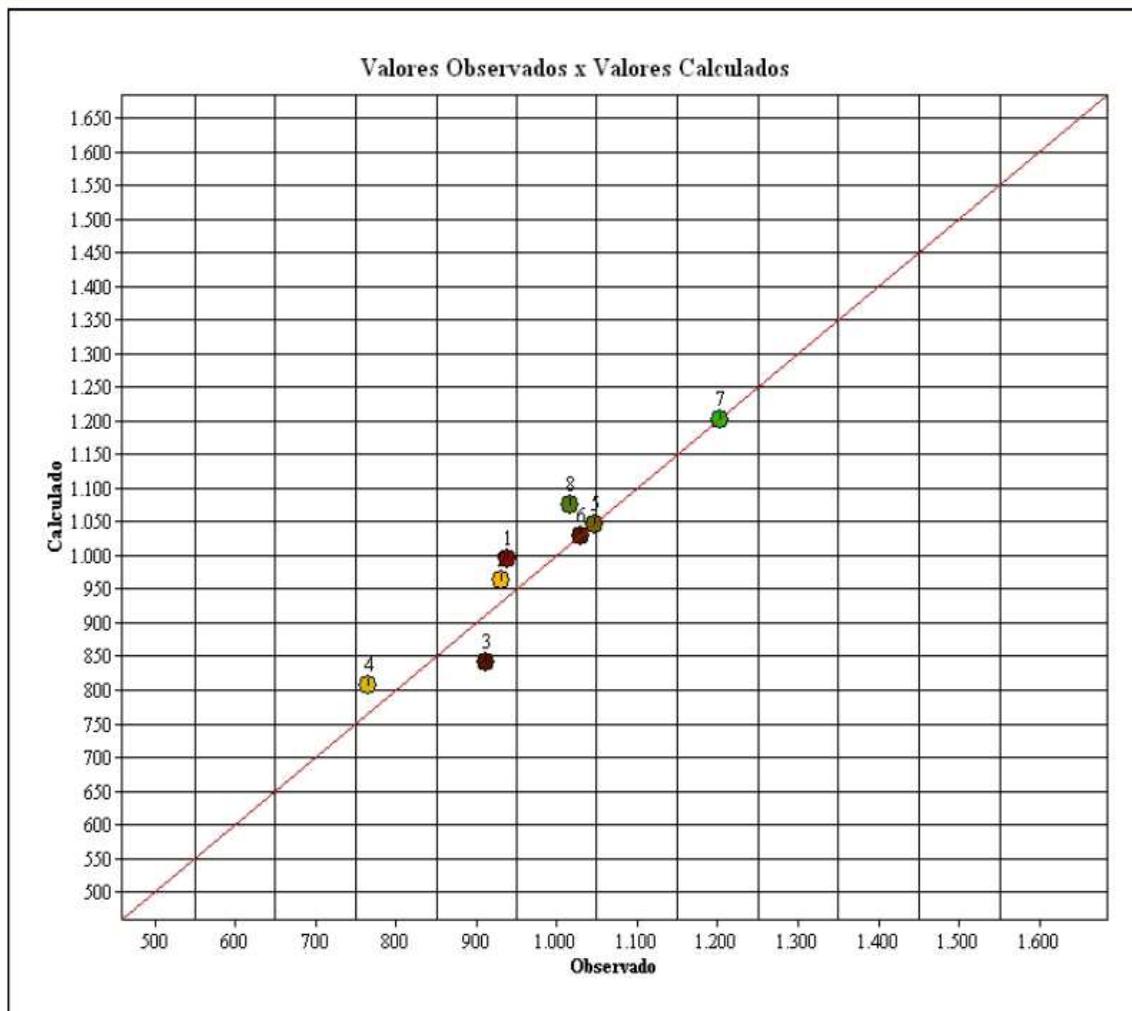
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	938,65	994,71
2	931,67	962,13
3	911,86	840,83
4	765,07	807,30
5	1.047,05	1.047,05
6	1.028,84	1.028,84
7	1.203,05	1.203,05
8	1.015,75	1.074,56

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Hamilton da Silva e Costa 225 Centro MOJI DAS CRUZES - SP Data : 15/3/2022
 Cliente : Processo nº 0004476-36.2021.8.26.0361
 Área m² : 728,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 980,24
 Desvio Padrão : 126,94
 - 30% : 686,17
 + 30% : 1.274,32

Coefficiente de Variação : 12,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 994,81
 Desvio Padrão : 127,36
 - 30% : 696,37
 + 30% : 1.293,25

Coefficiente de Variação : 12,8000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 994,81
 TESTADA: 0,0900 PROFUNDIDADE -0,0100
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.083,81000 VALOR TOTAL (R\$): 789.013,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 931,09
 INTERVALO MÁXIMO : 1.058,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.020,31
 INTERVALO MÁXIMO : 1.147,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430



Prefeitura de Mogi das Cruzes
Secretaria de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias
IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario

Identificação / Localização

Inscrição: 11.087.035.000-8	Matricula(s): 1-018448
Proprietário(a): ADEMIR DE SOUSA MARTINS S/M E OUTRO	CPF: 00.000.***/3084-**
Local do Imóvel: R HAMILTON DA SILVA E COSTA 225	
Outro(s) Ender.: HAMILTON S E COSTA 225;	
Quadra:	Lote:
Loteamento: CENTRO	Distrito: Sede
Endereço de Correio: R HAMILTON DA SILVA E COST 239 08773-150 CENTRO - MOGI DAS CRUZES / SP	

Dados do Imóvel

Área do Terreno: 728,00 (m ²)	Ano da Construção: 1970
Testada em Metro Linear: 16,00 (m)	Zona Fiscal: 1
Valor Metro Terreno: R\$ 328,32	Classe Fiscal: Tributado IPTU
Classificação do Solo: Normal	Posição da Construção: nc
Localização do Terreno: nc	

Edificações

Área Construída (m ²)	Padrão	Valor do Metro ²
AC1. 439,07	81. Telheiro Baixo	R\$ 243,50

Observação

Posição em: 16 de Março de 2022 as 13:31