# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Imóvel Urbano Residencial - Unifamiliar Cidade de Mogi Guaçu - SP

Rua Antonio da Cunha Bueno, nº 22, Jd. Herminio Bueno Coordenadas Geográfica (UTM): Zona 23K Long. 301479mE Lat. 7525991mS Processo nº: 1000458-93.2014.8.26.0362 Vistoria dia 25 de Abril de 2018 – às 14h00

05

Fone: (19) 991389509

CREA: 5068992617

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo foi elaborado com base na solicitação (Carta de Intimação)

numerada as fls. 99 referente ao processo nº 1000458-93.2014.8.26.0362.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é embasar valor médio de mercado para o ímovel referido ao

processo supracitado e reconhecido pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e

Documentos, Civil de Pessoa Juridica da Comarca de Mogi Guaçu – Estado de São

Paulo, pelo numero de matricula 33.551. Localizado (Segundo Atualização Averbação

nº8) na rua Antonio da Cunha Bueno, numero 22 – na comarca acima referida.

Conforme habite-se datado de 21 de Setembro de 2.000.

3. METODO DA AVALIAÇÃO

A determinação do valor de mercado, fora com base em pesquisas no mercado

imobiliário da microregião geoeconomica do imóvel avaliando, por meio do **Método** 

comparativo direto de dados de mercado com Fatores de ponderação;

Oferta, Localização, Área, Equivalência, Conservação e Padrão. Apresentado como

conclusão a convicção do valor de mercado.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos e documentos necessários para elaboração deste trabalho,

tomados por meio do processo acima referido, foram considerados por premissa, como

válidos e corretos. Porém, constatou-se in-loco que as transcrissões correntes da

matricula do imóvel se encontram desatualizadas, haja visto que, claramente, o imóvel

é maior do que as referidas ultimas atualizações da matricula, que contemplam uma

Rua Alberto Calefi, 284 Centro – Estiva Gerbi/SP Fone: (19) 991389509



CREA: 5068992617

área de 56,0m², enquanto, quando observado pelo perito que vos escreve, incoerencia de área, o mesmo, mediu externamente a titulo de verificação real das melhorias executadas, uma área de 166,0 m². Portanto, oportunamente, sugiro, a Regularização do imóvel junto ao setor responsavel da Prefeitura e posterior retificação junto ao Cartório Registro de Imóveis. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo, ou ônus de qualquer natureza.

### LOCALIZAÇÃO 4.2

O imovel se localiza no bairro nominado Jardim Herminio Bueno, conforme Figura 01, a altura do numero 22 da rua Antonio da Cunha Bueno.

E Coordenadas Geográfica (UTM): Zona 23K Long. 301479mE Lat. 7525991mS



Figura 1 - Mapa Localização Imóvel (Escala Bairro)



### 4.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Se trata de região urbana, do municipio de Mogi Guaçu, caracterizada principalmente por imoveis residenciais, unifamiliares, confrontante a Leste pela Linha do Trem, a Oeste por um cinturão de área verde e posteriormente os bairros Jd. Samira e Jd. Hedy, a Sul pelo acesso Rua Paula Bueno e posteriormente mais a sul pelo Rio Mogi Guaçu.

O entorno da região também se caracteriza por bairros majoritariamente residenciais. O imóvel conta com acesso ao centro da cidade por meio de vias pavimentadas e expressas a exemplo da Avenida Emilia Marchi Martini, acessada via Av. Horario Orlando ou opção via Rua Paula Bueno.

### RESUMO PLANILHA CÁLCULO 4.4

Utilização Predominante	Padrão da regiã
Residencial	Médio-Baixo
Infraestrutura	Serviços públicos
Água	☐ Metrô
Esgoto sanitário	Ônibus
Energia Bétrica	Comércio
Telefone	Rede bancária
Pavimentação	☐ Escola
Redes Pluviais	Lazer
Gás canalizado	Segurança
Iluminação pública	☐ Hospital



Rua Alberto Calefi, 284 Centro – Estiva Gerbi/SP

# Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000458-93.2014.8.26.0362 e código 2AA0835. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL GUILEN, liberado nos autos em 15/05/2018 às 10:22 .

# Daniel Augusto Alegre dos Santos Engenheiro Civil

CREA: 5068992617

Гіро	Padrão de Acabamento	Estado de Conserva	ação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbad
Casa isolada	da Médio		ular	56,00
Fachada (predominante)  Textura	Esquadrias Nº Madeira	de Pav. na Unid. Idad	le Aparente 14 Anos	Área Comum Averbad
Nº de Torres Nº de Pav.	Tipo Nº Pav. Total	Inid. / Pav. Tipo Total	Unidades Nº Elevador/	Forre Área Edificada Averbac 56,00
NFRAESTRUTURA  Playground  Salão de Festas  Salão de Jogos  Sala de Ginástica  DIVISÃO INTERNA E ACABAN	Quadra Poliesportiva Piscina Sauna Churrasqueira	Espaço Gourmet Pista de Cooper Brinquedoteca Gerador	Área Tot Vigilància Eletrònica Sistema de Telefonia Lojas de Convenièncias Jardins	Área Não Avert 56 110,00  Área utilizada para cálculo: Privativa medida durante vistoria 166,00
	ntidade Pisc		Parede	Forro
Sala	Cerân	ica	Pintura	Laje / Pintura
Cozinha	Cerân	ica	Cerâmica	Laje / Pintura
Quarto Suite	Cerân	ica	Pintura	Laje / Pintura
lanheiro Suite	Cerân	ica	Cerâmica	Laje / Pintura
Quarto	Cerân	ica	Pintura	Laje / Pintura
Sanitário Social	Cerân	ica	Cerâmica	Laje / Pintura
rea de Servigo	Cerân	ica	Cerâmica	Laje / Pintura
Observações Gerais				

# 5. ESPECIFICAÇÃO E NORMATIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-2:2011, ponderando fatores de homogenização.



Fone: (19) 991389509

CREA: 5068992617

# 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### 6.1 **AMOSTRAGEM**

Septembro   Sept	Imob. Carlinhos Imóveis  Descrição da amostra  3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros  Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra	Årea Terreno 278,00 Padrão Const.	Estado de Conservação Entre novo e Área Privativa 145,00 Área utilizada para cálculo (m²)	e regular Valor de Venda (R\$) 370.000,00 Preço unitário (R\$)
Felmento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno  Societa de Informação  Contato  Idade Aparente  Impob. Carlinhos Imóveis  (019) 3861-3007  I 0 0  Farte novo e regular  Area Privativa  Area Privativa  Area Construida  145,00  Area utilizada para cálculo (m²)  Area Construida  145,00  Area utilizada para cálculo (m²)  Area Construida  145,00  Area utilizada para cálculo (m²)  Area Construida  145,00  Area Construida  145,00  Area Construida  145,00  Area Construida  145,00  Area UF  Secrição da amostra  Cidade  UF  Area Privativa  Area Construida  Estado de Conservação  Estado de Conservação  Estado de Conservação  Estado de Conservação  Entre novo e regular  Area Construida  Area Privativa  Area Construida  Area Privativa  Area	Fonte da Informação Imob. Carlinhos Imóveis  Descrição da amostra  3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros  Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	Årea Terreno 278,00 Padrão Const.	Estado de Conservação Entre novo e Área Privativa 145,00 Área utilizada para cálculo (m²) Área Construida	e regular Valor de Venda (R\$) 370.000,00 Preço unitário (R\$)
Imob. Carlinhos Imóveis (019) 3861-3007 10 Area Terreno Area Terreno Area Const. Médio-Alto  Elemento 02 Barro Imob. Artigiani (019) 3361-9999 10 Area Terreno Descrição da amostra  Area Construída Area Privativa Area Construída Area Privativa Area Construída Area Constr	Imob. Carlinhos Imóveis  Descrição da amostra  3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros  Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	Årea Terreno 278,00 Padrão Const.	Área Privativa  145,00  Área utilizada para cálculo (m²)  Área Construida	Valor de Venda (R\$) 370.000,00 Preço unitário (R\$)
Descrição da amostra  Area Terreno 278,00  Area Const. Médio-Alto  Area Construida 145,00  Area Construida 150,00  Area utilizada para cálculo (m²) Area Construida 150,00  Area utilizada para cálcul	Descrição da amostra  3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros  Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	Área Terreno 278,00 Padrão Const.	Área Privativa 145,00 Área utilizada para cálculo (m²) Área Construida	Valor de Venda (R\$) 370.000,00 Preço unitário (R\$)
278,00   145,00   370.000,00	3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros  Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	278,00 Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²) Área Construida	370.000,00 Preço unitário (R\$)
278,00   Area utilizada para cálculo (m²)   Preço unitário (R\$)	3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros  Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²) Área Construida	Preço unitário (R\$)
Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Contato Idade Aparente Imob. Artigiani Oescrição da amostra  Elemento 03 Bairro Jardim Herminio Bueno Area Terreno Jardim Herminio Bueno Contato  Idade Aparente Area Terreno Agra Tornat, Médio-Alto  Idade Aparente Area Privativa Area Construida 150,00  Area Terreno Area Construida 150,00  Area Utilizada para cálculo (m²) Area Construida 150,00  Area Utilizada para cálculo (m²) Area Construida 150,00  Area Utilizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Construida 150,00  Area Privativa Area Priv	Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	_	Área Construida	processing the same of the sam
Elemento 02 Bairro Dardim Herminio Bueno  Sescrição da amostra  Area Terreno 280,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Unifizada para cálculo (m²) Area Unifizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Privativa Area Construida 150,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Construida 150,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Construida 150,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Construida 150,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Privativa Area Construida 150,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Privativa Area Privativa Area Construida 150,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Construida 150,00  Area Unifizada para cálculo (m²) Area Privativa Area Pri	Elemento 02 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	Médio-Alto		2.551,72
Elemento 02 Bairro Barro	Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro		145,00	
Bairro Descrição da amostra  Elemento 03 Bairro Descrição da amostra  Contato  Conta	Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro			
Bairro Descrição da amostra  Elemento 03 Bairro Descrição da amostra  Contato  Conta	Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro			
Area Privativa  Bairro  Barro  Barro  Contato  Idade Aparente  Imob. Artigiani  Descrição da amostra  Area Terreno  Bairro  Bairro  Barro  Bairro  Barro  Bairro  Barro  Bairro  Barro  Bairro  Barro	Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suîte, sala, cozinha e Banheiro	ALLE MANUELLE		
Fonte da Informação Contato Idade Aparente Importante (019) 3361-9999 10 Entre novo e regular  Area Terreno 280,00 Padrão Const. Médio-Alto Area utilizada para cálculo (m²) Area Construida 150,00 Preço unitário (R\$) 2.333,33 150,000,00 Preco de la Informação Contato Idade Aparente Importante (019) 3361-9999 10 Regular  Descrição da amostra Area Construida 150,00 Preço unitário (R\$) P	Fonte da Informação Contato Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro			
Imob. Artigiani (019) 3361-9999 10 Entre novo e regular  Descrição da amostra Area Terreno 280,00 Padrão Const. Médio-Alto Artigiani (019) 3361-9999 10 Area Utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$) Area Utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$) Area Construida 150,00 UF Preço unitário (R\$) Prote da Informação Contato Idade Aparente Imob. Artigiani (019) 3361-9999 10 Regular  Descrição da amostra Area Terreno 252,00 Padrão Const. Médio-Alto Area Oristruida 109,00 Preço unitário (R\$)  Elemento 03 Bairro Area Terreno 252,00 Padrão Const. Area Privativa Valor de Venda (R\$)  252,00 Area utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Area Privativa Valor de Venda (R\$)  Area Utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Area Utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Area Construida 109,00 Preço unitário (R\$)  Area Construida 109,00 Senono,00  Area utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Area Construida 109,00 Senono,00  Area Utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Area Construida 109,00 Senono,00  Area Utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Area Construida 109,00 Senono,00  Area Utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Area Construida 109,00 Senono Sen	Imob. Artigiani (019) 3361-9999  Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro			suaçu SP
Descrição da amostra  Area Terreno 280,00 Padrão Const. Médio-Alto  Elemento 03 Bairro Descrição da amostra  Cidade Fonte da Informação Descrição da amostra  Area Privativa 150,00 Afrea utilizada para cálculo (m²) Area Construida 150,00  Fonte da Informação Descrição da amostra  Area Terreno Descrição da Construida Descrição da amostra  Area Terreno Descrição da Construida Descrição da amostra  Area Utilizada para cálculo (m²) Descrição da Construida Descrição da Construida Descrição da Construida Descrição da Amostra  Area Utilizada para cálculo (m²) Descrição da Construida Descrição da Construida Descrição da Construida Descrição da Construida Descrição da Amostra  Area Terreno Descrição de Construida Descrição da Construida Descrição da Amostra  Area Terreno Descrição da Construida Descrição da Amostra Descrição descrição descrição descrição descrição descrição descriç	Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	Idade Aparente		
280,00   150,00   350.000,00   350.000,00   Padrão Const.   Médio-Alto   Área utilizada para cálculo (m²)   Preço unitário (R\$)   2.333,33   150,00   2.333,33   150,00   2.333,33   150,00   2.333,33	3 Quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha e Banheiro	10	Entre novo e	Annual Property Comments
Padrão Const. Médio-Alto  Padrão Const. Médio-Alto  Area Construida 150,00  Elemento 03 Bairro Dardim Herminio Bueno Fonte da Informação Imob. Artigiani Descrição da amostra  Area Terreno de serviço  Area Dardim Herminio Bueno Padrão Const. Médio-Alto  Padrão Const. Médio-Alto Area Construida 150,00  Estado de Conservação  Estado de Conservação  Estado de Conservação  Area Privativa Valor de Venda (R\$) Area Construida 109,00  Preço unitário (R\$)  Preço unitário (R\$)  Area Privativa Area Privativa Area Construida 109,00  Preço unitário (R\$)  Area Construida 109,00  Elemento 04 Bairro Dardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação		Área Terreno		
Médio-Alto   Área Construida   2.333,33   150,00		280,00		
Elemento 03 Bairro Dardim Herminio Bueno Fonte da Informação Imob. Artigiani Contato Idade Aparente Imob. Artigiani Contato Idade Aparente Descrição da amostra  Area Terreno Area Privativa Descrição da amostra Area Terreno Area Privativa Descrição da amostra Area Terreno Area Privativa Dardim Herminio Bueno Area Onstruida Dardim Herminio Bueno Elemento 04 Bairro Dardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação  Area UF Area Utilizada para cálculo (m²) Area Construida Dardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação  Elemento 04 Bairro Dardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação		Padrão Const.		
Elemento 03 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Idade Aparente Imob. Artigiani (019) 3361-9999 10  Descrição da amostra  Area Terreno 252,00 3 Quartos sendo 1 suite, sala, cozinha e Banheiro e area de serviço  Elemento 04 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação  Contato  Idade Aparente Area Privativa 109,00  Area utilizada para cálculo (m²) Area Construída 109,00  Preço unitário (R\$) Area Construída 109,00  Elemento 04 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação  Estado de Conservação  Cidade UF Mogi Guaçu SP Estado de Conservação	Elemento 03	Médio-Alto		2.333,33
Bairro  Gradim Herminio Bueno  Fonte da Informação	Elemento 03		150,00	
Imob. Artigiani (019) 3361-9999 10 Regular  Descrição da amostra Área Terreno 252,00 109,00 280.000,00  3 Quartos sendo 1 suite, sala, cozinha e Banheiro e area de serviço Médio-Alto Área utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Elemento 04  Bairro  Dardim Herminio Bueno Contato Idade Aparente Estado de Conservação	Bairro Jardim Herminio Bueno			
Descrição da amostra  Area Terreno 252,00 109,00 280.000,00 Padrão Const. Médio-Alto Area utilizada para cálculo (m²) Area Construída 109,00 Preço unitário (R\$) Area utilizada para cálculo (m²) Area Construída 109,00  Elemento 04 Bairro Olardim Herminio Bueno Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação	Fonte da Informação Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
252,00 109,00 280.000,00  3 Quartos sendo 1 suite, sala, cozinha e Banheiro e area de serviço Médio-Alto Área utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)  Médio-Alto Área Construida 2.568,81  Elemento 04  Bairro Cidade UF  Jardim Herminio Bueno Mogi Guaçu SP  Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação	Imob. Artigiani (019) 3361-9999	10	Regula	ar
3 Quartos sendo 1 suite, sala, cozinha e Banheiro e area de serviço  Elemento 04 Bairro Jardim Herminio Bueno Fonte da Informação  Contato  Padrão Const. Área utilizada para cálculo (m²) Área Construida 109,00  Cidade UF Mogi Guaçu SP	Descrição da amostra	Área Terreno	Àrea Privativa	Valor de Venda (R\$)
de serviço Médio-Alto Área Construida 2.568,81  109,00  Elemento 04  Bairro Cidade UF  Jardim Herminio Bueno Mogi Guaçu SP  Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação		252,00	109,00	280.000,00
Elemento 04 Bairro Cidade UF Jardim Herminio Bueno Mogi Guaçu SP Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação	3 Quartos sendo 1 suite, sala, cozinha e Banheiro e area	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
Elemento 04 Bairro Cidade UF Jardim Herminio Bueno Mogi Guaçu SP Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação	de serviço	Médio-Alto	Área Construida	2.568,81
Bairro Cidade UF  Jardim Herminio Bueno Mogi Guaçu SP  Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação			109,00	
Bairro Cidade UF  Jardim Herminio Bueno Mogi Guaçu SP  Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação				
Bairro Cidade UF  Jardim Herminio Bueno Mogi Guaçu SP  Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação	Flemento 04			
Fonte da Informação Contato Idade Aparente Estado de Conservação	Bairro		Cidade	UF
	Jardim Herminio Bueno		Mogi (	Suaçu SP
	Fonte da Informação Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
				ar
Descrição da amostra Área Terreno Área Privativa Valor de Venda (R\$)		Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
300,00 142,00 300.000,00		The same of the sa	142,00	
Padrão Const. Área utilizada para cálculo (m²) Preço unitário (R\$)		Dada Canat	£	Preço unitário (R\$)
3 Quartos, sala, cozinha, 2 banheiros e A. Serviço  Médio  Area Construida  2.112,68	3 Quartos, sala, cozinna, 2 banneiros e A. Serviço	Pagrao Const.	Area utilizada para calculo (m²)	

Fone: (19) 991389509

CREA: 5068992617

Elemento 05					180
Bairro			Cidade		UF
Jardim Herminio Bueno			Mogi (	Guaçu	SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação		
Imob. Casa Certa	(019) 3841-2164	9	Entre novo e	e regular	
Descrição da amostra		Área Terreno	Área Privativa	Valor de Ven	
		500,00	280,00	550.0	00,00
3 Quartos, sendo 1 suite, sa	la, cozinha, 3 banheiros e A.	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)		
Sen		Médio-Alto	Área Construida	1.9	64,29
	Victorial Control		280,00		

### HOMOGENEIZAÇÃO 6.2

HOMOGE	NEIZAÇÃO									
Elemento	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Un (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homog.
1	145,00	370.000,00	2.551,72	0,95	1,00	1,13	1,00	1,00	1,10	2.971,99
2	150,00	350.000,00	2.333,33	0,95	1,00	1,13	1,00	1,00	1,10	2.728,72
3	109,00	280.000,00	2.568,81	0,95	1,00	1,09	1,00	1,03	1,10	2.959,29
4	142,00	300.000,00	2.112,68	0,95	1,00	1,12	1,00	1,10	0,85	2.153,56
5	280,00	550.000,00	1.964,29	0,95	1,00	1,22	1,00	0,98	1,10	2.439,59
(1) - Fator (	Oferta	(4) - Fator de	Eguivalência				Média	a das an	nostras	2.650,63
(2) - Fator Localização		(5) - Fator Conservação						Valor Mínimo		
(3) - Fator /		(6) - Fator Pac	Contract the Contract of	Valor Máximo		Máximo	3.180,76			



### 7.0 **ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente trabalho apresentando o calculo resultante do Valor Médio de Mercado do imóvel avaliando. Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:

Valor do Imóvel, arredondado:

R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais)

Referência: maio/2018

Para todo efeito discrimo neste valores que eventualmente possam também servirem de base:

 Valor Minimo Médio de Mercado: R\$ 352.000,00 (Trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Mogi Guaçu, 14 de Maio de 2018

Daniel Sentos Daniel Augusto Alegre dos Santos Engo Civil - CREA/SP 5068992617

SÃO PARTES INTEGRANTES DESTE TRABALHO OS ANEXOS:

A - FOTOS DO IMÓVEL

B - RESPOSTA DE QUESITOS

Rua Alberto Calefi, 284 Centro – Estiva Gerbi/SP

# **ANEXO A**



Foto 1 - Fachada



Foto 2 - Vista Rua Lado Direito

05

Rua Alberto Calefi, 284 Centro – Estiva Gerbi/SP



Foto 3 - Vista Rua Lado Esquerdo



Foto 4 - Vista Rua Baixo

Fone: (19) 991389509

Email: d.asantos@hotmail.com

OS



Foto 5 - Garagem

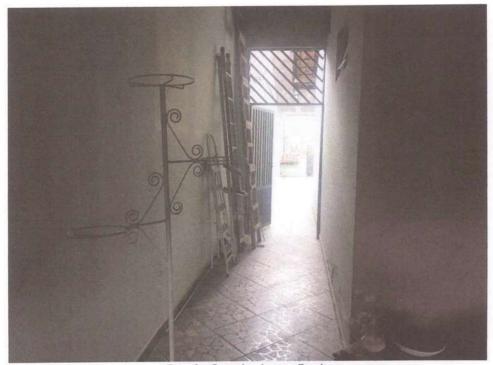


Foto 6 - Corredor Acesso Fundos

Fone: (19) 991389509

Email: d.asantos@hotmail.com

05



Foto 7 - Sala



05



Foto 8 - Cozinha



Foto 9 - Banheiro

Fone: (19) 991389509





Foto 10 - Quarto



Foto 11 - Quarto

Fone: (19) 991389509 Email: d.asantos@hotmail.com

Rua Alberto Calefi, 284 Centro – Estiva Gerbi/SP





Foto 12 - Banheiro Suite



Rua Alberto Calefi, 284 Centro – Estiva Gerbi/SP



Foto 13 - Quarto Suite



Foto 14 - Corredor Interno Residencia

D

Rua Alberto Calefi, 284 Centro – Estiva Gerbi/SP



Foto 15 - Outra Vista Cozinha

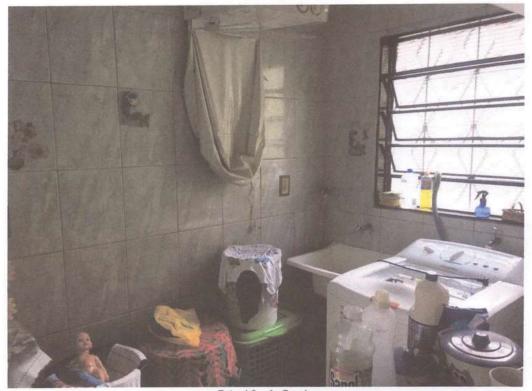


Foto 16 - A. Serviço

Fone: (19) 991389509





Foto 17 - Fundos



Foto 18 - Outra Vista Fundos

02

## **ANEXO B**

Respostas aos Quesitos formulados na fls. 77

- 1. Consiste em um imovel residencial unifamiliar urbano;
- 2. Já respondido no corpo do laudo; (item 7)
- 3. Já respondido no corpo do laudo; (item 6.1)
- 4. Sim, encontra-se em boas condições aparentes de uso;
- O padrão considerado foi Médio; (Em escala que vai de Baixo, Médio-Baixo, Médio, Médio-Alto e Alto);
- A localização se encontra na Capa da Avaliação, e os meios de acesso leia-se no corpo da avaliação; (item 4.3)
- 7. Já respondido no corpo do laudo; (item 3)

Dansol Santos

Fone: (19) 991389509