

17  
514

**MM. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI  
DAS CRUZES**

PROC.: 0013343-43.2006.8.26.0361/01

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A.

REQUERIDO: CONSTRUTORA PANEGASSI LTDA. E OUTROS

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**JOSÉ EDUARDO SANTANA LEITE**, engenheiro civil, CREA 0600690699/SP, perito Judicial nos autos supra mencionado que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem muito respeitosamente apresentar os resultados do seu trabalho consubstanciado no seguinte:

**LAUDO AVALIATÓRIO**

R

17  
515

I- RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado para o imóvel (100%) penhorado às fls. 413, (percentual penhorado: 25%) do imóvel objeto da matrícula nº 26.491 do 2º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, casa antiga, é de:

**R\$ 853.937,00**

*(Oitocentos e cinquenta e três mil, novecentos e trinta e sete reais)*

*\*valor apurado para novembro de 2017.*

Valor da penhora ref. a 25% do imóvel, é de:

**R\$ 213.484,25**

*(Duzentos e treze mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e vinte e cinco centavos )*

*\*valor apurado para novembro de 2017.*

JK

516

## II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de novembro de 2017, do imóvel penhorado conforme determinação do MM. Juízo as fls. 464 dos autos.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, "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".

### III.I- VISTORIA

### III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto situa-se na Rua Coronel Cardoso de Siqueira nº 1.334, Vila Natal, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Trata-se de casa antiga e está cadastrada na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o registro 02.038.005 e é constante da matrícula nº. 26.491 do 2º CRI de Mogi das Cruzes.

### LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região.

R

517

### III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

#### O TERRENO:

O terreno do imóvel avaliando, apresenta terreno em active, de consistência seca, que assim se descreve de acordo com a matrícula: medindo 24,00 metros de frente Rua Coronel Cardoso de Siqueira, 40,00 metros da frente aos fundos mais ou menos, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o mesmo, com a Rua Adelino de Melo, com a qual faz esquina, do lado esquerdo mede 31,00 metros da frente aos fundos em uma linha perpendicular á linha da frente, daí, em ângulo reto, deflete á esquerda e segue numa distância de 6,00 metros, deflete depois a direita, em linha reta paralela a linha de 31,00 metros antes referida, numa extensão de 9,00 metros, finalmente deflete a direita e segue numa linha de 30,00 metros paralela a linha de frente, atingindo a Rua Adelino de Melo e fechando assim o perímetro da área encerrando uma área total de 1.014,00 metros<sup>2</sup>.

#### AS BENFEITORIAS:

Sobre o terreno existe uma casa térrea, idade ap. 50 (cinquenta) anos. Área construída ponderada: 351,72 m<sup>2</sup> e 4 vagas de garagem.

Benfeitorias classificadas como: casa (grupo 1.2), padrão médio 1.2.5. Necessitando de reparos simples (E).

Nota<sub>01</sub>: Edículas e outros serão consideradas fator 0,5 v. construção.

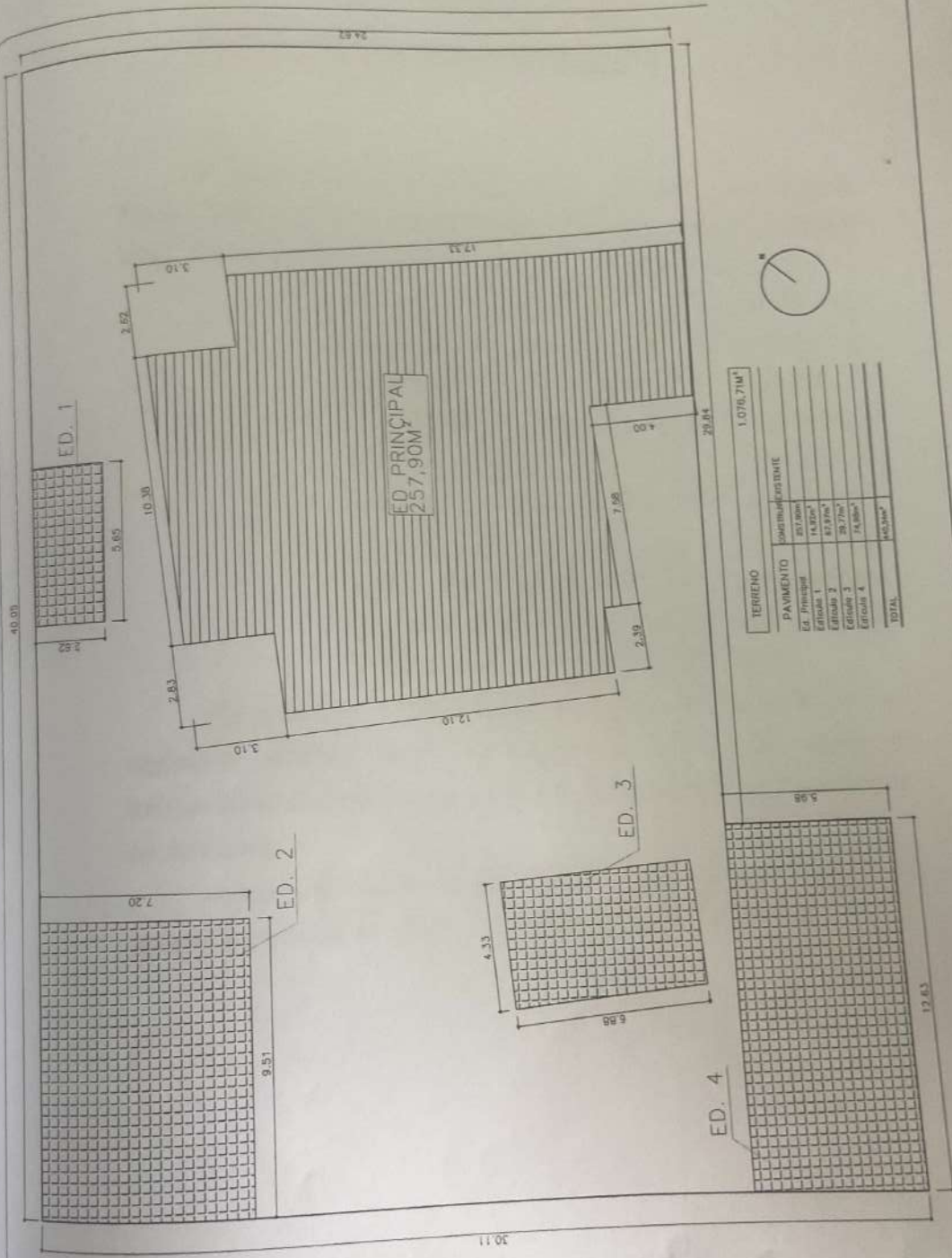
Nota<sub>02</sub>: As construções não estão averbadas na matrícula.

JK

815

Rua Roberto Moreira da Silva

Rua Cel. Cardoso de Siqueira



TERRENO		1.076,71M <sup>2</sup>
PAVIMENTO		
Subindependente		
Eg. Principal	257,90m <sup>2</sup>	
Edificios 1	14,80m <sup>2</sup>	
Edificios 2	87,97m <sup>2</sup>	
Edificios 3	29,77m <sup>2</sup>	
Edificios 4	14,80m <sup>2</sup>	
TOTAL	402,24m <sup>2</sup>	

519

**II.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**  
**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 . 2005":

"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 o signatário 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, novembro de 2017, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).



520

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 2005 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, obsolescência, padrão e vagas 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 2005, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

JK

521

### III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

#### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 2.427,89 /m<sup>2</sup>. desvio padrão da amostra de R\$ 580,97/m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 23,9300 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:  
Mínimo: R\$ 2.077,81, Máximo: R\$ 2.777,97.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.427,89 /m<sup>2</sup>**

#### Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

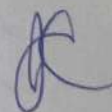
Sendo assim:

$$V = 351,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.427,89 / \text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 853.937,47}$$

Arredondando, **R\$ 853.937,00**

*(Oitocentos e cinquenta e três mil novecentos e trinta e sete reais)*

\*valor para novembro de 2017.





522

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Vila Natal

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

DATA: 09/11/2017

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	120,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 50
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4
	Acréscimo 0,00

*[Handwritten signature]*

523

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Coronel Cardoso de Siqueira ,1776	3.712,87	3.174,27	0,8549
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Desiderio Jorge ,31	2.716,98	2.827,76	1,0408
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Francisco Lima Cabral ,36	2.880,00	2.338,91	0,8121
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Francisco Lima Cabral ,cód. K 3	2.587,50	2.693,00	1,0408
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Francisco Salessa ,51	1.702,70	1.861,92	1,0935
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua José Moura Rezende ,126	1.414,29	1.671,49	1,1819

*[Handwritten signature]*

524

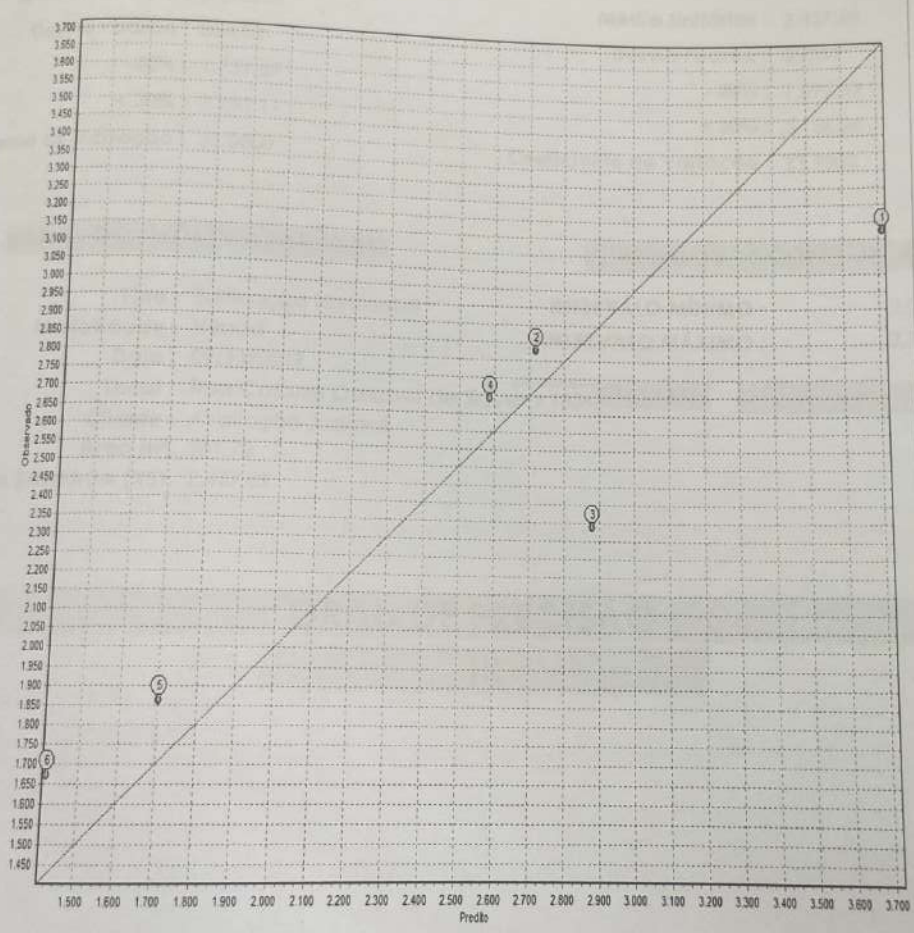
### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.712,87	2.966,49
2	2.716,98	2.317,11
3	2.880,00	2.968,98
4	2.587,50	2.322,39
5	1.702,70	2.268,68
6	1.414,29	2.170,69

JK

525

# GRÁFICO DE DISPERSÃO



5.16

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.502,39  
Desvio Padrão : 834,82  
- 30% : 1.751,67  
+ 30% : 3.253,11  
Coeficiente de Variação : 33,3600

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.427,89  
Desvio Padrão : 580,97  
- 30% : 1.699,52  
+ 30% : 3.156,26  
Coeficiente de Variação : 23,9300

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Horizontal  
Modalidade : Venda  
Data : 09/11/2017  
Local : Rua Coronel Cardoso de Siqueira 1334  
Cliente : Avaliação Judicial  
Área m²: 351,72  
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.427,89

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.077,81  
INTERVALO MÁXIMO : 2.777,97

TOTAL (R\$) : 853.937,47

## GRAU DE PRECISÃO

III

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2017

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 120,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/11/2017

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Cardoso de Siqueira

COMP. : BAIRRO : Vila Natal

CEP : UF : SP

NÚMERO : 1776

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: 134,02 TESTADA - (cf) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 9,57

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : em aclive até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 60,60

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 250.000,00

IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis

CONTATO : Cód. 212

TELEFONE : (11)4727-5999

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.712,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -911,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.174,27
PADRÃO Fp : 372,89	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8549
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

528

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2017  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Desiderio Jorge NÚMERO: 31  
 COMP.: BAIRRO: Vila Natal 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: 200,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aclive até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 106,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DE PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,636 CUSTO BASE (RS): 0,00  
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1  
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 320.000,00  
 MOBILIÁRIA: Marques Imóveis  
 CONTATO: Cód. 2145 TELEFONE: (11)4799-7600  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 108,68	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.716,98
DESOLESCÊNCIA Fobs: -622,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.827,76
PADRÃO Fp: 624,10	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0408
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Handwritten signature

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/11/2017  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Lima Cabral NÚMERO : 36  
 COMP. : BAIRRO : Vila Natal 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: 350,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 320.000,00  
 MOBILIÁRIA : Marques Imóveis  
 CONTATO : Cód. 1734 TELEFONE : (11)4799-7600  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 115,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.880,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -945,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.338,91
PADRÃO Fp : 289,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.8121
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

*[Handwritten Signature]*



530

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2017  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 100,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/11/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Lima Cabral  
 COMP.: BAIRRO: Vila Natal NÚMERO: cód. K 3  
 CEP: 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: 135,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DE PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,636 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 230.000,00  
 MOBILIÁRIA: Kardozo Imóveis  
 CONTATO: cód. K 3 TELEFONE: (09)7351-5901  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPÉ/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 103,50	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.587,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -592,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.693,00
PADRÃO Fp: 594,36	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0408
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

*[Handwritten signature]*

531

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2017  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/11/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Salessa  
 COMP.: BAIRRO : Vila Natal NÚMERO : 51  
 CEP : 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: 340,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,50  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seca

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 185,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 350.000,00  
 MOBILIÁRIA : Marques Imóveis  
 CONTATO : Cód. 1909 TELEFONE : (11)4799-7600  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 68,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.702,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -559,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.861,92
PADRÃO Fp : 650,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0935
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2017  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/11/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Moura Rezende  
 COMP. : BAIRRO : Vila Natal NÚMERO : 126  
 CEP : 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 350,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
 COEF. DE PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 550.000,00  
 MOBILIÁRIA: Marques Imóveis  
 CONTATO: Cód. 1103 TELEFONE: (11)4799-7600  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 56,57	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.414,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -124,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.671,49
PADRÃO Fp : 324,87	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1819
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

533

IV-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando localizado na Rua Coronel Cardoso de Siqueira nº 1.334, Vila Natal, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo

*[Handwritten signature]*

534



Terreno em aclave.

*[Handwritten signature]*

535



Vista interna do imóvel avaliando, construção antiga.

*[Handwritten signature]*

536



Construção antiga necessitando de reparos.

K

534



Garagem coberta nos fundos.

R

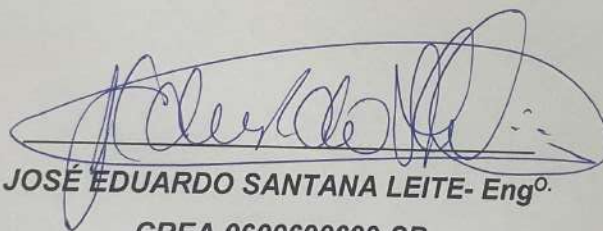


538

**V-ENCERRAMENTO**

É o presente Laudo Avaliatório apresentado em 25 (*vinte e cinco*) folhas digitadas no anverso, contendo fotos do imóvel, sendo todas as folhas rubricadas pelo perito que o subscreve.

MOGI DAS CRUZES, NOVENBRO DE 2017.



**JOSÉ EDUARDO SANTANA LEITE- Eng<sup>o</sup>.**

**CREA 0600690699-SP**