

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 1007441-09.2017.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR em face de OLAIR JESUS DOS SANTOS FILHO, 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\$ 131.000,00 (CENTO E TRINTA E UM MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães nº 259, apartamento 13, Bloco B, Condomínio Residencial Mogilar, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP.

Termos em que,
P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 07 de Outubro de 2019.



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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR** em face de **OLAIR JESUS DOS SANTOS FILHO**, processo nº 1007441-09.2017.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães nº 259, apartamento 13, Bloco B, Condomínio Residencial Mogilar, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 408, 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: -

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 Avenidas Lothar Waldemar Hoehne, José Meloni e Francisco Rodrigues Filho.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães nº 259, apartamento 13, Bloco B, Condomínio Residencial Mogilar, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Doutor Deodato Wertheimer, Avenida José Meloni, Rua Delphino Alves Gregório, Rua Ottavio Gianotti e a referida Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães.



Rafael Murgante da Silva

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

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do Condomínio Residencial Mogilar, onde se encontra o 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 Doutor Renato Granadeiro Guimarães nº 259, apartamento 13, Bloco B, Condomínio Residencial Mogilar, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **11**

QUADRA: **045**

ZONA: **ZOP-2**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: **11.045.037.023-2**

MATRÍCULA: **22.055**

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	[x]
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 Condomínio Residencial Mogilar 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 Doutor Renato Granadeiro Guimarães 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.



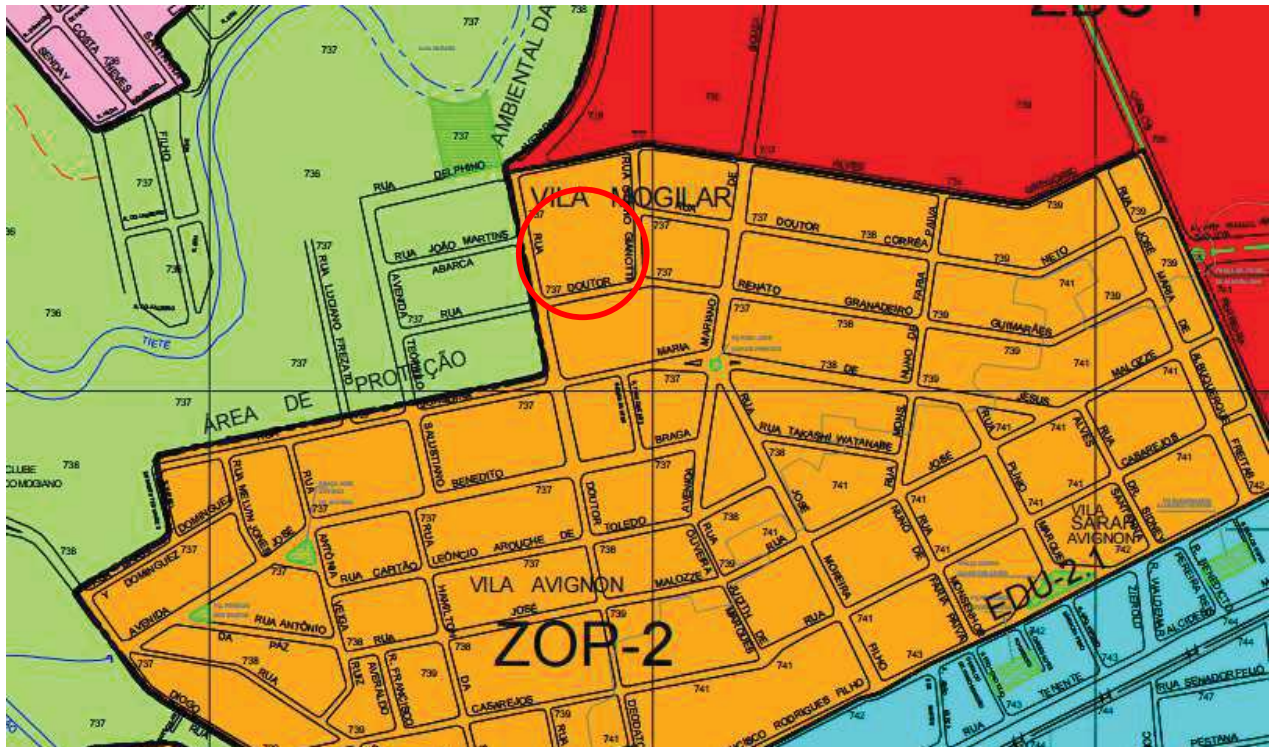
Rafael Murgante da Silva

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

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

1.5.- ZONEAMENTO: -

Conforme a Lei do Zoneamento nº 7.200, de 31 de Agosto de 2016, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, o imóvel pertence à Zona “ZOP-2 - Zona de Ocupação Preferencial 2”, conforme ilustração a seguir:



Rafael Murgante da Silva

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

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O terreno ocupado pelo *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR* possui formato irregular 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.

O referido terreno encerra a área total de **5.319,45 m²**.

Área = 5.319,45 m²

O Apartamento 13 do Bloco B do Condomínio Residencial Mogilar, possui uma fração ideal de 0,8230% na totalidade da área do terreno.



Rafael Murgante da Silva

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

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR*, composto por 03 (três) prédios com 02 (dois) blocos cada, erigidos com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães.

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR é composto por unidades habitacionais, lazer e portaria.

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR está servido de portão automático, interfone, playground, quadra de futebol, piscina, salão de festas, churrasqueira e estacionamento para os condôminos.



Rafael Murgante da Silva

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

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

- DO EDIFÍCIO: -

O prédio do **Bloco B do Condomínio Residencial Mogilar** compreende em 01 (um) andar térreo, 03 (três) andares superiores e ático.



Rafael Murgante da Silva

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

No andar térreo do edifício, encontram-se: unidades habitacionais (sendo oito unidades, quatro por bloco), “hall” de entrada, escadarias, extintores, hidrantes, estacionamento, lazer e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: unidades habitacionais (sendo oito por andar, quatro por bloco), “hall”, extintores, hidrantes e escadarias.

No ático, encontram-se: barrilete e caixa d’água.

A portaria do **Condomínio Residencial Mogilar** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.



Rafael Murgante da Silva

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

- DA UNIDADE AVALIANDA:

Apartamento 13 - Bloco B - Matrícula: 22.055 do 1º CRI - Mogi das Cruzes:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 13, localizado no 1º andar do **BLOCO B**, encerra a área total construída de **72,60 m²**, sendo 42,74 m² de área útil e mais 29,86 m² de área comum.

ÁREA ÚTIL = 42,74 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em mau estado de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2017)”, enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples a Importantes*.



Rafael Murgante da Silva

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

O Apartamento 13, localizado no 1º andar do BLOCO B, possui 01 (uma) vaga de garagem demarcada para guarda de veículo de passeio, a qual não será objeto de avaliação, uma vez que não encontra-se descrita na Matrícula nº 22.055 do 1º CRI - Mogi das Cruzes, tampouco no Termo de Penhora e Depósito de fls. 300.

O imóvel em questão (apartamento 13 do Bloco B) compreende:

01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.2.- Apartamento Padrão - SIMPLES, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017”.

Para melhor visualização das características físicas do apartamento avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:



Rafael Murgante da Silva

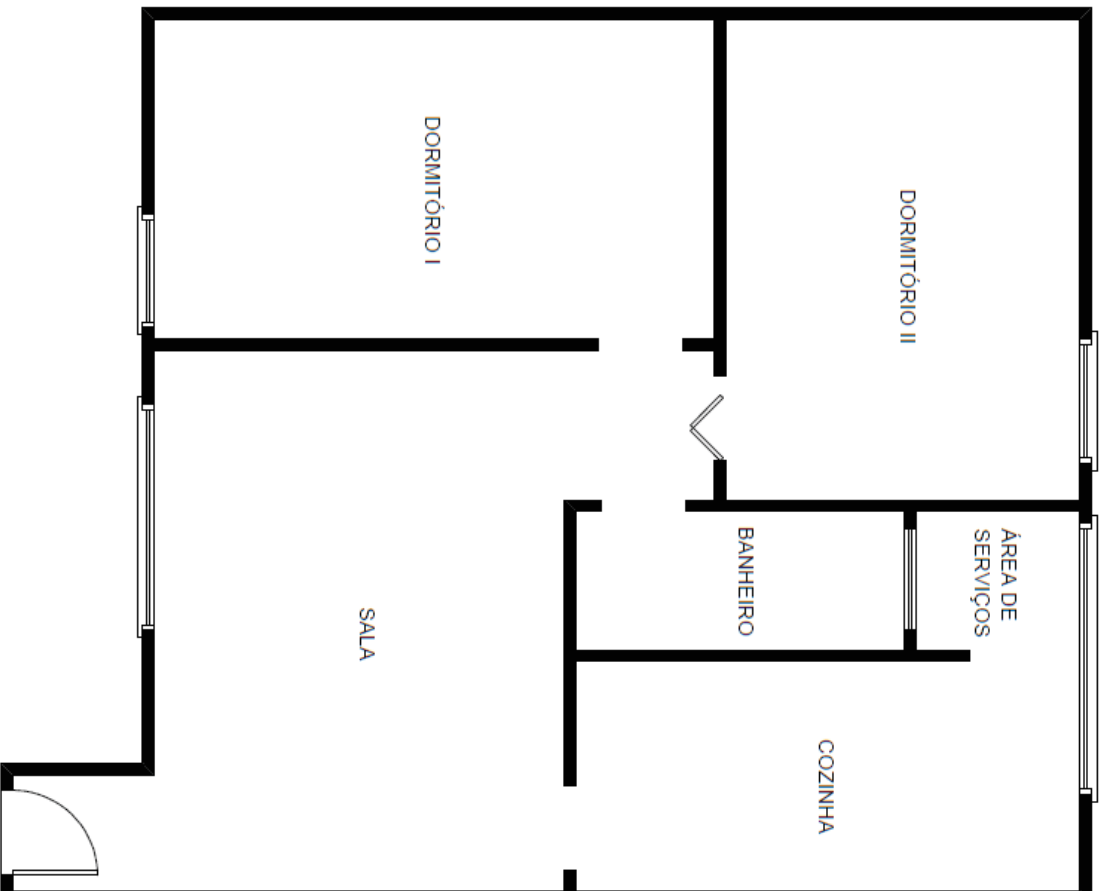
ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

CROQUI DO IMÓVEL

Situação: Sem escala



LOCAL: Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães nº 259, apartamento 13,
Bloco B, Condomínio Residencial Mogilar, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP.

Rua Noroгуages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva

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

Na ocasião da vistoria no imóvel avaliando (apartamento 13 do Bloco B), este signatário verificou as seguintes características construtivas e de acabamentos:

<u>SALA:</u>
PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Blocos de concreto com pintura
TETO: Laje de concreto com pintura
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: De madeira pintada

<u>DORMITÓRIO I:</u>
PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Blocos de concreto com pintura
TETO: Laje de concreto com pintura
JANELA: De alumínio, com vidros
PORTA: Nihil



Rafael Murgante da Silva

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

DORMITÓRIO II:

PISO: Revestido com cerâmica
 PAREDES ...: Blocos de concreto com pintura
 TETO: Laje de concreto com pintura
 JANELA: De alumínio, com vidros
 PORTA: De PVC

BANHEIRO:

PISO: Revestido com cerâmica
 PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
 TETO: Laje de concreto com pintura
 JANELA: De ferro pintado, com vidros
 PORTA: Nihil

COZINHA / ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com cerâmica
 PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
 TETO: Laje de concreto com pintura
 JANELA: De alumínio, com vidros
 PORTA: Nihil

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo II.



Rafael Murgante da Silva

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

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães, no trecho onde está situado o Condomínio Residencial Mogilar, vistas da fachada do prédio do Bloco B, áreas comuns, e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA DOUTOR RENATO GRANADEIRO GUIMARÃES, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA DOUTOR RENATO
GRANADEIRO GUIMARÃES, NO TRECHO EM ESTUDO.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 03:



VISTA DOS BLOCOS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR, DE
QUEM OBSERVA DA VIA PÚBLICA.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DOS BLOCOS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR,
DE QUEM OBSERVA DA VIA PÚBLICA.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 05:



VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
MOGILAR, DE QUEM OBSERVA DA RUA DOUTOR RENATO GRANADEIRO
GUIMARÃES.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 06:

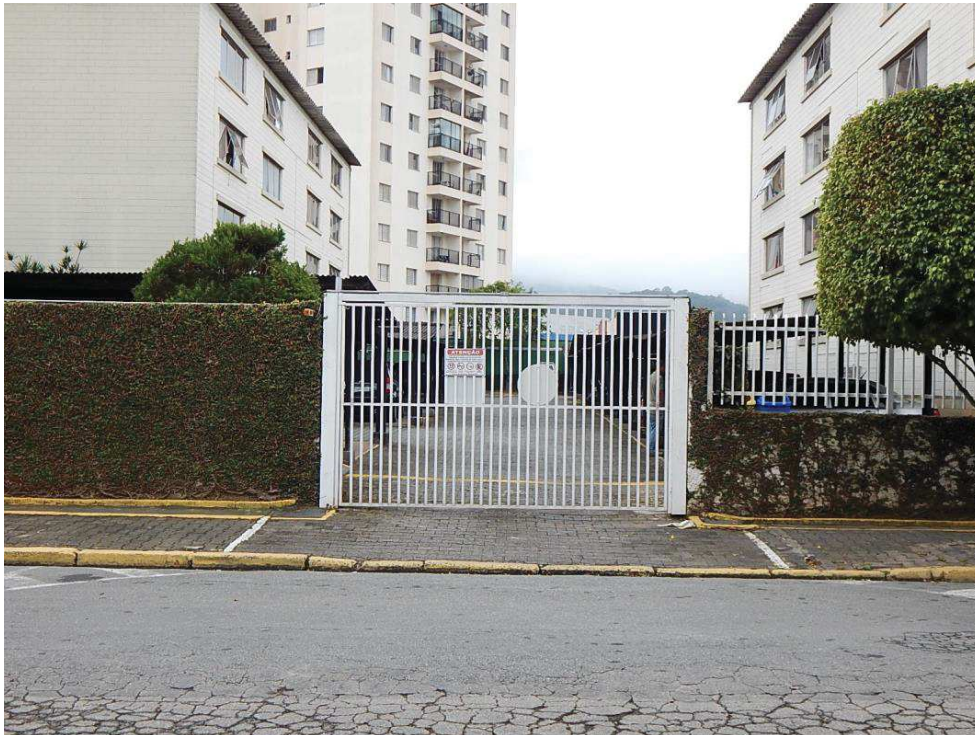


OUTRA VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES DO CONDOMÍNIO
 RESIDENCIAL MOGILAR, DE QUEM OBSERVA DA RUA DOUTOR RENATO
 GRANADEIRO GUIMARÃES.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 07:



VISTA DA ENTRADA DE VEÍCULOS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
MOGILAR, DE QUEM OBSERVA DA RUA DOUTOR RENATO GRANADEIRO
GUIMARÃES.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 08:



VISTA DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RM', located at the bottom right of the page.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 09:



VISTA DA QUADRA DE FUTEBOL DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
MOGILAR.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 10:



VISTA DA PISCINA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 11:



VISTA DO PLAYGROUND DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 12:



VISTA DA ÁREA COBERTA COM CHURRASQUEIRA DO CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL MOGILAR.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rafael Murgante da Silva'.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 13:



VISTA DA FACHADA DO PRÉDIO DO BLOCO B DO CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL MOGILAR.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 14:



VISTA DA ENTRADA DO BLOCO B DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
MOGILAR.

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 15:



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO 13 DO BLOCO B DO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR, ORA AVALIANDO.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name of the engineer, Rafael Murgante da Silva.

Rafael Murgante da Silva

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

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2017”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.



Rafael Murgante da Silva

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - 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) ATUALIZAÇÃO: - 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

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2017”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.2. - *Apartamento Padrão SIMPLES - limite médio*”, para prédios sem elevador, resultando o valor unitário igual a 1,266.

E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:



Rafael Murgante da Silva

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

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

sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 34 (trinta e quatro) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (f) *Necessitando de Reparos Simples a Importantes*.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.



Rafael Murgante da Silva

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

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”.

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (Apartamento 13), localizado no 1º andar do Bloco B, foi adotado o fator = **0,90**.

H) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: No presente trabalho, as vagas de garagem serão avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.



Rafael Murgante da Silva

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

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.



Rafael Murgante da Silva

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

IV.- AVALIAÇÃO: -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apartamento}} = S \times \text{qm}f \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto.}} = 72,60 \text{ m}^2 = \quad \mathbf{42,74 \text{ m}^2 \text{ de área útil}}$$

29,86 m² de área comum

$$\text{Qmf} = \text{R\$ } 3.064,72/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apartamento}} = 42,74 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.064,72/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apartamento}} = \text{R\$ } 130.986,13$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento 13 - Bloco B}} = \text{R\$ } 131.000,00$$

(CENTO E TRINTA E UM MIL REAIS).

PARA OUTUBRO / 2019.

Observação: *Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a R\$ 3.064,72/m² (Três Mil, Sessenta e Quatro Reais e Setenta e Dois Centavos), reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo – I.*



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 Doutor Renato Granadeiro Guimarães nº 259, apartamento 13, Bloco B, Condomínio Residencial Mogilar, Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOGILAR em face de OLAIR JESUS DOS SANTOS FILHO, processo nº 1007441-09.2017.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 131.000,00

(CENTO E TRINTA E UM MIL REAIS)

PARA OUTUBRO / 2019.



Rafael Murgante da Silva

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

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 41 (quarenta e uma) 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 = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Mogi das Cruzes, 07 de Outubro de 2019.



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 Doutor Renato Granadeiro Guimarães nº 259,
apartamento 13, Bloco B, Condomínio Residencial Mogilar,
Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREASP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2019
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Renato Granodetto Guimarães NÚMERO : 259
 COMP. : Apto. no 2º andar BARRIO : Vila Mogilar CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,564 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,74 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 47,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PRONA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO./ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,90	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\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretora

CONTATO : Sra. Natália

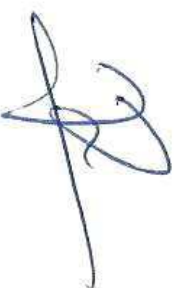
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-943109748

Condomínio Residencial Mogilar
 Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 42,74 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 47,74 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		3.581,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-340,41 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		3.241,49
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		0,9050
	0,00 FT ADICIONAL 04 :	
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	



Rua Noroaguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREASP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2019
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Renato Grandelero Guimarães NÚMERO : 259
 COMP. : Apto. no 3º andar BARRO : Via Mogilar CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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 (A1) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,564 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PRONIA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO./ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,95	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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

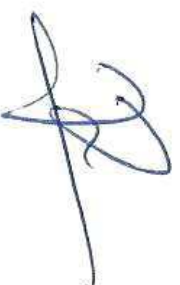
Corretora
 Sra. Natália

OBSE R V A Ç Ã O :

Condomínio Residencial Mogilar TELEFONE : (11)-943109748
 Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 42,74 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 47,74 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-142,88 VALOR UNITÁRIO : 3.393,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-322,49 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.928,01
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8629
	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00



Rua Noroaguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREASP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/10/2019
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Renato Grandeiro Guimarães NÚMERO : 259
 COMP. : Apto. 23-C BARRO : Vila Mogilar 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (cd) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,564 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,74 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 47,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PRGNA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,90	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\$) : 185.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietária

CONTATO : Sra. Márcia

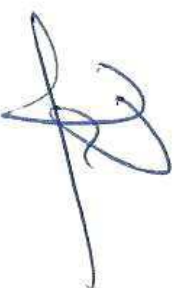
O B S E R V A Ç Ã O :

TELEFONE : (11)-995741658

Condomínio Residencial Mogilar
 Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 42,74 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 47,74 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.487,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-331,45 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.156,19
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9050
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00



Rua Noroгуages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

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 - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/10/2019
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Renato Grandero Guimarães NÚMERO : 259
 COMP. : Apto. 24F BARRO : Via Moglior CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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 (A1) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESGUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,564 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAZIAS COB.: 1 VAZIAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,74
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,90	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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Proprietária

CONTATO :

Sra. Nicéia

OBSERVAÇÃO:

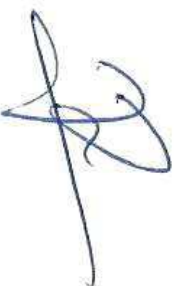
Condomínio Residencial Moglior

Área Util Homogeneizada = Área Util do Apartamento = 42,74 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 47,74 m².

TELEFONE : (11)-996282586

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.393,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-322,49 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.070,89
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9050
VAZIAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



Rua Noroquages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

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 - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/10/2019
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquina Maria de Jesus NÚMERO : 613
 COMP.: Apto. no 2º andar BARRIO : Vila Mogilar 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : Plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,032 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PRONA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 3 APTO./ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,90	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\$) : 196.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Corretora
Sra. Karla

CONTATO :

Sra. Karla

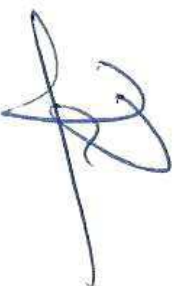
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-950437579

Edifício São José
 Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 60,00 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 65,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		2.713,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-219,84 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		2.984,27
PADRÃO Fp :	492,28 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1.1004
	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00



Rua Noroгуages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREASP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/10/2019
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquina Maria de Jesus NÚMERO : 830
COMPL.: Apto. no 3º andar BARRIO : Vila Mogilar 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : Plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,032 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K) : 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,95	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\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viver Mogil Imóveis

CONTATO : Sr. Roberto

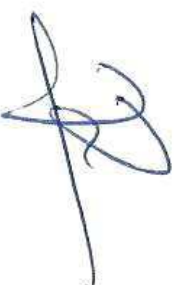
OBSE R V A Ç Ã O :

TELEFONE : (11)-34310500

Condomínio Residencial Terracotta
Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 61,00 m² + (10,00 m² / 2) - 1 vaga = 66,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.136,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 : -254,09	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.319,14
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 568,92	VARIAÇÃO : 1.0583
VAGAS	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Rua Noroaguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREASP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/10/2019
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Joaquina Maria de Jesus NÚMERO : 643
 COMP. : Apto. no 4º andar BARRO : Via Mogilar CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (fe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,260 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (K) : 0,488 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 7 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,95	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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LPS Eduardo Consultoria de Imóveis

CONTATO : Sr. Batista

OBSERVAÇÃO:

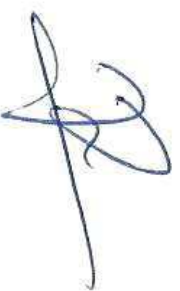
TELEFONE : (11)-47988484

Edifício San Marino

Área Útil Homogeneizada = Área Útil do Apartamento = 105,00 m² + (20,00 m² / 2) - 2 vagas = 115,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-118,63 VALOR UNITÁRIO : 2.817,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	41,57 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.751,07
PADRÃO Fp :	10,73 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9765
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00



Rua Noroaguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães, 259, Apto. 13-B

DATA : 27/10/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAP-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

Condomínio Residencial Mogliar.

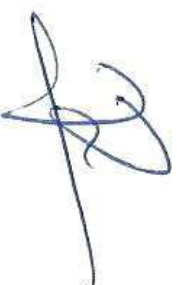
FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 34 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES apartamento simples s/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 0
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA	0,90	Parcela de Benefitorias

Vista panorâmica do apartamento.



Rua Noroгуages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

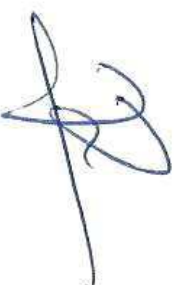
Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães ,259	3.581,90	3.241,49	0,9050
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães ,259	3.393,38	2.928,01	0,8629
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães ,259	3.487,64	3.156,19	0,9050
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Doutor Renato Granadeiro Guimarães ,259	3.393,38	3.070,89	0,9050
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Joaquina Maria de Jesus ,613	2.713,85	2.986,27	1,1004
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Joaquina Maria de Jesus ,830	3.136,36	3.319,14	1,0583
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Joaquina Maria de Jesus ,643	2.817,39	2.751,07	0,9765

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.581,90	3.241,49
2	3.393,38	2.928,01
3	3.487,64	3.156,19
4	3.393,38	3.070,89
5	2.713,85	2.986,27
6	3.136,36	3.319,14
7	2.817,39	2.751,07



Rua Noroгуages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
 Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

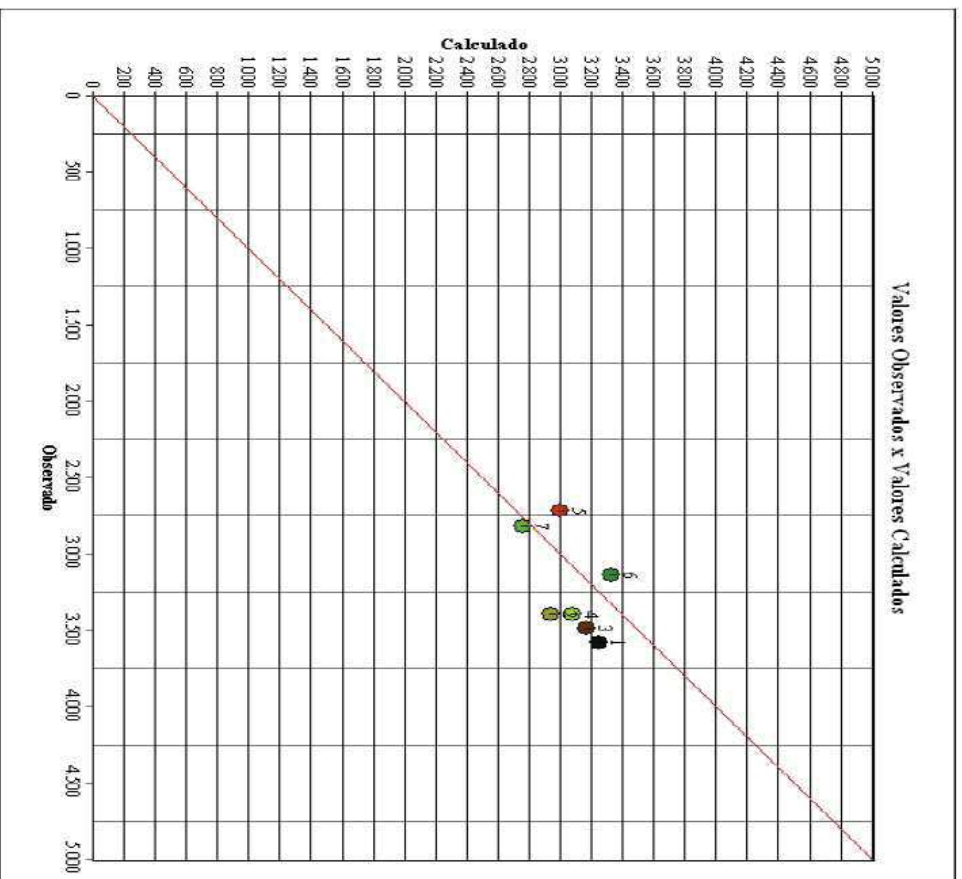
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Noroгуages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Doutor Renato Grandelheiro Guimarães 259 Apartamento 13, Bloco B Data : 27/10/2019
 Cliente : Proc. 1007441-09.2017.8.26.0361
 Área terreno m² : 5.319,45 Edificação m² : 42,74 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.217,70
 Desvio Padrão : 338,62
 - 30% : 2.252,39
 + 30% : 4.183,01
 Coeficiente de Variação : 10,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.064,72
 Desvio Padrão : 194,77
 - 30% : 2.145,31
 + 30% : 3.984,14
 Coeficiente de Variação : 6,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todos variáveis analisados	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todos os caracteres dos dados analisados	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados	Apresentação inform. ref. a todos os caract. dos dados ref. aos fatores	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹⁰	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.064,72
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.064,72000

VALOR TOTAL (R\$): 130.986,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

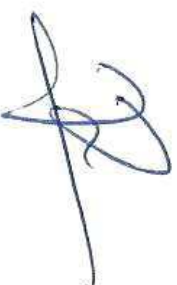
INTERVALO MÍNIMO : 2.958,71
 INTERVALO MÁXIMO : 3.170,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.958,71
 INTERVALO MÁXIMO : 3.170,73

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



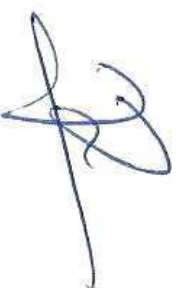
Rua Noroquages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
 Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Rafael Murgante da Silva

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

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Noroгуages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670

Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

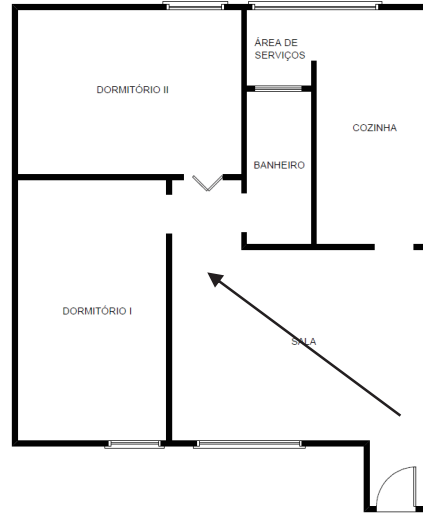
Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 16:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



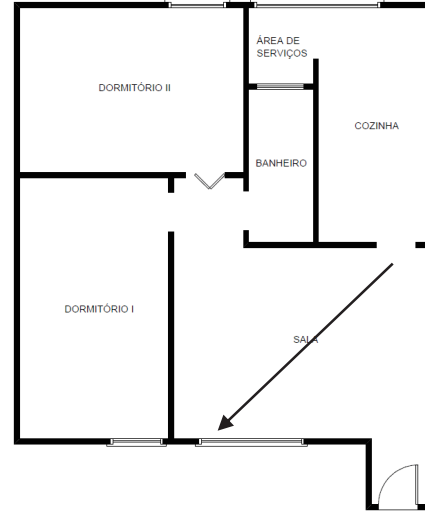
Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 17:

OUTRA VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



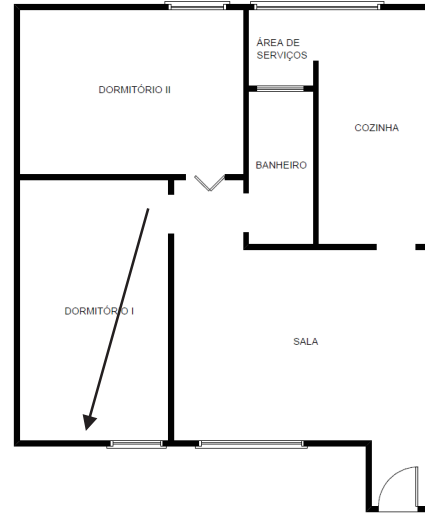
Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 18:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



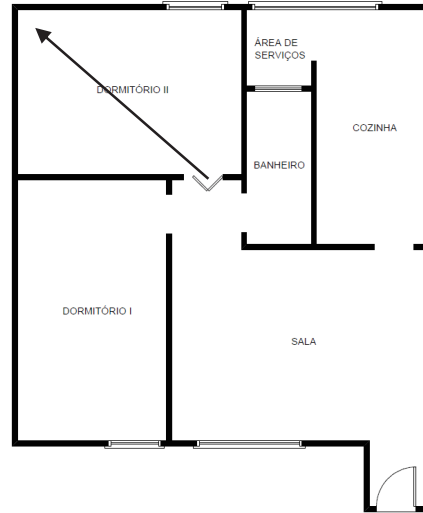
Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 19:

VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



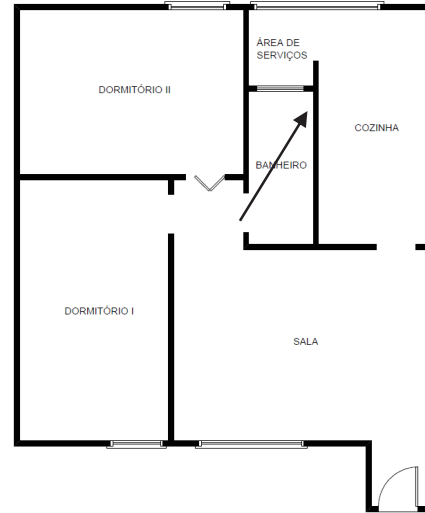
Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 20:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



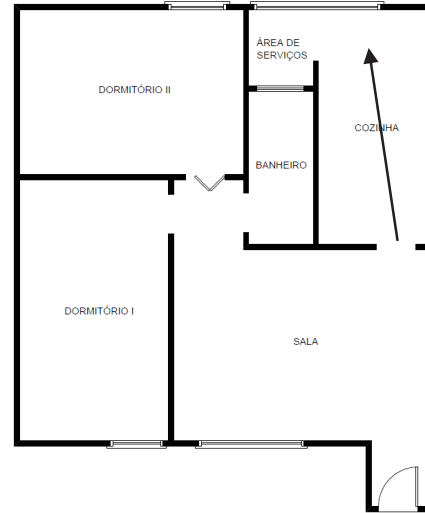
Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 21:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 22:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

