

*Rafael Murgante da Silva*

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

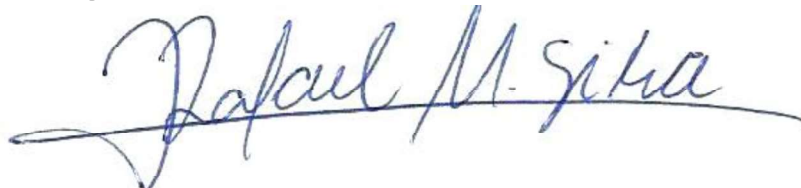
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE  
MOGI DAS CRUZES – SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 0001945-16.2017.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por MARIA APARECIDA CASSOLA em face de CLODOALDO ALBERTO CASSOLA e outro, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 419.000,00 (QUATROCENTOS E DEZENOVE MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A, Vila Natal, Mogi das Cruzes - SP.

Termos em que,  
P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 17 de Dezembro de 2020.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



*Rafael Murgante da Silva*

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

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MARIA APARECIDA CASSOLA** em face de **CLODOALDO ALBERTO CASSOLA e outro**, processo nº 0001945-16.2017.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A, Vila Natal, Mogi das Cruzes - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 287, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

## **II.- VISTORIA: -**

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

### **1.- DO LOCAL: -**

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Rua Coronel Cardoso de Siqueira.

#### **1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -**

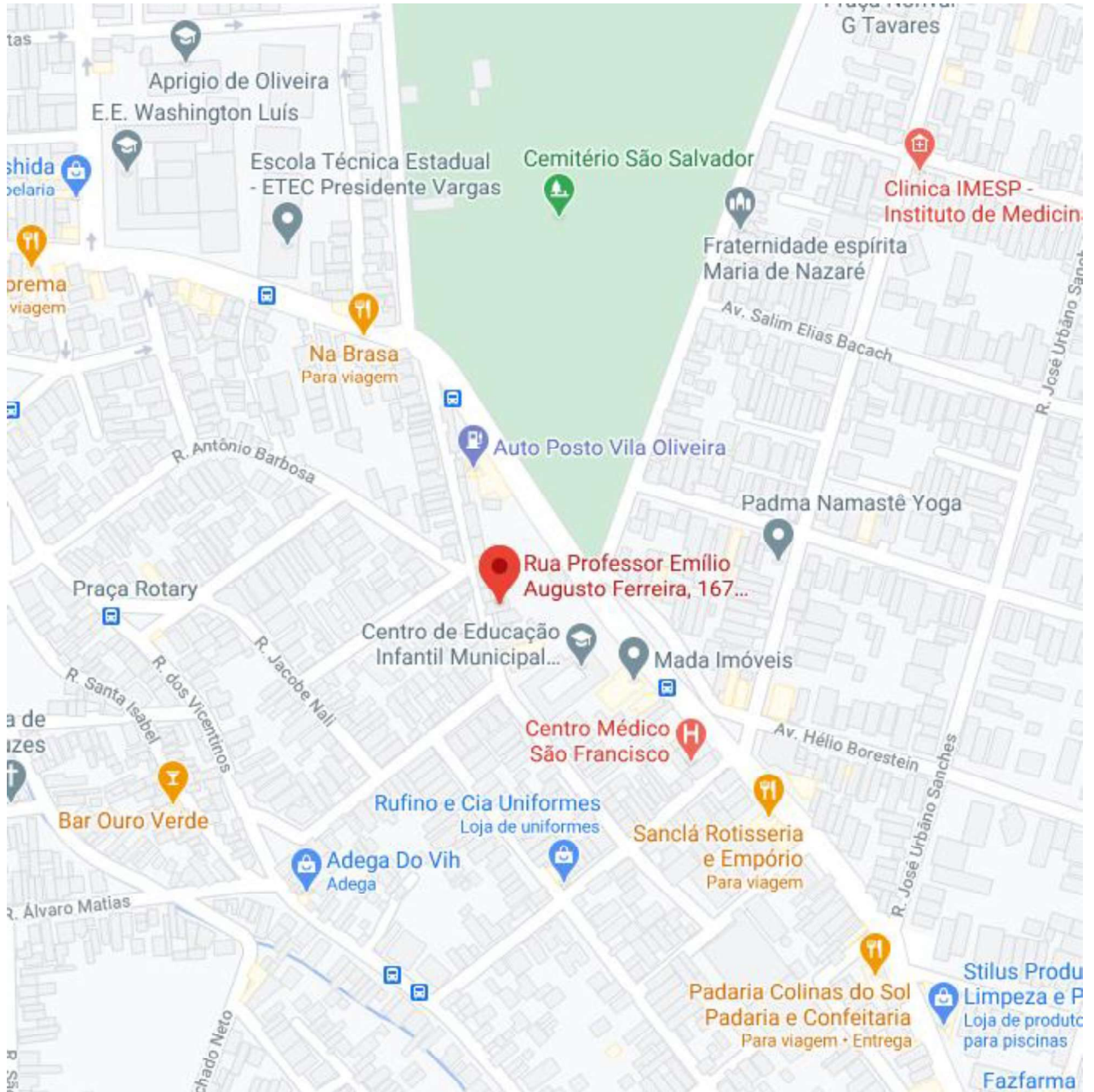
O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A, Vila Natal, Mogi das Cruzes - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua João de Oliveira Filho, Rua Coronel Cardoso de Siqueira e a respectiva Rua Professor Emílio Augusto Ferreira.



*Rafael Murgante da Silva*

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

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





*Rafael Murgante da Silva*

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

---

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - SP, o imóvel situado na Rua Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A, Vila Natal, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **02**

QUADRA: **026**

ZONA: **ZOP-1**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: **02.026.006.000-2**

Rua Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A

MATRÍCULA: **41.685**

Do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP.



*Rafael Murgante da Silva*

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

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

#### 1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado no Município de Mogi das Cruzes, distante, aproximadamente 62,5 (sessenta e dois e meio) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

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

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamento, 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 Professor Emílio Augusto Ferreira 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.



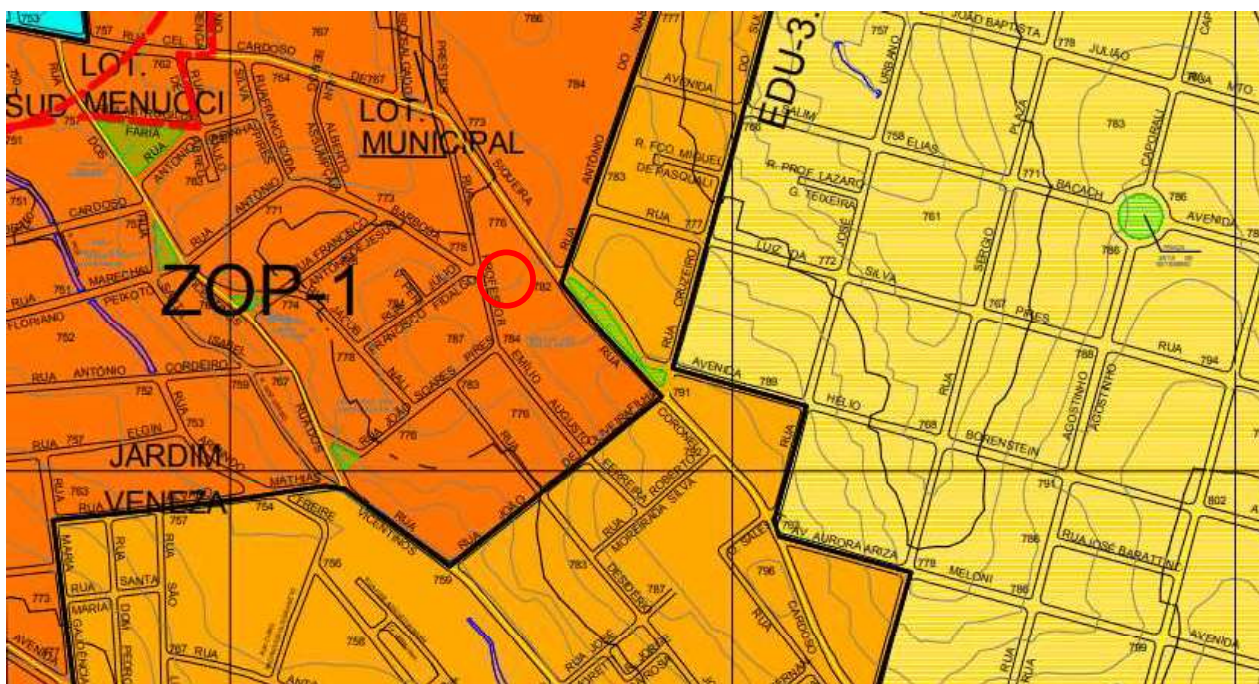
*Rafael Murgante da Silva*

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 e médios.

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-1 - Zona de Ocupação Preferencial 1”, conforme ilustração a seguir:



ZOP-1 - ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1



*Rafael Murgante da Silva*

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

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato 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.

Suas medidas principais são:

FRENTE (CONFORME MATRÍCULA): ..... 10,00 metros  
LATERAL DIREITA (CONFORME MATRÍCULA): ..... 14,20 metros  
LATERAL ESQUERDA (CONFORME MATRÍCULA): ..... 10,00 metros  
FUNDOS (CONFORME MATRÍCULA): ..... 11,00 metros  
ÁREA (CONFORME IPTU): ..... 176,10 metros quadrados

Área: 176,10 m<sup>2</sup>

(CENTO E SETENTA E SEIS METROS E DEZ DECÍMETROS QUADRADOS)



*Rafael Murgante da Silva*

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

## 2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel assobradado de uso residencial, erigido no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Professor Emílio Augusto Ferreira.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com o lançamento da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e verificação “in loco”, encerra uma área construída de **218,99 m<sup>2</sup> (duzentos e dezoito metros e noventa e nove decímetros quadrados)**.

Área: 218,99 m<sup>2</sup>

(DUZENTOS E DEZOITO METROS E NOVENTA E NOVE DECÍMETROS  
QUADRADOS)

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

---

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação de uso residencial, contendo 03 (três) moradias, a saber:

**IMÓVEL Nº 167**

PISO TÉRREO: 01 (uma) sala, 01 (uma) despensa, 01 (uma) cozinha, 01 (um) lavabo, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) hall da escada e garagem;

PISO SUPERIOR: 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social e 01 (uma) sacada.

**IMÓVEL Nº 167 – CASA 2:** 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e 01 (uma) suíte.

**IMÓVEL Nº 167-A:** 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços e 02 (duas) suítes.

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

*Para melhor visualização das características construtivas do imóvel avaliando, reportar-se dos croquis, sem escala, que seguem:*

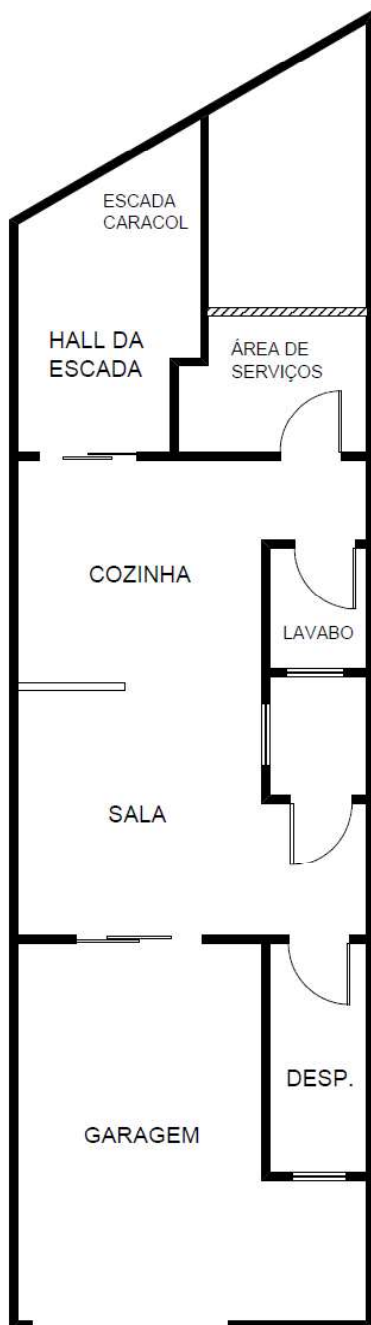


*Rafael Murgante da Silva*

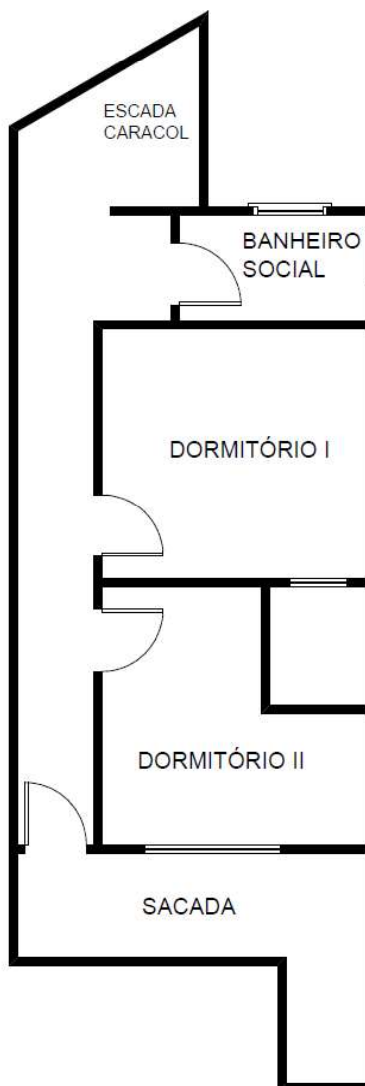
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO**  
**CREA/SP: 5063252430**

# IMÓVEL Nº 167

**PISO TÉRREO**



**PISO SUPERIOR**

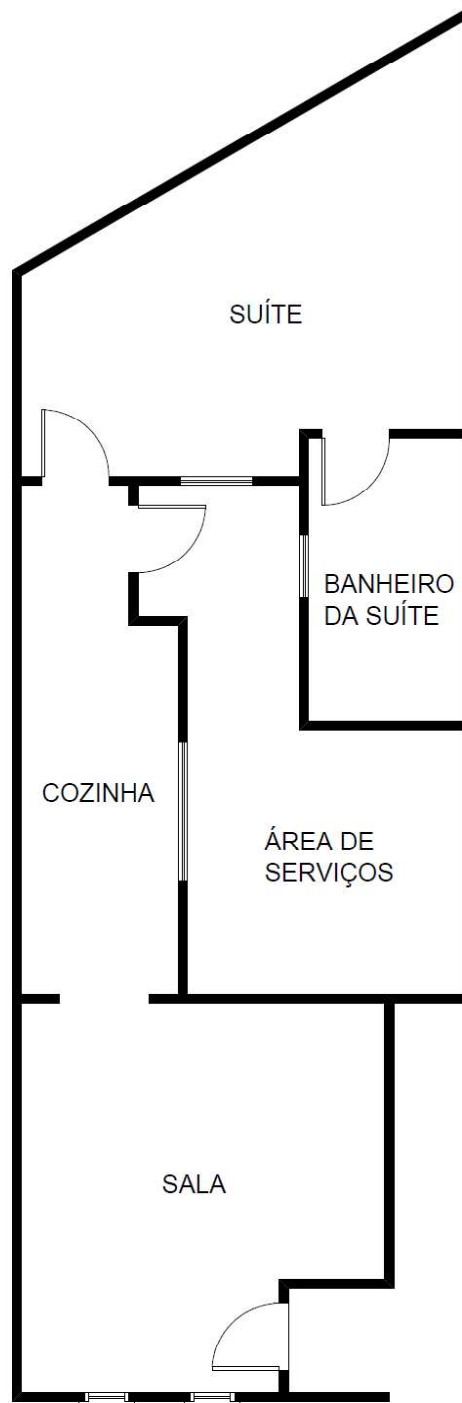




*Rafael Murgante da Silva*

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

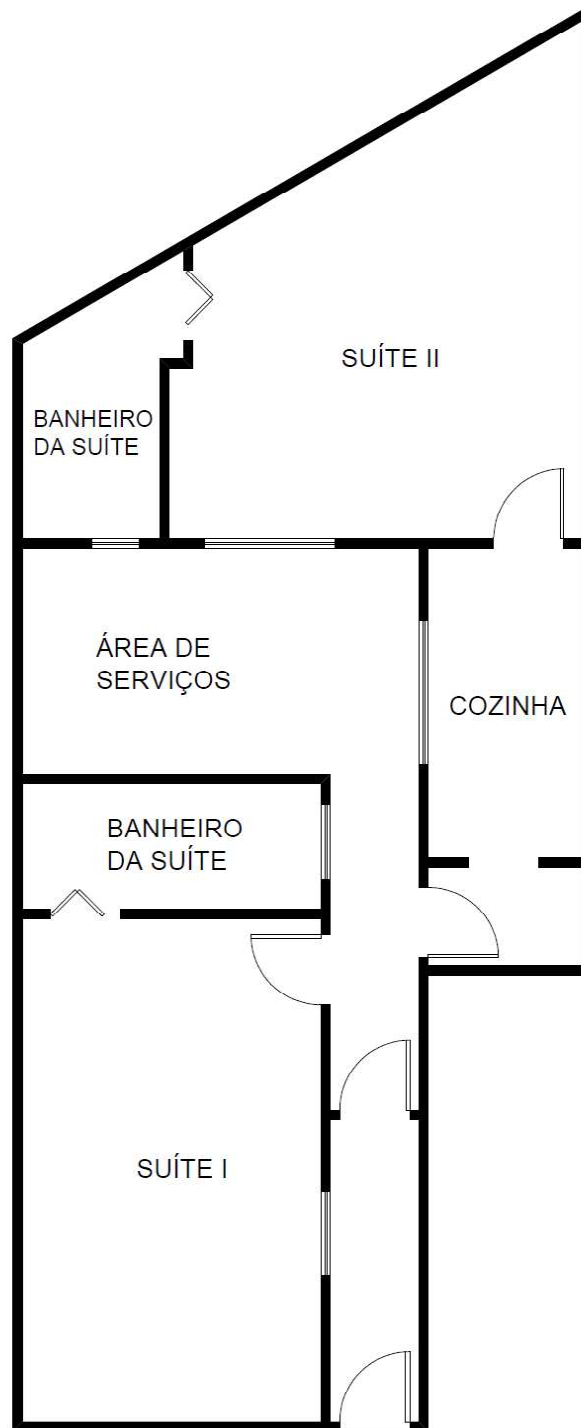
IMÓVEL N° 167  
CASA 2



*Rafael Murgante da Silva*

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

# IMÓVEL N° 167-A



*Rafael Murgante da Silva*

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

O imóvel avaliando (Rua Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

**IMÓVEL Nº 167**

**PISO TÉRREO**

**SALA:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*  
*PAREDES ....: Revestidas com massa e pintadas*  
*TETO .....: Laje de concreto revestida com forro de PVC*  
*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*  
*PORTA .....: De ferro com vidros, do tipo balcão*

**DESPENSA:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*  
*PAREDES ....: Revestidas com massa e pintadas*  
*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*  
*PORTA .....: De madeira pintada*



*Rafael Murgante da Silva*

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

**COZINHA:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas / azulejos*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com forro de PVC*

*JANELA .....: Nihil*

*PORTA .....: De ferro pintado com vidros, do tipo balcão*

**LAVABO:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o centro*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*

**ÁREA DE SERVIÇOS:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas / azulejos*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com forro de PVC*

*JANELA .....: Nihil*

*PORTA .....: Nihil*





*Rafael Murgante da Silva*

**ENGENHEIRO CIVIL**

**TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO**

**CREA/SP: 5063252430**

**HALL DA ESCADA:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De ferro pintado com vidros, do tipo balcão*

**GARAGEM:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas*

*TETO .....: Cobertura de telhas cerâmicas*

*JANELA .....: Nihil*

*PORTA .....: Portão de ferro pintado*

**PISO SUPERIOR**

**DORMITÓRIO I:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas*

*TETO .....: Revestido com forro de PVC sob telhas de fibrocimento*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*



*Rafael Murgante da Silva*

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

**DORMITÓRIO II:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas*

*TETO .....: Revestido com forro de PVC sob telhas de fibrocimento*

*JANELA .....: Veneziana de ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*

**BANHEIRO SOCIAL:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o centro*

*TETO .....: Revestido com forro de PVC sob telhas de fibrocimento*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*

**SACADA:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com textura e pintadas*

*TETO .....: Cobertura de telhas cerâmicas*

*JANELA .....: Nihil*

*PORTA .....: De ferro pintado, com vidros*



*Rafael Murgante da Silva*

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

IMÓVEL Nº 167 - CASA 2

SALA:

*PISO .....: Revestido com cerâmica*  
*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas*  
*TETO .....: Revestido com forro de PVC sob telhas cerâmicas*  
*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*  
*PORTA .....: De ferro pintado, com vidros*

COZINHA:

*PISO .....: Revestido com cerâmica*  
*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas / azulejos*  
*TETO .....: Revestido com forro de PVC sob telhas de fibrocimento*  
*JANELA .....: De alumínio, com vidros*  
*PORTA .....: Nihil*

ÁREA DE SERVIÇOS:

*PISO .....: Revestido com cerâmica*  
*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas*  
*TETO .....: Cobertura de telhas cerâmicas*  
*JANELA .....: Nihil*  
*PORTA .....: Nihil*



*Rafael Murgante da Silva*

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

**SUÍTE:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ....: Revestidas com massa e pintadas*

*TETO .....: Revestido com forro de PVC sob telhas de fibrocimento*

*JANELA .....: Veneziana de ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*

**BANHEIRO DA SUÍTE:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ....: Revestidas com azulejos até o centro*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*

**IMÓVEL Nº 167-A**

**COZINHA:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ....: Revestidas com massa e pintadas / azulejos*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com forro de PVC*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De ferro pintado, com vidros*



*Rafael Murgante da Silva*

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

**ÁREA DE SERVIÇOS:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas / azulejos*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*

*JANELA .....: Nihil*

*PORTA .....: Nihil*

**SUÍTE I:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com textura*

*JANELA .....: Veneziana de ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De ferro pintado, com vidros*

**BANHEIRO DA SUÍTE:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas / azulejos*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com textura*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De PVC*



*Rafael Murgante da Silva*

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

**SUÍTE II:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ....: Revestidas com massa e pintadas*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*

**BANHEIRO DA SUÍTE:**

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

*PAREDES ....: Revestidas com azulejos até o centro*

*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De PVC*

*As características de acabamentos 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 Professor Emílio Augusto Ferreira, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA PROFESSOR EMÍLIO AUGUSTO FERREIRA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA PROFESSOR EMÍLIO AUGUSTO FERREIRA, NO TRECHO EM ESTUDO.

*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA  
RUA PROFESSOR EMÍLIO AUGUSTO FERREIRA.



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA PROFESSOR EMÍLIO AUGUSTO FERREIRA.

*Rafael Murgante da Silva*

**ENGENHEIRO CIVIL**

**TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO**

**CREA/SP: 5063252430**

FOTO DE Nº 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA PROFESSOR EMÍLIO AUGUSTO FERREIRA.

*Rafael Murgante da Silva*

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

### **III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

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

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

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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





*Rafael Murgante da Silva*

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

---

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

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

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### III.1.- TERRENO: -

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



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

### III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

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

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

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

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

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

---

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
  
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

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

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
  
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

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

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

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

---

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

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

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

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

Onde:

$V_t$  = Valor do terreno;

$A_t$  = Área do terreno;

$V_u$  = Valor básico unitário;

$M_s$  = Média saneada;

$C_f$  = Coeficiente de frente ou testada;

$C_p$  = Coeficiente de profundidade.





*Rafael Murgante da Silva*

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

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

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

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

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

Cálculo do coeficiente de frente.

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

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

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

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

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

---

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

---

### III.2.- BENFEITORIAS: -

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

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

#### III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R<sub>8</sub>N (Cub - Sinduscon/SP).

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

III.2.2.- DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVACÃO: -

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

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

Onde:

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

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

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

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção





*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

---

### III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



*Rafael Murgante da Silva*

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

#### **IV.- AVALIAÇÃO: -**

##### **1.- VALOR DO TERRENO: -**

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

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

e,

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

Onde:

$$A_t = 176,10 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 711,86/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 597,45/\text{m}^2;$$

$$F_p = 10,00 \text{ metros (frente projetada);}$$

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

$$P_e = 17,61 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

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

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

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

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do lote é igual a frente de referência da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_f = 1,0000$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/17,61)^{0,50} = 1,1915$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 711,86/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,1915 - 1)]\} \times 176,10 \text{ m}^2$$

**VT = R\$ 105.211,64**

(Cento e Cinco Mil, Duzentos e Onze Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

Para Dezembro / 2020.

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 711,86/m<sup>2</sup> (Setecentos e Onze Reais e Oitenta e Seis Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.



*Rafael Murgante da Silva*

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

---

## 2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite mínimo”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,251 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

## - VALOR UNITÁRIO: -

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

$$Vu = 1,251 \times R\$ 1.517,65/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.898,58/m^2$$

(Um Mil, Oitocentos e Noventa e Oito Reais e Cinquenta e Oito Centavos)

Para Dezembro / 2020.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 218,99 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.898,58/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 218,99 \text{ m}^2 \times R\$ 1.898,58/m^2$$

$$Vn = R\$ 415.770,07$$

(Quatrocentos e Quinze Mil, Setecentos e Setenta Reais e Sete Centavos).



*Rafael Murgante da Silva*

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

---

## CÁLCULO DA DEPRECIACÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

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

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

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

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

Onde:

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





*Rafael Murgante da Silva*

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

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

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

$$I_e / I_r = 25 / 70 = 0,357 (36\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de  $K = 0,6941$ , então vem:

$$F_{OC} = 0,20 + 0,6941 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,75528$$

$$VB = R\$ 415.770,07 \times 0,75528$$

<b>VB = R\$ 314.022,82</b>
----------------------------

(Trezentos e Quatorze Mil, Vinte e Dois Reais e Oitenta e Dois Centavos)  
Para Dezembro / 2020.



*Rafael Murgante da Silva*

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

### 3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 105.211,64$$

$$VB = R\$ 314.022,82$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 105.211,64 + R\$ 314.022,82$$

$$VI = R\$ 419.234,46$$

*Ou, em números redondos:*

**VI = R\$ 419.000,00**

(QUATROCENTOS E DEZENOVE MIL REAIS)

PARA DEZEMBRO / 2020.



*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 Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A, Vila Natal, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MARIA APARECIDA CASSOLA** em face de **CLODOALDO ALBERTO CASSOLA** e **outro**, processo nº 0001945-16.2017.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 419.000,00**

**(QUATROCENTOS E DEZENOVE MIL  
REAIS)**

**PARA DEZEMBRO / 2020.**



*Rafael Murgante da Silva*

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

**VI.- ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 50 (cinquenta) folhas digitalizadas, vindo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

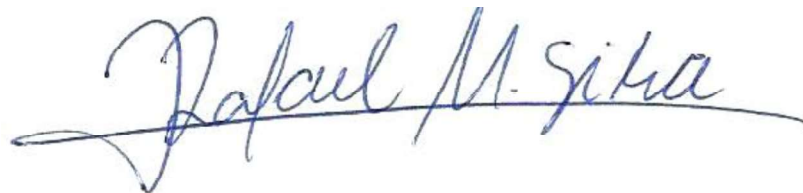
- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Mogi das Cruzes, 17 de Dezembro de 2020.



**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 Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A,  
Vila Natal, Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020  
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Barbosa NÚMERO : 6  
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: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 269.287,87 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Luiz Sanchez Imóveis  
CONTATO : Sr. Max TELEFONE : (11)-47994922

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 647,94
TESTADA Cf :	0,07 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 772,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1920
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	





*Rafael Murgante da Silva*

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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 10/12/2020

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020  
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Vicentinos NÚMERO : 135  
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: 312,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,80  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65  
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 266.570,52 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Lopes Eduardo Imóveis  
CONTATO : Sra. Jéssica TELEFONE : (11)-47988484

OBSERVAÇÃO:

Casa com 4 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,08 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,10 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	



*Rafael Murgante da Silva*

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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/12/2020

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020  
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Antonio de Jesus NÚMERO : 64  
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: 150,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 280.345,07 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Galvão Imóveis  
CONTATO : Sra. Luciene TELEFONE : (11)-47253218

OBSERVAÇÃO:

Casa com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	





*Rafael Murgante da Silva*

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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/12/2020

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020  
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua João de Oliveira Filho NÚMERO : 129  
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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 104,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 175.083,40 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Proprietário  
CONTATO : Sr. Marco Antonio TELEFONE : (11)-957772981

OBSERVAÇÃO:

Casa com 2 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	





*Rafael Murgante da Silva*

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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 10/12/2020

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020  
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Emilio Augusto Ferreira NÚMERO : 154  
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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 142,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 328.086,79 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : M8 Imóveis  
CONTATO : Sr. Daniel TELEFONE : (11)-23917122

OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, lavabo, cozinha, banheiro social, área de serviços e área com churrasqueira.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



*Rafael Murgante da Silva*

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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/12/2020

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.



Rafael Murgante da Silva

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020  
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Emilio Augusto Ferreira NÚMERO : 183  
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: 198,80 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,40  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 196,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 428.511,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 610.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Jean Colmeal Imóveis  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-47267676

OBSERVAÇÃO:

Casa com 3 dormitórios (1 suíte), sala, lavabo, cozinha, banheiro social e área de serviços. Possui ainda cozinha com fogão a lenha e 1 suíte nos fundos.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



*Rafael Murgante da Silva*

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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 10/12/2020

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2020  
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Emilio Augusto Ferreira NÚMERO : 262  
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 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 178.079,17 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Kussano Imóveis  
CONTATO : Sr. José Henrique - Cel. (11) 9.9565-2209 TELEFONE : (11)-47993068

OBSERVAÇÃO :

Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área de serviços e despensa.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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





*Rafael Murgante da Silva*

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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 10/12/2020

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Professor Emílio Augusto Ferreira nºs 167 e 167-A

DATA : 10/12/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antonio Barbosa ,6	647,94	772,33	1,1920	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua das Vicentinos ,135	587,92	629,69	1,0711	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Francisco Antonio de Jesus ,64	531,03	588,15	1,1076	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua João de Oliveira Filho ,129	615,33	706,83	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Professor Emílio Augusto Ferreira ,154	759,31	872,21	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Professor Emílio Augusto Ferreira ,183	606,08	650,89	1,0739	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Professor Emílio Augusto Ferreira ,262	729,60	762,90	1,0456	0,9998



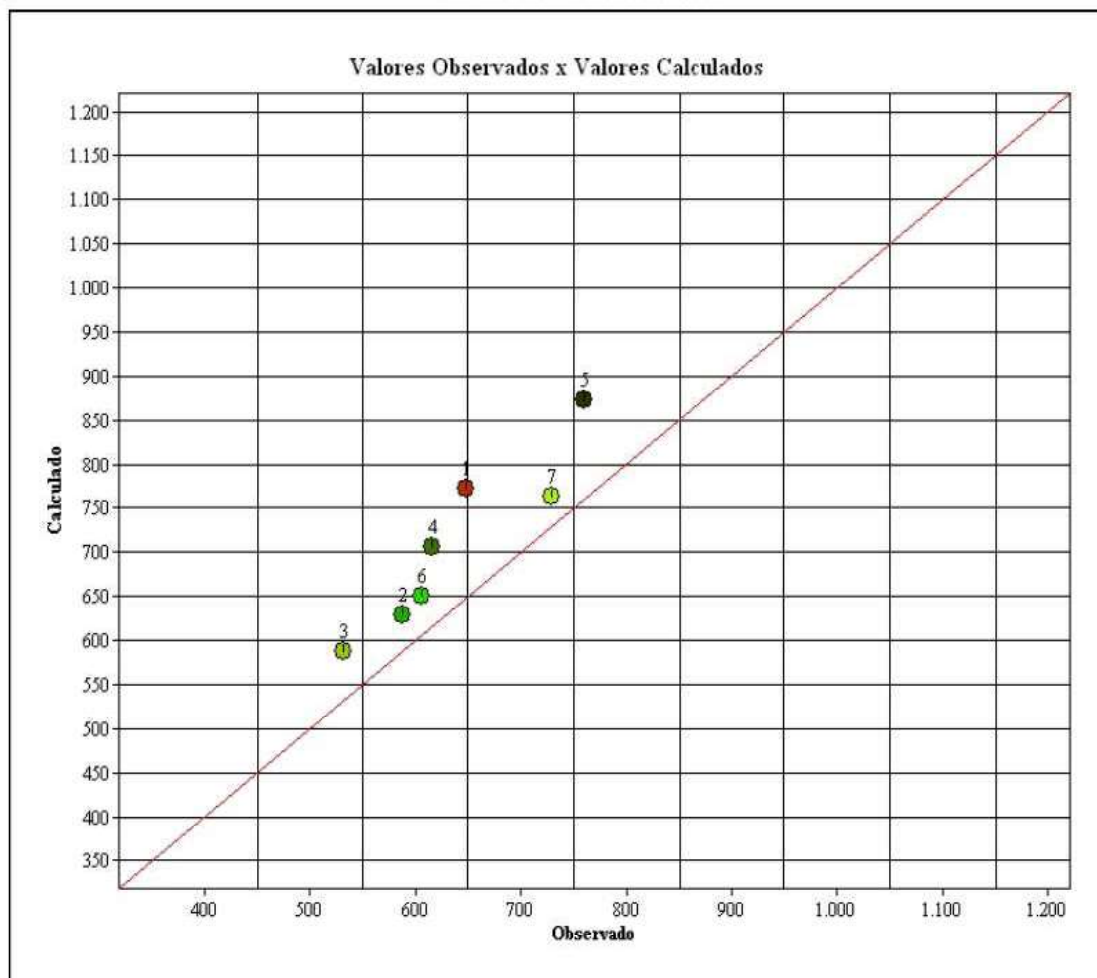
Rafael Murgante da Silva

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	647,94	772,33
2	587,92	629,69
3	531,03	588,15
4	615,33	706,83
5	759,31	872,21
6	606,08	650,89
7	729,60	762,90

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rafael Murgante da Silva

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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Professor Emílio Augusto Ferreira 167 Vila Natal MOJI DAS CRUZES - Data : 10/12/2020  
 Cliente : Proc. 0001945-16.2017.8.26.0361  
 Área m² : 176,10 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 639,60  
 Desvio Padrão : 80,28  
 - 30% : 447,72  
 + 30% : 831,48

Coefficiente de Variação : 12,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 711,86  
 Desvio Padrão : 98,13  
 - 30% : 498,30  
 + 30% : 925,42

Coefficiente de Variação : 13,7800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 711,86

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 597,45000

PROFUNDIDADE -0,1900

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 105.211,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 658,45

INTERVALO MÁXIMO : 765,27

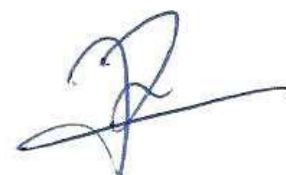
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 553,75

INTERVALO MÁXIMO : 641,15

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

**ANEXO - II**

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**





*Rafael Murgante da Silva*

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

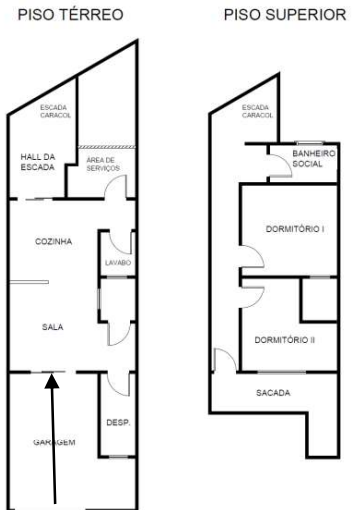
**IMÓVEL Nº 167**

**PISO TÉRREO**

**FOTO DE Nº 06:**

**VISTA DA GARAGEM.**

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.





Rafael Murgante da Silva

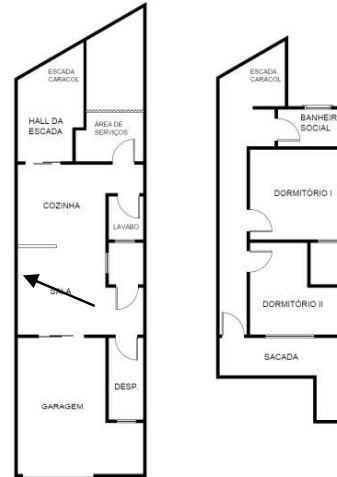
ENGENHEIRO CIVIL  
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO  
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 07:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



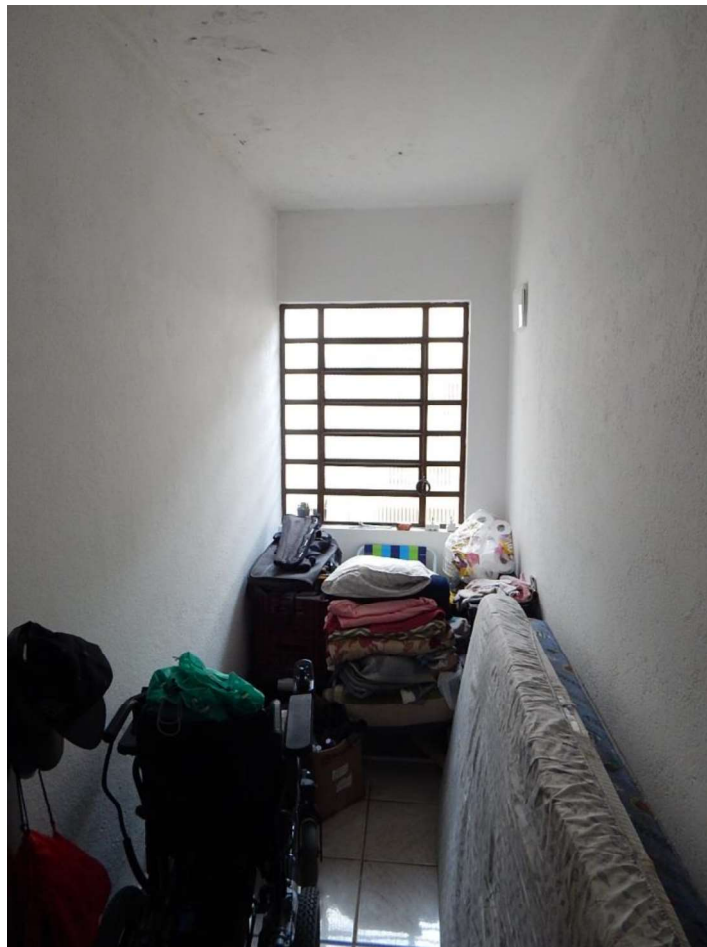
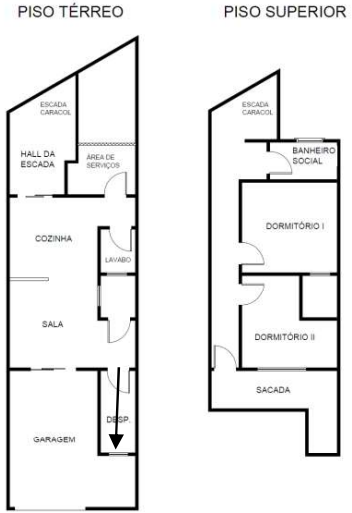
*Rafael Murgante da Silva*

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

FOTO DE Nº 08:

VISTA DA DESPENSA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Rafael Murgante da Silva*

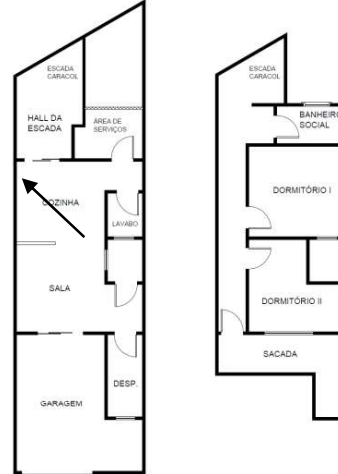
ENGENHEIRO CIVIL  
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO  
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 09:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



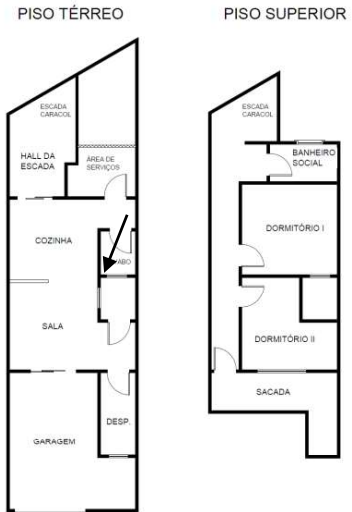
*Rafael Murgante da Silva*

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

**FOTO DE Nº 10:**

VISTA DO LAVABO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/12/2020 às 13:10, sob o número WMCZ207022224278. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001945-16.2017.8.26.0361 e código 36A9211.



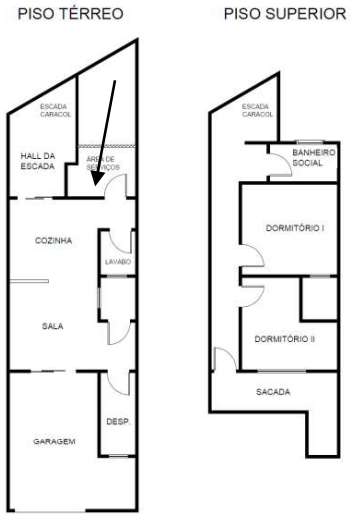
*Rafael Murgante da Silva*

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

**FOTO DE Nº 11:**

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



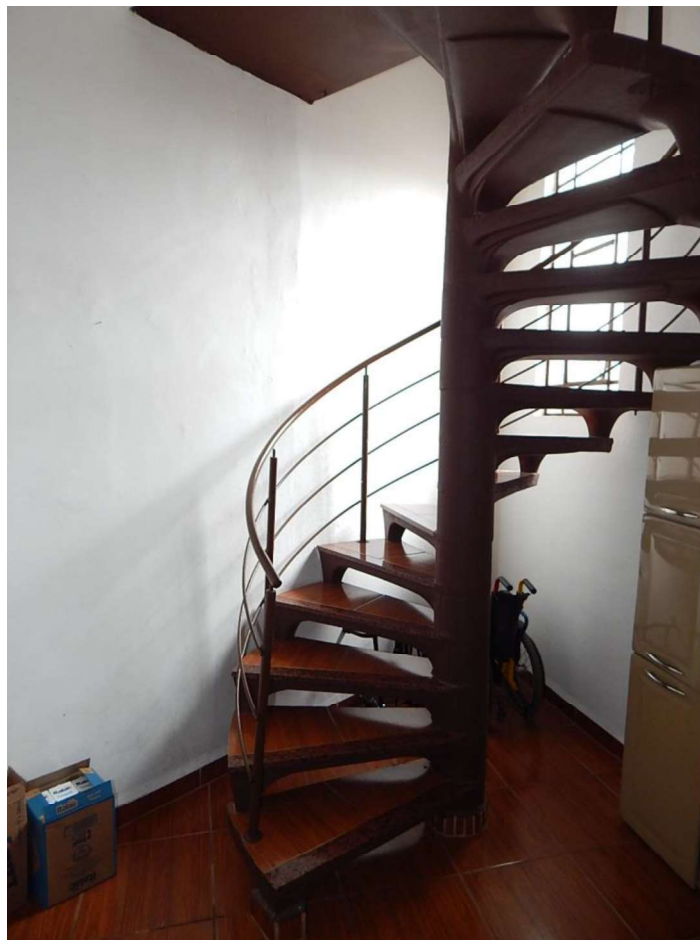
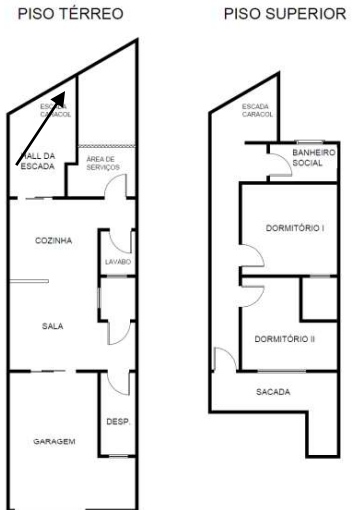
*Rafael Murgante da Silva*

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

FOTO DE Nº 12:

VISTA DO HALL DA ESCADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/12/2020 às 13:10, sob o número WMCZ20702224278. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001945-16.2017.8.26.0361 e código 36A9211.



*Rafael Murgante da Silva*

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

PISO SUPERIOR

FOTO DE Nº 13:

VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

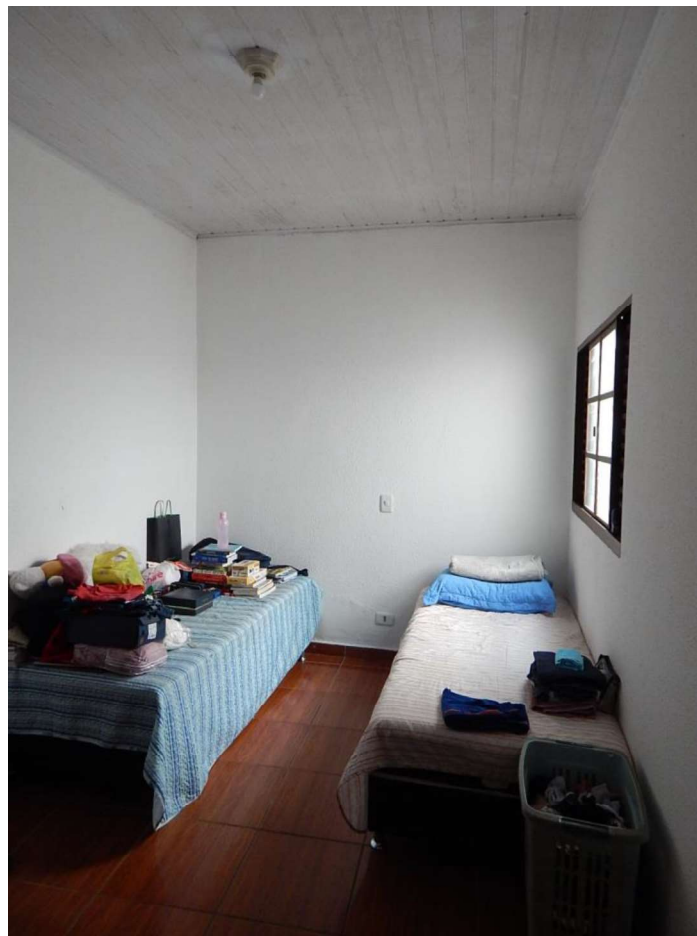
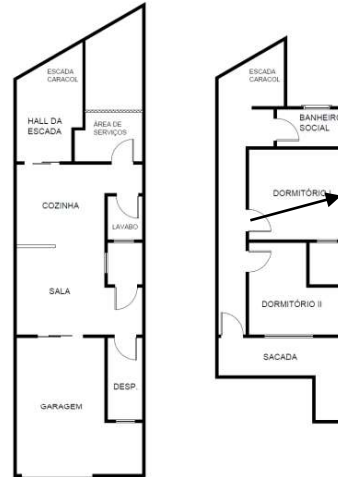
ENGENHEIRO CIVIL  
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO  
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 14:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Rafael Murgante da Silva

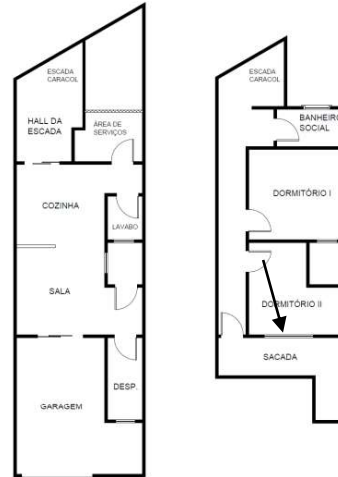
ENGENHEIRO CIVIL  
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO  
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 15:

VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



Rafael Murgante da Silva

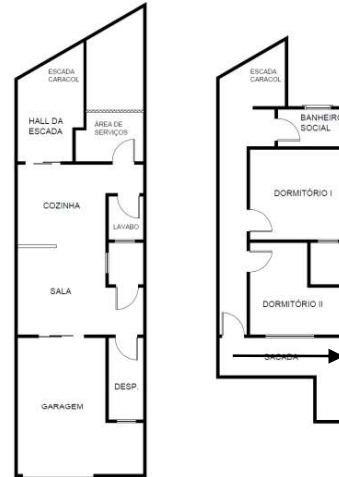
ENGENHEIRO CIVIL  
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO  
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 16:

VISTA DA SACADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

PISO TÉRREO PISO SUPERIOR



*Rafael Murgante da Silva*

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

**IMÓVEL Nº 167 - CASA 2**

FOTO DE Nº 17:

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 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 19:

VISTA DA SUÍTE.

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 DA SUÍTE.

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 ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Rafael Murgante da Silva*

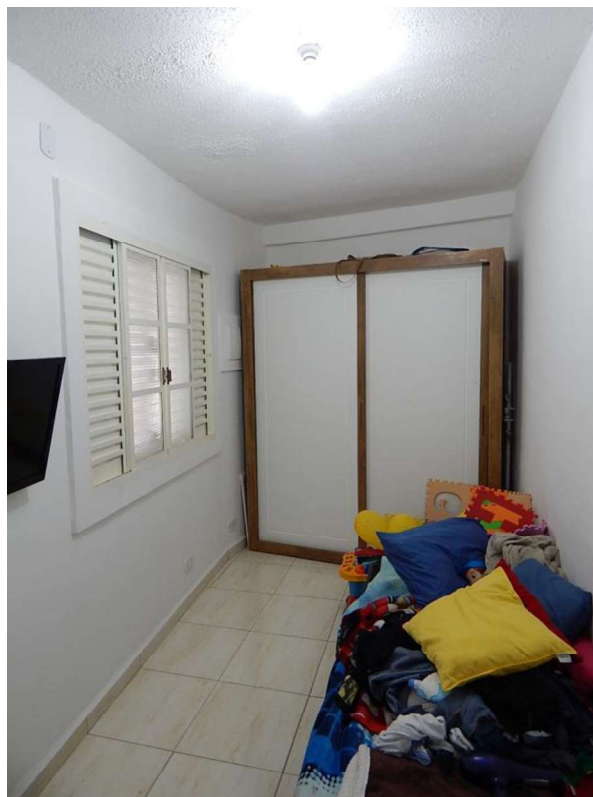
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO**  
**CREA/SP: 5063252430**

**IMÓVEL Nº 167 - A**

**FOTO DE Nº 22:**

VISTA DA SUÍTE 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 23:

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.





*Rafael Murgante da Silva*

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

FOTO DE Nº 24:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Rafael Murgante da Silva*

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

FOTO DE Nº 25:

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 26:

VISTA DA SUÍTE 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 27:

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Rafael Murgante da Silva*

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

**ANEXO - III**

**DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**





Rafael Murgante da Silva

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



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

Identificação / Localização

Inscrição: 02.026.006.000-2	Matricula(s): 2-041685
Proprietário(a): CLODOALDO ALBERTO CASSOLA E SM	CPF: 95.157.448-57
Outro(a) Prop.: ADRIANA CRISTINA ALVES CASSOLA	CPF: 271.623.448-52
Local do Imóvel: R. PRF. EMILIO AUGUSTO FERREIRA 167 E 167 A	
Quadra:	Lote:
Loteamento: CENTRO	Distrito: Sede
Endereço de Correio: R. PRF. EMILIO AUGUSTO FERREIRA 188 08715-150 VILA NATAL - MOGI DAS CRUZES / SP	

Dados do Imóvel

Área do Terreno: 176,10 (m²)	Ano da Construção: 2012
Testada em Metro Linear: 9,90 (m)	Zona Fiscal: 1
Valor Metro Terreno: R\$ 135,08	Classe Fiscal: Tributado IPTU
Classificação do Solo: Normal	Posição da Construção: Alinhada
Localização do Terreno: Meio da quadra	Tipo de Construção: Comercio c/ residencia

Edificações		
Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro²
AC1. 126,82	12. Res. Horiz. Popular	R\$ 937,67
AC2. 33,45	11. Res. Horiz. Baixo	R\$ 596,70
AC3. 58,72	30. Comercial Baixo	R\$ 852,43

Observação

Posição em: 28 de Agosto de 2020 as 15:11