

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes

**Processo 1009397-65.2014.8.26.0361**

Rubens Guilhemat, Arquiteto, CAU A101408-0, perito nomeado e compromissado no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem à presença de V. Excia. Apresentar suas conclusões.

N. Termos, P. Deferimento  
Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2018



**RUBENS GUILHEMAT  
ARQUITETO CAU A 101408-0**

Processo 1009397-65.2014.8.26.0361

**Laudo de Avaliação**  
**Matrícula nº 75.764 – 2º CRI**  
**Apartamento nº 34, Bloco nº 20,**  
**Condomínio Residencial Nova Brás Cubas I,**  
**Rua São Francisco nº 101, Bairro do Jundiáí,**  
**Mogi das Cruzes/SP.**



Preparado para:  
1a. Vara Cível – Mogi das Cruzes  
Preparado por:  
RUBENS GUILHEMAT Arquiteto  
Junho/2018

## 1. Introdução

### 1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes

### 1.2. Finalidade

O presente laudo tem por objetivo determinar os VALOR DE MERCADO do imóvel a seguir

### 1.3. Imóvel objeto

Apartamento nº 34, Bloco nº 20

### 1.4. Datas Vistoria:

Referência deste laudo:  
Junho de 2018

### 1.5 VALOR DE MERCADO OBTIDO =

R\$ 191.023,57 (cento e noventa e um mil, vinte e três reais e cinquenta e sete centavos)

## 2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;

Para a propriedade em estudo foi empregado o método melhor recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores;

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de junho de 2018.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Este Laudo foi efetuado a pedido da 1ª Vara Cível – Foro de Mogi das Cruzes, sendo vedado sua utilização futura para fins de transação comercial envolvendo o imóvel objeto.

### 3. Caracterização do imóvel

**Imóvel:** Apartamento nº 34, do “Residencial Nova Brás Cubas I”, situado no terceiro andar ou terceiro pavimento – Tipo C – Bloco 20, localizado na Rua São Francisco nº 101, Bairro do Jundiaí, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: contém cozinha, área de serviço, sala de estar, 01 banheiro e 02 dormitórios, possui 59,18m<sup>2</sup> de área privativa, 10,35m<sup>2</sup> da área de garagem descoberta, 75,4512m<sup>2</sup> de área comum coberta/descoberta, 144,9812m<sup>2</sup> de área total (real), fração ideal no terreno de 0,00217700, correspondente a 96,978579m<sup>2</sup>; confronta pela frente e pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com apartamento nº 31 – Tipo C, shaft e hall social, e pelos fundos com Shaft, apartamento nº 33 – Tipo B e área de circulação de pedestres. Fica vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem sob nº 343.



**2º**

Oficial de Registro de Imóveis, Civil da Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos: 51  
Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo  
Oficial Plínio Schenk Júnior

SP

Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA  
75.764

FICHA  
01

Mogi das Cruzes, 15 de março de 2018

**LOCALIZAÇÃO:** Apartamento nº 34 – terceiro andar ou terceiro pavimento - Tipo C - Bloco 20 - "RESIDENCIAL NOVA BRÁS CUBAS I" - Rua São Francisco nº 101 - Bairro do Jundiaí, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, desta Comarca.

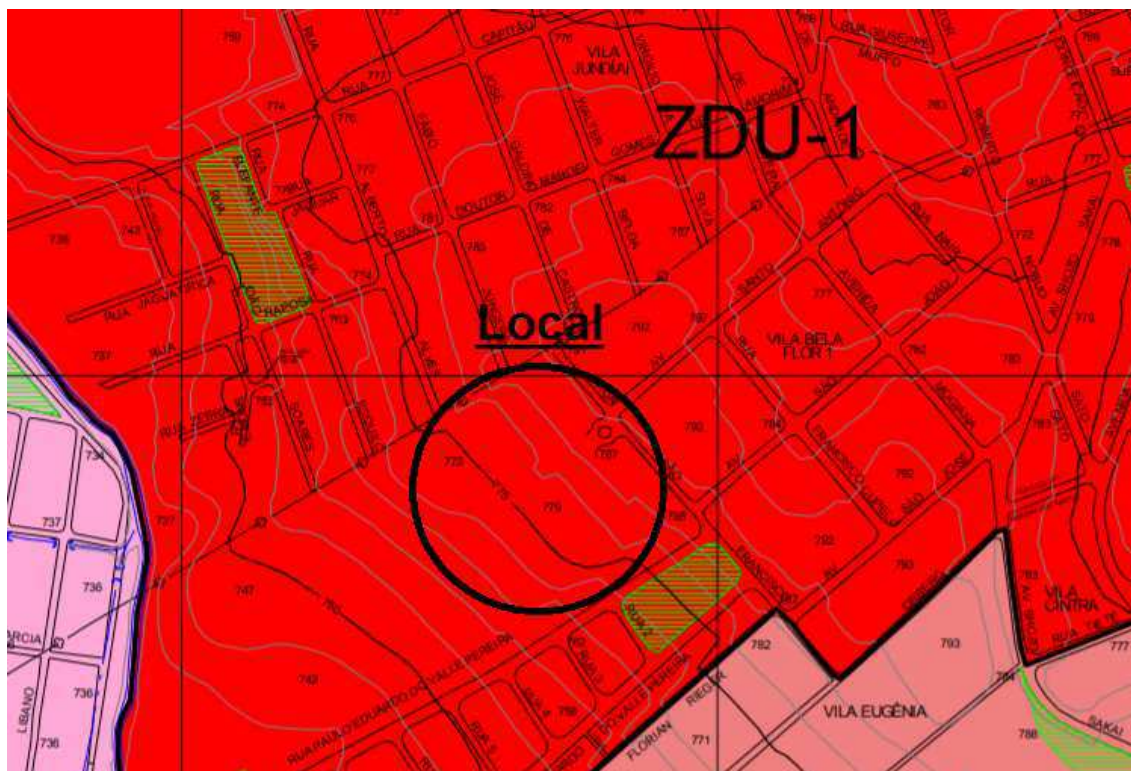
**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 34, do "RESIDENCIAL NOVA BRÁS CUBAS I", situado no terceiro andar ou terceiro pavimento - Tipo C - Bloco 20, localizado na Rua São Francisco nº 101, Bairro do Jundiaí, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, deste Município e Comarca, com a seguinte descrição: contém cozinha, área de serviço, sala de estar, 01 banheiro e 02 dormitórios, possui 59,18m<sup>2</sup> de área privativa, 10,35m<sup>2</sup> de área de garagem descoberta, 75,4512m<sup>2</sup> de área comum coberta/descoberta, 144,9812m<sup>2</sup> de área total (real), fração ideal no terreno de 0,00217700, correspondente a 96,978579m<sup>2</sup>; confronta pela frente e pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com apartamento nº 31 - tipo C, shaft e hall social, e pelos fundos com shaft, apartamento nº 33 - tipo B e área de circulação de pedestres. Fica vinculada a esta unidade autônoma a vaga de garagem sob nº 343.

RA, protocolado em 18/02/2018 às 16:28, sob o número WMCZ18700187 M8 documento do. Informe o processo 1009397-65.2014.8.26.0361 e código 137ED-4D

#### 3.1. Aspectos de Localização

Imóvel localiza-se na Zona ZDU-1





(Fonte: lei de zoneamento Mogi das Cruzes)



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 16

CLASSIFICAÇÃO DA ZONA	CATEGORIAS DE ZONA	SUBCATEGORIA DE ZONA	DIVISÃO TERRITORIAL
ZONA URBANA	ZC - Zona Central	ZC	Área Urbana
	ZOP - Zona de Ocupação Preferencial	ZOP - 1 ZOP - 2 ZOP - 3	
	ZOC - Zona de Ocupação Condicionada	ZOC - 1 ZOC - 2 ZOC - 3	
	ZDU - Zona de Dinamização Urbana	ZDU - 1 ZDU - 2 ZDU - 3	
	ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial	ZUPI - 1 ZUPI - 2	
	ZTUR - Zona de Transição Urbano-Rural	ZTUR	

(Fonte: lei de zoneamento Mogi das Cruzes)

#### Seção IV Da Zona de Dinamização Urbana - ZDU

**Art. 60.** A Zona de Dinamização Urbana - ZDU orienta os usos e as atividades, constituindo-se em áreas urbanas que apresentam e/ou nas quais se pretenda induzir uma diversidade de atividades, conforme a categoria funcional e capacidade fluxo de via.

**Parágrafo único.** A Zona de Dinamização Urbana - ZDU deve orientar a implantação dos usos diversificados de pequeno, médio e grande porte, estando associada, na maioria dos casos, às vias arteriais principais e secundárias e às áreas onde ocorrem comércio intenso e existência de indústrias.

**Art. 61.** São objetivos da Zona de Dinamização Urbana - ZDU:

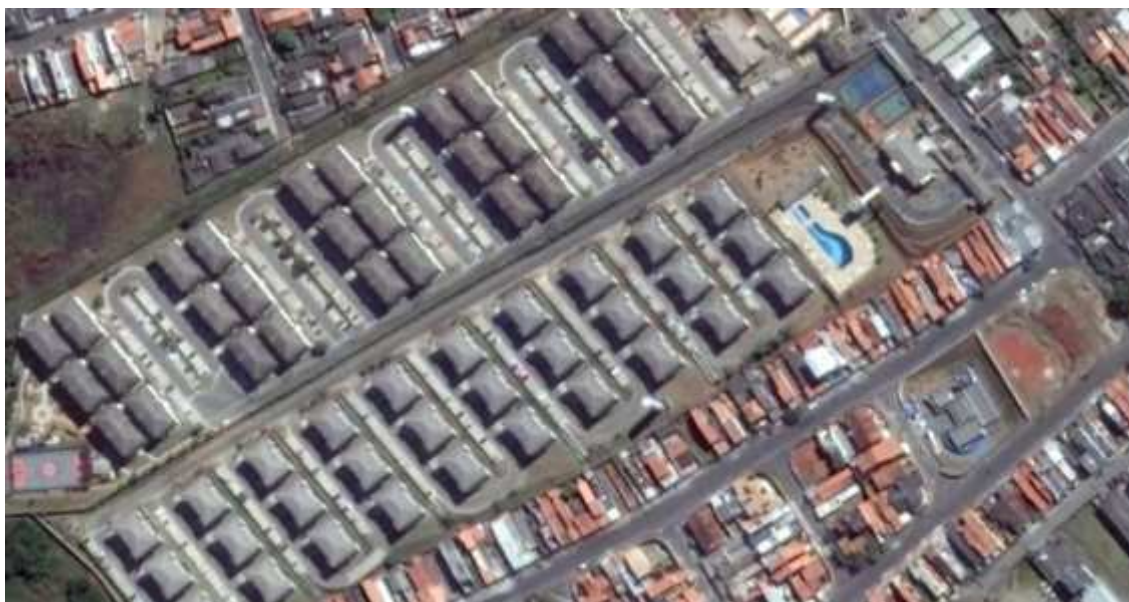
- I** - incentivo à ocupação de atividades econômicas;
- II** - localização do comércio e prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III** - redução dos deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

**Art. 62.** As Zonas de Dinamização Urbana - ZDU se classificam em:

**I - Zona de Dinamização Urbana 1 - ZDU 1:** caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico, onde preferencialmente devem ser instaladas as atividades industriais compatíveis com as zonas urbanas do entorno, observando as regras e condições determinadas pela legislação estadual vigente e atividades de comércio atacadista e varejista, podendo absorver comércios e serviços, admitindo o uso residencial;

(Fonte: lei de zoneamento Mogi das Cruzes)

### 3.2 fotos do local



(Fonte: Google Earth)





## 4. Avaliação do Imóvel – Referencias Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

### 4.1. Avaliação

#### METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a norma vigente, na avaliação de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos. Os métodos diretos classificam-se em:

- a. Método comparativo (comparação de preço de venda);
- b. Método de custo (custo de reprodução ou soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a. Método de capitalização ou comparação de rendas;
- b. Método residual, ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Dentre as metodologias descritas foi escolhido o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT 14653 com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pagos em transações imobiliárias, correlacionando-se, assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação. Para a correta aplicação da metodologia de avaliação, é necessária a realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os imóveis de referência configurando uma “situação Paradigma”. Para tanto, será utilizado o cálculo das áreas equivalentes dos imóveis, conforme descrito a seguir:

#### Determinação das áreas equivalentes dos Imóveis

A utilização de áreas equivalentes dos imóveis é necessária para que todas as áreas existentes dentro de um imóvel, tais como área de mezanino, vagas de garagem, jardins, etc., possam ser convertidas em um denominador comum, sendo este a área útil com acabamento. Para determinação das áreas equivalentes dos Imóveis, tanto o avaliando quanto os de referência, utilizam-se os coeficientes:

- Área útil / construída: 1,00;
- Área de garagem aberta: 0,10;



- Área externa com acabamento: 0,10;
- Área de Terraço: 0,50.

#### Fatores para Homogeneização

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc. Para a realização de tal homogeneização foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Transposição (Ft):

O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso.

b) Fator de Área (Fa):

Adotado para homogeneizar as áreas dos imóveis de referência com os imóveis avaliandos. Seu cálculo é obtido a partir de expressões dependendo da diferença entre áreas maior ou menor que 30%.

c) Fator de Oferta (Fo):

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação imobiliária.

d) Fator de Equivalência (Fq):

Empregado quando o padrão de conservação da amostra difere daquele do imóvel avaliando, sendo maior que 1 (um) quando a amostra apresenta conservação inferior ao do avaliando e menor que 1 (um) quando o contrário, realizando o agrupamento dos imóveis vistoriados segundo a conservação destes, de acordo com o a Norma IBAPE para valores de edificação de imóveis urbanos, cujas características podem ser verificadas em tabela específica.

e) Fator de Edificação (FC):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes. Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência.

### 4.2 – Elementos de pesquisa


ELEMENTO - 1			DATA	JUNHO/2018	
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Jorge David de Souza		<b>TELEFONE</b>	(11) 97136-7598	
<b>VALOR</b>	R\$ 179.900,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	54 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.331,48	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
Apartamento no Condomínio Vida Bella I com 54,00 m2. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga  <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS179900-id-69574525/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-54m2-venda-RS179900-id-69574525/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00		<b>FATOR ÁREA</b>		
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00		<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00		<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00	
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00		<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00				
					

ELEMENTO - 2			DATA	JUNHO/2018	
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Cristiane Miranda Giollo		<b>TELEFONE</b>	(11) 2312-7600	


<b>VALOR</b>	R\$ 199.000,00	<b>CONDIÇÕES</b>	À vista
<b>ÁREA</b>	52 m <sup>2</sup>	<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.826,92
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
<p>O imóvel possui dois Dormitórios sendo um com armários planejados e acabamento gesso. Sala espaçosa para dois ambientes com sanca em gesso e iluminação embutida. Cozinha bem iluminada com armários planejados, Área de Serviço separada também com armários.</p> <p>Banheiro com lindo acabamento, gabinete e box de vidro.</p> <p>Uma Vaga de Garagem descoberta.</p> <p>2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p> <p><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-52m2-venda-RS199000-id-94928444/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-52m2-venda-RS199000-id-94928444/</a></p>			
<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00	<b>FATOR ÁREA</b>	
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00	<b>FATOR OFERTA</b>	0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00		
			

<b>ELEMENTO - 3</b>		<b>DATA</b>	<b>JUNHO/2018</b>		
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Roberto Carlos de Souza Melo		<b>TELEFONE</b>	(11) 97539-3568	
<b>VALOR</b>	R\$ 195.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	




<b>ÁREA</b>	58 m <sup>2</sup>	<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.362,07
<b>CARACTERISTICAS</b>			
<p>Apartamento no Residencial Vida Bella I, no 1º andar, 58 M<sup>2</sup> de área útil, cozinha ampla com armários dos 2 lados, pia com balcão, área de serviço com armário e varal de teto, sala 2 ambientes com painel de madeira, dormitório amplo com armário planejado, cabeceira da cama de madeira e criados mudo, garagem com 1 vaga.</p> <p>2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p> <p><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-58m2-venda-RS195000-id-83056262/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-58m2-venda-RS195000-id-83056262/</a></p>			
<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00	<b>FATOR ÁREA</b>	
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00	<b>FATOR OFERTA</b>	0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00		
			

<b>ELEMENTO - 4</b>			<b>DATA</b>	<b>JUNHO/2018</b>	
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Maria Madalena Lima Costa Bottesi		<b>TELEFONE</b>	(11) 98415-6050	
<b>VALOR</b>	R\$ 205.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	55 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.727,27	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<p>Apartamento térreo no condomínio Vida Bella. São dois dormitórios quarto sala cozinha e banheiro. Cozinha com armários. banheiro com box e gabinetes. Sanca de gesso em todos os ambientes. Piso laminado.</p> <p>2 quartos</p>					

1 banheiro 1 vaga			
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS205000-id-94481084/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS205000-id-94481084/</a>			
AREA UTIL	1,00	FATOR AREA	
AREA DE GARAGEM ABERTA	1,00	FATOR OFERTA	0,90
AREA EXTERNA C/ ACABAMENTO	1,00	FATOR EQUIVALENCIA	1,00
AREA DE TERRAÇO	1,00	FATOR EDIFICAÇÃO	
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	1,00		
			

ELEMENTO - 5			DATA	JUNHO/2018	
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Maria Madalena Lima Costa Bottesi		<b>TELEFONE</b>	(11) 98415-6050	
<b>VALOR</b>	R\$ 185.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	55 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.363,64	
CARACTERÍSTICAS					
Apartamento com dois dormitórios no Condomínio Vida Bela na Vila Cintra. Sala dois ambientes cozinha e lavanderia. Uma vaga de garagem. Andar intermediário. 2 quartos 1 banheiro					

1 vaga			
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS185000-id-94481107/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS185000-id-94481107/</a>			
<b>AREA ÚTIL</b>	1,00	<b>FATOR ÁREA</b>	
<b>AREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00	<b>FATOR OFERTA</b>	0,90
<b>AREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00
<b>AREA DE TERRAÇO</b>	1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00		
			

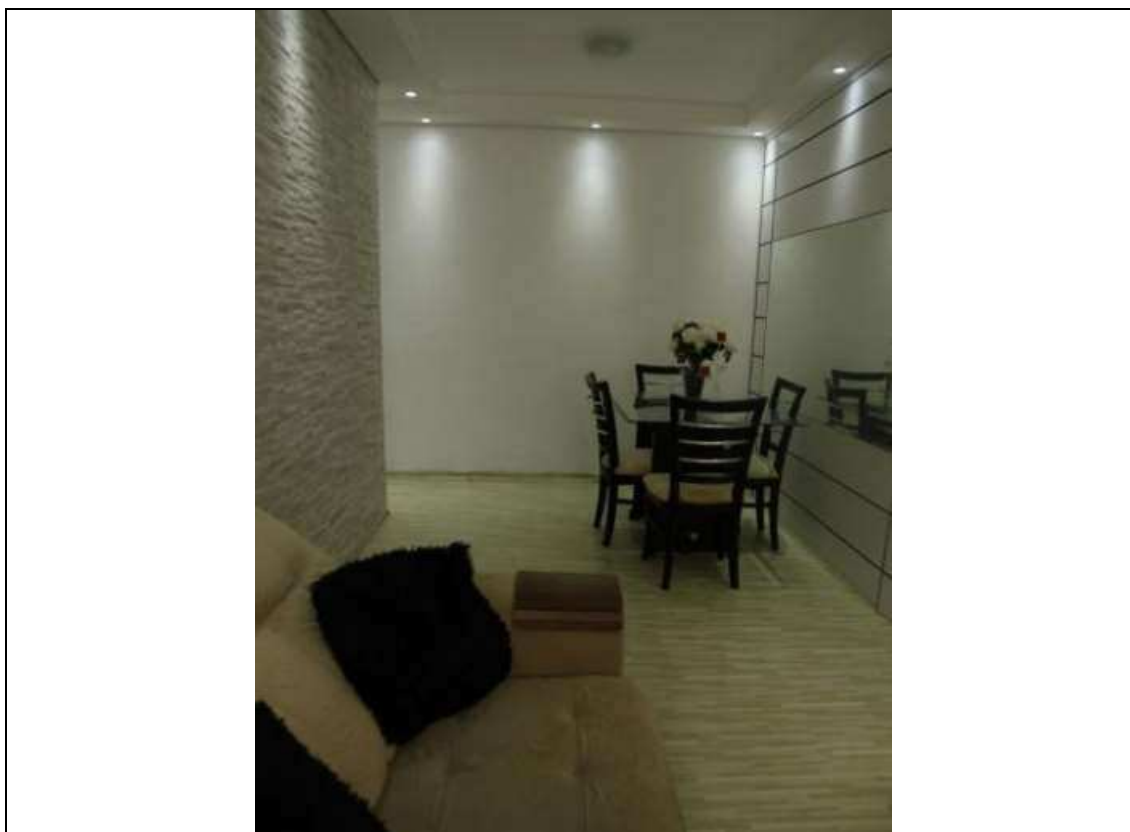
<b>ELEMENTO - 6</b>			<b>DATA</b>	<b>JUNHO/2018</b>	
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Eduardo de Souza		<b>TELEFONE</b>	(11) 99780-6561	
<b>VALOR</b>	R\$ 210.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	59 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.559,32	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<p>1º andar, cozinha maior com planejados, primeira rua.  2 quartos  1 banheiro  1 vaga</p> <p><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-59m2-venda-RS210000-id-94319275/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-59m2-venda-RS210000-id-94319275/</a></p>					
<b>AREA ÚTIL</b>	1,00		<b>FATOR ÁREA</b>		



<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00	<b>FATOR OFERTA</b>	0,90
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00	<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00	<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>	
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00		


<b>ELEMENTO - 7</b>			<b>DATA</b>	<b>JUNHO/2018</b>	
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Maria Leticia Machado Teixeira		<b>TELEFONE</b>	(11) 97402-8972	
<b>VALOR</b>	R\$ 212.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	55 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.854,55	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
<p>Apartamento no Edifício Vida Bela 1, térreo, 2 dormitórios com armários planejados de primeira linha piso laminado de madeira salas de estar e jantar com sanca de gesso parede texturizada e iluminação cozinha com planejados, área de serviço, 1 vaga de garagem.</p> <p>2 quartos 1 banheiro 1 vaga</p> <p><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS212000-id-94847841/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-55m2-venda-RS212000-id-94847841/</a></p>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00		<b>FATOR ÁREA</b>		
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00		<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00		<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00	
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00		<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00				



ELEMENTO - 8			DATA	JUNHO/2018	
<b>LOCAL</b>	Condomínio Vida Bella Mogi I	<b>BAIRRO</b>	Vila Bela Flor	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes
<b>FONTE</b>	Maria Madalena Lima Costa Bottesi		<b>TELEFONE</b>	(11) 98415-6050	
<b>VALOR</b>	R\$ 220.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista	
<b>ÁREA</b>	60 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 3.666,67	
<b>CARACTERISTICAS</b>					
São 2 dormitórios um deles com armários planejados wc com gabinete e box de vidro salas de estar e jantar com textura na parede sanca de gesso com iluminação cozinha e área de serviço com armários planejados 1 vaga de garagem descoberta. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga					
<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-94480661/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-bela-flor-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-60m2-venda-RS220000-id-94480661/</a>					
<b>ÁREA ÚTIL</b>	1,00		<b>FATOR ÁREA</b>		
<b>ÁREA DE GARAGEM ABERTA</b>	1,00		<b>FATOR OFERTA</b>	0,90	
<b>ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO</b>	1,00		<b>FATOR EQUIVALENCIA</b>	1,00	
<b>ÁREA DE TERRAÇO</b>	1,00		<b>FATOR EDIFICAÇÃO</b>		
<b>FATOR DE TRANSPOSIÇÃO</b>	1,00				



### Tratamento por fatores

ELEM	VALOR OFERTA	ÁREA (M2)	VALOR UNITÁRIO	FATOR TRANSP	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR EQUIV AL	VALOR EDIFICA
1	R\$ 179.900,00	54m2	R\$ 3.331,48	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
2	R\$ 199.000,00	52m2	R\$ 3.826,92	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
3	R\$ 195.000,00	58m2	R\$ 3.362,07	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
4	R\$ 205.000,00	55m2	R\$ 3.727,27	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
5	R\$ 185.000,00	55m2	R\$ 3.363,64	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
6	R\$ 210.000,00	59m2	R\$ 3.559,32	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
7	R\$ 212.000,00	55m2	R\$ 3.854,55	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
8	R\$ 220.000,00	60m2	R\$ 3.666,67	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00

### Valores Homogeneizados

VALOR UNITÁRIO	FATOR TRANSP.	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR EQUIVAL.	VALOR EDIFICA.	VALOR HOMOG.
R\$ 3.331,48	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 2.998,33
R\$ 3.826,92	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.444,23
R\$ 3.362,07	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.025,86
R\$ 3.727,27	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.354,54
R\$ 3.363,64	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.027,28
R\$ 3.559,32	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.203,39
R\$ 3.854,55	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.469,10
R\$ 3.666,67	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.300,00



Elemento	Valor por metro quadrado
1	R\$ 2.998,33
2	R\$ 3.444,23
3	R\$ 3.025,86
4	R\$ 3.354,54
5	R\$ 3.027,28
6	R\$ 3.203,39
7	R\$ 3.469,10
8	R\$ 3.300,00

Média = R\$ 3.227,84  
+ 30% = R\$ 4.196,19  
- 30% = R\$ 2.259,49

Todos os elementos estão dentro da média.

**R\$ 3.227,84 (três mil, duzentos e vinte e sete reais e oitenta e quatro centavos) por metro quadrado.**

Valor do imóvel - R\$ 3.227,84 por metro quadrado  
Valor parcial do apartamento 59,18 metros quadrados X R\$ 3.227,84 por metro quadrados= R\$ 191.023,57

#### 4.4 Valor final

Terminados os cálculos, concluo que o valor do imóvel é:

#### **VALOR TOTAL**

R\$ 191.023,57 (cento e noventa e um mil, vinte e três reais e cinquenta e sete centavos)

Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2018.



RUBENS GUILHEMAT  
ARQUITETO – CAU **A101408-0**