

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 0008839-71.2018.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença** da **Ação** promovida por **Condomínio Residencial Jardim Europa** contra **Luciano de Almeida Silva Filho**, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, nos Termos do Comunicado 2205/18, indicar a conta bancária abaixo para fins de transferência eletrônica:

Favorecido: Tamara de Castro Santana Leite

Banco: 001

Agência: 5968-4

Conta corrente: 2979-3

CPF: 318.596.288-50.

Ao ensejo renova as elevadas considerações.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, abril de 2019.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO** (Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): 0008839-71.2018.8.26.0361

Nome do beneficiário do levantamento: Tamara de Castro Santana Leite

Advogado: --

OAB: --

Nº da página do processo onde consta procuração: --

Tipo de levantamento: () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 106.

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):R\$ 3.900,00

CPF ou CNPJ: 318.596.288-50

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III – Crédito em conta para outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento: Ag. 5968-4

Conta Corrente: 2979-3

Observações: Referente aos honorários periciais.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI
DAS CRUZES**

Processo digital: 0008839-71.2018.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite, arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença da Ação** promovida por **Condomínio Residencial Jardim Europa** contra **Luciano de Almeida Silva Filho**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado arredondado para o imóvel penhorado as fls. 96, localizado na Estrada Rikio Suenaga nº 251, **casa nº 49**, (matrícula 71.665 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes) é de:

R\$ 359.200,00

(Trezentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais)

*valor apurado para abril de 2019.

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de abril de 2019, do imóvel penhorado conforme fls. 96, localizado a Estrada Rikio Suenaga nº 251, Condomínio Residencial Jardim Europa **casa nº 49- casa tipo A**, Caputera, município de Mogi das Cruzes, SP.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, “*valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes*”.

III- VISTORIA

III.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Avaliação situa-se na Estrada Rikio Suenaga nº 251, Condomínio Residencial Jardim Europa **casa nº 49**, Caputera, município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 27.056.044.189-0 e é constante da matrícula 71.665 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea do Condomínio Residencial Jardim Europa.

O imóvel está localizado em via secundária, no bairro Caputera, a região é de baixa a média densidade de ocupação, uso predominantemente residencial e distante aproximadamente 2 km do centro comercial do município.

O condomínio é servido por água, esgoto, a região é servida de eletricidade, iluminação pública, pavimentação, calçamento. Arborização e rede de telefonia.

III.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O condomínio onde se localiza a casa avalianda é composto por ap. 227 casas tipo sobrado de 2 ou 3 dormitórios, B ou A (área construída respectivamente de 76m² e 117m²), todas com 2 vagas de garagem média e 1 vaga pequena.

A área de lazer do condomínio Residencial apresenta salão de festas, bosque, quadra, churrasqueira, playgrounds e portaria 24 horas.

A casa objeto da presente avaliação, tipo A, apresenta área construída equivalente a 117,00 metros², composta de 3 dormitórios sendo 1 suíte, e os demais dormitórios e WC no pavimento superior, e no pavimento térreo sala, cozinha, lavabo, e quintal privativo e vagas de garagem descobertas.

Padrão construtivo classificado em casa padrão médio, com idade ap. de 09 anos.

Características usuais Casa padrão Médio:

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios, eventualmente uma suíte, banheiro, cozinha, abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.”

Revestimentos aplicados na casa padrão:

Pisos: cerâmica no pav. térreo e W.C.'s

Paredes: nas áreas molhadas cerâmica até o teto, nos demais pintura em látex

Forros: pintura látex

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, incluindo pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: portas lisas em madeira, caixilhos de PVC, janelas em PVC de padrão comercial.

III.III.I- AVALIAÇÃO

III.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP . 2005”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, Abril de 2019, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa Excell de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma 2005 do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis obsolescência e padrão mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 3.070,07 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 174,72/m² e coeficiente de variação de 5,6900 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 2.964,79, Máximo: R\$ 3.175,35.

Será adotado: **Vu = R\$ 3.070,07 /m²**

Cálculo do Valor do Imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 117,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.070,07 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 359.198,19$$

Arredondando:

R\$359.200,00

(Trezentos e cinquenta e nove mil e duzentos reais).

*valor para Abril de 2019.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Residencial Jardim Europa**DATA :** 29/04/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Casa 49.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	100,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0

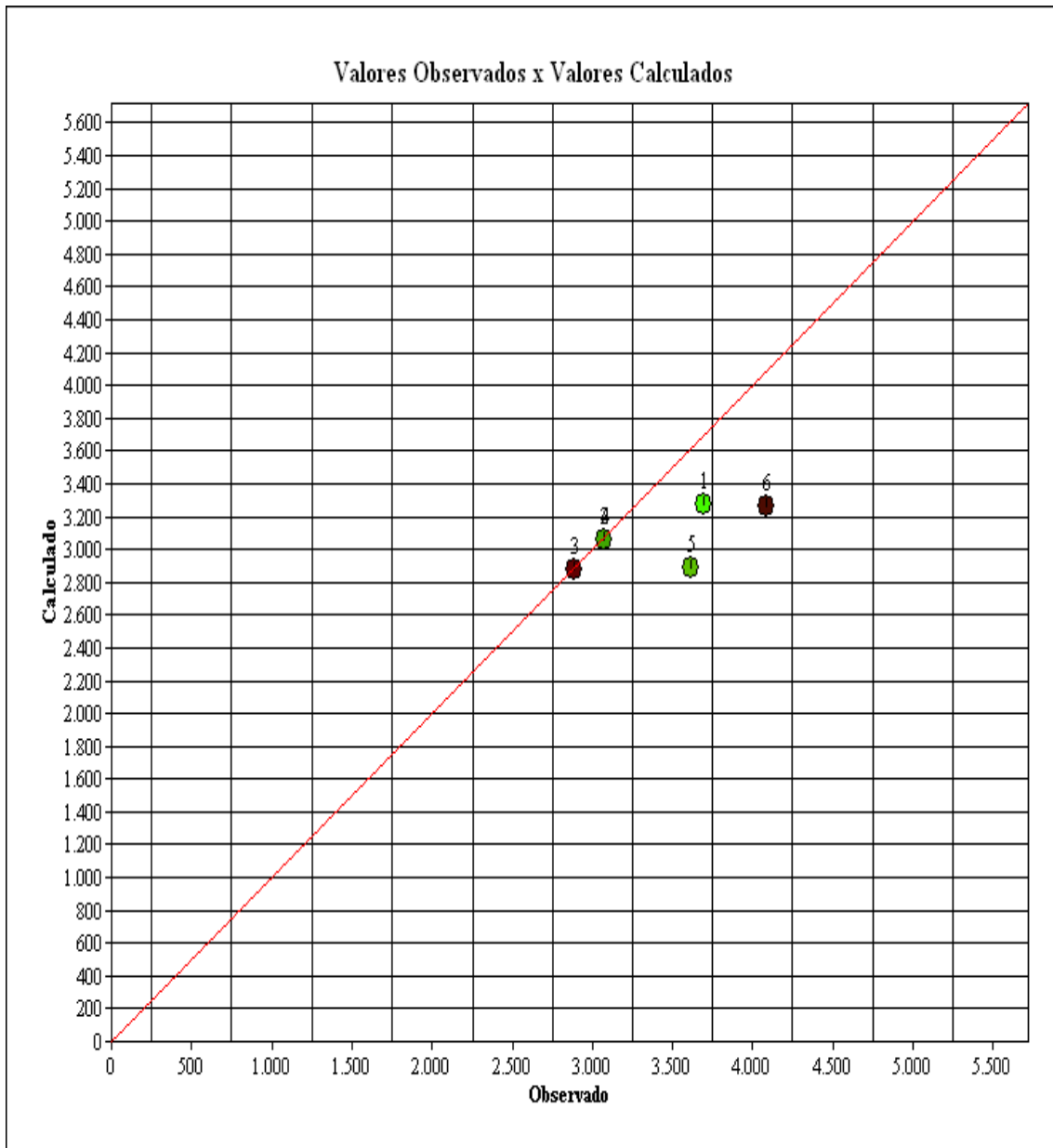
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Estrada Rikio Suenaga ,251	3.692,31	3.276,58	0,8874
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Estrada Rikio Suenaga ,251	3.076,92	3.062,86	0,9954
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Estrada Rikio Suenaga ,251	2.884,62	2.871,43	0,9954
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Estrada Rikio Suenaga ,251	3.076,92	3.062,86	0,9954
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Rikio Suenaga ,251	3.615,38	2.885,72	0,7982
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Estrada Rikio Suenaga ,251	4.085,53	3.260,97	0,7982

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.692,31	3.276,58
2	3.076,92	3.062,86
3	2.884,62	2.871,43
4	3.076,92	3.062,86
5	3.615,38	2.885,72
6	4.085,53	3.260,97

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Estrada Rikio Suenaga 251 Casa 49 Caputera MOJI DAS CRUZES - SP **Data :** 29/04/2019

Cliente : Avaliação Judicial

Área terreno m² : 120,00

Edificação m² : 117,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.405,28

Desvio Padrão : 463,89

- 30% : 2.383,70

+ 30% : 4.426,86

Coefficiente de Variação : 13,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.070,07

Desvio Padrão : 174,72

- 30% : 2.149,05

+ 30% : 3.991,09

Coefficiente de Variação : 5,6900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.070,07

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.070,07000

VALOR TOTAL (R\$): 359.198,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.964,79

INTERVALO MÍNIMO : 2.964,79

INTERVALO MÁXIMO : 3.175,35

INTERVALO MÁXIMO : 3.175,35

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 29/04/2019
SETOR : 27 **QUADRA :** 056 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Rikio Suenaga **NÚMERO :** 251
COMP.: Cód. NR M 023-2 **BAIRRO :** Condomínio Residencial Jardim Europa **IDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-65 **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: 120,00 **TESTADA - (cf) m :** 6,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 117,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,390 **IDADE REAL :** 9 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,810 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO : 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 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\$) :** 480.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : N R Negócios Imobiliários
CONTATO : Cód. NR M 023-2 **TELEFONE :** (11)-2156786
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-415,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.692,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.276,00
		VARIAÇÃO : 0,88

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2019
 SETOR : 27 QUADRA : 056 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Rikio Suenaga NÚMERO : 251
 COMP.: Cód. 097a1f BAIRRO : Condomínio Residencial Jardim Europa IDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08725-65 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: 120,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 117,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 9 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,700 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 : Caporalli Imóveis
 CONTATO : Cód. 097a1f TELEFONE : (11)-4750759
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.076,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -14,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.062,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 29/04/2019
SETOR : 27 **QUADRA :** 056 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Rikio Suenaga **NÚMERO :** 251
COMP.: Cód. 441 **BAIRRO :** Condomínio Residencial Jardim Europa **IDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-65 **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: 120,00 **TESTADA - (cf) m :** 6,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 117,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO :** f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,390 **IDADE REAL :** 9 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,700 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO : 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 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\$) :** 375.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Eveline Imóveis

CONTATO : Sra. Eveline

TELEFONE : (11)-4725363

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.884
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-13,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.871
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2019
 SETOR : 27 QUADRA : 056 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Rikio Suenaga NÚMERO : 251
 COMP.: Cód. 2143 BAIRRO : Condomínio Residencial Jardim Europa IDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08725-65 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: 120,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 117,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 9 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,700 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 : Corretora Maria Letícia Machado Teixeira

CONTATO : Sra. Maria Letícia

TELEFONE : (11)-974028972

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-14,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.076,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.062,00
		VARIAÇÃO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/04/2019
 SETOR : 27 QUADRA : 056 ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Rikio Suenaga NÚMERO : 251
 COMP.: Cód. CA08 BAIRRO : Condomínio Residencial Jardim Europa IDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08725-65 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: 120,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 117,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 9 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,810 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 : Dilermando e Barufi Imóveis

CONTATO : Cód. CA08

TELEFONE : (11)-98605714

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.615,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -407,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.885,00
PADRÃO Fp : -322,60	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,79
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2019 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 29/04/2019
SETOR : 27 **QUADRA :** 056 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Rikio Suenaga **NÚMERO :** 251
COMP.: Cód. 006 **BAIRRO :** Condomínio Residencial Jardim Europa **IDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08725-65 **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: 120,00 **TESTADA - (cf) m :** 6,00 **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 M²:** 76,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,560 **IDADE REAL :** 9 anos **COEF. DE DEP. (k) :** 0,810 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS : 3 **PAVIMENTOS :** 2
VALOR CALCULADO : 0,00 **VALOR ARBITRADO :** 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\$) :** 345.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. Felipe Fuentes

TELEFONE : (11)-996266066

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-460,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-364,55	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.085,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.260,00
		VARIAÇÃO : 0,79

IV-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Acesso ao Condomínio Residencial Jardim Europa, Estrada Rikio Suenaga nº 251, Caputera, Mogi das Cruzes/SP.



Rua interna do Condomínio Residencial Jardim Europa, rua localizada a casa avalianda.



Imóvel avaliado Casa 49 do Condomínio Residencial Jardim Europa.



Porta de acesso a sala da casa avalianda.



Corredor lateral externo de acesso aos fundos (quintal) da casa avalianda.



Quadra e área de lazer do Condomínio Residencial Jardim Europa.



Salão de festas e playground do Condomínio Residencial Jardim Europa.

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 29 (*vinte e nove*) folhas digitadas e contendo fotos do imóvel, estando as mesmas assinadas digitalmente, sendo a primeira e a última datada e assinadas.

Mogi das Cruzes, abril de 2019.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5