

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 4000200-06.2012.8.26.0361/01

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por CAIO SIMONI BUERIS em face de ADRIANO PEROTTI MARTINS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial), parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança, Distrito de Brás Cubas, Mogi das Cruzes - SP, e de **R\$ 125.000,00 (CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)**, para a metade ideal penhorada (50%).

Termos em que,
P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 06 de Fevereiro de 2024.



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 **CAIO SIMONI BUERIS** em face de **ADRIANO PEROTTI MARTINS**, processo nº 4000200-06.2012.8.26.0361/01, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial), parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança, Distrito de Brás Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 403, 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 principais vias de acesso as Avenidas Júlio Simões e Japão.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial), parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança, Distrito de Brás Cubas, Mogi das Cruzes - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Expedicionário Benedicto de Souza Ferraz, Rua Matathias Nogueira Novaes, Rua Francisco Assis de Nazaré e a respectiva Rua Benedicto da Cunha Mello.



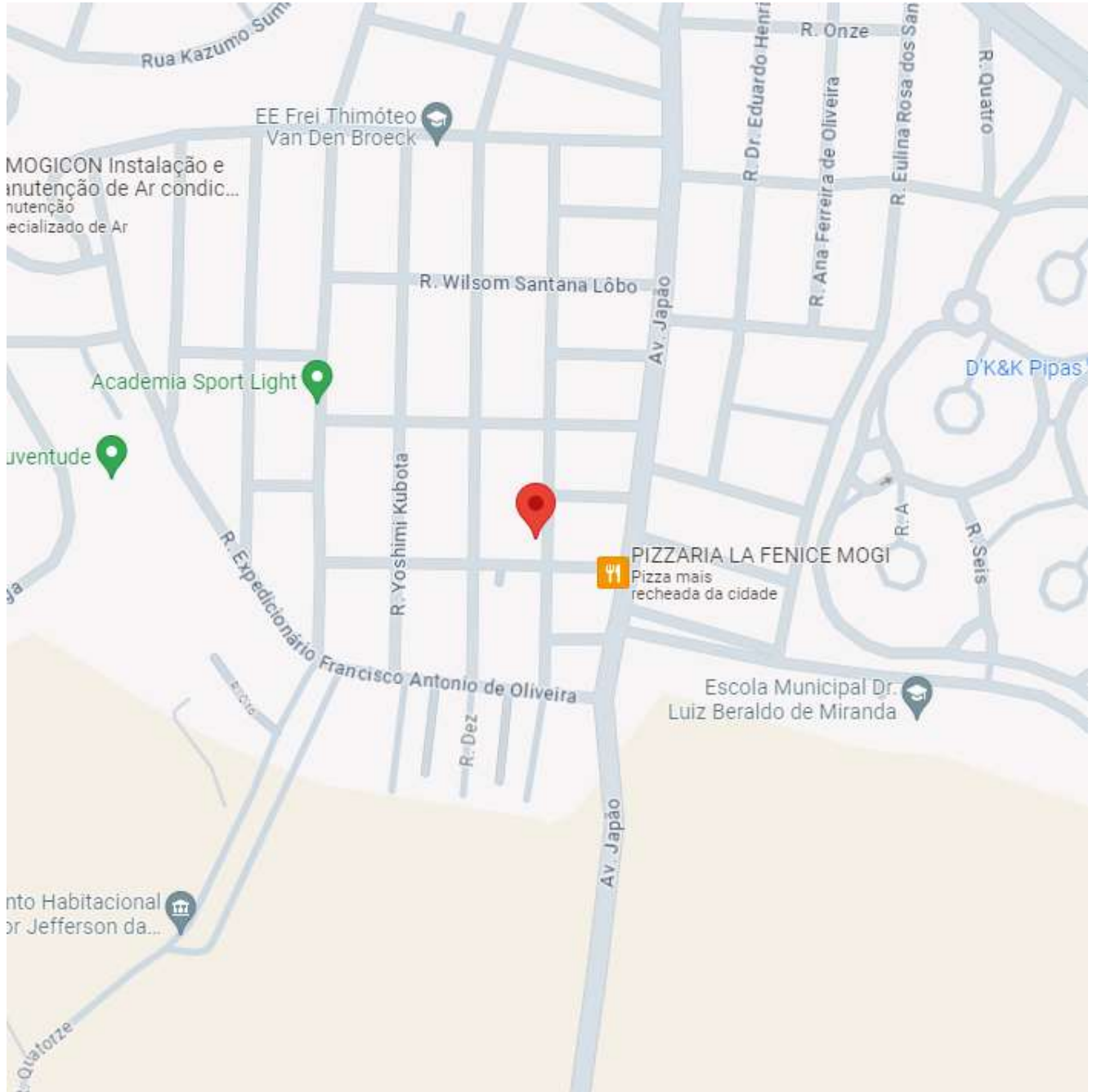
Rafael Murgante da Silva

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 Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial), parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança, Distrito de Brás Cubas, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **25**

QUADRA: **108**

ZONA: **ZOP-2**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: **25.108.029.000-5**

Rua Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial)

MATRÍCULA: **60.892**

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	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
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 65,0 (sessenta e cinco) 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.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Benedicto da Cunha Mello 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

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia em declive, 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: 5,00 metros
 LATERAL DIREITA: 25,00 metros
 LATERAL ESQUERDA: 25,00 metros
 FUNDOS: 5,00 metros
 ÁREA: 125,00 metros quadrados

Área: 125,00 m²

(CENTO E VINTE E CINCO METROS 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 de uso residencial.

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 **78,54 m² (setenta e oito metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados)**.

Área: 78,54 m²

(SETENTA E OITO METROS E CINQUENTA E QUATRO DECÍMETROS
QUADRADOS)



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

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 (2019), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples.

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação de uso residencial, contendo:

03 (três) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviços, quintal descoberto e garagem.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão SIMPLES”, classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2019).

Para melhor visualização das características construtivas do imóvel avaliando, reportar-se ao croqui, sem escala, que segue:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

CROQUI DO IMÓVEL

Sem escala



LOCAL: Rua Benedito da Cunha Mello nº 328 (não oficial), parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança, Distrito de Brás Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

O imóvel avaliando (Rua Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

DORMITÓRIO I:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Forro de PVC sob cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros

PORTA: De madeira

DORMITÓRIO II:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Forro de PVC sob cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros

PORTA: Nihil



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

DORMITÓRIO III:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Forro de PVC sob cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros

PORTA: De madeira pintada

SALA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Forro de PVC sob cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De alumínio, com vidros

COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Forro de PVC sob cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: Nihil



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

BANHEIRO:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Forro de PVC sob cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De PVC

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até 01 (um) metro de altura

TETO: Cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De alumínio, com vidros

GARAGEM:

PISO: Concreto rústico

PAREDES ...: Revestidas com massa grossa e pintadas

TETO: Cobertura de telhas cerâmicas

JANELA: Nihil

PORTA: Portão de ferro pintado

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 Benedicto da Cunha Mello, 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 BENEDICTO DA CUNHA MELLO, 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 BENEDICTO DA CUNHA
MELLO, NO TRECHO EM ESTUDO.

Handwritten signature in blue ink.

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 BENEDICTO DA CUNHA MELLO.

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 BENEDICTO DA CUNHA MELLO.

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 BENEDICTO DA CUNHA MELLO.

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 2019.

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 R₈N (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 - 2019”.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

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

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:

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

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_u = 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:

$$A_t = 125,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 913,19/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 794,97/\text{m}^2;$$

$$F_p = 5,00 \text{ metros (frente projetada);}$$

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

$$P_e = 25,00 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

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

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

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

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



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/5,00)^{0,20} = 1,1487$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 913,19/m^2 / \{1 + [(1,1487 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 125,00 m^2$$

VT = R\$ 99.371,79

(Noventa e Nove Mil, Trezentos e Setenta e Um Reais e Setenta e Nove Centavos)

Para Fevereiro / 2024.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 913,19/m² (Novecentos e Treze Reais e Dezenove 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 - 2019”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite médio”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,497 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = 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 do Estado de São Paulo - SINDUSCON, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:



Rafael Murgante da Silva

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

$$Vu = 1,497 \times R\$ 1.957,89/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.930,96/m^2$$

(Dois Mil, Novecentos e Trinta Reais e Noventa e Seis Centavos)

Para Fevereiro / 2024.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 78,54 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.930,96/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 78,54 \text{ m}^2 \times R\$ 2.930,96/m^2$$

$$Vn = R\$ 230.197,70$$

(Duzentos e Trinta Mil, Cento e Noventa e Sete Reais e Setenta 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 ADEQUACÃO 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 (2019)”, 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 (2019)”.

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:

$$I_e / I_r = 30 / 70 = 0,429 (43\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,56715$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,56715 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,65372$$

$$VB = R\$ 230.197,70 \times 0,65372$$

$$VB = R\$ 150.484,84$$

(Cento e Cinquenta Mil, Quatrocentos e Oitenta e Quatro Reais e Oitenta e Quatro Centavos)

Para Fevereiro / 2024.



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:

$$VT = R\$ 99.371,79$$

$$VB = R\$ 150.484,84$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 99.371,79 + R\$ 150.484,84$$

$$VI = R\$ 249.856,63$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 250.000,00$$

(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

PARA FEVEREIRO / 2024.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

4.- VALOR DA METADE IDEAL PENHORADA (50%): -

Tendo em vista o Termo de Penhora e Depósito de fls. 161, será calculado o valor da metade ideal (50%) penhorada do imóvel situado na Rua Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial), parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança, Distrito de Brás Cubas, Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

$$\text{VMI} = \text{VI} \times 0,50$$

$$\text{VMI} = \text{R\$ } 250.000,00 \times 0,50$$

VMI = R\$ 125.000,00

(CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)

PARA FEVEREIRO / 2024.



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 Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial), parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança, Distrito de Brás Cubas, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **CAIO SIMONI BUERIS** em face de **ADRIANO PEROTTI MARTINS**, processo nº 4000200-06.2012.8.26.0361/01, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:**R\$ 250.000,00****(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)****PARA FEVEREIRO / 2024.****VALOR DA METADE IDEAL
PENHORADA (50%):****R\$ 125.000,00****(CENTO E VINTE E CINCO MIL REAIS)****PARA FEVEREIRO / 2024.**

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 44 (quarenta e quatro) 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, 06 de Fevereiro de 2024.



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 Benedicto da Cunha Mello nº 328 (não oficial),
parte do lote 20, quadra 16, Jardim Esperança,
Distrito de Brás Cubas, 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 - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/2/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Martins dos Santos NÚMERO : 65
COMP. : BAIRRO : 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 : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 62,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 137.561,74 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
MOBILIÁRIA : Corretora
CONTATO : Sra. Salete TELEFONE : (11)-999286900

OBSERVAÇÃO:

Casa com 2 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 : 915,51
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.051,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,1487
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 - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 2/2/2024

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 - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/2/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Martins dos Santos NÚMERO : 73
COMP. : BAIRRO : 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 : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 72.443,10 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\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Imobiliária Couto
CONTATO : Sr. Mauro TELEFONE : (11)-47276700

OBSERVAÇÃO:

Casa com 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviços. Possui ainda 1 porão com 2 cômodos.

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 - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 2/2/2024

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 - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/2/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito da Cunha Mello NÚMERO : 216
COMP. : BAIRRO : 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 : 134,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 346.167,55 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\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : João Carlos Imóveis
CONTATO : Sr. João Carlos TELEFONE : (11)-947330338

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.046,66
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.097,63
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		



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 - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 2/2/2024

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Fachada.



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

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 - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/2/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Mário Calandra NÚMERO : 109
COMP.: BAIRRO : 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 : 150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 191.687,22 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\$): 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : Marinho Imóveis
CONTATO : Sr. Marinho TELEFONE : (11)-998769494

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 914,50
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 959,04
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		



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 - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 2/2/2024

SETOR : 1 QUADRA : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Fachada.

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

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 - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/2/2024
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kazumo Sumizono NÚMERO : 731
 COMP. : BAIRRO : 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 98.656,16 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
 CONTATO : Sra. Carol TELEFONE : (11)-47275999

OBSERVAÇÃO :

Casa com 2 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 :
TESTADA Cf :	0,00 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 :	-0,10	



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 - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 2/2/2024

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 - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/2/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Matathias Nogueira Nov aes NÚMERO : 404
COMP.: BAIRRO : 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 209,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 191.411,43 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\$) : 397.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Sheila Silveira Imóveis
CONTATO : Sr. Douglas - (11) 9.5983-1991 TELEFONE : (11)-967167565

OBSERVAÇÃO:

Casa com 3 dormitórios, 2 salas, cozinha, banheiro, área de serviços e depósito. Mais edícula com 2 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 : 663,55
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 663,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
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 - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 2/2/2024

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 - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2/2/2024
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Matathias Nogueira Nov aes NÚMERO : SN
COMP. : Ao lado direito do nº 452BAIRRO : 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Sr. Roberto TELEFONE : (11)-975516687

OBSERVAÇÃO:

Terreno sem benfeitorias.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.080,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 972,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

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 - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 2/2/2024

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 Benedito da Cunha Mello nº 328 (não oficial) DATA : 2/2/2024
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - 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	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antonio Martins dos Santos ,65	915,51	1.051,64	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Antonio Martins dos Santos ,73	572,46	657,58	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Benedito da Cunha Mello ,216	1.046,66	1.097,63	1,0487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua José Mário Calandra ,109	914,50	959,04	1,0487	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Kazumo Sumizono ,731	1.100,96	990,86	0,9000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Matathias Nogueira Nov aes ,404	663,55	663,55	1,0000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Matathias Nogueira Nov aes ,SN	1.080,00	972,00	0,9000	0,9998



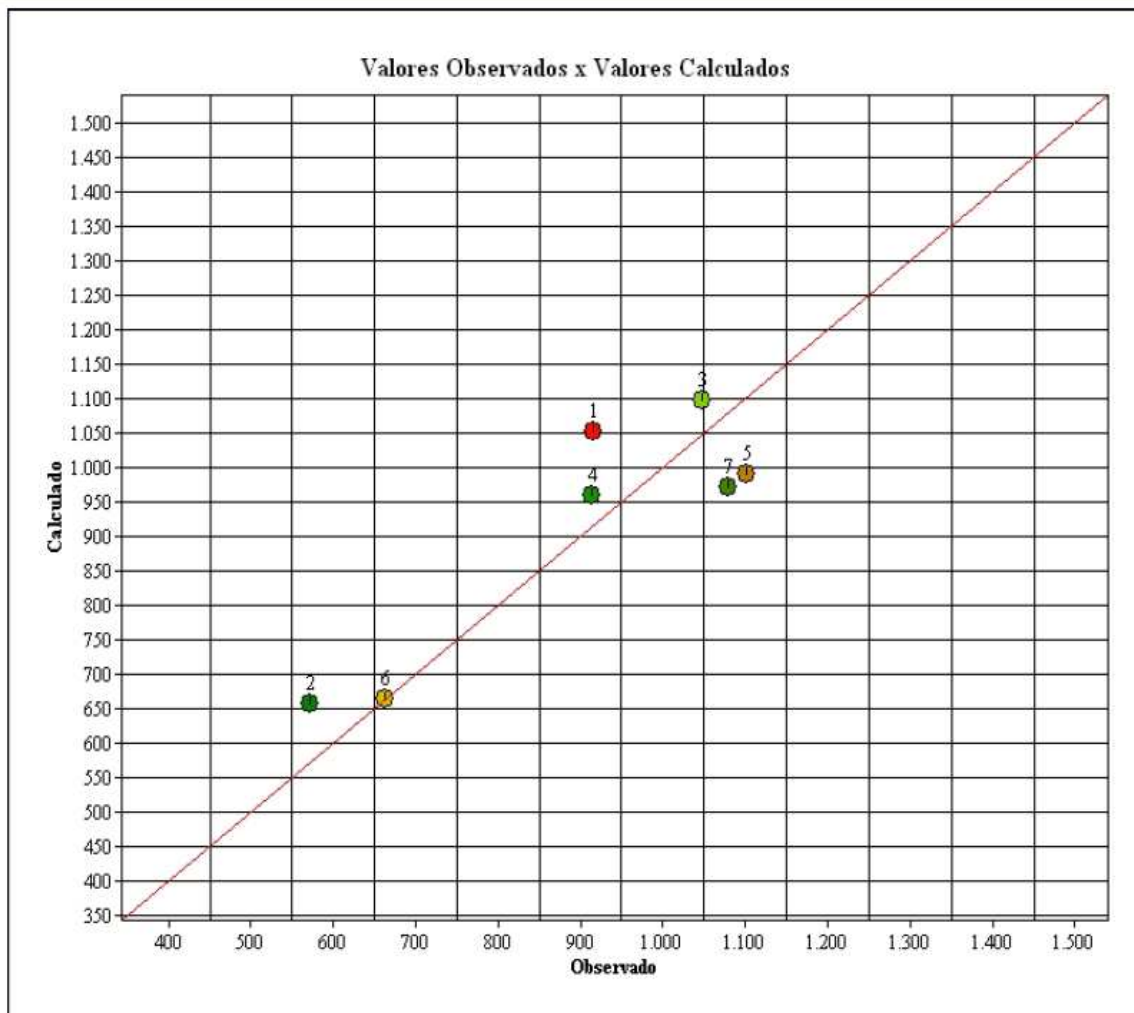
Rafael Murgante da Silva

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

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	915,51	1.051,64
2	572,46	657,58
3	1.046,66	1.097,63
4	914,50	959,04
5	1.100,96	990,86
6	663,55	663,55
7	1.080,00	972,00

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 Benedito da Cunha Mello 328 Jardim Esperança MOJI DAS Data : 2/2/2024
 Cliente : Processo nº 4000200-06.2012.8.26.0361/01
 Área m² : 125,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 899,09
 Desvio Padrão : 207,34
 - 30% : 629,36
 + 30% : 1.168,82

Coefficiente de Variação : 23,0600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 913,19
 Desvio Padrão : 179,09
 - 30% : 639,23
 + 30% : 1.187,14

Coefficiente de Variação : 19,6100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

1	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
		Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input 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"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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\$): 913,19

TESTADA: -0,1500

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 794,97000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 99.371,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 815,72

INTERVALO MÁXIMO : 1.010,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 682,16

INTERVALO MÁXIMO : 907,78

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

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 DO CORREDOR DE RECUO
LATERAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 08:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'RM', located in the bottom right corner of the page.

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.



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

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 10:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



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

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 11:

VISTA DO CORREDOR.

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 BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



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

Rafael Murgante da Silva

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

FOTO DE Nº 13:

VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



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

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 14:

VISTA DO DORMITÓRIO III.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 15:

VISTA DO QUINTAL DESCOBERTO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 16:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



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

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

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: 25.108.029.000-5	Inscr.Anterior(es): 25108021 -5, 25108022 -4, 25108023 -3 25108024000-9, 25108026 -1
	Matricula(s): 2-060892
Proprietário(a): ADRIANO PEROTTI MARTINS	CPF: ***.666.716-**
Outro(a) Prop.: EDNA NELSA BARRERA PEROTTI MARTINS	CPF: ***.335.308-**
Local do Imóvel: R DR. BENEDICTO DA CUNHA MELLO S/N	
Quadra: 16	Lote: P/L 20
Loteamento: JD ESPERANCA	Distrito: BRAZ CUBAS
Endereço de Correio: RUA VILELA 239 APTO 101 B 03068-000 TATUAPE - SAO PAULO / SP	

Dados do Imóvel

Área do Terreno: 125,00 (m²)	Ano da Construção: 2016 (Atual. Cadastral)
Testada em Metro Linear: 5,00 (m)	Zona Fiscal: 3
Valor Metro Terreno: R\$ 171,21	Classe Fiscal: Tributado IPTU
Classificação do Solo: Normal	Posição da Construção: Semi-Isolada
Localização do Terreno: Meio da quadra	Tipo de Construção: Residencia

Edificações		
Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro²
AC1. 78,54	12. Res. Horiz. Popular	R\$ 1.188,59

Observação

Este imóvel teve sua área construída atualizada em Dezembro/2017 após recadastramento imobiliário.

Posição em: 5 de Fevereiro de 2024 as 12:56



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES

AV VER NARCISO YAGUE GUIMARAES, 277 - CEP 08780-900 - CENTRO CIVICO - FONE (11) 4798-5000

Extrato de Débito

Inscrição **25.108.029.000-5** IdFísico **125931** Situação: **Ativo**
Proprietário **ADRIANO PEROTTI MARTINS - CNPJ/CPF 046.666.716-76**
Local do Imóvel **08743-570 - DR BENEDICTO DA CUNHA MELLO, 0 S/N**
Bairro/Loteamento **JARDIM ESPERANCA Quadra: 16 Lote: P/L 20**
Endereço Entrega **02112002 - R GUARANESIA, 1077 APTO 112**
Bairro Entrega **VL MARIA Cidade SAO PAULO Estado SP**
Outros

Posição dos Débitos Atualizados até:05/05/2026

Nada consta.

Não vale como Certidão Negativa.

Observações:



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Rendas Imobiliárias

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Nº 34056/2026

DADOS DA REQUISIÇÃO

Processo Nº: /

Finalidade:

Interessado/Requerente: Internet

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição: 25.108.029.000-5

Endereço do Imóvel: 08743-570 - DR BENEDICTO DA CUNHA MELLO, 0 S/N

Loteamento: JARDIM ESPERANCA

Área Construída: 78.54 Área Terreno: 125,00

Lote: P/L 20

Quadra: 16

A Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, CERTIFICA, a pedido da parte interessada e a vista das informações constantes nos assentamentos do cadastro do Departamento de Rendas Imobiliárias, que **NÃO CONSTAM** débitos relativos ao imposto predial e territorial urbano - IPTU e imposto de transmissão de bens imóveis "inter vivos" - ITBI, até a presente data.

Fica ressalvado o direito da fazenda pública municipal cobrar quaisquer dívidas oriundas de impostos, taxas e multas que vierem a ser apuradas ou que se verificarem a qualquer tempo.

Data Geração: 05/05/2026

Usuário 124054

Data Emissão: 05/05/2026

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<https://servicos.mogidascruzes.sp.gov.br/tbw/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite>

Identificação: 131000

Número da Certidão: 34056/2026

Controle: 125931

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.

08780-900 - AV VER NARCISO YAGUE GUIMARAES, 277 CENTRO CIVICO MOGI DAS CRUZES SP





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio
 - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°: **4000200-06.2012.8.26.0361/01**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **CAIO SIMONI BUERIS**
 Executado: **ADRIANO PEROTTI MARTINS**

Em Mogi das Cruzes, aos 11 de maio de 2018, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Mogi das Cruzes, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): 50% dos direitos do coexecutado ADRIANO PEROTTI MARTINS, CPF n° 010.646.867-70, RG n° 21110257 sobre o imóvel objeto da matrícula n° 60.892 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). ADRIANO PEROTTI MARTINS, CPF n° 010.646.867-70, RG n° 21110257. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**