

1

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI GUAÇU**

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
0007689-23.2016.8.26.0362**

JOSÉ MENAH LOURENÇO, perito nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** manejado por **ADAILTON BOAVENTURA** em face de **HABIB KAMEL NOUMI E OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

SUMÁRIO

1- Resumo

2- Considerações Preliminares

3- Localização e Caracterização do Imóvel

4- Avaliação

5- Conclusão

1- RESUMO

Objetivo: Avaliação de preço de mercado de locação de imóvel urbano discriminado na matrícula nº 32.289 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu.

Discriminação do imóvel: Um prédio, dantes utilizado como hotel, com área de terreno de 613,00 m² e área construída de 2.183,30 m², situado na Praça Cândido Rondon, s/nº, Centro, Mogi Guaçu - SP.



Foto 1: Vista frontal do imóvel avaliando.

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Laudo.

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

3- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL,

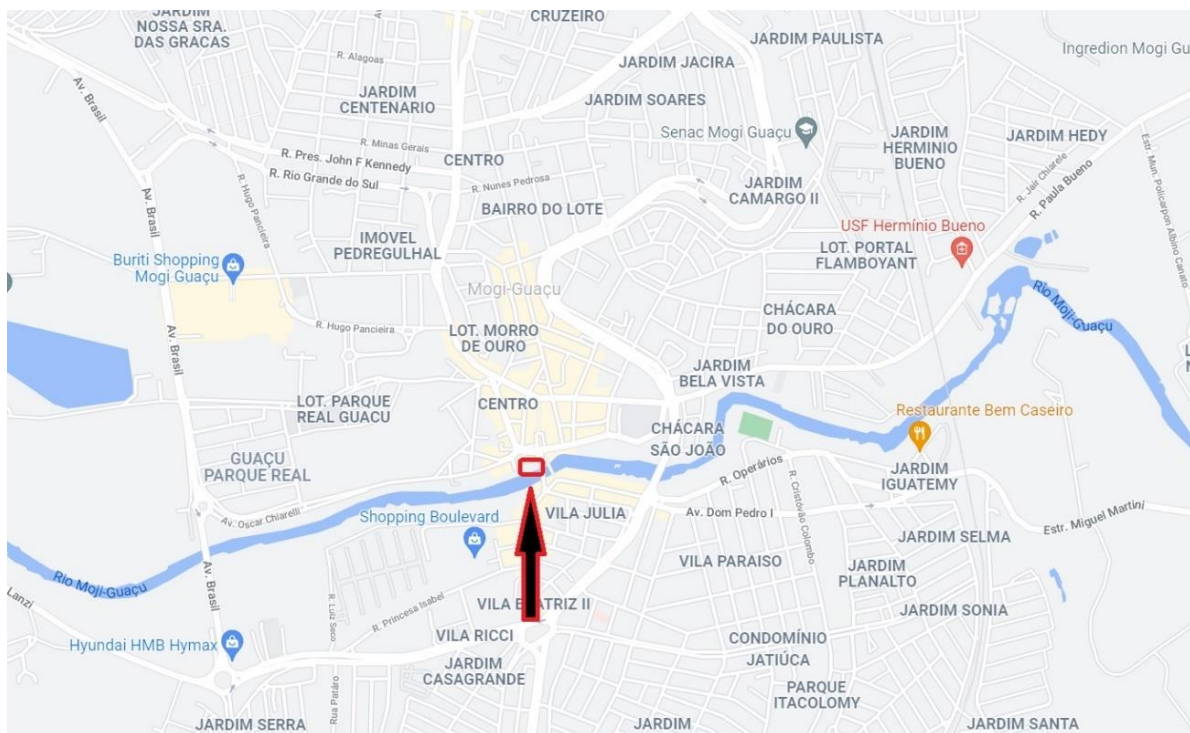
3.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desse Laudo está localizado na área urbana, na Praça Cândido Rondon, s/nº, Centro, Mogi-Guaçu, São Paulo.

Como dito acima, tal imóvel está matriculado sob o nº 32.289, ante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi-Guaçu, ali constando ter a área de terreno de 613,00 metros quadrados.

No momento da diligência de vistoria realizada por este Jurisperito foi possível confirmar informação prestada pelo Oficial de Justiça Carlos Alberto Mikami, que em certidão de fls. 760, informa haver no local edificação tipo vertical, com 5 andares tipo, além de pavimento térreo, subterrâneo e topo ocupado pela casa de máquinas, tendo em seu total edificados 2.183,30 metros quadrados.

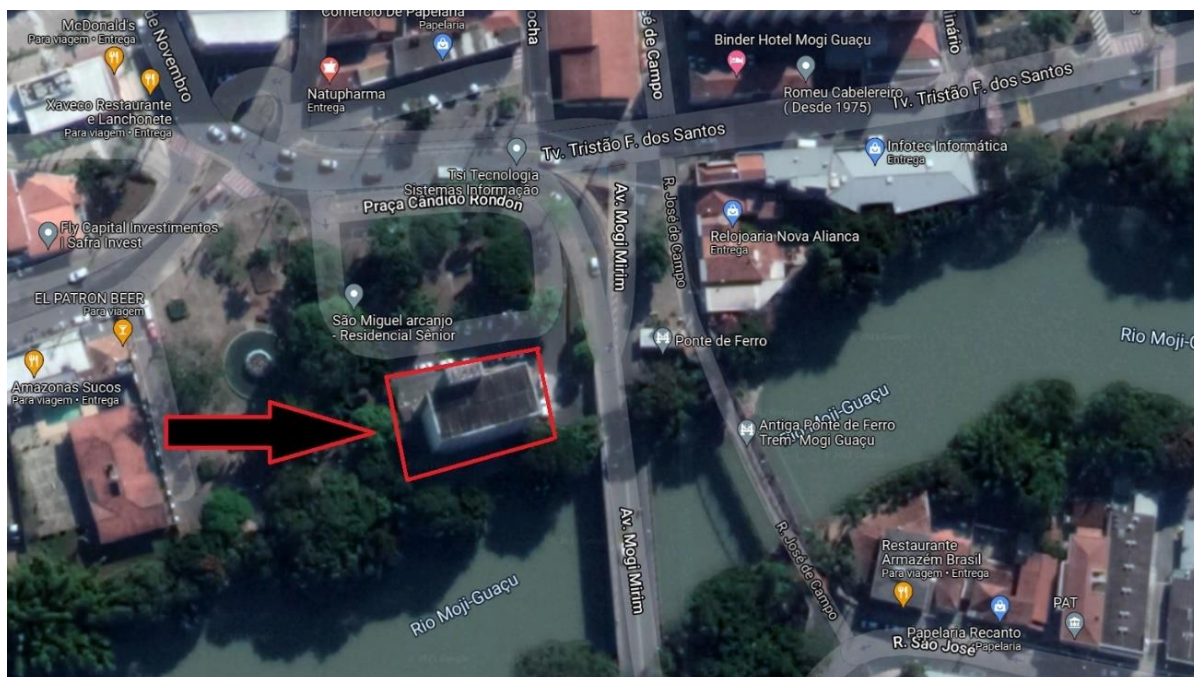
6

Mapa de localização:

Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do edifício onde se insere o imóvel objeto desta perícia.

7

Foto de satélite:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

3.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto trata-se de edificação vertical contendo com 5 andares tipo, além de pavimento térreo, subterrâneo e topo ocupado pela casa de máquinas, tendo em seu total edificadas 2.183,30 metros quadrados.

Nota-se que o imóvel objeto tinha destinação comercial (hotel), apresentando-se no momento da diligência de vistoria fechado e, como não fora possível ter acesso interno, a avaliação será feita com o que pode ser apurado a partir de seu exterior.

A edificação pode então ser definida como edificação vertical, com a área construída total de 2.183,30 metros quadrados, inseridos em terreno de área total 613,00 metros quadrados, pela impossibilidade de se vistoriar o interior do imóvel, sendo então esta avaliação terá como base a idade visual atribuída da edificação é de 35 anos, sendo seu estado de conservação avaliado como Necessitando de reparos importantes (tipo “g” - depreciação 52,60%).

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição de peças aparentes.

A substituição do revestimento de pisos e paredes da maioria dos cômodos se faz necessária.

Substituição da impermeabilização ou do telhado”

Tal edificação apresenta ainda a classe 2.1.2 – Escritório Padrão Simples, com elevador, descrita como:

“Edificações com elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como: Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.

Paredes: pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.”







Fotos 2 a 5: Vistas externas do imóvel avaliando.

3.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o bairro no qual o imóvel periciando se insere possui alto grau de urbanização, com ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo e água encanada, portando pode ser considerada como de urbanização completa.

3.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel ora avaliando está inserido em região central, de utilização mista residencial e comercial de média e alta densidade, com comércio de âmbito variado, tendo edificações no entorno de padrões variados indo do médio ao superior.

4- AVALIAÇÃO

4.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa

data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização, como se segue:

Cálculo do valor, com homogeneizações (Vt)

Vt = At x Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

4.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.

Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente / Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

Vc = $A_c \times E \times Foc$, aonde:

A_c = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Valor unitário básico do terreno (Vu(t))

Vu(t) = V_t / A_t , aonde:

V_t = (Valor total do terreno x fator de oferta (0,9)) – V_c

A_t = Área do terreno

Cálculo do valor unitário, com homogeneizações (Vu)

Vu = Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = $(F_p/F_r)^{0,20}$

Ft = Fator de topografia

Fs= Fator de solo

4.3 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

4.4- ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2021

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : MOJI-GUACU - 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: 287,00 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 357,00

PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,450 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

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\$): 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Inovare Imóveis Guaçu

CONTATO :

TELEFONE : (19)-38413470

OBSERVAÇÃO :

<https://www.dreamcasa.com.br/imovel/salao-286m2-parque-cidade-nova-mogi-guacu-venda-sl1237423>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.781,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.017,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.687,13
PADRÃO Fp : -76,57	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7106
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/09/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

22



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2021

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : MOJI-GUACU - 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: 260,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 153,00

PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. DE PADRÃO : 0,970 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,410 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

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\$): 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Inovare Imóveis Guaçu

CONTATO :

TELEFONE : (19)-38413470

OBSERVAÇÃO :

<https://www.dreamcasa.com.br/imovel/salao-153m2-centro-mogi-guacu-venda-sl1151057>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.117,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 189,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.606,30
PADRÃO Fp : 1.298,84	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3615
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 28/09/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

24



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2021

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : MOJI-GUACU - 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: 231,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,25

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 214,00

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. DE PADRÃO : 0,780 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,440 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

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\$): 630.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Inovare Imóveis Guaçu

CONTATO :

TELEFONE : (19)-38413470

OBSERVAÇÃO :

<https://www.dreamcasa.com.br/imovel/salao-231m2-centro-mogi-guacu-venda-sl997836#localizacao>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.649,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -12,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.134,89
PADRÃO Fp : 1.498,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5606
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/09/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

26



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Chácara do Ouro NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Chácara do Ouro CIDADE : MOJI-GUACU - 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: 650,00 TESTADA - (cf) m : 18,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,11
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 400,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,570 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,700 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
 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\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Socialar Charles Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-997874898
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.025,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -532,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.346,35
PADRÃO Fp : -146,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6649
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/06/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

28



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2021

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Chácara São João

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Chácara São João

CIDADE : MOJI-GUACU - 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: 792,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 260,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

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\$): 750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Socialar Charles Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-997874898

OBSERVAÇÃO :

<https://socialarcharles.com.br/detalhes-imovel/57391/casa-para-venda-chacara-sao-joao-moji-guacu-referencia-57391.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.596,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -744,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.677,30
PADRÃO Fp : -174,74	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6461
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/06/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

30



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2021

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Herminio Bueno

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Vila São João

CIDADE : MOJI-GUACU - 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:

580,00

TESTADA - (ct) m :

22,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

26,36

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

305,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DE PADRÃO :

1,210

IDADE REAL :

25

anos

COEF. DE DEP. (k) :

0,610

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

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\$) : 680.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Socialar Charles Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (19)-997874898

OBSERVAÇÃO :

<https://socialarcharles.com.br/detalhes-imovel/57680/casa-para-venda-herminio-bueno-mogi-guacu-referencia-57680.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.006,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -398,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.837,67
PADRÃO Fp : 229,46	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9158
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 21/06/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

32



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Renato Bueno NÚMERO : 270
 COMP. : BAIRRO : Vila São João CIDADE : MOJI-GUACU - 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: 295,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 149,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DE PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,990 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 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\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Valentina Caran Indatuba
 CONTATO : Monica Ramalho TELEFONE : (19)-38255000

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-sao-joao-bairros-mogi-guacu-com-garagem-149m2-venda-RS700000-id-2447895078/?__vt=rpd:b

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.228,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.653,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.290,33
PADRÃO Fp : -284,59	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5417
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 21/06/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

34



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Franco de Godói NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim Jacira CIDADE : MOJI-GUACU - 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 : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 280,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Real Consultoria em Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (19)-994705508

OBSERVAÇÃO :

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-jacira-bairros-mogi-guacu-280m2-venda-RS790000-id-86008076/?__vt=rpcd:b

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.539,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -806,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.561,83
PADRÃO Fp : -170,91	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6151
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 21/06/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

36



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : MOJI-GUACU - 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: 259,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,58

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 153,00

PADRÃO CONSTR.: escritório econômico (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 0,960 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,696 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1

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\$): 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Garcia Empreendimentos Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (19)-38117200

OBSERVAÇÃO :

<https://www.garcianegocios.com.br/comprar/sp/moji-guacu/centro/salao/69715088>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.117,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.072,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.396,15
PADRÃO Fp : 1.351,10	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0676
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

38



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Manuel Miachon NÚMERO : 370
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI-GUACU - SP
 CEP : 13840-104 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: 744,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 744,00
 PADRÃO CONSTR.: escritório econômico (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 0,960 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 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\$): 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Garcia Empreendimentos Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38117200
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.garcianegocios.com.br/comprar/sp/moji-guacu/lote/barracao/68873605>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.661,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -716,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.818,23
PADRÃO Fp : 873,24	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0590
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

40



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José de Campo NÚMERO : 86
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI-GUACU - SP
 CEP : 13840-031 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: 700,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 58,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 2.350,00
 PADRÃO CONSTR.: escritório simples c/ elev. CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,410 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,605 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 5
 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\$): 5.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Garcia Empreendimentos Imobiliários
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38117200
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.garcianegocios.com.br/comprar/sp/moji-guacu/centro/oft/34741125>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.914,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -372,22	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.542,68
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8056
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

4.5- CÁLCULO DE VALORES PARA VENDA



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0007689-23.2016.8.26.0362

DATA : 28/09/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - MOJI-GUACU - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,9

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 35
	Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☒ Padrão	escritório simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

43



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Centro ,SN	3.781,51	2.687,13	0,7106
☒ 2	Centro ,SN	4.117,65	5.606,30	1,3615
☒ 3	Centro ,SN	2.649,53	4.134,89	1,5606
☒ 4	Chácara do Ouro ,SN	2.025,00	1.346,35	0,6649
☒ 5	Chácara São João ,SN	2.596,15	1.677,30	0,6461
☒ 6	Rua Herminio Bueno ,SN	2.006,56	1.837,67	0,9158
☒ 7	Rua Renato Bueno ,270	4.228,19	2.290,33	0,5417
☒ 8	Rua Salvador Franco de Godoi ,SN	2.539,29	1.561,83	0,6151
☒ 9	Centro ,SN	4.117,65	4.396,15	1,0676
☒ 10	Rua Antonio Manuel Miachon ,370	2.661,29	2.818,23	1,0590
☒ 11	Rua José de Campo ,86	1.914,89	1.542,68	0,8056



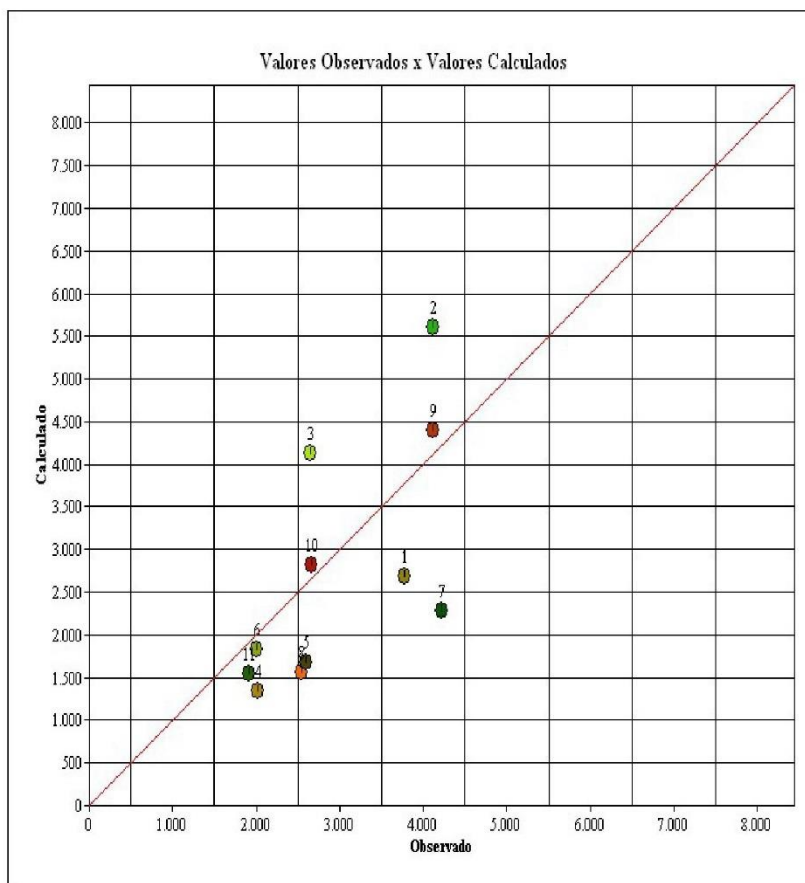
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.781,51	2.687,13
2	4.117,65	5.606,30
3	2.649,53	4.134,89
4	2.025,00	1.346,35
5	2.596,15	1.677,30
6	2.006,56	1.837,67
7	4.228,19	2.290,33
8	2.539,29	1.561,83
9	4.117,65	4.396,15
10	2.661,29	2.818,23
11	1.914,89	1.542,68



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Praça Candido Rondon SN Centro MOJI-GUAÇU - SP **Data :** 28/09/2021
Cliente : 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI-GUAÇU
Área terreno m² : 613,00 **Edificação m² :** 2.183,30 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.967,06
 Desvio Padrão : 912,88
 - 30% : 2.076,95
 + 30% : 3.857,18

Coefficiente de Variação : 30,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.718,08
 Desvio Padrão : 1.407,75
 - 30% : 1.902,65
 + 30% : 3.533,50

Coefficiente de Variação : 51,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.718,08

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.718,08000

VALOR TOTAL (R\$): 5.934.384,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.135,73

INTERVALO MÍNIMO : 2.135,73

INTERVALO MÁXIMO : 3.300,43

INTERVALO MÁXIMO : 3.300,43

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, esse Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel de matrícula nº 32.289 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu (Discriminação do imóvel: Um prédio, dantes utilizado como hotel, com área de terreno de 613,00 m2 e área construída de 2.183,30 m2, situado na Praça Cândido Rondon, s/nº, Centro, Mogi Guaçu – SP) perfaz, em Setembro de 2021:

R\$ 5.934.384,06

(CINCO MILHÕES, NOVECENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, TREZENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E SEIS CENTAVOS)

TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composto de 48 (quarenta e oito) páginas assinadas digitalmente, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo Pericial, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede a juntada.

Mogi Guaçu, 29 de setembro de 2021

JOSÉ MENAH LOURENÇO
CRECI 64.326-F
Perito Judicial