

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.

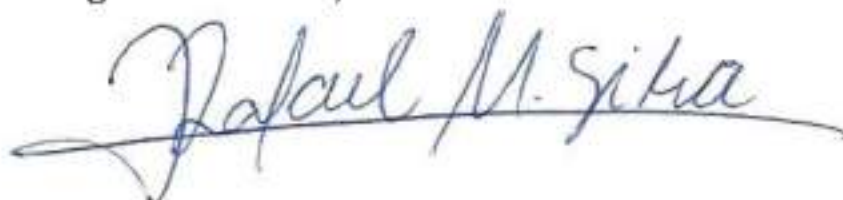
PROCESSO Nº 1003660-71.2020.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA.** em face de **CONSTRUTORA A3 EIRELI e outros**, 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\$ 453.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140, parte dos lotes 01 e 02, quadra 50, Vila Cintra, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

Termos em que,

P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 04 de Dezembro de 2025.



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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA.** em face de **CONSTRUTORA A3 EIRELI e outros**, processo nº 1003660-71.2020.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140, parte dos lotes 01 e 02, quadra 50, Vila Cintra, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 594, 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 Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140, parte dos lotes 01 e 02, quadra 50, Vila Cintra, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Visconde de Mauá, Rua Juraci, Rua Shiguetoshi Suzuki, Avenida Shozo Sakai, Rua Silvestre, Rua do Riacho, Viela Existente e a respectiva Rua Joaquim da Silva Couto.



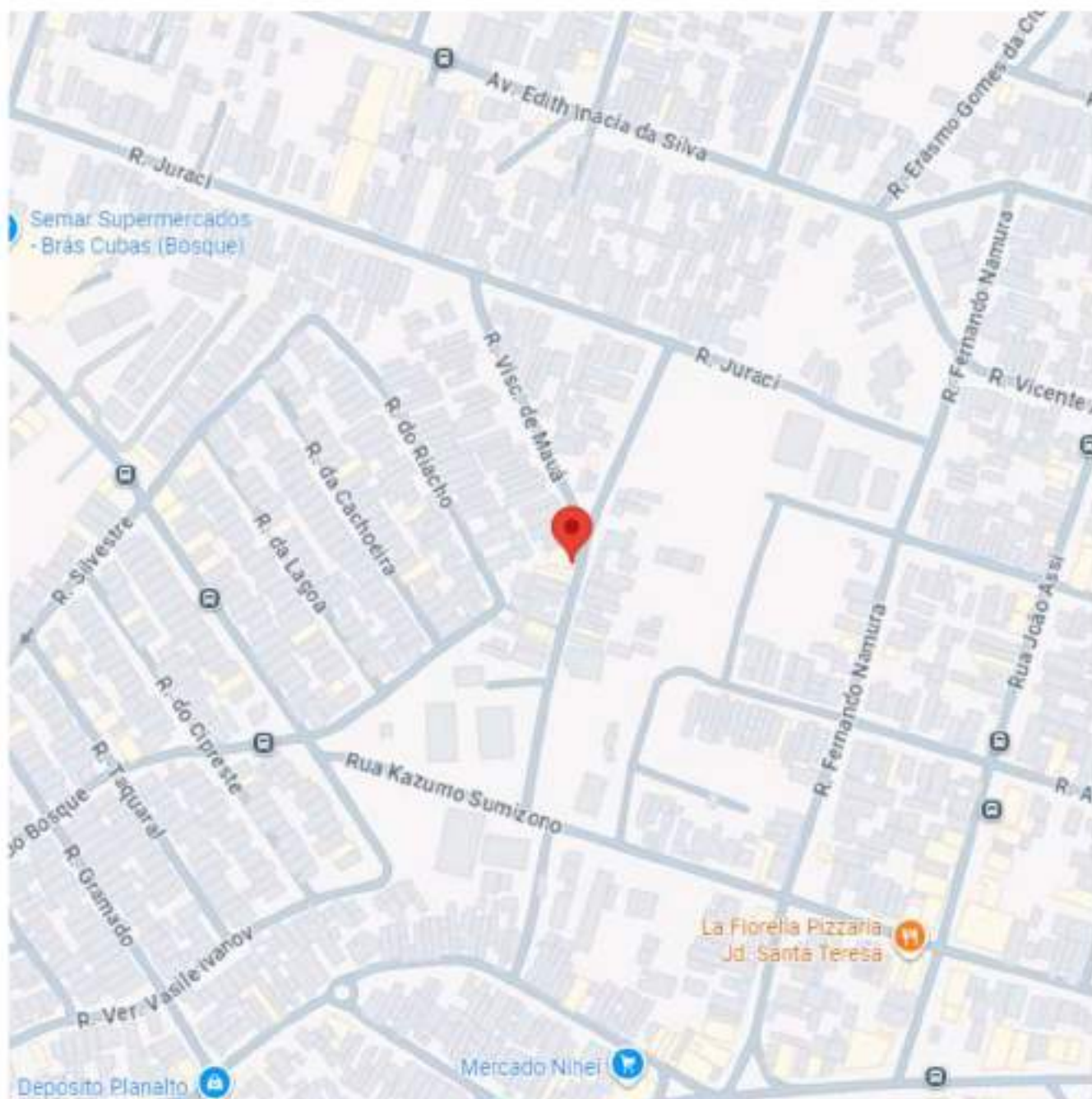
Rafael Murgante da Silva

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 Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140, parte dos lotes 01 e 02, quadra 50, Vila Cintra, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 23

QUADRA: 095

ZONA: ZOP1-A

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: 23.095.053.000-3

Rua Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140

MATRÍCULAS: 15.747 e 15.748 (AM)

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 64,0 (sessenta e quatro) 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, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Joaquim da Silva Couto e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

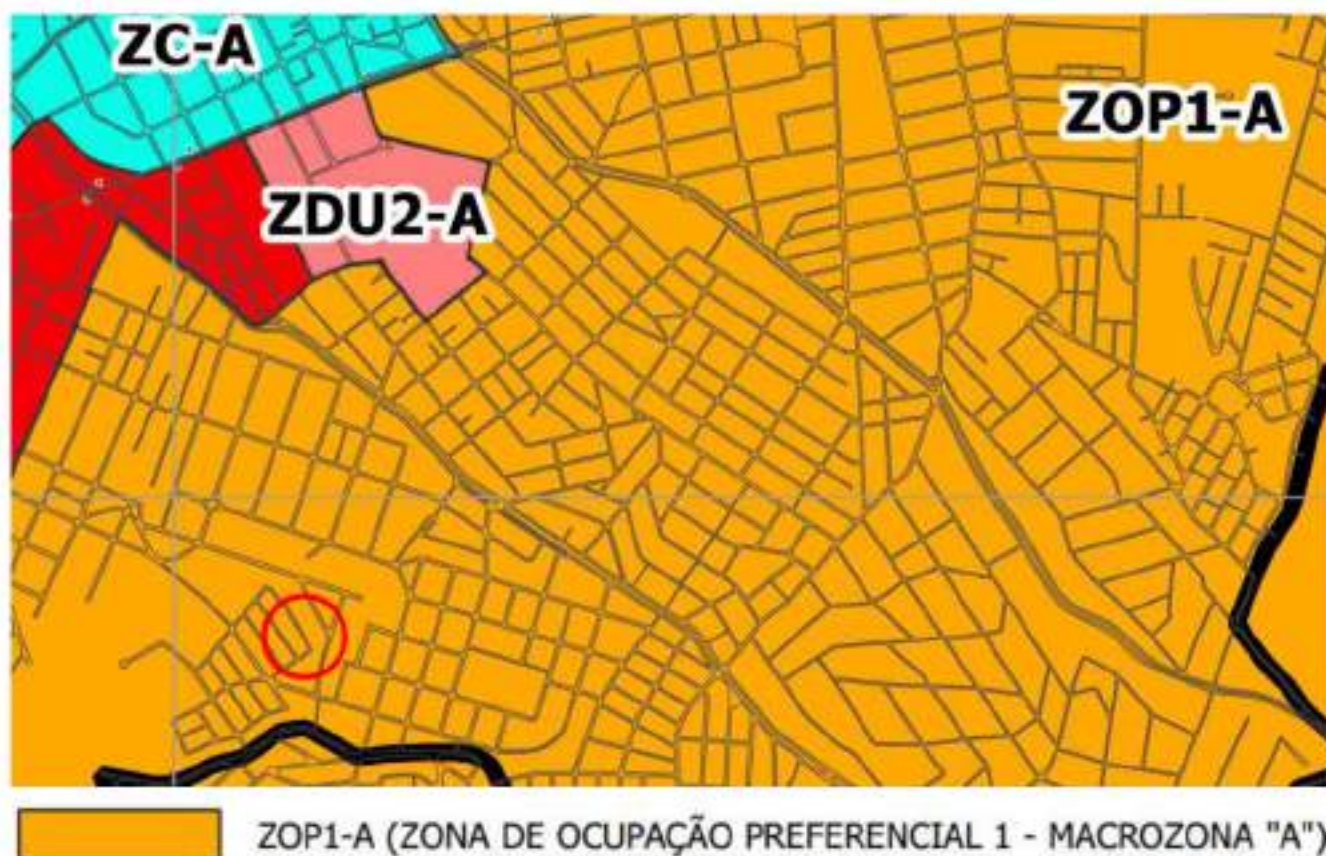
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Constatou-se, também, a existência de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples e médios.

1.5.- ZONEAMENTO: -

Conforme a Lei do Zoneamento nº 8.169, de 26 de Dezembro de 2024, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, o imóvel pertence à Zona **"ZOP1-A - Zona de Ocupação Preferencial 1-A"**, conforme ilustração a seguir:



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato irregular e topografia em aclave, 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, conforme contrato de compra e venda de fls. 125/130, são:

FRENTE: 15,00 metros
LATERAL DIREITA: 21,00 metros
LATERAL ESQUERDA: 24,00 metros
FUNDOS:
ÁREA: 185,50 metros quadrados

Área: 185,50 m²

(CENTO E OITENTA E CINCO METROS E CINQUENTA DECÍMETROS
QUADRADOS)



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel 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 359,64 m² (trezentos e cinquenta e nove metros e sessenta e quatro decímetros quadrados).

Área: 359,64 m²

(TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE METROS E SESENTA 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 mau estado de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2019), enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples a Importantes.

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação contendo 02 (duas) moradias e 02 (dois) salões, a saber:

IMÓVEL Nº 136: 01 (um) salão, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sacada, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviços e 01 (um) dormitório externo.

IMÓVEL Nº 140: 01 (um) salão com banheiro, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sacada, 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e 01 (uma) edícula.

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

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



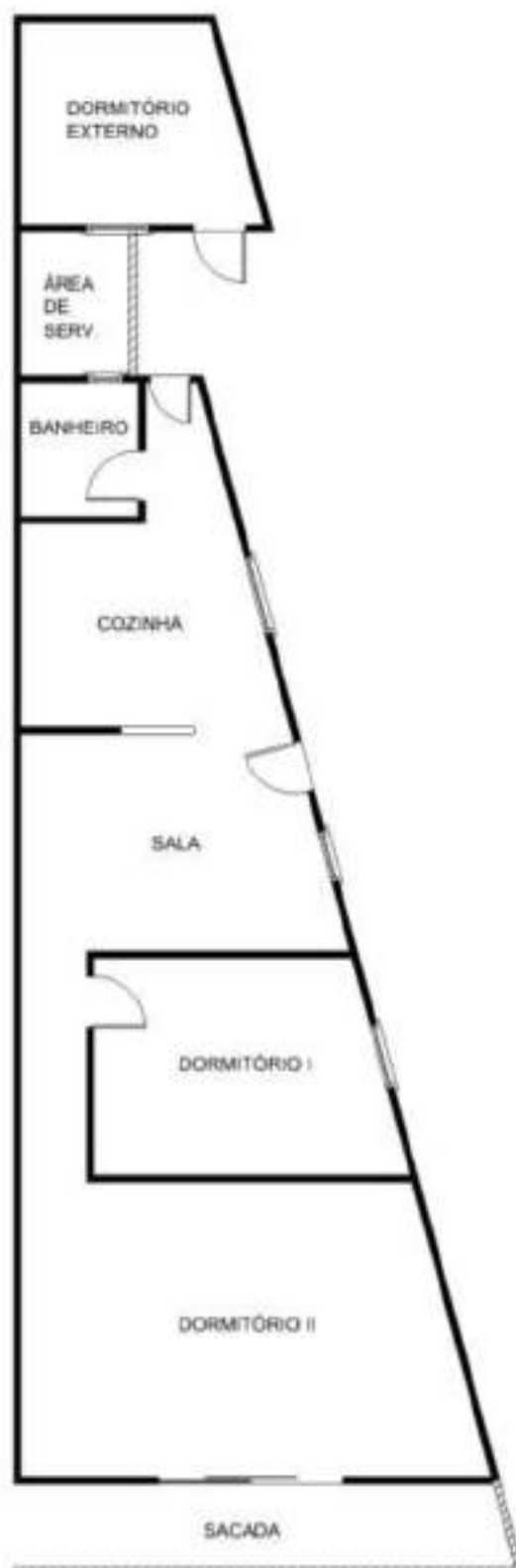
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Nº 136



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Nº 140



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

O imóvel avaliando (Rua Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

IMÓVEL Nº 136

DORMITÓRIO I:

PISO: Revestido com porcelanato
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros
PORTA: De madeira envernizada

DORMITÓRIO II:

PISO: Revestido com porcelanato
PAREDES: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: Porta balcão de alumínio, com vidros
PORTA: Nihil



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

SALA:

PISO: Revestido com porcelanato

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De alumínio, com vidros

COZINHA:

PISO: Revestido com porcelanato

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas / azulejos em 1 parede

TETO: Laje de concreto revestida com forro de gesso

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De alumínio, com vidros

BANHEIRO:

PISO: Revestido com porcelanato

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com forro de gesso

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Cimentado

PAREDES: Rebocadas

TETO: Cobertura de telhas de fibrocimento

JANELA: Nihil

PORTA: Nihil

DORMITÓRIO EXTERNO:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de ferro pintado

PORTA: De alumínio

IMÓVEL Nº 140

DORMITÓRIO I:

PISO: Cimentado e pintado

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros

PORTA: De madeira



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

DORMITÓRIO II:

PISO: Cimentado e pintado

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: Veneziana de alumínio, com vidros

PORTA: De madeira

SALA I:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com forro de gesso

JANELA: Nihil

PORTA: Nihil

SALA II:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De alumínio, com vidros



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com forro de gesso

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: Nihil

BANHEIRO:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De alumínio, com vidros

PORTA: De madeira envernizada

*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 Joaquim da Silva Couto, 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 JOAQUIM DA SILVA COUTO, 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 JOAQUIM DA SILVA COUTO,
NO TRECHO EM ESTUDO.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA
RUA JOAQUIM DA SILVA COUTO.

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 JOAQUIM DA SILVA COUTO.

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 JOAQUIM DA SILVA COUTO.

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, no qual o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o valor das benfeitorias.

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.- DEPRECIAÇÃO 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 obsoletismo “Foc”, através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

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

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



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

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

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:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 185,50 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 767,59/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 574,41/\text{m}^2;$$

$$F_p = 15,00 \text{ metros (frente projetada);}$$

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

$$P_e = 12,37 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

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

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

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

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



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_r = (10,00/15,00)^{0,20} = 0,9221$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (2)^{0,50} = 1,4142$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 767,59/m^2 / \{1 + [(0,9221 - 1) + (1,4142 - 1)]\} \times 185,50 m^2$$

$$\boxed{VT = R\$ 106.553,88}$$

(Cento e Seis Mil, Quinhentos e Cinquenta e Três Reais e Oitenta e Oito Centavos)

Para Dezembro / 2025.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 767,59/m² (Setecentos e Sessenta e Sete Reais e Cinquenta e Nove 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 "2.3. Casa Padrão ECONÔMICO - limite mínimo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,919 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

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

$$Vu = 0,919 \times R\$ 2.117,32/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.945,82/m^2$$

(Um Mil, Novecentos e Quarenta e Cinco Reais e Oitenta e Dois Centavos)

Para Dezembro / 2025.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 359,64 m^2$$

$$Vu = R\$ 1.945,82/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 359,64 m^2 \times R\$ 1.945,82/m^2$$

$$Vn = R\$ 699.793,65$$

(Seiscentos e Noventa e Nove Mil, Setecentos e Noventa e Três Reais e Sessenta e Cinco Centavos).



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

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

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

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (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:

$$I_e / I_r = 40 / 70 = 0,571 \text{ (57\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Simples a Importantes**, resulta em uma depreciação de **K = 0,3691**, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,3691 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,4952$$

$$VB = R\$ 699.793,65 \times 0,4952$$

VB = R\$ 346.565,81

(Trezentos e Quarenta e Seis Mil, Quinhentos e Sessenta e Cinco Reais e Oitenta e Um Centavos)
Para Dezembro / 2025.



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:

$$VT = R\$ 106.553,88$$

$$VB = R\$ 346.565,81$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 106.553,88 + R\$ 346.565,81$$

$$VI = R\$ 453.119,69$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 453.000,00$$

(QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)

PARA DEZEMBRO / 2025.



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 Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140, parte dos lotes 01 e 02, quadra 50, Vila Cintra, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA.** em face de **CONSTRUTORA A3 EIRELI e outros**, processo nº 1003660-71.2020.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 453.000,00

**(QUATROCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL
REAIS)**

PARA DEZEMBRO / 2025.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) 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, 04 de Dezembro de 2025.



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 Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140,
parte dos lotes 01 e 02, quadra 50, Vila Cintra,
Distrito de Braz 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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/12/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Tadeu de Freitas Oliveira NÚMERO : 151
 COMP. : BAIRRO : Distrito de Braz Cubas CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DUMNAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,86
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caldo para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 125,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 5 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 2.117,32
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 478.474,42 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\$) : 636.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Estelar Imóveis
 CONTATO : Sra. Magda TELEFONE : (11)-47265055
 OBSERVAÇÃO :
 Sobrado com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 751,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 966,30
		VARIAÇÃO : 1,3126
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

RÉGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº: 2

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 - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 1/12/2025		
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Doutor Tadeu de Freitas Oliveira			NÚMERO: 96		
COMP.:	BAIRRO: Distrito de Braz Cubas		CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO 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:	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA: 191,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa econômica (-)			CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL: 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,561	CUSTO BASE (R\$): 2.117,32
VAGAS: 3	PAVIMENTOS: 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		208.496,25	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\$): 450.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	Wanderley Bahamas Imóveis				
CONTATO:	Sra. Marcela		TELEFONE: (11)-47261648		
OBSERVAÇÃO:					
Casa com 3 dormitórios, sala, cozinha, 3 banheiros, área de serviços e área gourmet.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	786,02
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	744,71
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9994
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Fi:	-0,06				



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJIL DAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 2

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: I QUADRA: I

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

Fechada.

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 - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/12/2025		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Joaquim da Silva Couto			NÚMERO : 156		
COMP. :	BARRO : Distrito de Braz Cubas		CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m²:	280,00	TESTADA - (ct) m	0,00	PROF. EQUÍV. (Pe) :	35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em acíve de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 65,00 M²	
PADRÃO CONSTR. : casa econômica		CONSERVAÇÃO : I - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO :	1,070	IDADE REAL : 40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,454	CUSTO BASE (R\$) : 2.117,32
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$) :		72.746,25	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\$) : 250.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	Proprietária				
CONTATO :	Sra. Roseli		TELEFONE : (11)-995067564		
OBSERVAÇÃO :					
Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo:	0,00	FI ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	543,76
TESTADA Cf :	0,05	FI ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	568,58
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FI ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FI ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FI ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Co :	0,00	FI ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

RÉGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJ DAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº: 3

Fachada.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 1/12/2025
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Juraci NÚMERO: 647
COMP.: BAIRRO: Distrito de Braz Cubas 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 - (ct) m: 5,00 PROF. EGUN. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 111,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 2.117,32
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 141.076,97 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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Proprietária
CONTATO: Sra. Maria TELEFONE: (11)-954560908
OBSERVAÇÃO:
5 casas no terreno.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 695,69
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 852,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2258
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,06		



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJIDAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

Fechada.

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 - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Juraci

NÚMERO: 758

COMP:

BAIRRO: Distrito de Braz Cubas

CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 250,00

TESTADA - (ct) m: 5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 130,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251

IDADE REAL: 30

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655

CUSTO BASE (R\$): 2.117,32

VAGAS: 1

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$): 225.542,54

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\$): 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Imobiliária Couto

CONTATO:

Sr. Mauro

TELEFONE: (11)-47276700

OBSERVAÇÃO:

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 717,83
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 804,16
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1203
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995
CONSISTÊNCIA Fo: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: -0,05		

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJIDAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº: 1

Fechada:

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 - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/12/2025	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LÓCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Kazumo Sumitomo		NÚMERO : 641	
COMP. :	BAIRRO : Distrito de Braz Cubas	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (As) m² :	420,00	TESTADA - (ct) m	15,00
PROF. EQU. (Pe) :	25,00	FORMATO :	Regular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESGOTIA :	Não
TOPOGRAFIA :	caldo para o fundo de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :	120,00	CONSERVAÇÃO :	1 - entre reparos simples e importantes
PADRÃO CONSTR. :	casa proletária	COEF. PADRÃO :	0,734
IDADE REAL :	50 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,336
CUSTO BASE (R\$) :	2.117,32	VAGAS :	4
PAVIMENTOS :	1	VALOR CALCULADO (R\$) :	60.796,90
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\$) :	350.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	MOBILIÁRIA :	Lima e Silva Imóveis
CONTATO :	Sra. Carol	TELEFONE :	(11)-47275899
OBSERVAÇÃO :	2 casas no terreno.		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06		
		VALOR UNITÁRIO :	605,25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	691,73
		VARIAÇÃO :	0,9777
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJ.DAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 6

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 1/12/2025
SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Kazuma Sumizono NÚMERO: 731
COMP.: BAIRRO: Distrito de Braz Cubas CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) 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: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.117,32
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 114.008,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Lima e Silva Imóveis
CONTATO: Sra. Carol TELEFONE: (11)-47275899
OBSERVAÇÃO:
Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 802,75
		HOMOGENEIZAÇÃO: 762,62
		VARIAÇÃO: 0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9994



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJIDAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: - 7

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: 1 GUADRA: 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 8

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vicente Antônio Góes

NÚMERO: 235

COMP.:

BARRO: Distrito de Braz Cubas

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: 268,75

TESTADA - (cf) m: 10,75

PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caída para as fundas de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa proletária

CONSERVAÇÃO: t- entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,734

IDADE REAL: 50 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,326

CUSTO BASE (R\$): 2.117,32

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$): 101.328,16

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\$): 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Imobiliária Couto

CONTATO: Sr. Mauro

TELEFONE: (11)-47275700

OBSERVAÇÃO:

3 casas no terreno.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 795,06
TESTADA Cf: -0,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 827,81
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0412
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,04		



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJIDAS CRUZES - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO: 8

DATA DA PESQUISA: 1/12/2025

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 Joaquim da Silva Couto nºs 136 e 140

DATA: 1/12/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MEDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,30	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Testada	1,00
☒ Profundidade	
☐ Frontes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 5% até 10%
☒ Consistência	seca

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Doutor Tadeu de Freitas Oliveira ,151	751,40	986,30	1,3126	0,9998
☒ 2	Rua Doutor Tadeu de Freitas Oliveira ,95	756,02	746,71	0,9500	0,9994
☒ 3	Rua Joaquim da Silva Couto ,156	543,74	568,58	1,0454	0,9993
☒ 4	Rua Juraci ,647	675,61	652,80	1,2258	0,9997
☒ 5	Rua Juraci ,758	717,83	804,16	1,1203	0,9995
☒ 6	Rua Kazuma Sumizono ,641	605,25	591,73	0,9777	0,9993
☒ 7	Rua Kazuma Sumizono ,731	802,75	762,62	0,9500	0,9994
☒ 8	Rua Vicente Antônio Gisaro ,235	795,06	827,81	1,0412	0,9995



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

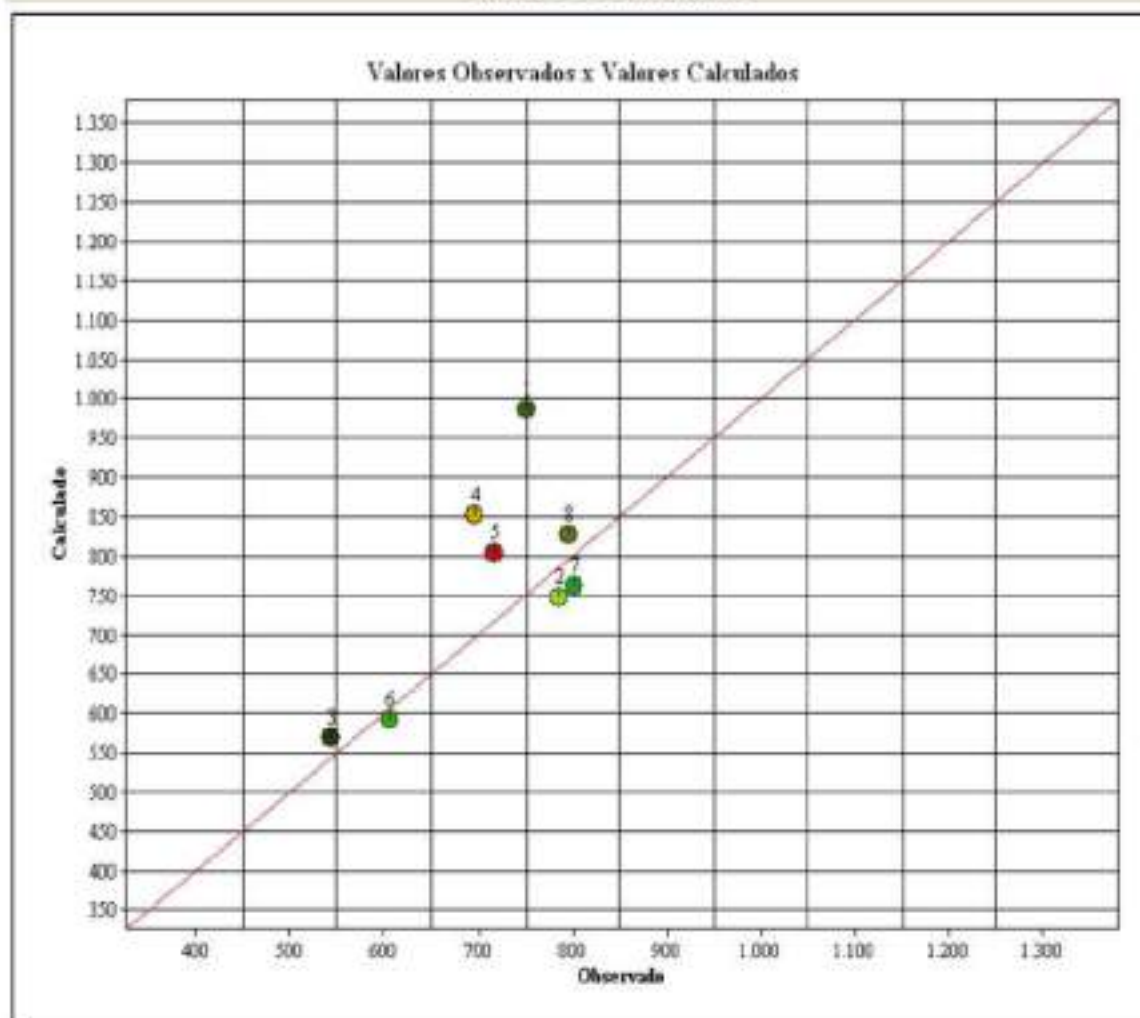
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	751,40	986,30
2	786,02	746,71
3	543,76	568,58
4	695,69	852,80
5	717,83	804,16
6	605,25	591,73
7	802,75	762,62
8	795,06	827,81

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 Joaquim da Silva Ceilo 136/140 Distrito de Braz Cubas MOJIL DAS Data: 1/12/2025
 Cliente: Processo nº 1003660-71.2020.8.26.0361
 Área m²: 1,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 712,22
 Desvio Padrão: 94,24
 - 30%: 498,55
 + 30%: 925,89

Coefficiente de Variação: 13,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 767,55
 Desvio Padrão: 136,83
 - 30%: 537,31
 + 30%: 997,87

Coefficiente de Variação: 17,8300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Características do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
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	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/s conj. de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 767,55

TESTADA: -0,1500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 896,92000

PROFUNDIDADE: 0,2900

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 896,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 499,14

INTERVALO MÁXIMO: 834,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 549,75

INTERVALO MÁXIMO: 944,06

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

IMÓVEL N° 136

FOTO DE N° 06:



VISTA DO SALÃO DO IMÓVEL N° 136.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 07:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

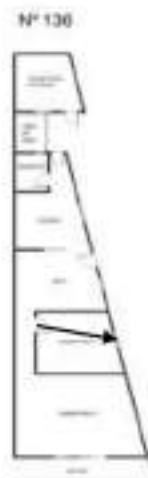


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 08:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

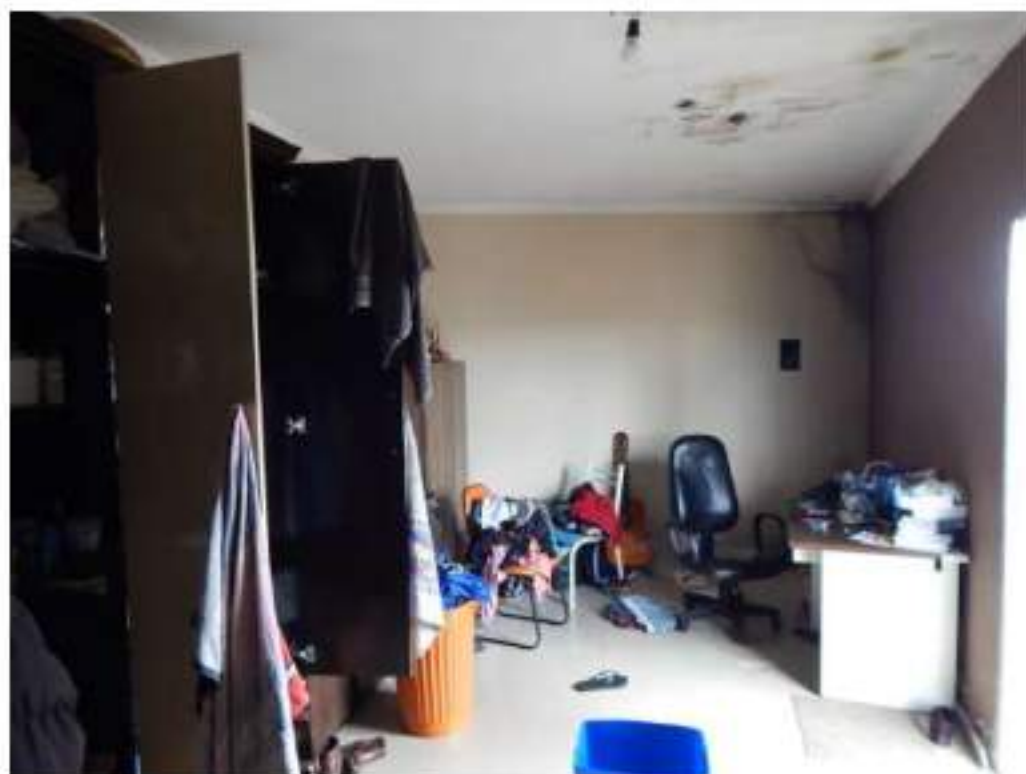
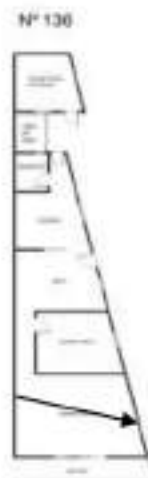


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 09:

VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

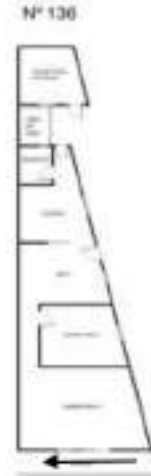
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 10:

VISTA DA SACADA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

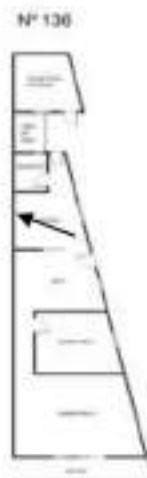
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 11:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 12:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

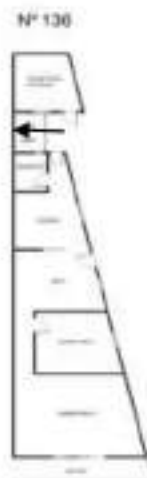
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 13:

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

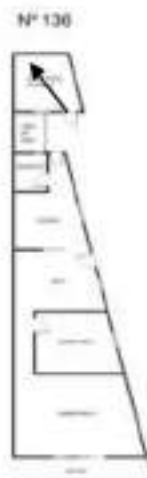
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 14:

VISTA DO DORMITÓRIO EXTERNO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

IMÓVEL N° 140

FOTO DE N° 15:

VISTA DA SALA L.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

N° 140



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 16:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

Nº 140



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 17:

VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

Nº 140



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 18:

VISTA DA SALA II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

Nº 140



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

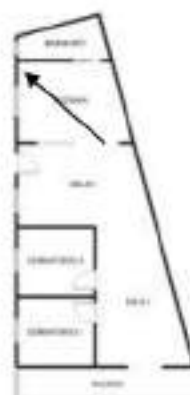
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 19:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

Nº 140



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 20:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

Nº 140



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 AV VER NARCISO YAGUE GUIMARAES, 277 - CEP 08760-900 - CENTRO CIVICO - FONE (11) 4796-5000 Secretaria de Finanças Departamento de Rendas Imobiliárias			
IPITU - Consulta Cadastro Imobiliario			
Identificação/Localização			
Inscrição 23.095.053.000-3	Inscr. Anterior(es):	Matricula(s)	
Proprietário(a) 38195325 - ANTONIO A DA SILVA JUNIOR - ESPOLIO		CPF/CNPJ 109.***.***-04	
Responsável 38344905 - ANTONIO LOPES DE MELO		CPF/CNPJ 385.***.***-34	
Outro(a) Proprietário(a)		CPF/CNPJ	
Outros Endereços			
Local do Imóvel 08743-130 - R JOAQUIM DA SILVA COUTO	Número 136	Complemento E 140	
Cidade MOGI DAS CRUZES	UF SP	CEP 08743-130	Distrito Braz Cubas
Loteamento VILA CINTRA	Quadra 50	Lote 505	
Endereço do Correlato 08710-160 - BARAO DE JACEGUAÍ, 137, CENTRO-MOGI DAS CRUZES/SP			
Dados do Imóvel			
Área do Terreno 296,43(m²)	Ano da Construção 1991		
Testada em Metro Linear 19,90(m)	Zona Fiscal Zona - 3		
Valor Metro Terreno R\$ 151,80	Classe Fiscal 0 - Tributado		
Classificação do Solo 1 - Normal	Posição da Construção 4 - Múltipla		
Localização do Terreno 3 - Meio da quadra	Tipo de Construção 4 - Comercio c/ residência		
Edificações			
Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro²	
AC 1 198,06	12. RH - 6 (Popular)	R\$ 1.188,59	
AC 2 161,58	30. CHM - 7 (Baixo)	R\$ 1.080,54	
Data Emissão: 10/09/2025 12:38:06		Página 1 de 1	

