

II-PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel (100%) que foi 50% penhorado as fls. 46 conforme determinação do MM. Juízo as fls. 50 dos autos. A avaliação visa apurar o valor de mercado do imóvel objeto.

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

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, imóvel comercial, se localiza na Rua Dr. José Juca Assi (antiga Rua Andiroba) nº 221,225 e 229, lote 07 da quadra 21 do Loteamento Jardim Planalto no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Está inscrito na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 22.024.007.000-3 e é constante da matrícula nº 36.684 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Trata-se de região de uso misto no bairro Jardim Planalto e é servida pelos melhoramentos públicos usuais.

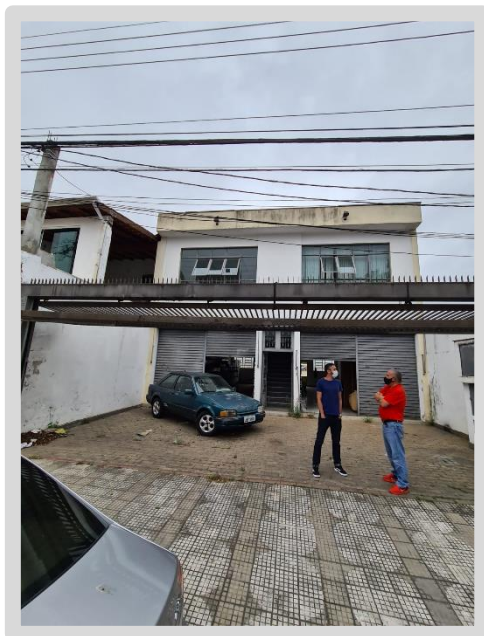


Vista aérea da região.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel avaliando de terreno de topografia em declive (quintal) e consistência seca que assim se descreve na matrícula 36.684 do 2º Oficial de registro de Imóveis de Mogi das Cruzes:

“Um terreno urbano, designado lote ne 07 da quadra no 21, do Loteamento denominado Jardim Planalto, situado no Distrito de Braz Cubes, deste Município e Comarca, com as seguintes medidas, a confrontações: mede 10,00ms de frente para a Rua Andiroba, medindo de frente aos fundos, pe lo lado direito de quem de rua o olha 25,00 ms., onde confronta com o lote nº 06, do lado esquerdo mede 25,00ms, onde confronta com o lote nº 08 nos fundos mede 10,00ms, onde confronta com o lote nº 22, encerrando a área de 250,00ms².”



Fachada do imóvel avaliando.

“In loco” pode se constatar a existência de uma construção comercial cadastrada de 270,00m² na prefeitura municipal de Mogi das Cruzes datada de 2003 (Cad. Mun. 22.024.007.000-3) mas não averbada na matrícula nº 36.684 do 2º ORI.

III.III.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.III.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

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

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

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

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, novembro de 2021, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

III.III.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 2.377,65 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 390,88 /m² e coeficiente de variação de 16,4400 %.

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

Mínimo: R\$ 2.109,67, Máximo: R\$ 2.645,63.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.377,65 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 270,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.377,65 = \underline{\text{R\$ } 641.965,50}$$

Valor do imóvel **(100% do imóvel): R\$ 641.965,50**

(Seiscentos e quarenta e um mil, novecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta centavos)

*valor para novembro de 2021.

Logo, valor da penhora **(50% do imóvel): R\$320.982,75**

(Trezentos e vinte mil, novecentos e oitenta e dois reais e setenta e cinco centavos)

*valor para novembro de 2021.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação comercial Jardim Planalto

DATA : 19/11/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	108,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 18 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio s/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0



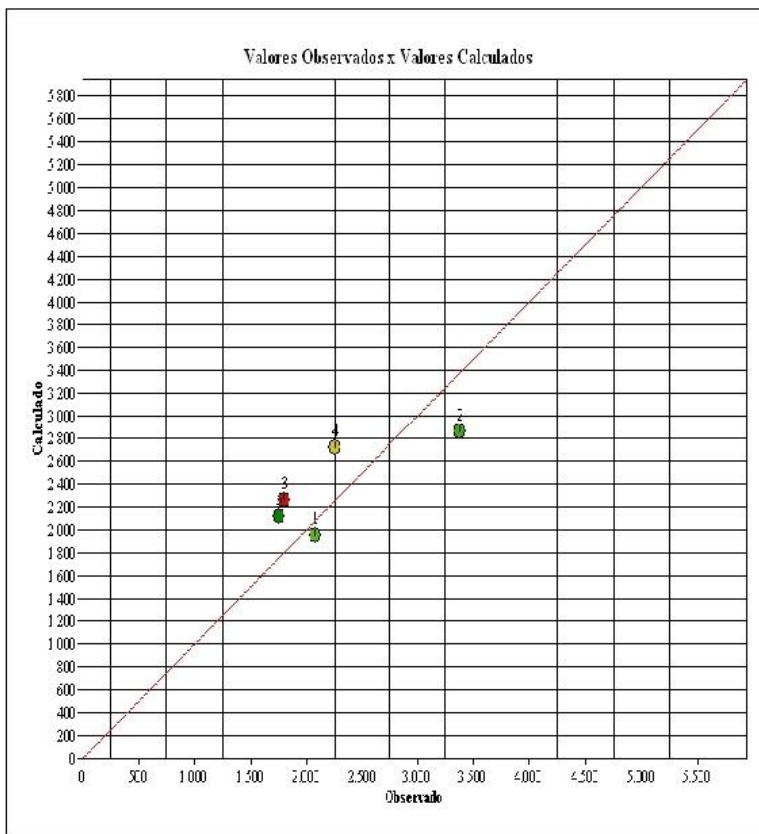
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Alexandrina de Paula ,700	2.080,00	1.944,80	0,9350
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Francisco Ferreira Lopes ,2074	3.375,00	2.854,45	0,8458
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Shozo Sakai ,1301	1.800,00	2.259,05	1,2550
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Francisco Martins Feitosa ,SN	2.250,00	2.714,64	1,2065
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Lizardo Monteiro Garcia ,138	1.753,25	2.115,31	1,2065



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.080,00	1.944,80
2	3.375,00	2.854,45
3	1.800,00	2.259,05
4	2.250,00	2.714,64
5	1.753,25	2.115,31





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Dr. José Juca Assi 221,225 e 229 Lote 07 quadra 21 Jardim Planalto Data : 19/11/2021
Cliente : Avaliação Judicial
Área terreno m² : 250,00 Edificação m² : 270,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.251,65
Desvio Padrão : 660,26
- 30% : 1.576,15
+ 30% : 2.927,14

Coefficiente de Variação : 29,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.377,65
Desvio Padrão : 390,88
- 30% : 1.664,35
+ 30% : 3.090,94

Coefficiente de Variação : 16,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.377,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.377,65000

VALOR TOTAL (R\$): 641.965,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.109,67

INTERVALO MÍNIMO : 2.109,67

INTERVALO MÁXIMO : 2.645,63

INTERVALO MÁXIMO : 2.645,63

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 160,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Alexandrina de Paula NÚMERO : 700
COMP. : BAIRRO : Vila Cintra 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: 230,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 225,00
PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,656 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,902 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\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : corretor
CONTATO : Corretor Evaldo TELEFONE : (11)-971599195
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -135,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.080,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.944,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9350
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 472,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Francisco Ferreira Lopes NÚMERO : 2074
COMP. : BAIRRO : 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: 400,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 400,00
PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,656 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,616 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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Cidade Imóveis
CONTATO : Cury TELEFONE : (11)-996069275
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -520,55	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.854,45
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8458
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/11/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 138,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Shozo Sakai NÚMERO : 1301
COMP. : BAIRRO : Cj. Res. do Bosque 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: 137,50 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,92
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 225,00
PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,210 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,670 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lima e Silva Imóveis
CONTATO : Código: 406 TELEFONE : (11)-47275999

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -78,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.259,05
PADRÃO Fp : 537,31	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2550
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/11/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 200,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Martins Feitosa NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Lagoa Seca CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 600,00
PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO: 1,210 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEP. (k): 0,990 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 3
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 (RS): 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: W. Motta Imóveis
CONTATO: PR0032 TELEFONE: (11)-47355151
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -207,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.714,64
PADRÃO Fp: 671,64	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2065
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

