MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

EXCELENTISSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI GUAÇU :

Processo nº: 1001713-42.2021.8.26.0362.
Assunto: Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial.
Requerente: Bignardi Ind. e Comércio de Papéis e Artefatos Ltda.
Requerido: Leonidia de Campos Felipe e outro.

Marco Antonio Minto, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrosamente nomeado no Processo supracitado, fls.202, VEM, respeitosamente, a ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar respectivo

Laudo Pericial - Avaliação:

I – OBJETIVO :

O objetivo do presente trabalho pericial é apurar o valor do imóvel objeto da matrícula n.º 34.406 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Guaçu, localizado na Rua José Aparecido Braido, 87, no Jardim São José, bem como seu valor de aluguel, a ser pago pelos réus, conforme determinação judicial de fls. 202.

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES :

2.1 A parte Requerente ingressou com a presente ação informando que em 21 de dezembro de 2020 adquiriu, por adjudicação e nos autos da ação de execução de título executivo extrajudicial sob n.º 1102874-47.2017.8.26.0362, da 3.ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, Comarca da Capital/SP, 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da lide;

2.2 Requereu EXTINÇÃO do condomínio indivisível existente sobre o imóvel objeto dessa ação, a sua ALIENAÇÃO, bem como sejam condenados os Requeridos, de forma solidária, ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo do imóvel no importe de R$ 3.575,00 (três mil, quinhentos e setenta e cinco reais) acrescido os valores mensais vincendos na monta de R$ 715,00 (setecentos e quinze reais), a partir de maio de 2021, durante todo o trâmite da demanda e enquanto os Requeridos e ou terceiros por eles permitidos, permanecerem usufruindo, de forma exclusiva a posse, uso e destinação do imóvel objeto dessa ação.

2.3 Foi este perito honrosamente nomeado para realizar trabalho pericial, fls. 202, para apurar o valor do imóvel, bem como do aluguel a ser pago pelos réus.

III – METODOLOGIA UTILIZADA NO TRABALHO PERICIAL :

3.1 No presente trabalho pericial será utilizada como fundamentação para avaliação do valor locatício do imóvel retro mencionado, a NBR 14653 elaborada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Tal norma estabelece tratamento específico para cada segmento do mercado. No presente caso será utilizada a parte 1 da NBR 14.653 (Procedimentos Gerais), bem como a parte 2 da NBR 14.653 (Avaliação de Imóveis Urbanos.).

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTOS AMORIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002738-92.2023.8.26.0362 e código MAZWGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

3.2 Neste trabalho pericial será considerado o imóvel como livre de hipotecas, penhores, usufrutos ou outros quaisquer impedimentos legais para utilização do mesmo.

3.3 Para a determinação do valor do imóvel, aplicaremos o **Método Evolutivo** onde o valor do imóvel resultará da soma das parcelas do capital-terreno e capital benfeitorias, multiplicados pelo Fator de Comercialização.

O valor da parcela do **capital-terreno** será apurado pelo Método Comparativo Direto utilizando a ferramenta GEOAVALIAR-PRO (PROGRAMA DE SOFTWARE) que foi desenvolvido e embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizar o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral. Ele realiza avaliações utilizando metodologia de tratamento por fatores de dados de mercado, constando respectivos graus de fundamentação e homogeneização conforme previsto nas Normas da ABNT NBR-14653-2 e do IBAPE/SP (2011).

Para o **capital-benfeitorias**, optamos pela aplicação do custo de reedição, utilizando-se o trabalho "Edificações – Valores de Venda". A depreciação será apurada pelo Critério de Ross-Heidecke que contempla a idade, vida útil, vida residual e estado de conservação. O **Fator de Comercialização** será apurados no mercado imobiliário, de acordo com pesquisas, considerando a semelhança entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

3.4 No cálculo do valor de locação será utilizado o denominado **Método Comparativo de mercado**, onde o valor de mercado do imóvel é

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTANA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

obtido pela comparação entre as características do bem sob avaliação e outros similares de mesma natureza. Utilizando-se o Método Comparativo Direto de Mercado, teremos a obtenção de valores de diversos imóveis localizados na mesma região do imóvel avaliando, com padrão construtivo similar, sendo então obtido o valor de venda e locatício, por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme disposto em metodologia apropriada constante de "Norma para Pericias de Engenharia do IBAPE SP".

Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

3.5 Em decorrência serão obtidos elementos comparativos de ofertas para locação, sendo tais elementos coletados homogeneizados, conforme disposto nas normas vigentes retro mencionadas, sendo então efetivado os cálculos estatísticos obtendo-se média aritmética e seus limites de confiança, constantes de intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

IV – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O trabalho pericial fundamenta-se no fato de inexistência de restrições relativas à comercialização da propriedade, tais como: dívidas, matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, etc.;

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel avaliado.

A localização, metragens e características do imóvel foram extraídos de documentos fornecidos e/ou aprovados pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu bem como dos dados constantes do Cartório de Registro de Imóveis local, conforme consta dos autos.

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTOS DE ANDRADE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

V – DIAGNOSTICO DE MERCADO :

Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constata-se que o imóvel avaliando encontra-se na cidade de Mogi Guaçu Bairro São José, nas proximidades da Avenida Clara Lanzi Bueno, importante via local, com variedade de estabelecimentos comerciais e de serviços, com saída para a Rodovia SP 342 (Adhemar Pereira de Barros) que interligam os municípios de Mogi Guaçu, Espírito Santo do Pinhal, São João da Boa Vista e Águas da Prata. Devido à sua boa localização presume-se possua liquidez de mercado, sendo negociada em curto espaço de tempo, se necessário.



Registro localização do imóvel avaliando (GOOGLE MAPS).



==========

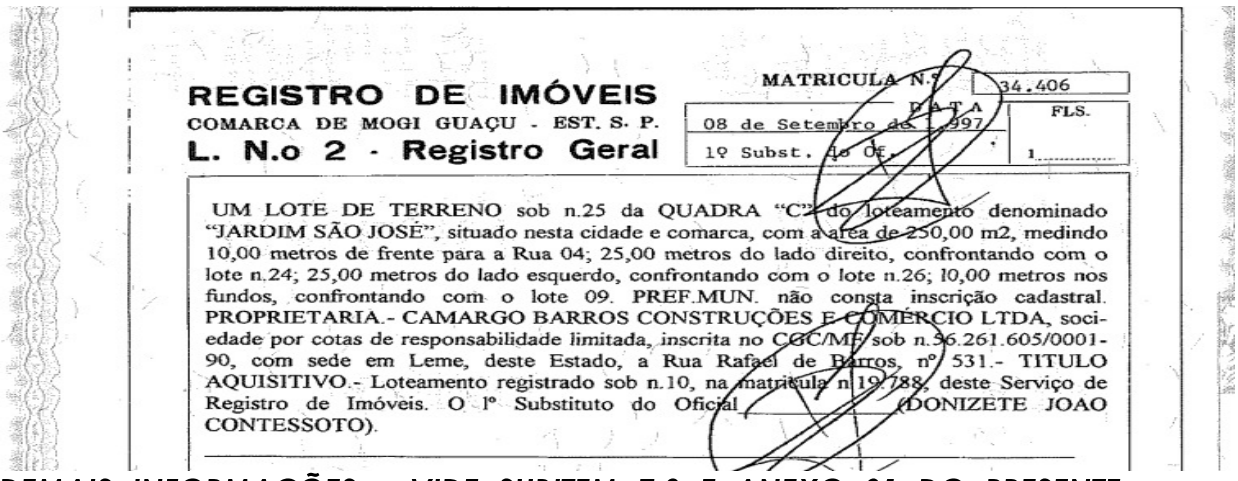
Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO SANTO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wLkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

VI – INFORMAÇÕES SOBRE IMÓVEL AVALIADO – CRI MOGI GUAÇU:



REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.
L. N.o 2 - Registro Geral

MATRICULA N.º 34.406
FOLHA
08 de Setembro de 1.997
1º Subst. do Of.
FLS. 1

UM LOTE DE TERRENO sob n.25 da QUADRA "C" do loteamento denominado "JARDIM SÃO JOSÉ", situado nesta cidade e comarca, com a área de 250,00 m2, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 04; 25,00 metros do lado direito, confrontando com o lote n.24; 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote n.26; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 09. PREF.MUN. não consta inscrição cadastral. PROPRIETARIA.- CAMARGO BARROS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CGC/MF sob n.56.261.605/0001-90, com sede em Leme, deste Estado, a Rua Rafael de Barros, nº 531.- TITULO AQUISITIVO.- Loteamento registrado sob n.10, na matrícula n 19.788, deste Serviço de Registro de Imóveis. O 1º Substituto do Oficial (DONIZETE JOAO CONTESSOTO).

DEMAIS INFORMAÇÕES – VIDE SUBITEM 7.3 E ANEXO 01 DO PRESENTE LAUDO PERICIAL.

VII – DA REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIA PERICIAL :

7.1 SITUAÇÃO CONSTATADA:

Em cumprimento à referida determinação foi realizada diligência pericial para realização de vistoria ao imóvel no dia **24 de outubro de 2.023, às 13:00 horas.**

Importante salientar que a diligência pericial foi autorizada, conforme R.Decisão de fls. 253, sendo disponibilizada nos autos em **19/10/2.023** para consulta aos nobres representantes das partes envolvidas.

Assim, embora a Requerida tenha sido regularmente intimada da realização do trabalho pericial, conforme pode ser observado pelos registros fotográficos adiante, a residência encontrava-se **fechada**, com a única entrada ao imóvel trancada com cadeado.

Em contato com vizinhos ao imóvel, Senhor Marcos(morador do número 107 da mesma rua) e Senhora Ivone(vizinha da edificação existente nº 97), fomos informados que ali residiam a Senhora Leonidia(Requerida) e sua filha, de nome Débora, que também possui residência em São Paulo e, decorrente

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTANA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wLkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

da existência do cadeado do lado externo, informaram que provavelmente ambas estariam em São Paulo.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS OBTIDOS NA DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL:



Entrada bloqueada à esquerda e cadeado no portão lado direito externo, indicando não haver pessoas na residência.

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSIO SANTANA MORAVANTILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZTwGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.



Podemos observar que aos fundos da residência foi edificada uma edícula assobradada(conforme Projeto arquitetônico anexo ao presente Laudo Pericial).

7.2 No intuito de dar prosseguimento célere ao feito, ultrapassando a fase da prova pericial e conforme admitido no subitem 7.3.5.2 da **NBR 14.653-2**, que trata de avaliações de imóveis urbanos, será realizada perícia com base em imóvel paradigma (imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação) -

Segundo disciplinado na Norma de Avaliação vigente, na impossibilidade de vistoria, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, sendo o motivo justificado no laudo de avaliação, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMADEU SANTANA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

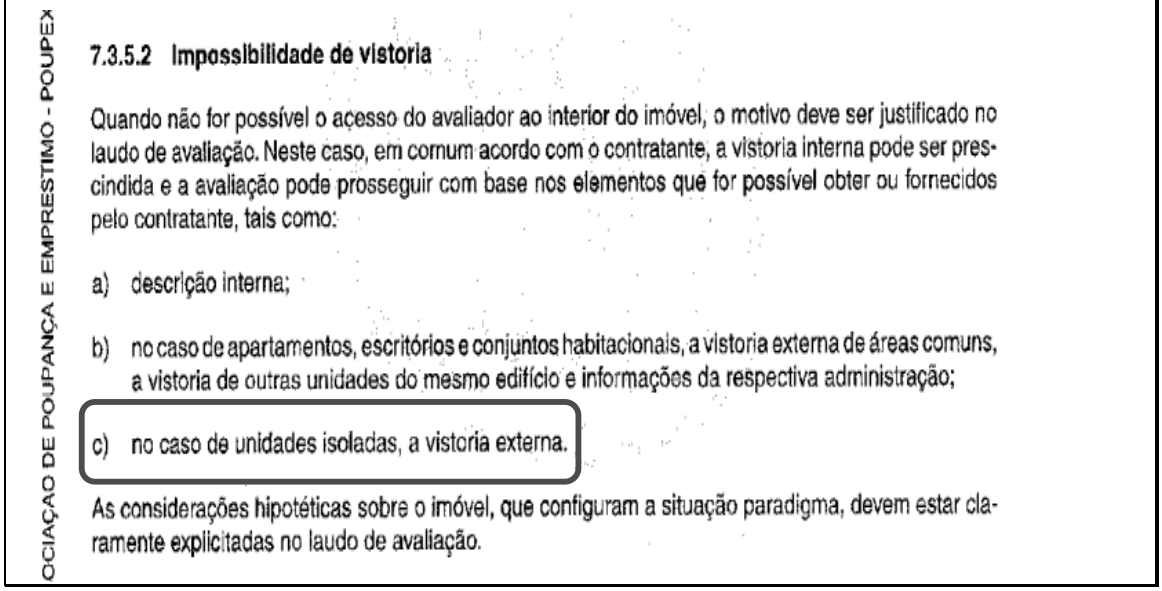
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

Trecho da NBR 14.653-2 que trata da impossibilidade de vistoria:



OCIAÇAO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO - POUPEX

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

7.3 Assim, considerando-se a dificuldade imposta e a permissão da norma legal, conforme consignado, foi dado prosseguimento ao trabalho pericial avaliatório, com realização de diligência junto aos arquivos da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, onde em consulta aos arquivos ali existentes, foi possível obter as informações necessárias à avaliação, tais como Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo e demais documentos pertinentes (conforme **Anexo 01** do Presente Laudo Pericial):

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2023.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

Características do imóvel avaliando:

- Localizado no bairro Jardim São José, em Mogi Guaçu, com entorno constituído de imóveis predominantemente de utilização residencial.

O Imóvel possui as seguintes dependências, conforme Projeto constante dos arquivos do Setor de Obras da Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu – vide **Anexo 01** do Laudo Pericial)**:**

Construção principal:

- 02(Dois) dormitórios;

- Sala;

- Cozinha;

- 01 Sanitário.

Edícula aos fundos contendo:

- 01 Cômodo com despejo, varanda e banheiro (conforme alvará de construção).

VIII – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

8.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para determinação do valor do terreno, foram pesquisados diversos elementos amostrais situados na mesma região do imóvel avaliando, em oferta para vendas. Foram discriminados no presente Laudo Pericial, dados dos imóveis pesquisados bem como a fonte de informação das pesquisas realizadas.(**Anexo 02**)

Considerando-se metodologia adotada e os dados e informações constantes do **ANEXO 02**, e após submissão destes dados ao Programa Geoavaliar-PRO(*), obteve-se, conforme relatórios anexos juntados ao presente Laudo Pericial, o seguinte valor do terreno (VT) homogeneizado:

- Valor Atual do Terreno = R$157.604,14.

ou, em números redondos:

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

- ***Valor Atual do Terreno:***

R$ 157.600,00(Cento e cinquenta e sete mil e seiscentos reais).

(*) ***Programa Geoavaliar PRO****: Ferramenta de informática que tem como objetivo principal auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizar o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral. (https://geoavaliarpro.com.br/).*

8.2 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO TERRENO (VC):

Com base nos elementos colhidos, e com base na metodologia adotada, será possível estabelecer um valor aproximado da construção existente no imóvel avaliando.

O valor da construção existente no imóvel avaliando será apurado conforme metodologia constante do estudo do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, denominado *"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas"* do ano de 2.019, que pondera todos os custos inerentes, inclusive o BDI(Benefícios e Despesas Indiretas).

VC = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

onde:

- ***VC = Valor da construção existente no terreno;***
- ***CUB-SP: Custo unitário básico da construção civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON/SP, em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721;***

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

- Pc = Índice ref. tipologia e padrão construtivo da edificação – tabela coef.IBAPE.

- Ac = Área construída da edificação em apreço;

- FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, calculado conforme adiante especificado.

Foc= R + K . (1-R), **onde:**

R = coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentual do valor de reprodução da Tabela 01 anexa ao referido Estudo.

K – coeficiente de Ross/Heidecke.

Custo unitário básica construção – SP (CUB – SP) :



R$ 1.956,58 *(índice R8N da SINDUSCON –* ***setembro de 2.023****)*

Fonte : https://sindusconsp.com.br/cub/

Portanto, conforme discriminado no item II do Laudo Pericial, iremos calcular separadamente o valor da área construída do imóvel avaliando.

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTANA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZTwikd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

Cálculo do valor da construção(VC):

Teremos portanto:

- CUB/SP = ***R$ 1.956,58***.
- Pc = 1,251 (índice obtido da TABELA DE COEFICIENTES – IBAPE "casa Padrão simples, mínimo" – **Anexo 04).**

Considerando-se a área total construída como – **Ac = 153,64 m2**

Idade Aparente = 30 anos.

I % = idade / vida = 30/70 = 0,4286 = 43 %

*Estado de Conservação **"f"** – (Coeficiente de Ross/Heidech – residência necessitando de reparos simples a importantes) –* ***Quadro "01" – Anexo 03.***

K = 0,4564 **(Tabela 2- Anexo 04).**

R = 20% = 0,2 **(Tabela 1- Anexo 04)**

- Foc = R + K * (1-R)

Foc = 0,2 + 0,4564 x (1 – 0,2) =

Foc = ***0,5651***

Portanto :

VC = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

VC = 1.956,58 x 1,251 x 153,64 x 0,5651= R$ 212.512,52.

ou arredondando:

Valor Atual da Construção principal:

VC = R$ 212.000,00.

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SALVADOR VANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZTwGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

8.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel será o seguinte:

DISCRIMINAÇAO:	***VALOR APURADO NO TRABALHO PERICIAL (R$)***
Valor do Terreno(VT):	*R$ 157.600,00*
Valor da Construção(VC):	*R$ 212.000,00*
Fator de comercialização(FC)(*)	*0,9*
Valor Total do Imóvel (VI) VI= (VT + VC) x FC =	R$ 332.640,00.

*(*)FC = O **fator de comercialização**, pode ser maior ou menor que a unidade em função da conjuntura de mercado e situação do imóvel avaliando.(Consideramos percentual de 0,9 decorrente da aparência atual externa de conservação do imóvel, conforme registros fotográficos constantes do Laudo Pericial, o que implicaria em redução no valor de comercialização, sendo necessária manutenção periódica do mesmo).*

Portanto o valor total do imóvel avaliando, referência mês novembro de 2.023, arredondado é de:

R$ 332.600,00,00 (trezentos e trinta e dois mil e seiscentos reais.).

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTILLO CORVANTILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

IX – CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL :

Aplicando-se a metodologia discriminada, conforme Relatórios anexados, parte integrante deste Laudo Pericial, **Anexo 03**, apurou-se o seguinte **valor de locação mensal** para o imóvel avaliando: **R$ 1.734,60**, ou arredondando-se (ref. mês **novembro de 2.023**):

R$ 1.735,00(Hum mil, setecentos e trinta e cinco reais.).

X – CONCLUSÃO:

Considerando-se todo o exposto, conforme avaliação procedida, o imóvel em questão foi avaliado, referência **novembro de 2.023**, em:

R$ 332.600,00. (Trezentos e trinta e dois mil e seiscentos reais).

O valor de **aluguel**, atualizado para **novembro de 2.023**, foi estimado em :

R$ 1.735,00(Hum mil, setecentos e trinta e cinco reais.).

XI - ENCERRAMENTO :

Sem mais, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, colocamo-nos a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários referente ao trabalho pericial realizado.

Mogi Guaçu, 01 de novembro de 2.023.

Assinado digitalmente.

MARCO ANTONIO MINTO
PERITO JUDICIAL

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSIO SANTANA MORAIS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZTWGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

==========

ANEXOS AO LAUDO PERICIAL :

- ANEXO 01 : DOCUMENTOS CONSTANTES ARQUIVOS MUNICIPAIS REF. IMÓVEL AVALIANDO.

- ANEXO 02-A : RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO - PROGRAMA "GEOAVALIAR – PRO" – VALOR TERRENO IMÓVEL.

- ANEXO 02-B : ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS VALOR TERRENO.

- ANEXO 03-A : RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO - PROGRAMA "GEOAVALIAR – PRO" – VALOR LOCAÇÃO IMÓVEL.

- ANEXO 03-B : ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS VALOR LOCAÇÃO.

- ANEXO 04 – TABELAS REF. VALORES EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- UNIDADES ISOLADAS - IBAPE / SP.

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTANA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZTWGJd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6 - TITULAR IBAPE/SP
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Processo nº: 1001713-42.2021.8.26.0362.

ANEXO 01:

DOCUMENTOS CONSTANTES ARQUIVOS MUNICIPAIS REF. IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTOS DE ANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MAZWGikd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========

DOCUMENTAÇÃO REFERENTE IMÓVEL SITO NA RUA JOSÉ APARECIDO BRAIDO Nº. 87 - JARDIM SÃO JOSÉ MOGI GUAÇU / SP:

MEMORIAL DESCRITIVO;

ALVARÁ DE OBRAS;

PROJETO ARQUITETÔNICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTANA DE VASCONCELOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002038-92.2023.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========

ASSUNTO: MEMORIAL DESCRITIVO
OBRA : Memorial Descritivo Destinado a Construção de um Cômodo para Despejo, Varanda e um Banheiro Sobradado.
LOCAL : Rua José Ap. Bráido nº 87 - "Jardim São José" - Mogi Guaçu - SP.
PROPRIETÁRIO : *LEONÍDIA DE CAMPOS FELIPE E OUTRA*

1- Considerações Iniciais :
O terreno onde será edificada a presente construção está localizado em via pública com toda a infra estrutura necessária a saber:

a) rede de abastecimento de água potável;
b) rede coletora de esgotos doméstico;
c) rede de energia elétrica;
d) rede de iluminação pública;
e) consta na parte frontal do terreno uma residência de 42,12 m2;

O terreno possui caimento de 1,00m., do fundo, mas com 0,20m., em relação à via pública, havendo a necessidade de pequeno empréstimo de terra para a regularização e atingir a cota de projeto.

2- Serviços Preliminares:
Antes do início das obras o terreno será limpo, removendo toda a vegetação rasteira existente e será construído um pequeno compartimento destinado à guarda de materiais e ferramentas.

PREFEITURA ... DEFERIDO

3- Fundação:
A Fundação adotada para a construção será brocas de concreto, executadas manualmente e de 8" de diâmetro. Se durante a fase de execução das mesmas o nível do lençol freático estiver acima da cota de concretagem, deverá ser esgotada a água a fim de garantir uma perfeita resistência à mesma.

Sobre as estacas serão executados os blocos de transição para os pilares e as vigas baldrame, todos em concreto armado e dimensionados através de cálculo estrutural.

A locação das brocas bem como a quantidade das mesmas estão definidas em planta específica.

O fundo das cavas dos blocos e das vigas baldrame devem ser fortemente apiloados e receber camada de 5 cm. de espessura de brita 1.

4- Impermeabilização:
Toda a superfície da fundação será impermeabilizada na face superior e lateralmente cerca de 10 cm. com "NEUTROL".

As tres primeiras fiadas de alvenaria serão assentadas com argamassa a base de Vedacit.

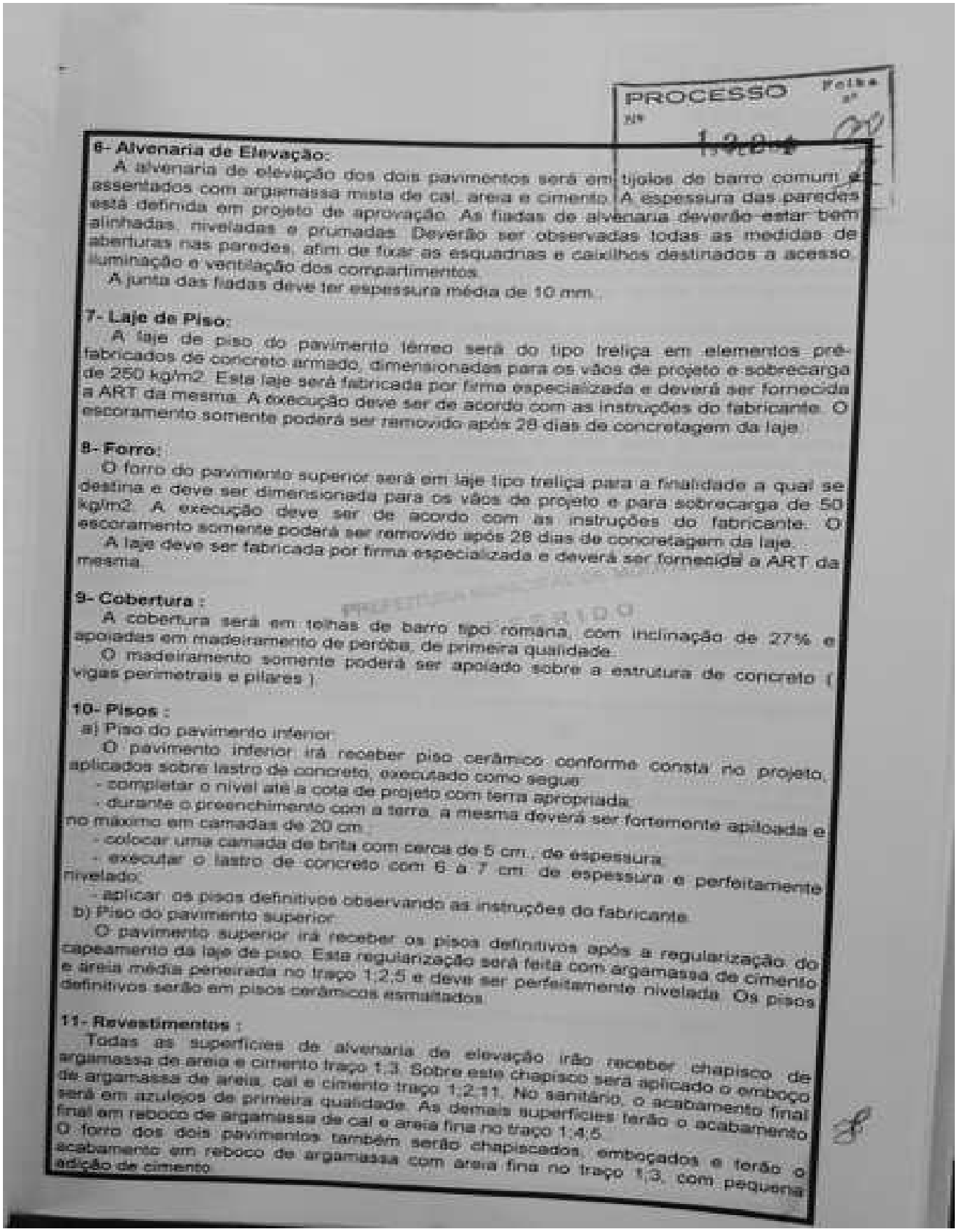
5- Concreto Armado:
Todos os elementos estruturais da edificação serão executados em peças de concreto armado, dimensionadas por cálculo estrutural, sendo o aço empregado CA-50, e o concreto com fck mínimo de 15 MPa.

As peças não deverão ser desformadas antes dos 28 dias de idade do concreto. As lajes (piso e forro) serão em elementos pré-fabricados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2023.8.26.0362 e código MA17wLkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========



PROCESSO Folha nº
Nº 1.980

6- Alvenaria de Elevação:
A alvenaria de elevação dos dois pavimentos será em tijolos de barro comum e assentados com argamassa mista de cal, areia e cimento. A espessura das paredes está definida em projeto de aprovação. As fiadas de alvenaria deverão estar bem alinhadas, niveladas e prumadas. Deverão ser observadas todas as medidas de aberturas nas paredes, afim de fixar as esquadrias e caixilhos destinados a acesso, iluminação e ventilação dos compartimentos.
A junta das fiadas deve ter espessura média de 10 mm.

7- Laje de Piso:
A laje de piso do pavimento térreo será do tipo treliça em elementos pré-fabricados de concreto armado, dimensionadas para os vãos de projeto e sobrecarga de 250 kg/m2. Esta laje será fabricada por firma especializada e deverá ser fornecida a ART da mesma. A execução deve ser de acordo com as instruções do fabricante. O escoramento somente poderá ser removido após 28 dias de concretagem da laje.

8- Forro:
O forro do pavimento superior será em laje tipo treliça para a finalidade a qual se destina e deve ser dimensionada para os vãos de projeto e para sobrecarga de 50 kg/m2. A execução deve ser de acordo com as instruções do fabricante. O escoramento somente poderá ser removido após 28 dias de concretagem da laje.
A laje deve ser fabricada por firma especializada e deverá ser fornecida a ART da mesma.

9- Cobertura :
A cobertura será em telhas de barro tipo romana, com inclinação de 27% e apoiadas em madeiramento de peróba, de primeira qualidade.
O madeiramento somente poderá ser apoiado sobre a estrutura de concreto (vigas perimetrais e pilares).

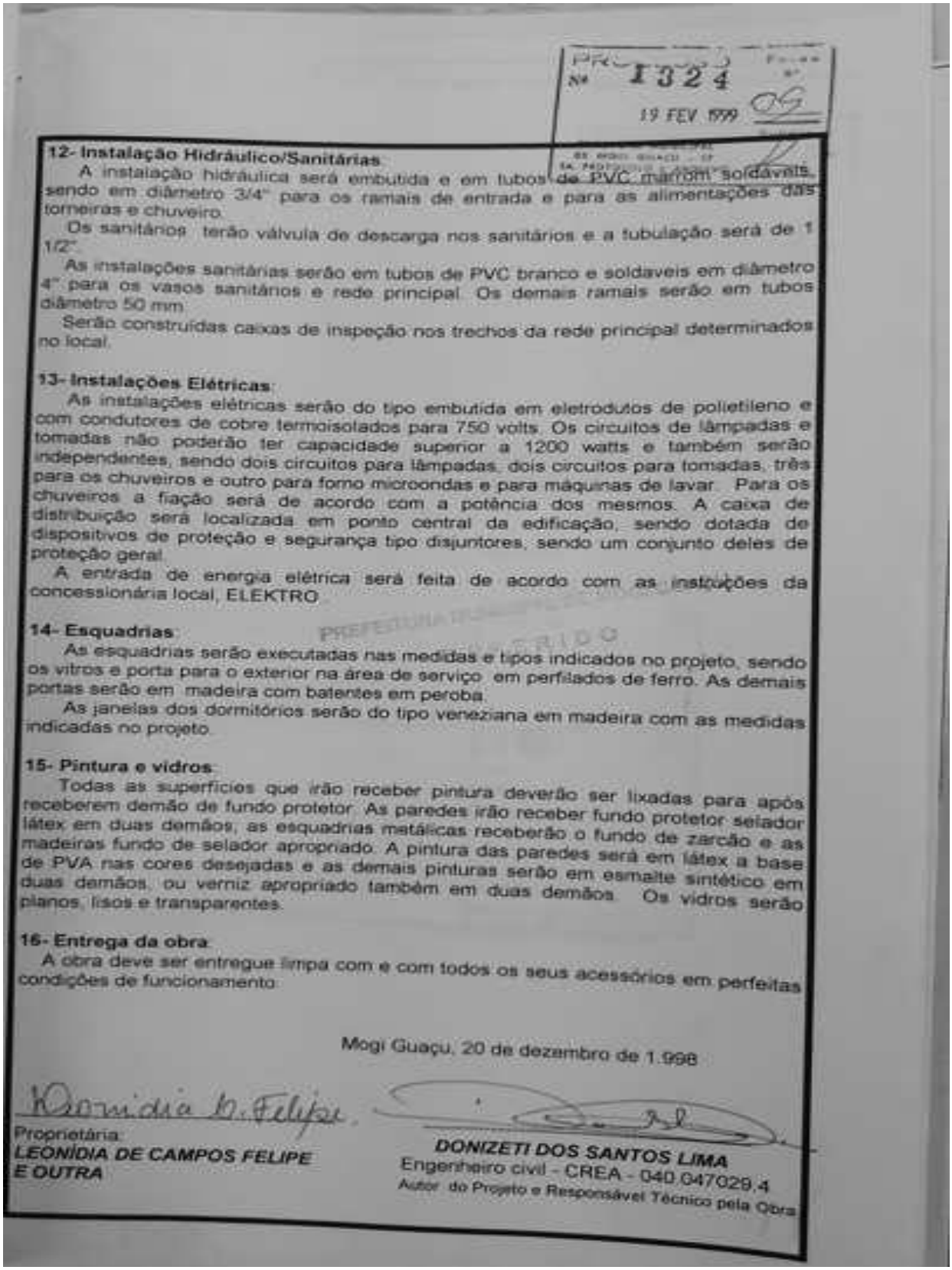
10- Pisos :
a) Piso do pavimento inferior:
O pavimento inferior irá receber piso cerâmico conforme consta no projeto, aplicados sobre lastro de concreto, executado como segue:
- completar o nível até a cota de projeto com terra apropriada.
- durante o preenchimento com a terra, a mesma deverá ser fortemente apiloada e no máximo em camadas de 20 cm.
- colocar uma camada de brita com cerca de 5 cm., de espessura.
- executar o lastro de concreto com 6 à 7 cm. de espessura e perfeitamente nivelado.
- aplicar os pisos definitivos observando as instruções do fabricante.
b) Piso do pavimento superior:
O pavimento superior irá receber os pisos definitivos após a regularização do capeamento da laje de piso. Esta regularização será feita com argamassa de cimento e areia média peneirada no traço 1:2,5 e deve ser perfeitamente nivelada. Os pisos definitivos serão em pisos cerâmicos esmaltados.

11- Revestimentos :
Todas as superfícies de alvenaria de elevação irão receber chapisco de argamassa de areia e cimento traço 1:3. Sobre este chapisco será aplicado o emboço de argamassa de areia, cal e cimento traço 1:2:11. No sanitário, o acabamento final será em azulejos de primeira qualidade. As demais superfícies terão o acabamento final em reboco de argamassa de cal e areia fina no traço 1:4:5.
O forro dos dois pavimentos também serão chapiscados, emboçados e terão o acabamento em reboco de argamassa com areia fina no traço 1:3, com pequena adição de cimento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========



PRF Nº 1324 19 FEV 1999

12- Instalação Hidráulico/Sanitárias

A instalação hidráulica será embutida e em tubos de PVC marrom soldáveis, sendo em diâmetro 3/4" para os ramais de entrada e para as alimentações das torneiras e chuveiro.

Os sanitários terão válvula de descarga nos sanitários e a tubulação será de 1 1/2".

As instalações sanitárias serão em tubos de PVC branco e soldaveis em diâmetro 4" para os vasos sanitários e rede principal. Os demais ramais serão em tubos diâmetro 50 mm.

Serão construídas caixas de inspeção nos trechos da rede principal determinados no local.

13- Instalações Elétricas

As instalações elétricas serão do tipo embutida em eletrodutos de polietileno e com condutores de cobre termoisolados para 750 volts. Os circuitos de lâmpadas e tomadas não poderão ter capacidade superior a 1200 watts e também serão independentes, sendo dois circuitos para lâmpadas, dois circuitos para tomadas, três para os chuveiros e outro para forno microondas e para máquinas de lavar. Para os chuveiros a fiação será de acordo com a potência dos mesmos. A caixa de distribuição será localizada em ponto central da edificação, sendo dotada de dispositivos de proteção e segurança tipo disjuntores, sendo um conjunto deles de proteção geral.

A entrada de energia elétrica será feita de acordo com as instruções da concessionária local, ELEKTRO.

14- Esquadrias

As esquadrias serão executadas nas medidas e tipos indicados no projeto, sendo os vitros e porta para o exterior na área de serviço em perfilados de ferro. As demais portas serão em madeira com batentes em peroba.

As janelas dos dormitórios serão do tipo veneziana em madeira com as medidas indicadas no projeto.

15- Pintura e vidros

Todas as superfícies que irão receber pintura deverão ser lixadas para após receberem demão de fundo protetor. As paredes irão receber fundo protetor selador látex em duas demãos, as esquadrias metálicas receberão o fundo de zarcão e as madeiras fundo de selador apropriado. A pintura das paredes será em látex a base de PVA nas cores desejadas e as demais pinturas serão em esmalte sintético em duas demãos, ou verniz apropriado também em duas demãos. Os vidros serão planos, lisos e transparentes.

16- Entrega da obra

A obra deve ser entregue limpa com e com todos os seus acessórios em perfeitas condições de funcionamento.

Mogi Guaçu, 20 de dezembro de 1.998

Leonidia D. Felipe

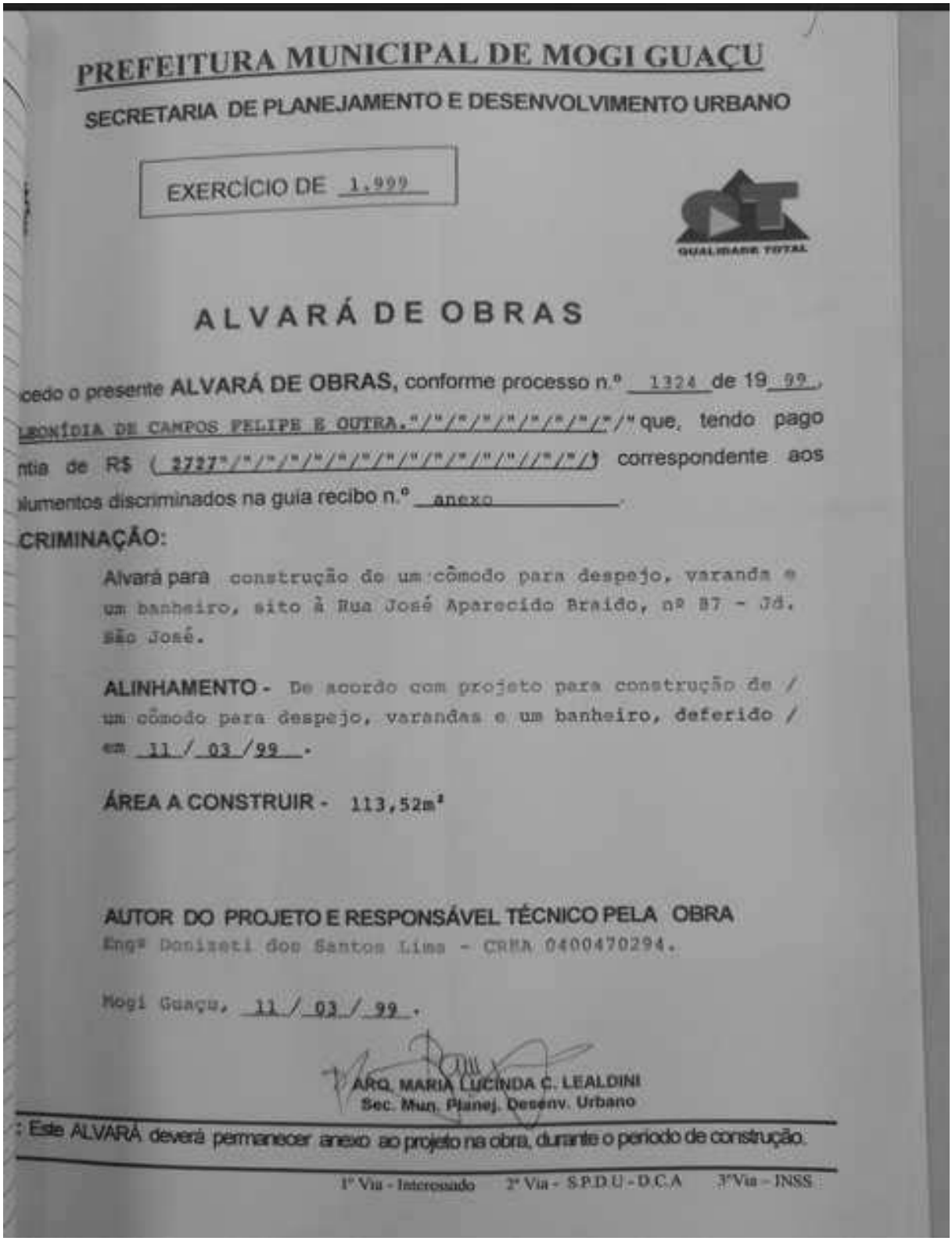
Proprietária:
LEONÍDIA DE CAMPOS FELIPE
E OUTRA

DONIZETI DOS SANTOS LIMA
Engenheiro civil - CREA - 040.047029.4
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Obra

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

EXERCÍCIO DE 1.999

QUALIDADE TOTAL

ALVARÁ DE OBRAS

cedo o presente **ALVARÁ DE OBRAS**, conforme processo n.º 1324 de 19 99,
LEONÍDIA DE CAMPOS FELIPE E OUTRA."/"/"/"/"/"/"/"/"/" que, tendo pago
ntia de R$ (2727"/) correspondente aos
lumentos discriminados na guia recibo n.º anexo .

CRIMINAÇÃO:

Alvará para construção de um cômodo para despejo, varanda e um banheiro, sito à Rua José Aparecido Braido, nº 87 - Jd. São José.

ALINHAMENTO - De acordo com projeto para construção de / um cômodo para despejo, varandas e um banheiro, deferido / em 11 / 03 /99 .

ÁREA A CONSTRUIR - 113,52m²

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA
Engº Doniseti dos Santos Lima - CREA 0400470294.

Mogi Guaçu, 11 / 03 / 99 .

ARQ. MARIA LUCINDA C. LEALDINI
Sec. Mun. Planej. Desenv. Urbano

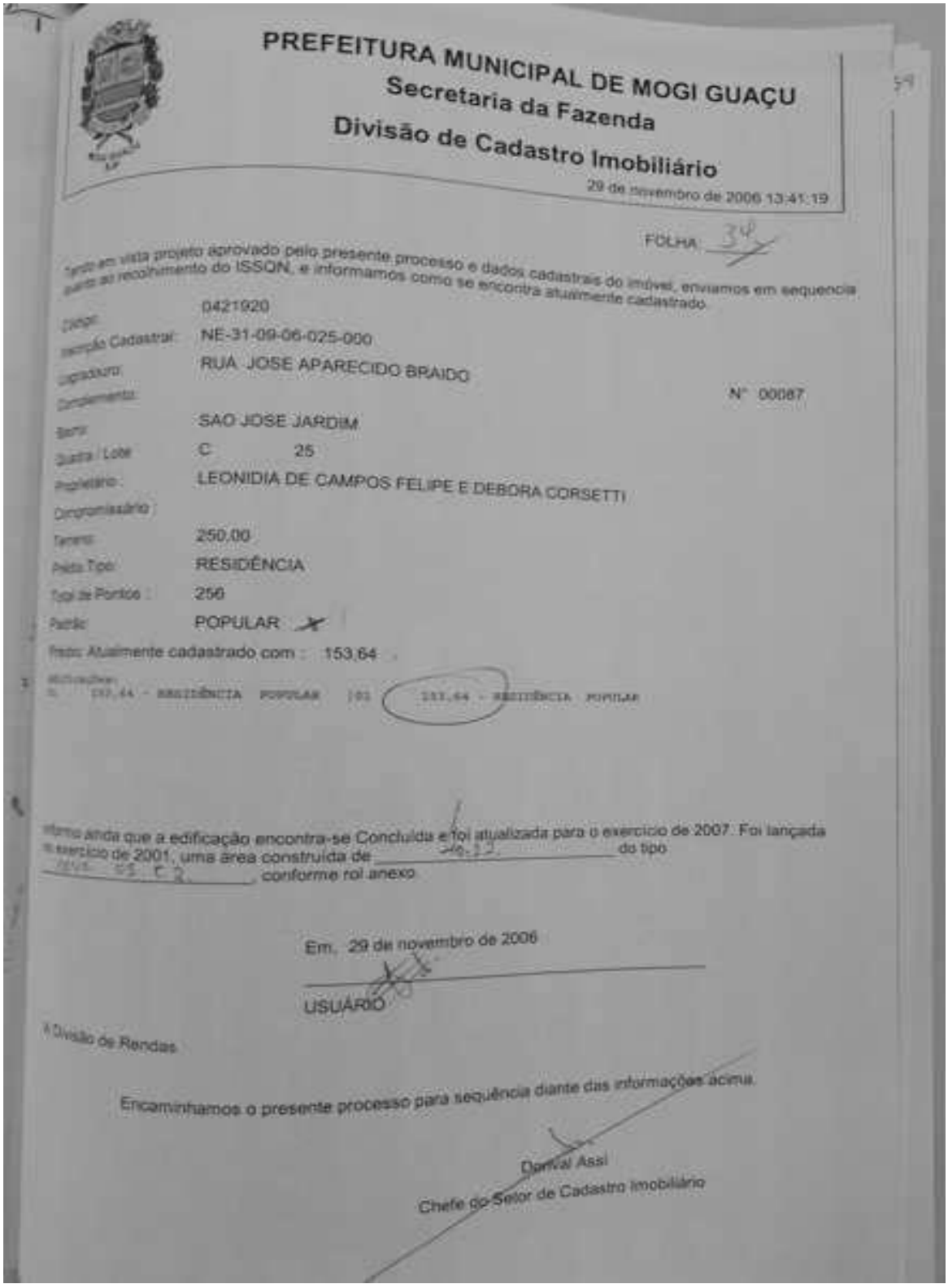
: Este ALVARÁ deverá permanecer anexo ao projeto na obra, durante o período de construção.

1ª Via - Interessado 2ª Via - S.P.D.U - D.C.A 3ª Via - INSS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSIO SANTILLO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU
Secretaria da Fazenda
Divisão de Cadastro Imobiliário
29 de novembro de 2006 13:41:19

FOLHA: 34

Tendo em vista projeto aprovado pelo presente processo e dados cadastrais do imóvel, enviamos em sequencia para ao recolhimento do ISSQN, e informamos como se encontra atualmente cadastrado.

Código: 0421920
Inscrição Cadastral: NE-31-09-06-025-000
Logradouro: RUA JOSE APARECIDO BRAIDO
Complemento: Nº 00087
Bairro: SAO JOSE JARDIM
Quadra / Lote: C 25
Proprietário: LEONIDIA DE CAMPOS FELIPE E DEBORA CORSETTI
Compromissário:
Tamanho: 250,00
Padrão Tipo: RESIDÊNCIA
Tipo de Pontos: 256
Padrão: POPULAR
Prédio Atualmente cadastrado com: 153,64

Alterações:
01 153,64 - RESIDÊNCIA POPULAR | 01 153,64 - RESIDÊNCIA POPULAR

Informo ainda que a edificação encontra-se Concluída e foi atualizada para o exercício de 2007. Foi lançada no exercício de 2001, uma área construída de 240,32 do tipo RES. PAD. C 8, conforme rol anexo

Em, 29 de novembro de 2006

USUÁRIO

À Divisão de Rendas

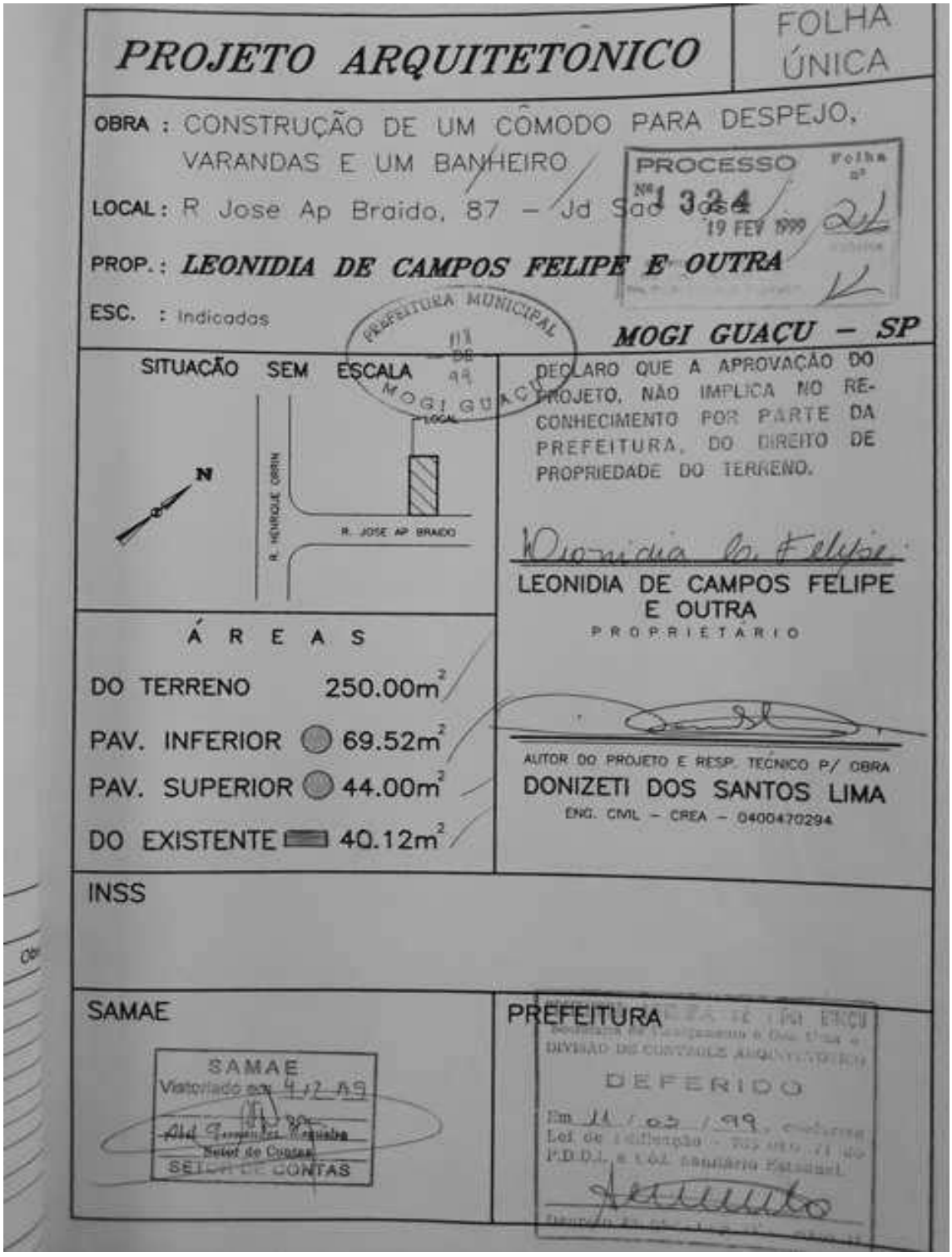
Encaminhamos o presente processo para sequência diante das informações acima.

Darival Assi
Chefe do Setor de Cadastro Imobiliário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTANA CORVANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA1W0jkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========



PROJETO ARQUITETÔNICO

FOLHA ÚNICA

OBRA : CONSTRUÇÃO DE UM CÔMODO PARA DESPEJO, VARANDAS E UM BANHEIRO

LOCAL : R Jose Ap Braido, 87 – Jd Sao [illegible]

PROP. : LEONIDIA DE CAMPOS FELIPE E OUTRA

ESC. : Indicadas

PROCESSO Nº 1324 Folha nº 21 19 FEV 1999

PREFEITURA MUNICIPAL MOGI GUAÇU

MOGI GUACU – SP

SITUAÇÃO SEM ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO, NÃO IMPLICA NO RE-CONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

Leonidia de Campos Felipe

LEONIDIA DE CAMPOS FELIPE E OUTRA
PROPRIETÁRIO

ÁREAS

DO TERRENO	250.00m²
PAV. INFERIOR	69.52m²
PAV. SUPERIOR	44.00m²
DO EXISTENTE	40.12m²

AUTOR DO PROJETO E RESP. TÉCNICO P/ OBRA
DONIZETI DOS SANTOS LIMA
ENG. CIVIL – CREA – 0400470294

INSS

SAMAE

SAMAE
Visto/aido em 4/2/99
Chefe de Seção
Setor de Contas
SEÇÃO DE CONTAS

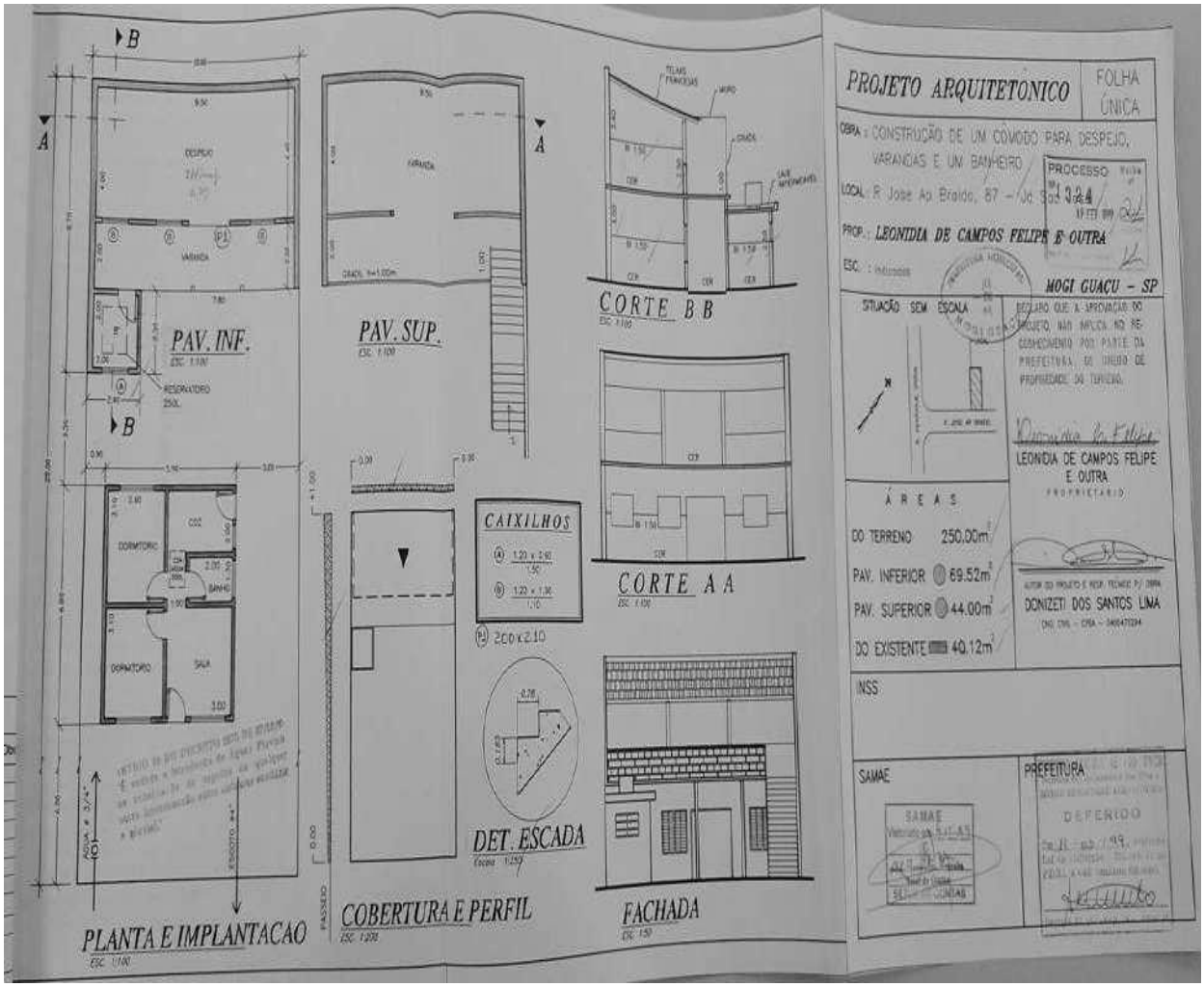
PREFEITURA

DIVISÃO DE CONTROLE ARQUITETÔNICO
DEFERIDO
Em 11/02/99
Lei de Ocupação
P.D.D.I. e Lei Municipal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código WMGU23700094584.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

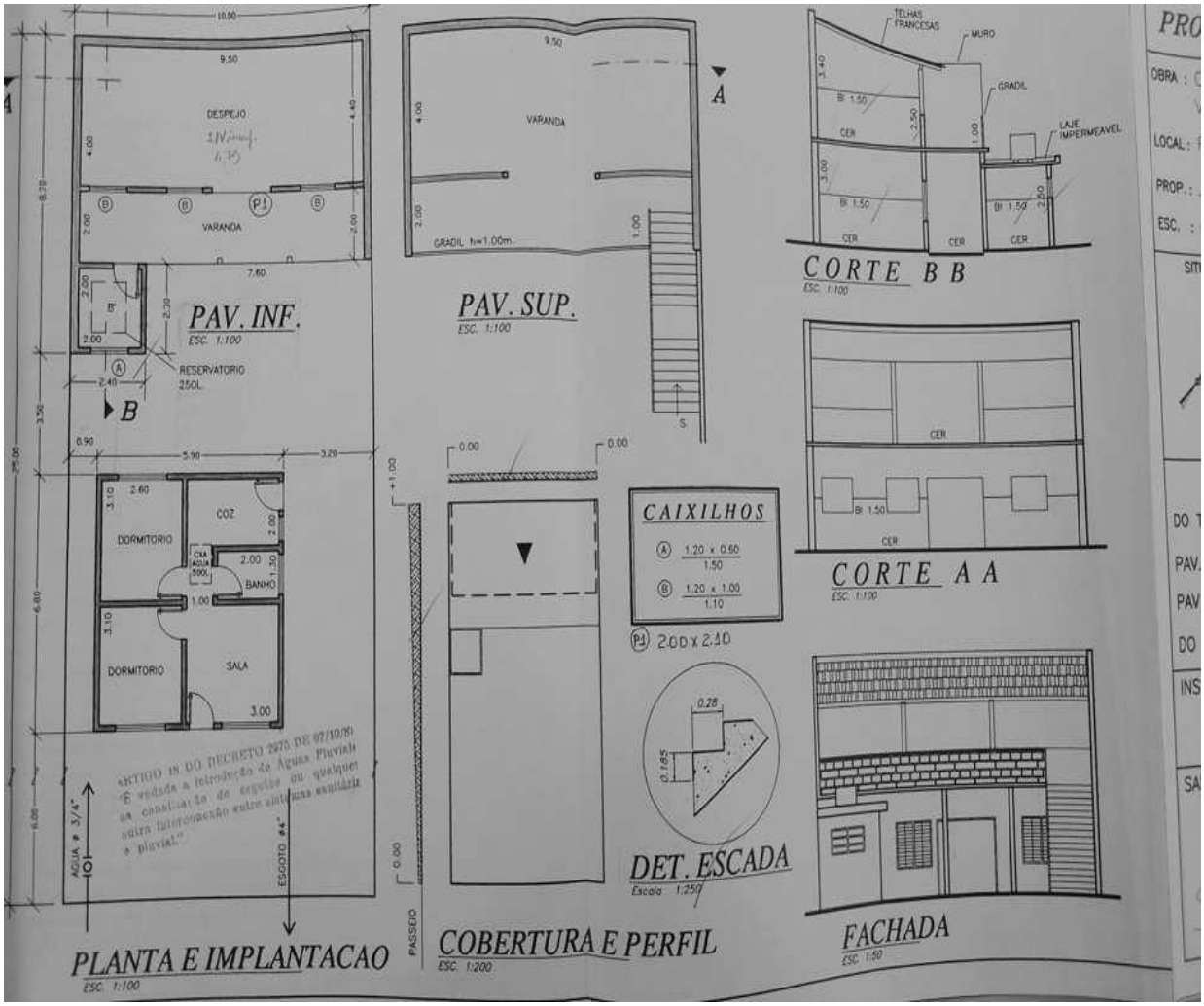
==========



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2023.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

==========



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTANA CORVANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2023.8.26.0362 e código MA17wLkd.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU

Rua Henrique Coppi, nº 200 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu - CEP: 13840-904

DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Ficha do Cadastro Imobiliário

Inscrição Inicial: NE310906025000 Inscrição Final: NE310906025000

Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	ULTIMA ATUALIZAÇÃO
39284	NE310906025000	

ENDEREÇO DO IMÓVEL	NÚMERO	LOTEAMENTO
98901 RUA JOSE APARECIDO BRAIDO	00087	SAO JOSE JARDIM

COMPLEMENTO	BAIRRO	LOTE	QUADRA	APTO	BLOCO	CEP
	sao jose jardim	LT 25	QD C			13846620

ÁREA DO TERRENO	TEST. PRINCIPAL	FRAÇÃO IDEAL	DATA INCLUSÃO	ISENÇÃO
250,00	10,00		18/03/2021	

VL. VENAL TERRENO	VL. VENAL CONSTR.	VL. VENAL TOTAL	VL. M2 TERRENO	VL. M2
27.563,56	35.617,69	63.181,25		321,98

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
RUA JOSE APARECIDO BRAIDO 00087 MOGI GUAÇU JARDIM SAO JOSE SP CEP: 13846620	153,64

DDD TELEFONE	E-MAIL

Proprietário	CPF/CNPJ
LEONIDIA DE CAMPOS FELIPE E OUTRO	416.489.438-53

INFORMAÇÕES DO CADASTRO ATUAL

Isenção		Ocupação	Construído
Particularidade	Normal	Forma	Regular
Situação	Meio Quadra	Benfeitorias	Sem Benfeitoria
Patrimônio	Particular	Elevador	Sem
Nº Pavimentos	Até 99	Utilização	Residência
Ocupação Imob	Part/Propr.	Água	
Esgoto		Luz	
Telefone		Piscina	Não
Ocorrência	Ex-Ofício	Vem Buscar Carnê	Não
Matricula	34.406 EM 21/12/2020	Cartório	
Data Escritura		Livro	
Folha		Instr Numero	

Co-proprietário	CPF / CNPJ
BIGNARDI INDUSTRIA E COMERCIO DE PAPEIS E ARTEFATOS	

ÁREA CONSTRUÍDA

METRAGEM	153,64	ANO CONSTRUÇÃO	1998
SEQUENCIA	1	PADRÃO CÁLCULO	RESIDENCIAL-MEDIO
DATA ULT REFORMA	01/01/1998	FRAÇÃO IDEAL	
NUMERO HABITE-SE		DATA HABITE-SE	
CONSERVAÇÃO	Bom	TIPO CONSTRUÇÃO	05 | RESIDENCIA REC.ISOLADA
ESTRUTURA	3 | ALVENARIA	COBERTURA	2 | TELHA PAULISTA
REVEST EXTERNO	2 | REBOCO	PINTURA EXTERNA	3 | LATEX
ESQUADRIAS	2 | FERRO	PISO	5 | ESPECIAL
FORRO	4 | LAJE	REVEST INTERNO	2 | REBOCO
PINTURA INTERNA	3 | LATEX	INSTALACAO ELETRICA	4 | EMBUTIDA
INSTALACAO SANTIARIA	5 | MAIS DE 1 INT.	PE DIREITO	3 | DEMAIS TIPOS
VAO	3 | DEMAIS TIPOS		

TESTADAS

Logradouro	Status	Metragem Frente
RUA JOSE APARECIDO BRAIDO	Principal	10,00
RUA JOSE APARECIDO BRAIDO	Testada Fator G	10,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREOSANTADOMORVANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2023.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6 - TITULAR IBAPE/SP
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Processo nº: 1001713-42.2021.8.26.0362.

ANEXO 02:

RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR TERRENO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMADEU SANTOS ANTUNES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6.
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL PERICIAS DE ENGENHARIA – SP

==========

REF.PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362.

ANEXO 02- A : RESULTADO AVALIAÇÃO - TERRENO DO IMÓVEL:

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua José Aparecido Braido 87 Jardim São José MOJI-GUACU - SP **Data :** 31/10/2023

Cliente : Proc 1001713-42.2021.8.26.0362

Área m² : 250,00 **Modalidade :** Venda

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários :	555,69	Média Unitários :	630,42
Desvio Padrão :	27,34	Desvio Padrão :	41,67
- 30% :	388,98	- 30% :	441,29
+ 30% :	722,39	+ 30% :	819,54
Coeficiente de Variação :	4,9200	Coeficiente de Variação :	6,6100

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 dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado 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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 630,42

TESTADA: 0,0000 **PROFUNDIDADE** 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 **FATOR ÁREA:** 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 630,42000 **VALOR TOTAL (R$) :** 157.604,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	605,31	INTERVALO MÍNIMO :	614,02
INTERVALO MÁXIMO :	655,53	INTERVALO MÁXIMO :	646,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002038-92.2023.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6.
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL PERICIAS DE ENGENHARIA – SP

==========

unidesk GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação terreno. **DATA :** 31/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Avaliação terreno ref. imóvel avaliando.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

unidesk GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Terreno Jardim Santa Cruz id-14435939 ,s/n	540,00	663,74	1,2291	1,0004
☒ 2	Terreno Jardim Santa Cruz id-15711456 ,s/n	526,50	647,14	1,2291	1,0004
☒ 3	Terreno Jardim São José id-296780944 ,s/n	576,00	576,00	1,0000	1,0000
☒ 4	Terreno Jardim Santa Terezinha id nº. 17481809 ,s/n	600,00	578,52	0,9642	0,9999
☒ 5	Terreno Jardim Ypê Pinheiro id nº. 2986830827 ,s/n	551,61	653,36	1,1845	1,0003
☒ 6	Terreno Jardim Ypê V id nº. 14254462 ,s/n	540,00	663,74	1,2291	1,0004

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTIAGO DE ANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2023.8.26.0362 e código MA17wGkd.

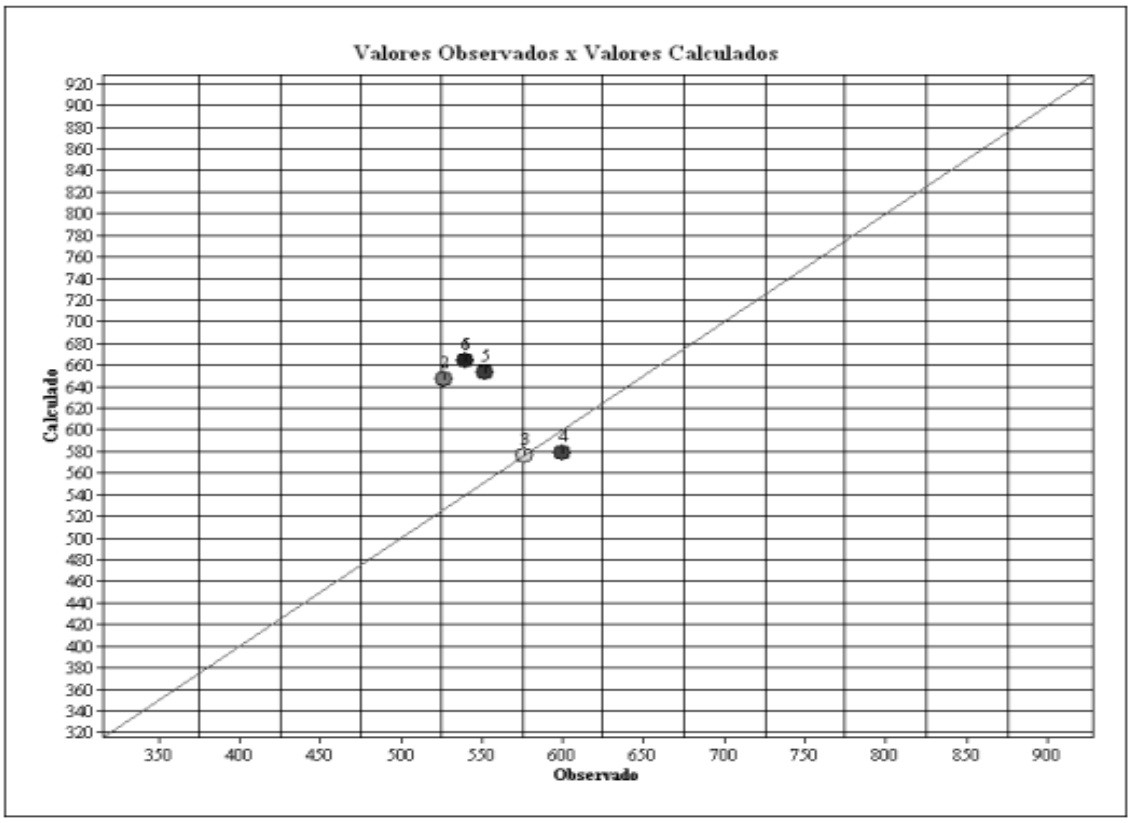
MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6.
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL PERICIAS DE ENGENHARIA – SP

==========

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	540,00	663,74
2	526,50	647,14
3	576,00	576,00
4	600,00	578,52
5	551,61	653,36
6	540,00	663,74

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE ANDRADE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6

- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº: 1001713-42.2021.8.26.0362. ANEXO 02-B : PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS:

ELEMENTO AMOSTRAL Nº.	LOCAL (MOGI GUAÇU).	ÁREA TOTAL(m²)	VALOR OFERTA (R$/mês)	PREÇO UNITÁRIO APÓS APLICAR FATOR OFERTA (R$/m²)
1	Terreno Jardim Santa Cruz id-14435939	200,00	120.000,00	540,00
2	Terreno Jardim Santa Cruz id-15711456	200,00	117.000,00	526,50
3	Terreno Jardim São José id-296780944	250,00	160.000,00	576,00
4	Terreno Jardim Santa Terezinha id-17481809	375,00	250.000,00	600,00
5	Terreno Jardim Ype Pinheiro id-2986830827	217,00	133.000,00	551,61
6	Terreno Jardim Ype V id-14254462	200,00	120.000,00	540,00

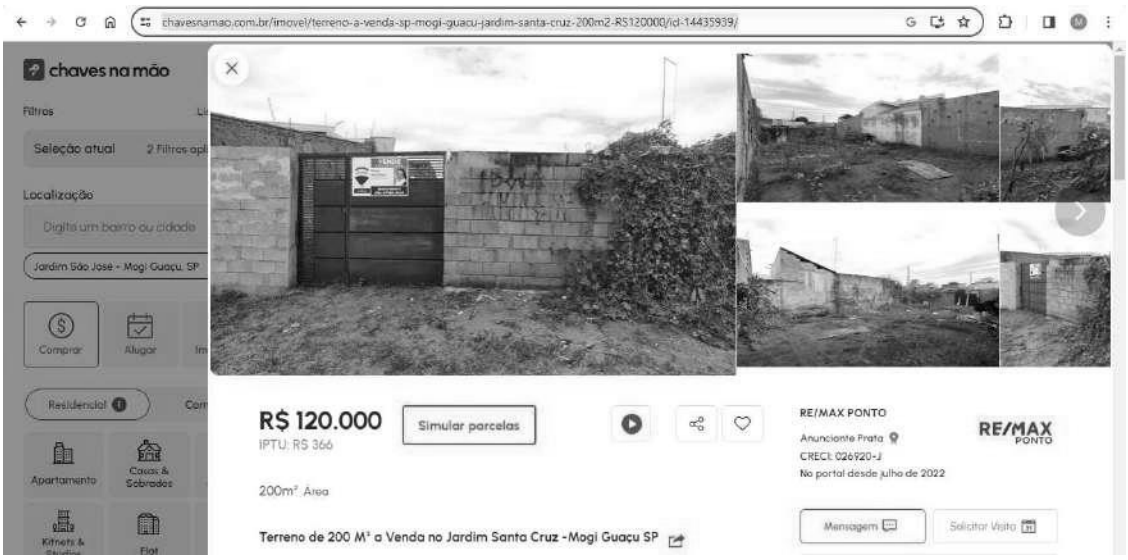
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094537
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000703842220218260362 e o código gPMZjwLiqxK.

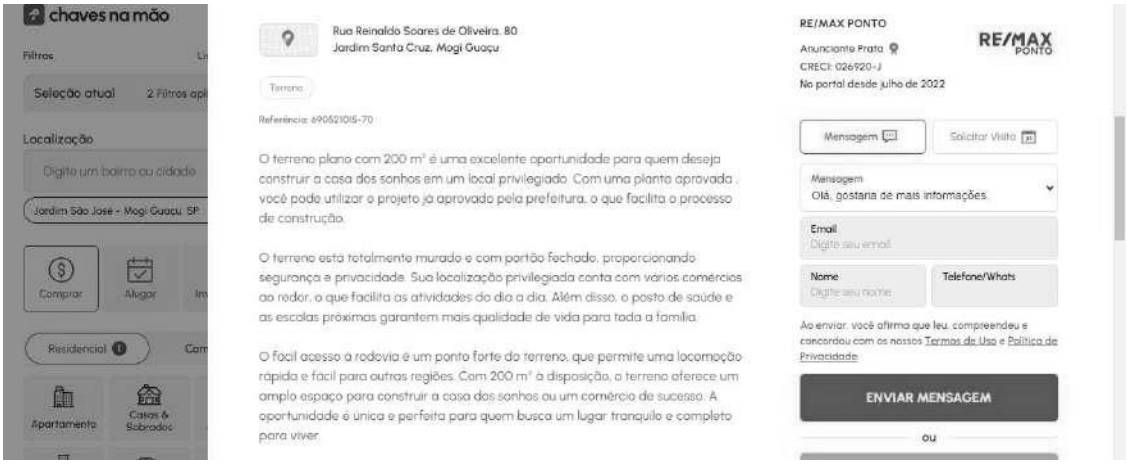
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362
ANEXO 02B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS:

==========

ELEMENTO 01
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mogi-guacu-jardim-santa-cruz-200m2-RS120000/id-14435939/





RE/MAX PONTO -Setor Central, Mogi Mirim Telefone: (19) 3549-0849

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO SANTANA DE VASCONCELOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

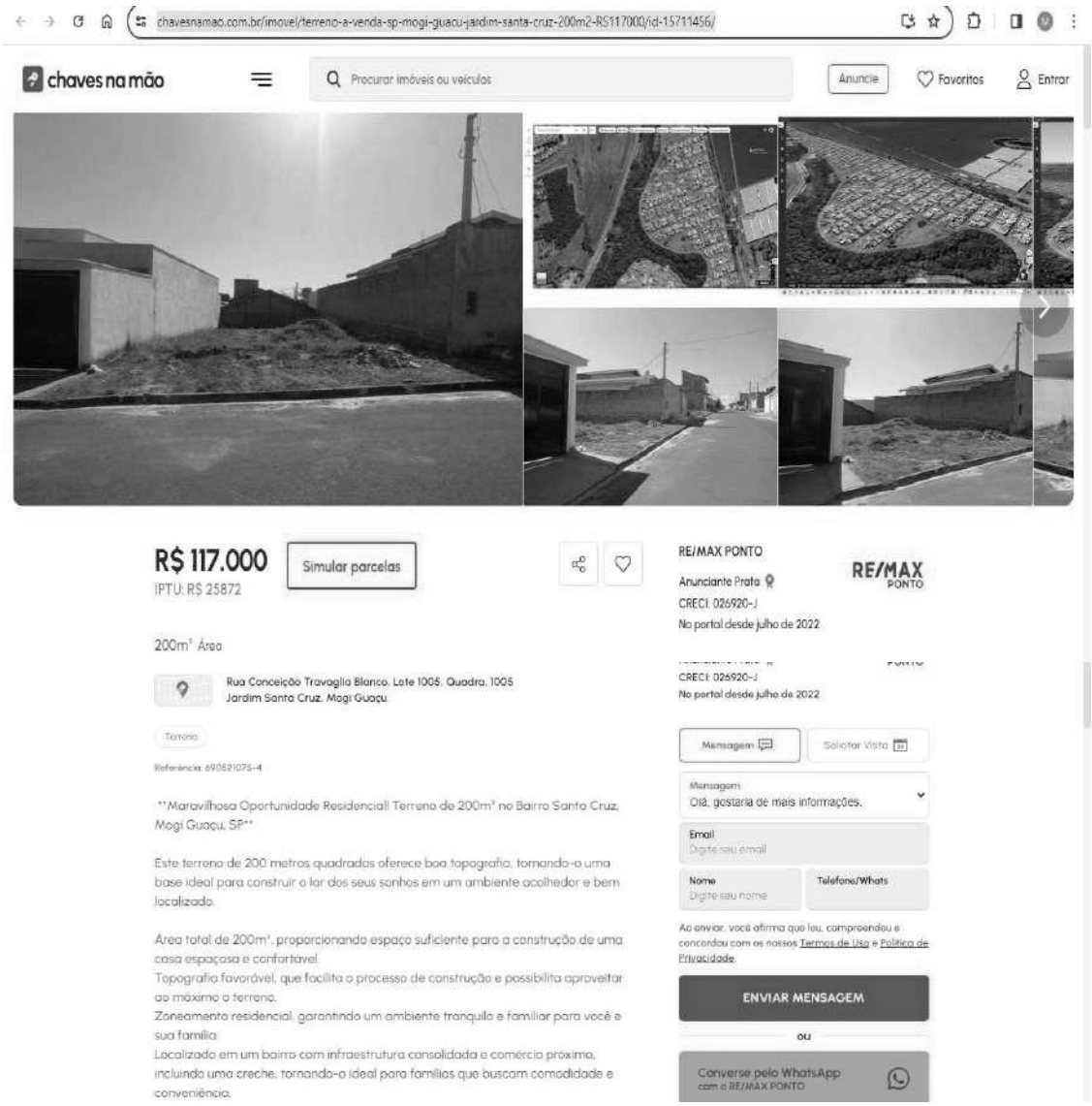
PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 02B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS:

==========

ELEMENTO 02:

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mogi-guacu-jardim-santa-cruz-200m2-RS117000/id-15711456/



RE/MAX PONTO -Setor Central, Mogi Mirim ***Telefone: (19) 3549-0849***

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002038-42.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

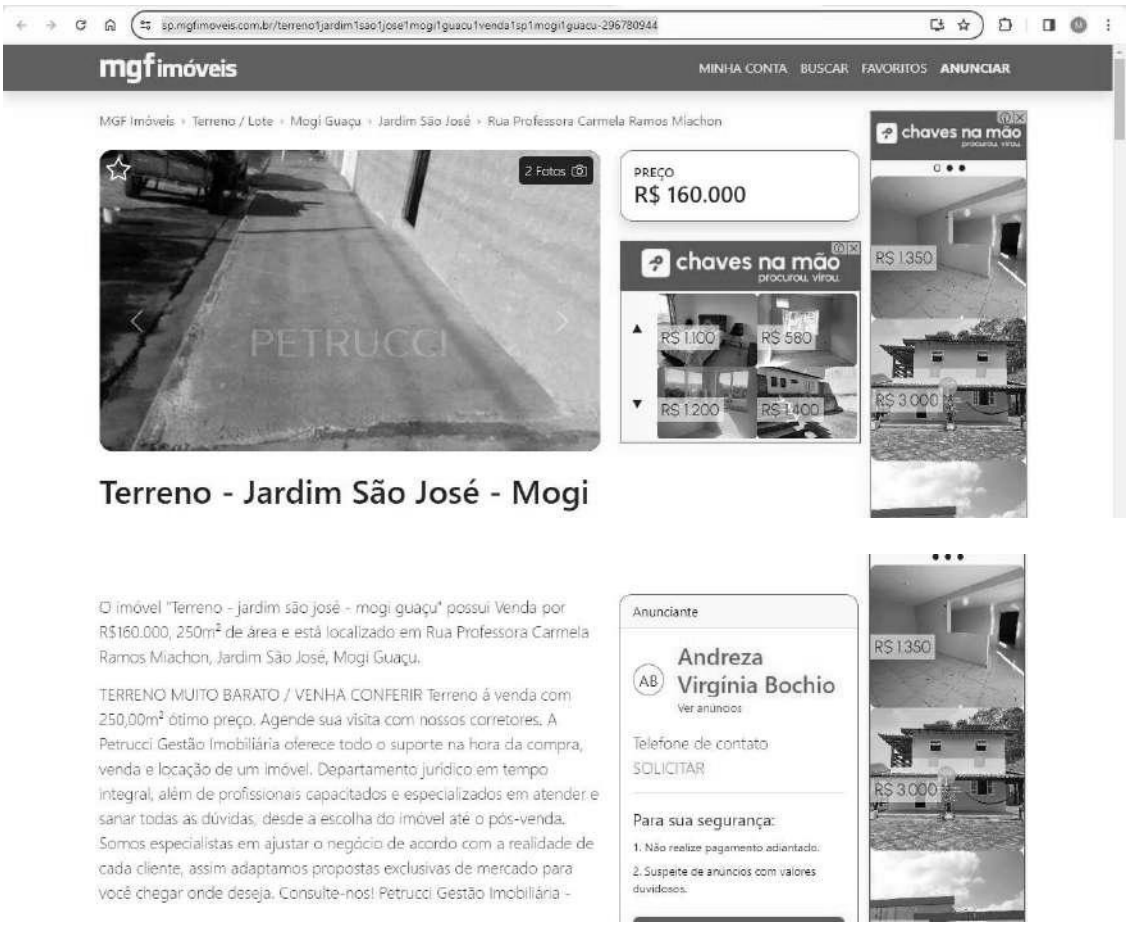
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 02B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS:

==========

ELEMENTO 03:
https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno1jardim1sao1jose1mogi1guacu1venda1sp1mogi1guacu-296780944



Petrucci Gestão Imobiliária - (19) 99138-6000

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREOSA SALVADOR VANILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MA17wGkd.

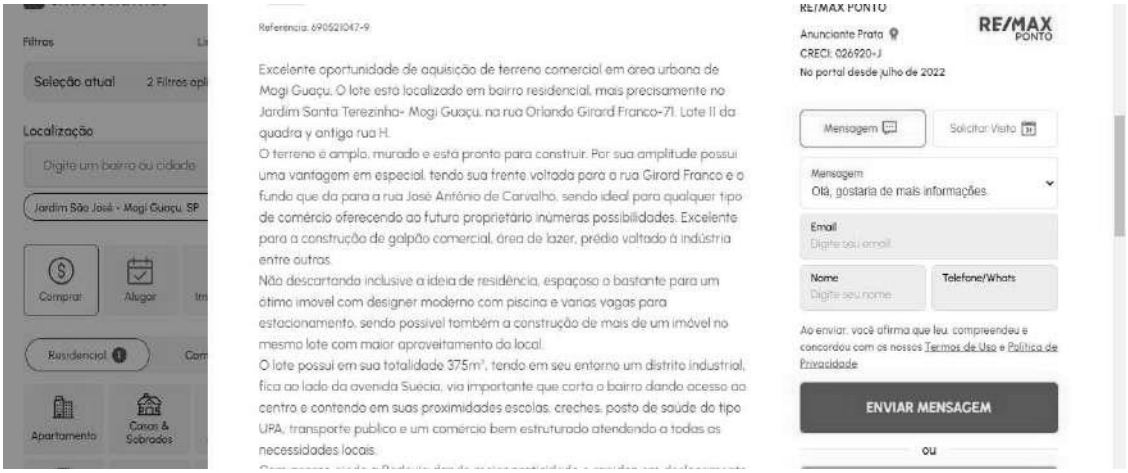
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362
ANEXO 02B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS:

==========

ELEMENTO 04
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mogi-guacu-jardim-santa-terezinha-375m2-RS250000/id-17481809/





RE/MAX PONTO -Setor Central, Mogi Mirim Telefone: (19) 3549-0849

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

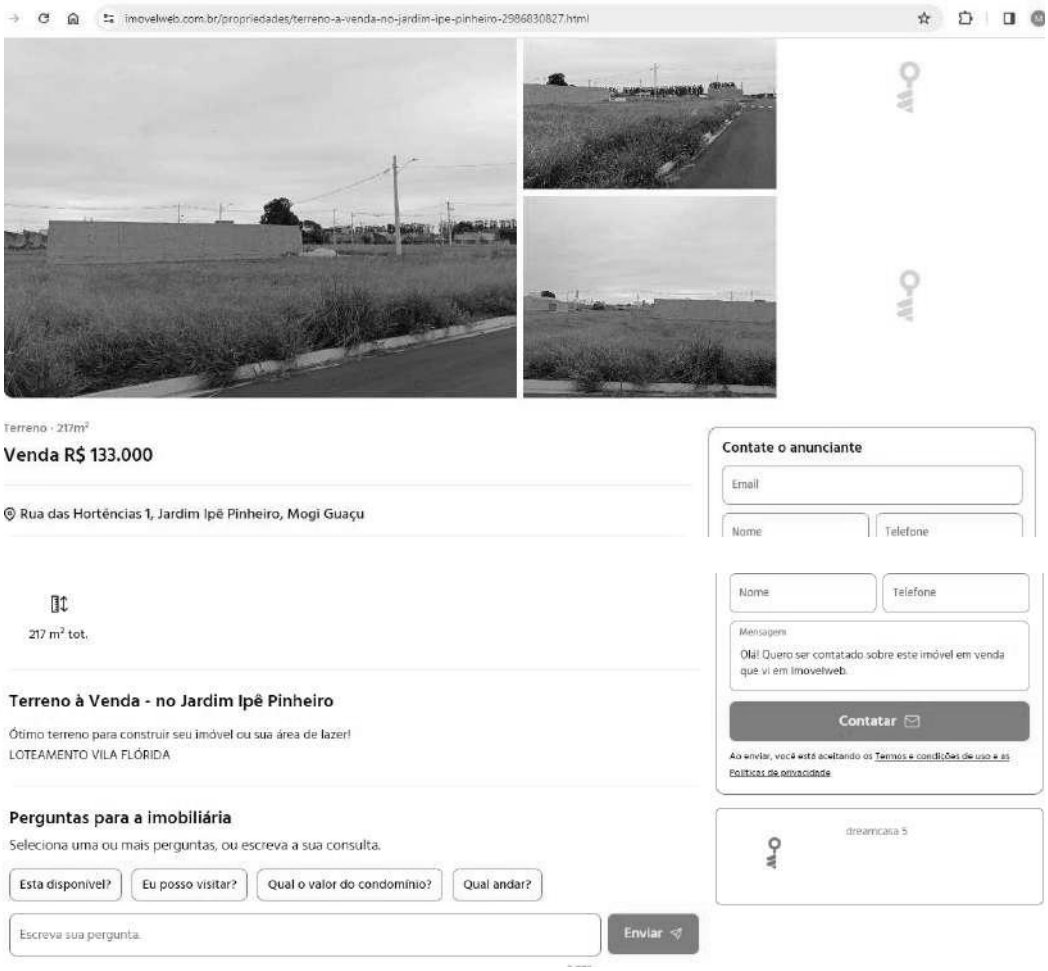
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO SANTANA DE FARIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002038-92.2023.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 02B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS:

ELEMENTO 05:
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-ipe-pinheiro-2986830827.html



Dados do anunciante
dreamcasa 5

- **Código do anunciante: TE3770517-FS**
- **Cód. Imovelweb: 2986830827**

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTANA CORVANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002038-42.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

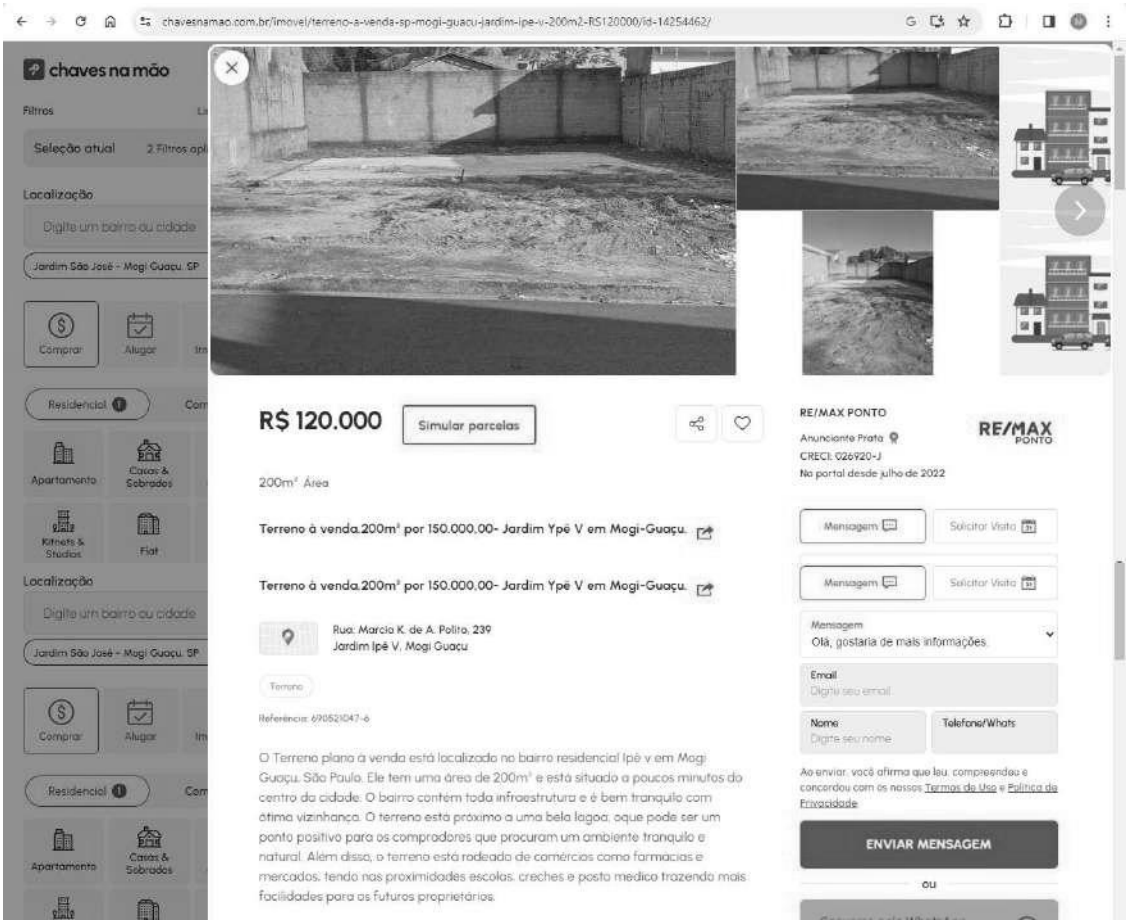
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362
ANEXO 02B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS:

==========

ELEMENTO 06

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-mogi-guacu-jardim-ipe-v-200m2-RS120000/id-14254462/



RE/MAX PONTO -Setor Central, Mogi Mirim ***Telefone: (19) 3549-0849***

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,90 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Santa Cruz id-14435939 **NÚMERO :** s/n

COMP.: **BAIRRO :** **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:	200,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 120.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	540,00
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	663,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,2291
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0634
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS SANTOS VANTIL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWilkd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,90 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Santa Cruz id-15711456 **NÚMERO :** s/n

COMP.: **BAIRRO :** **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:	200,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 117.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	526,50
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	647,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,2301
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0604
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ROSA SALVADOR VANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim São José id-296780944 **NÚMERO :** s/n

COMP.: **BAIRRO :** **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:	250,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 160.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	576,00
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	576,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS SALVADOR VANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Santa Terezinha id nº. 17481809 **NÚMERO :** s/n

COMP.: **BAIRRO :** **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:	375,00	**TESTADA - (cf) m**	12,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	31,25
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 250.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	600,00
TESTADA Cf :	-0,04	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	578,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9640
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS SALVADOR VANTIL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWJKd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,90 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Ypê Pinheiro id nº. 2986830827 **NÚMERO :** s/n

COMP.: **BAIRRO :** **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:	217,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	21,70
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

S E M C O N S T R U Ç Ã O

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$) :** 133.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	551,...
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	653,...
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,18...
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,06...
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ROSA VALADARES VANTIL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,90 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Jardim Ypê V id nº. 14254462 **NÚMERO :** s/n

COMP.: **BAIRRO :** **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:	200,00	**TESTADA - (cf) m**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 120.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	540,00
TESTADA Cf :	0,00	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	663,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	**FT ADICIONAL 03 :**	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,2291
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00	**VARIAÇÃO AVALIANDO :**	1,0604
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	**FT ADICIONAL 06 :**	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTADORVANTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWJKd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6 - TITULAR IBAPE/SP
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Processo nº: 1001713-42.2021.8.26.0362.

ANEXO 03:

RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR LOCAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTOS DE ANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6.
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL PERICIAS DE ENGENHARIA – SP

==========

REF.PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362.

ANEXO 03 A : RESULTADO AVALIAÇÃO - ALUGUEL DO IMÓVEL:

unidesk

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua José Aparecido Braido 87 Jardim São José MOJI-GUACU - SP **Data :** 31/10/2023

Cliente : Proc 1001713-42.2021.8.26.0362.

Área terreno m² : 250,00 **Edificação m² :** 153,64 **Modalidade :** Locação

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 11,66	**Média Unitários :** 11,29
Desvio Padrão : 0,73	**Desvio Padrão :** 0,71
- 30% : 8,16	**- 30% :** 7,90
+ 30% : 15,16	**+ 30% :** 14,68
Coeficiente de Variação : 6,2800	**Coeficiente de Variação :** 6,2400

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 dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervado 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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 11,29

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 11,29000

VALOR TOTAL (R$) : 1.734,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 10,86	**INTERVALO MÍNIMO :** 10,87
INTERVALO MÁXIMO : 11,72	**INTERVALO MÁXIMO :** 11,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MAZTWGJK.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6.
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL PERICIAS DE ENGENHARIA – SP

==========

umidesk

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação aluguel residencial **DATA :** 31/10/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8

OBSERVAÇÃO :

Avaliação valor locaçao do imóvel avaliando.

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	**Idade** 25
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa simples
☐ Vagas	**Vagas** 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Casa Jardim Ipê Pinheiro ref.id-2625700612.. ,SN	10,64	10,03	0,9432
☒ 2	Casa Jardim Ype VII ref.id-2665654248 ,SN	11,50	11,37	0,9888
☒ 3	Casa Capela id 2626935680 ,SN	12,38	11,40	0,9210
☒ 4	Casa Jd. Chaparral id-2623989145 ,SN	11,57	11,53	0,9968
☒ 5	Casa Jd. São José id id-2662181376 ,SN	12,62	12,20	0,9666
☒ 6	Casa Jd. Suécia id id-2664233298 ,SN	11,25	11,21	0,9968

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6.
ENGENHARIA CIVIL - ENG.SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS – AVALIAÇÕES.
MEMBRO IBAPE – INST BRAS AVAL PERICIAS DE ENGENHARIA – SP

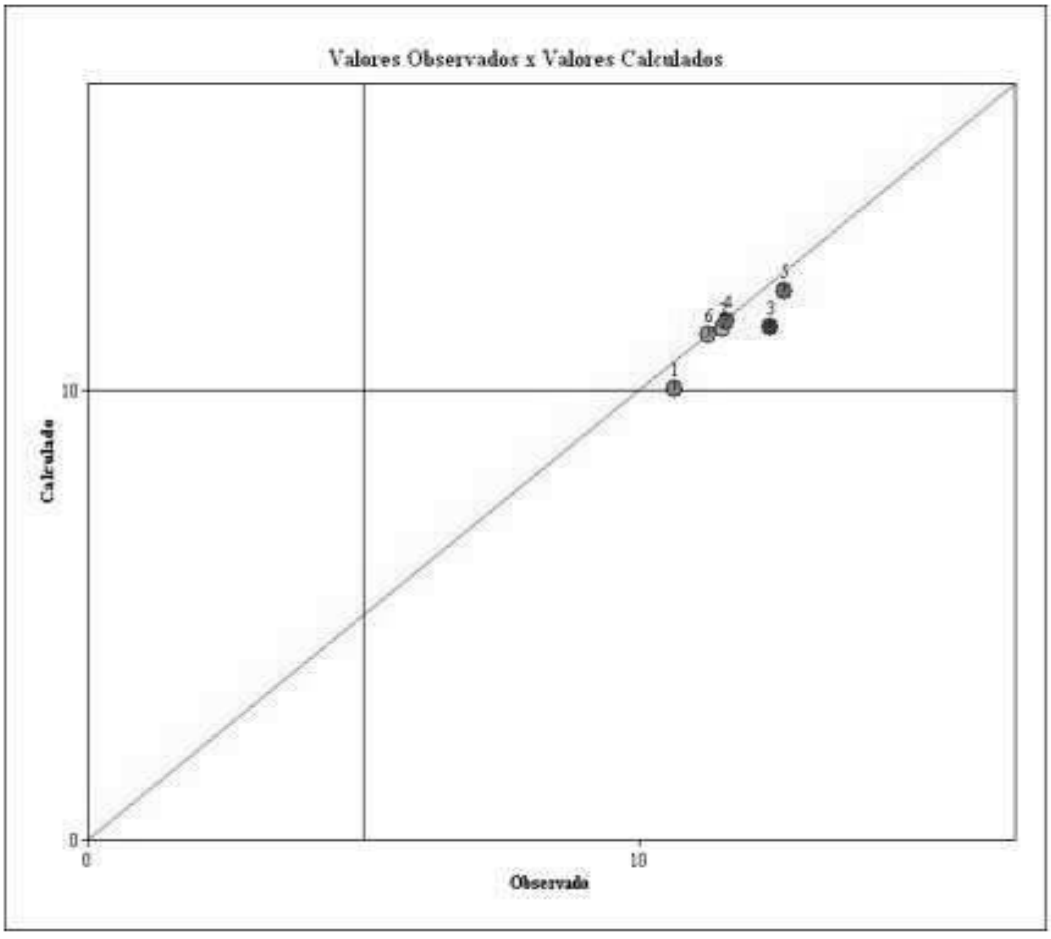
==========

unidesk

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10,64	10,03
2	11,50	11,37
3	12,38	11,40
4	11,57	11,53
5	12,62	12,20
6	11,25	11,21



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTANA CORVANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2023.8.26.0362 e código MA17wiKd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6

- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº: 1001713-42.2021.8.26.0362. **ANEXO 03-B : PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS - LOCAÇÃO:**

ELEMENTO AMOSTRAL Nº.	LOCAL (MOGI GUAÇU).	ÁREA CONSTRUÍDA(m²)	VALOR OFERTA (R$/mês)	PREÇO UNITÁRIO APÓS APLICAR FATOR OFERTA (R$/m²)
1	Casa Jardim Ipê Pinheiro ref.id-2625700612.	110,00	1.300,00	10,64
2	Casa Jardim Ipe VII id-2665654248	180,00	2.300,00	11,50
3	Casa Capela id-2626935680	120,00	1.650,00	12,38
4	Casa Jd. Chaparral id 2623989145	70,00	900,00	11,57
5	Casa Jd. São José id id-2662181376	107,00	1.500,00	12,62
6	Casa Jd. Suécia id id-2664233298	80,00	1.000,00	11,25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094537
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001703842220218260362 e código gPMZyJvLGpX.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

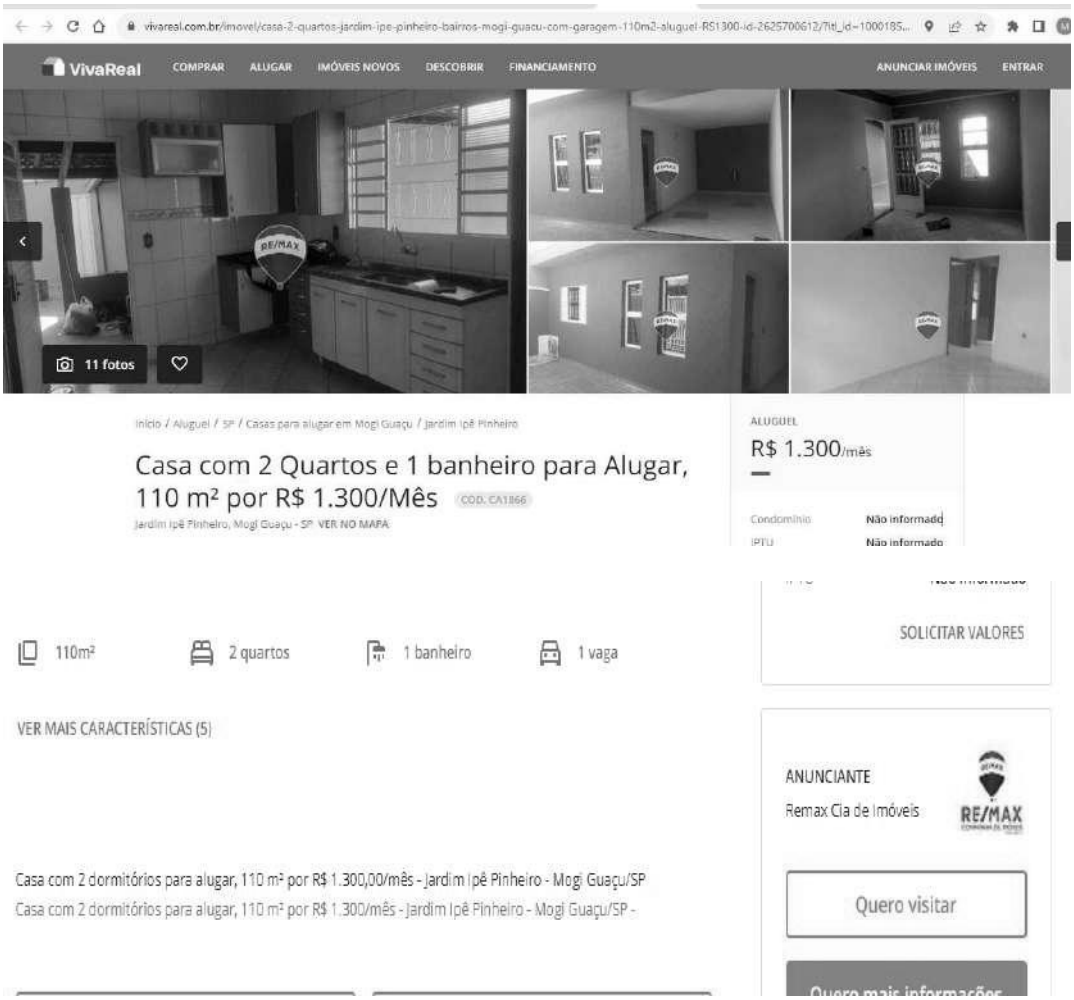
PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 03B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - ALUGUEL:

==========

ELEMENTO 01:

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-ipe-pinheiro-bairros-mogi-guacu-com-garagem-110m2-aluguel-RS1300-id-2625700612/



Fone contato: (19) 3549-0849

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTA CRUZ ANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MA17wLkd.

MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 03B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - ALUGUEL:

==========

ELEMENTO 02:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-2-quartos-jardim-ipe-vii-mogi-guacu-sp-200m2-id-2665654248/



Casas para Alugar / SP / Casas para alugar em Mogi Guaçu / Jardim Ipe VII

Casa com 2 Quartos para alugar, 200m² - Jardim Ipe VII

casa para alugar em
Jardim Ipe VII, Mogi Guaçu - SP

R$ 2.300 /mês
condomínio não informado - IPTU R$ 1

200 m² | 2 quartos | 1 banheiro

Descrição Casa com 2 Quartos para alugar - Jardim Ipe VII

Imóvel anunciado por Garcia Empreendimentos Imobiliários - CRECI 7495, atráves da plataforma Leads4Sales.
Casa residencial para Locação
Jardim Ipê VII, Mogi Guaçu
2 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 1 banheiro
180,00 m² construída, 200,00 m² total, 200,00 m² terreno

Garcia Empreend. Imob.Telefone: (19) 99160-2968.

ELEMENTO 03:

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTA CRUZ ANTILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MA17wGkd.

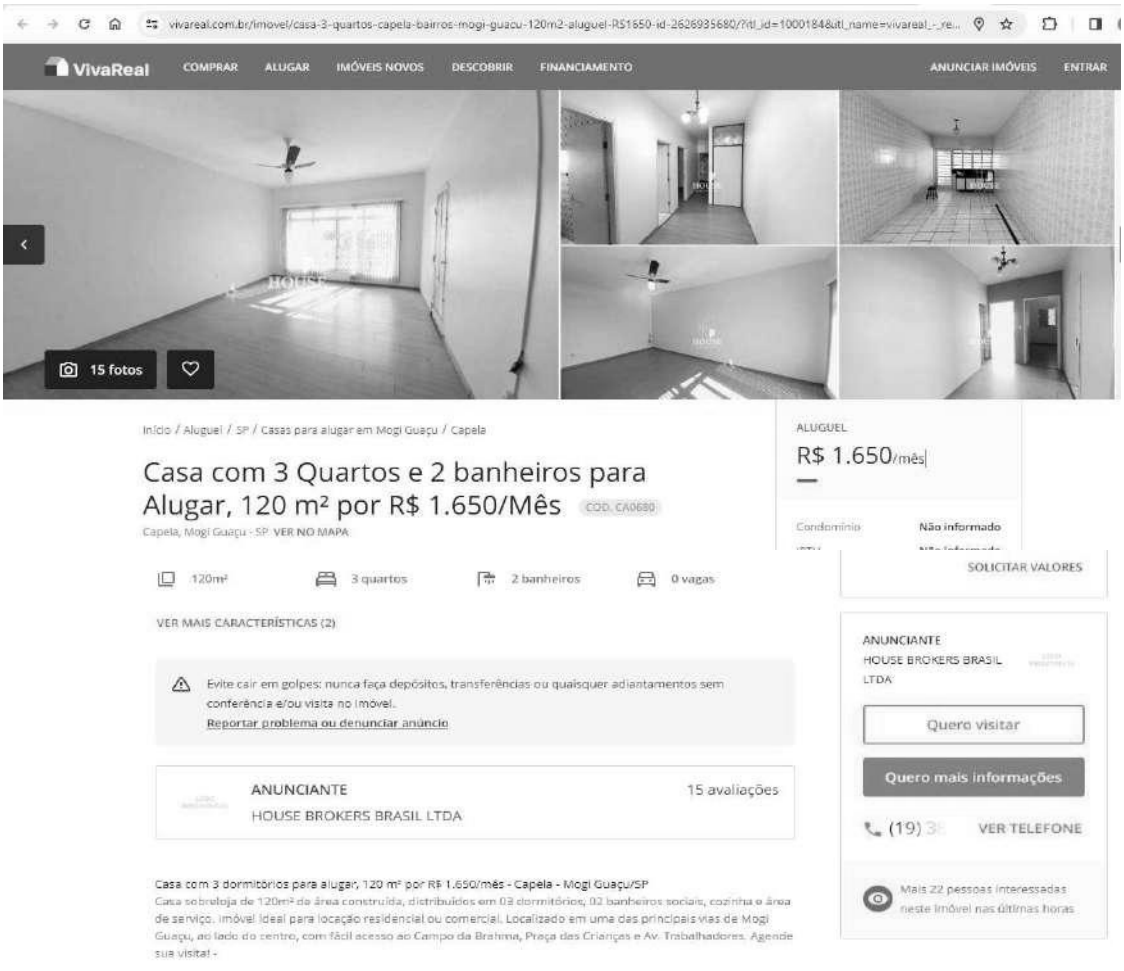
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 03B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - ALUGUEL:

==========

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-capela-bairros-mogi-guacu-120m2-aluguel-RS1650-id-2626935680/



Telefone contato : (19) 97820-0600.

ELEMENTO 04:

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002038-42.2021.8.26.0362 e código MA17wGkd.

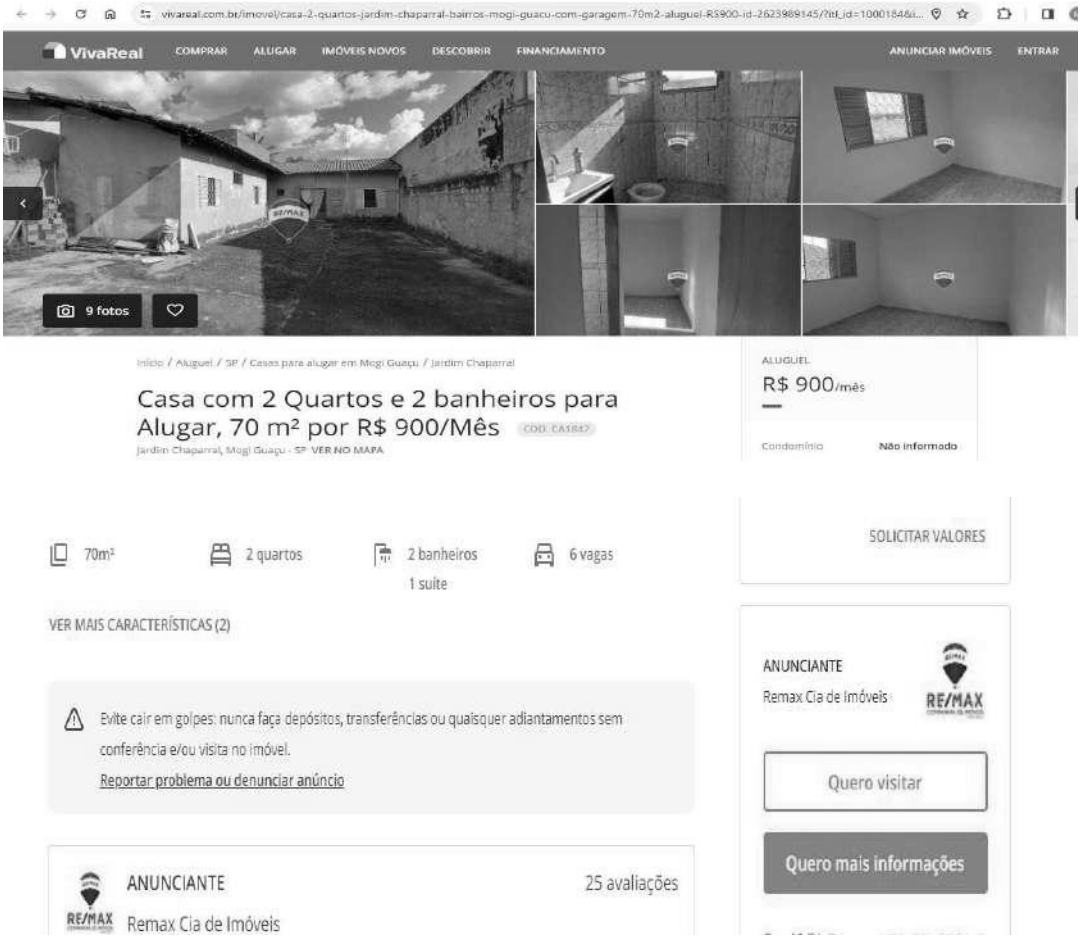
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 03B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - ALUGUEL:

==========

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-chaparral-bairros-mogi-guacu-com-garagem-70m2-aluguel-RS900-id-2623989145/



Telefone: (19) 3549-0849

ELEMENTO 05

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTANA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002038-42.2025.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

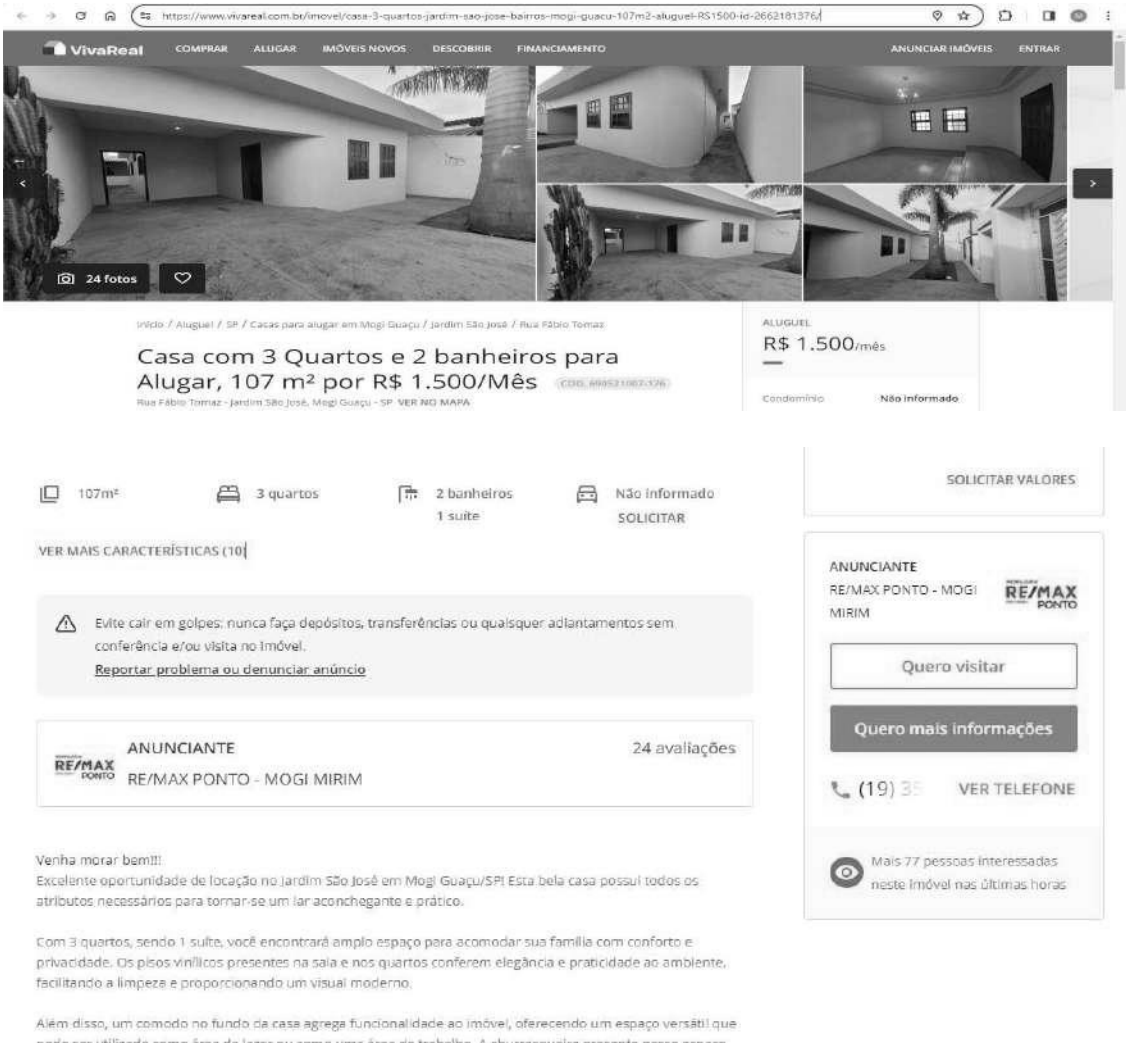
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 03B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - ALUGUEL:

==========

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-sao-jose-bairros-mogi-guacu-107m2-aluguel-RS1500-id-2662181376/



Telefone: (19) 3549-0849

ELEMENTO 06:

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO SANTANA DE FARIA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MAZWGJKd.

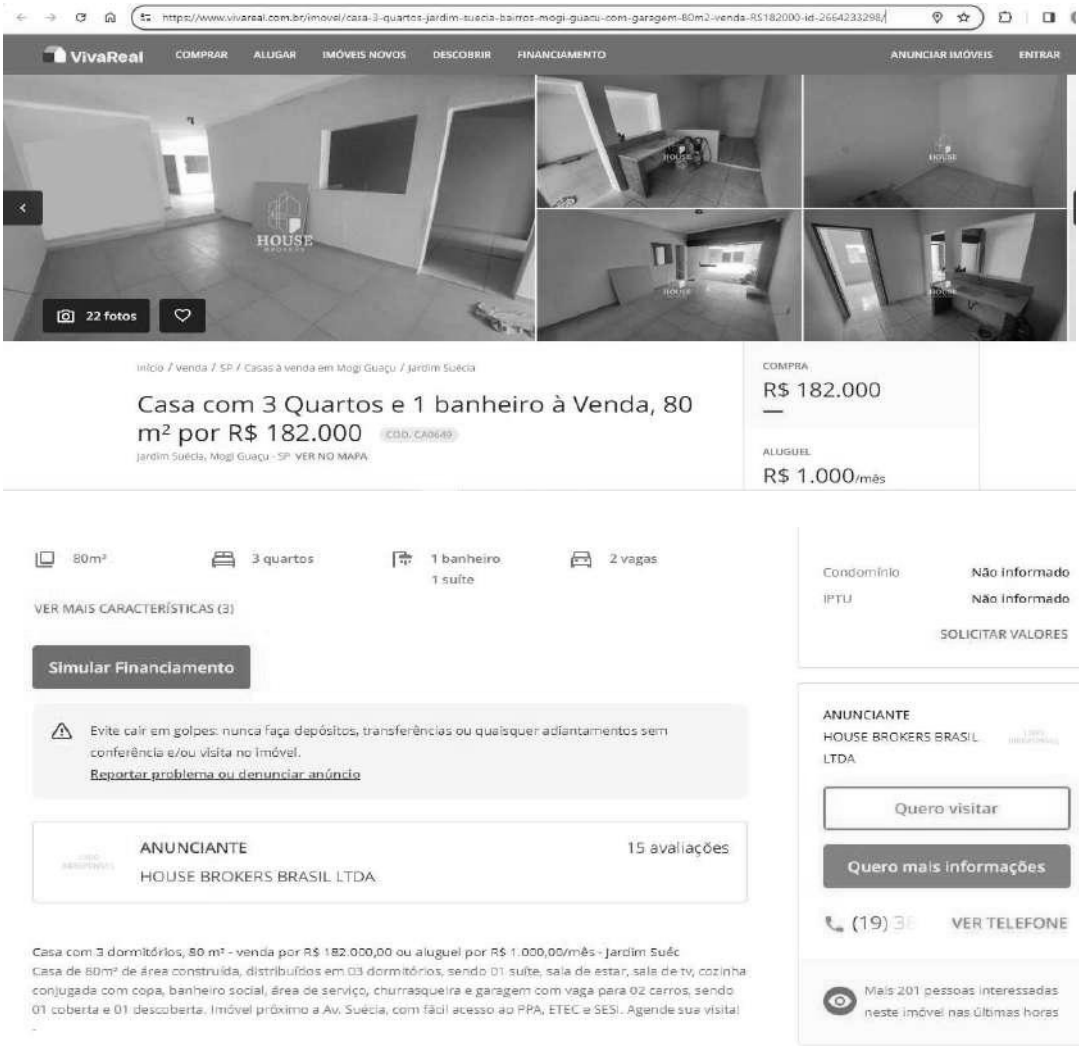
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

PROCESSO Nº. 1001713-42.2021.8.26.0362

ANEXO 03B – PESQUISA ELEMENTOS AMOSTRAIS - ALUGUEL:

==========

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-suecia-bairros-mogi-guacu-com-garagem-80m2-venda-RS182000-id-2664233298/



Telefone contato : (19) 97820-0600

==========

Contato: (16) 9918-99747 marcominto@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMARILDO SALVADOR VANILA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MA17wLkd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,90 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jardim Ipê Pinheiro ref.id-2625700612.. **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **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:	300,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 110,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,060 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,840 **CUSTO BASE (R$):** 0,0

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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.300,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-501107874

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	10,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,84	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	10,38
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,942
PADRÃO Fp :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00		
VAGAS	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTOS CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,90 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jardim Ype VII ref.id-2665654248 **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **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:	200,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 180,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,060 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,790 **CUSTO BASE (R$):** 0,0

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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 2.300,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-501107874

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,26	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	11,8
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,38	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11,4
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,988
PADRÃO Fp :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00		
VAGAS	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTOS CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Capela id 2626935680 **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **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: 250,00 **TESTADA - (cf) m :** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 120,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,060 **IDADE REAL :** 20 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,840 **CUSTO BASE (R$):** 0,0

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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.650,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-501107878

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	12,8
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,98	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11,8
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,92
PADRÃO Fp :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00		
VAGAS	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTOS VANTILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jd. Chaparral id-2623989145 **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **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:	250,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 70,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,060 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,760 **CUSTO BASE (R$):** 0,0

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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 900,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-501107874

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	11,8
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,04	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11,8
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,998
PADRÃO Fp :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00		
VAGAS	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTOS CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jd. São José id id-2662181376 **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **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:	250,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 107,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,060 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,790 **CUSTO BASE (R$):** 0,0

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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.500,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	12,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,42	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	12,30
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9600
PADRÃO Fp :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00		
VAGAS	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTOS SALVADOR VANTILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 31/10/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Jd. Suécia id id-2664233298 **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **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:	250,00	**TESTADA - (cf) m :**	10,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa **USO DA EDIFICAÇÃO :** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 80,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 1,060 **IDADE REAL :** 25 **anos** **COEF. DE DEP. (k) :** 0,760 **CUSTO BASE (R$):** 0,0

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$) :** 0,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 1.000,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : **TELEFONE :** 11-501107874

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	**FT ADICIONAL 01 :**	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	11,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,04	**FT ADICIONAL 02 :**	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11,18
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,9598
PADRÃO Fp :	0,00	**FT ADICIONAL 04 :**	0,00		
VAGAS	0,00	**FT ADICIONAL 05 :**	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE SANTOS SALVADOR VANTILO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6 - TITULAR IBAPE/SP
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Processo nº: 1001713-42.2021.8.26.0362.

ANEXO 04:

TABELAS REF. VALORES EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- UNIDADES ISOLADAS - IBAPE / SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001713-42.2021.8.26.0362 e código MAZWGJkd.

TABELAS

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

Atualização: **2019**

ibape SP

REALIZAÇÃO:
IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP
(NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES 2016/2017 E 2018/2019)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMADEU SANTANA DE VASCONCELLOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU23700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wGkd.

Tabela 1 – Vida referencial (I_R) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSINA VANILDA DE SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wjkd.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	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, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA SANTANA DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA1W6jkd.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8513	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMBROSIO SANTIAGO DE ANTILLA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/04/2023 às 12:26 , sob o número WMGU25700094584
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002038-92.2025.8.26.0362 e código MA17wjkd.