

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo nº. 0002099-97.2022.8.26.0348

Fernando Rossi, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, nos autos de **Cumprimento de sentença - Condomínio**, movido por **Marcia Aparecida Jordelino** em face de **Marcos Fernando Camiza**, vem apresentar o laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** situado na R. José Gonçalves Sanches, 271, Mauá – SP.



Fernando Rossi

CREA-SP: 5069924382

Sumário

1. Objetivo e finalidade do trabalho:	3
2. Metodologia Adotada:	3
2.1. Definição:	3
2.2. Características da Região:	3
3. Vistoria:	4
3.1. Da realização da vistoria:	4
3.2. Do imóvel:	4
3.2.1. Detalhamento dos cômodos do imóvel avaliando:	6
4. Patologias:	12
7. Diagnóstico do Mercado Atual:	24
8. Conclusão:	24
9. Encerramento:	25

1. Objetivo e finalidade do trabalho:

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel acima discriminado.

Para esta finalidade, foram adotadas as normas NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), Norma de avaliação de imóveis do IBAPE-SP (2011), para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, conforme as normas supracitadas, sendo a este perito permitido:

a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;

b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada:

2.1. Definição:

Para a elaboração deste laudo, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, o qual identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra conforme o citado na norma NBR 14.653-1 item 8.3.1.

2.2. Características da Região:

No caso em tela, verificou-se que os imóveis estão situados em uma Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD 2¹), região a qual é servida pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

¹ a) Zona de Uso Diversificado 2 - ZUD 2: corresponde às áreas com infraestrutura e condições geotécnicas consideradas desfavoráveis ao adensamento populacional;

Guias, sarjetas; pavimentação; rede d'água; rede de coleta de esgoto; rede telefônica; rede de energia elétrica; iluminação pública; coleta de lixo; transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.

O bairro em si é misto, ou seja, além de residencial, possui uma grande gama de comércios tais como: padaria, restaurantes diversos e etc.

3. Vistoria:

3.1. Da realização da vistoria:

Conforme agendado por petição, foi realizada a perícia no dia 07/10/2022 às 10:50h no imóvel objeto da lide. Fui atendido pelo Sr. Marcos Fernando Camiza, que prestou o devido atendimento apresentando todo o imóvel para vistoria, bem como respondendo à todos os questionamentos realizados pelo perito.



Figura 1 -Localização do imóvel - Fonte: Google Maps (acesso em 09.10.2022)

3.2. Do imóvel:

O imóvel objeto da avaliação foi construído utilizando-se vigas e pilares de concreto armado, alvenaria de vedação e telhas de fibrocimento.

De acordo com a certidão de valor venal do imóvel, este possui área construída de 200,58 m² e área de terreno de 178,75 m² e é composto pelo imóvel principal e uma edícula aos fundos, conforme será detalhado a seguir.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Número: 18035/2022

Inscrição: 22.050.069
Exercício: 2022
Nome: MARCOS FERNANDO CAMIZA

Valor Venal Terreno: 75.917,06
Valor Venal Predial: 171.309,36
Valor Venal Total: 247.226,42

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a:

Endereço: JOSE GONCALVES SANCHEZ, 271
Bairro: ZAIRA, JARDIM
CEP: 09321160
Estado: SP

Loteamento: JD ZAIRA

Com área de terreno de 178.75 m² e área total construída de 200.58 m² totalizando um valor venal de: Duzentos e Quarenta e Sete Mil, Duzentos e Vinte e Seis Reais e Quarenta e Dois Centavos

Código de Validação: OF11.6ZIF.Q2FE.8DES

Figura 2 – Certidão de valor venal do imóvel – Fonte: Prefeitura de Mauá

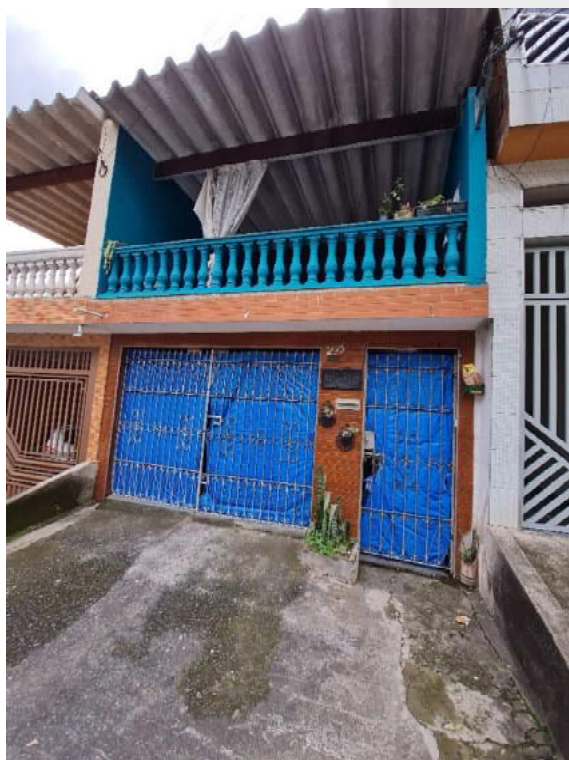


Figura 3 - Fachada do imóvel - Fonte: Própria (07.10.2022)

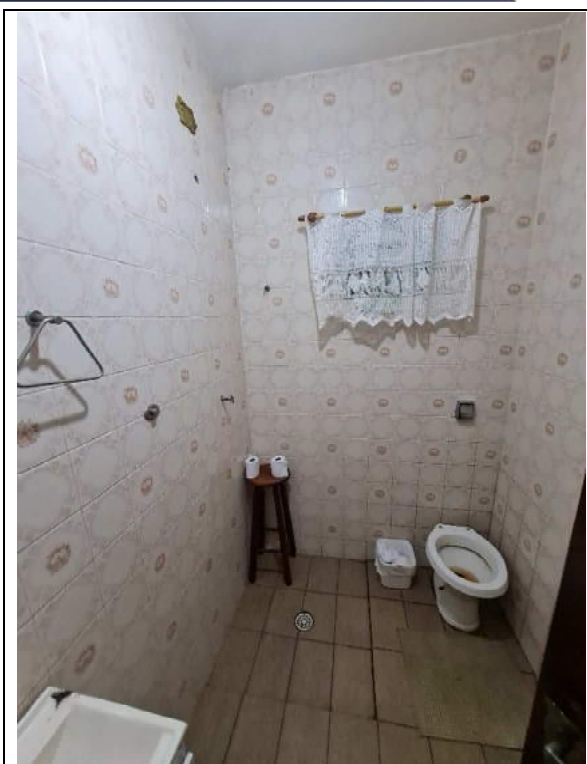
3.2.1. Detalhamento dos cômodos do imóvel avaliando:



Figura 4 - Garagem - Fonte: Própria (07.10.2022)



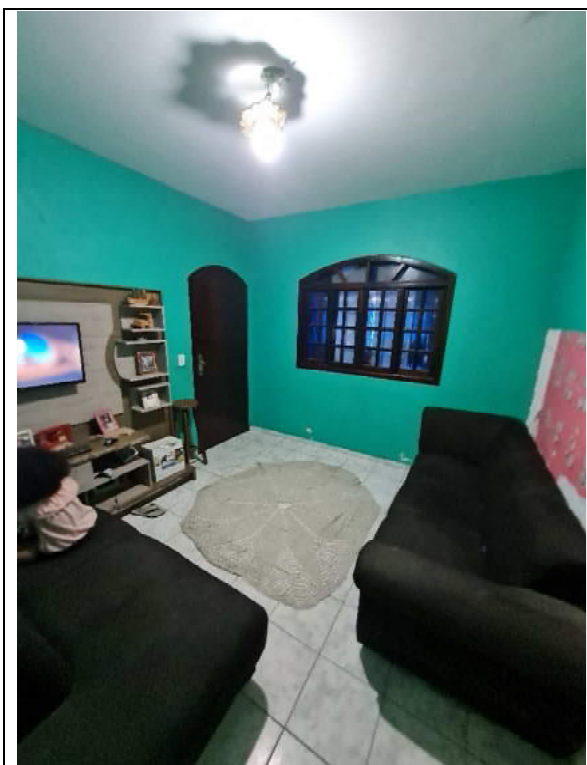
Figura 5 – Cozinha - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Banheiro 02

	Revestimento
Piso	cerâmico
Teto	Pintura
	Revestimento
Paredes	Cerâmico
Porta	Madeira
Janela	Aço
Vaso	Porcelana
Lavatório	Porcelana
Banheira	Não
Box	Inexistente

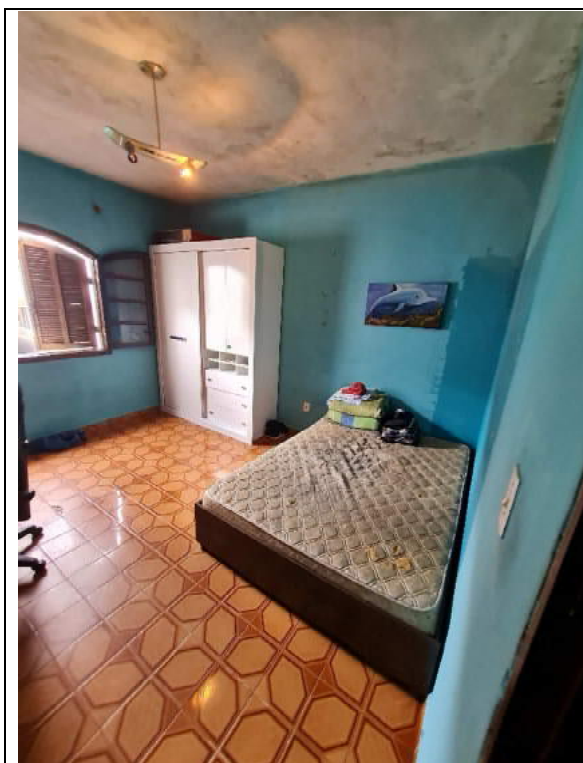
Figura 6 – Banheiro 01 - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Sala

	Revestimento
Piso	cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira

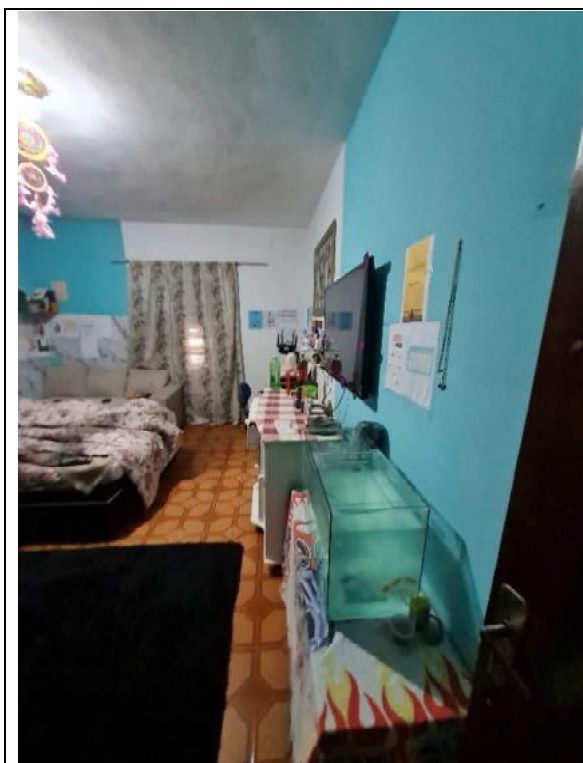
Figura 7 - Sala - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Quarto 01

	Revestimento
Piso	cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira

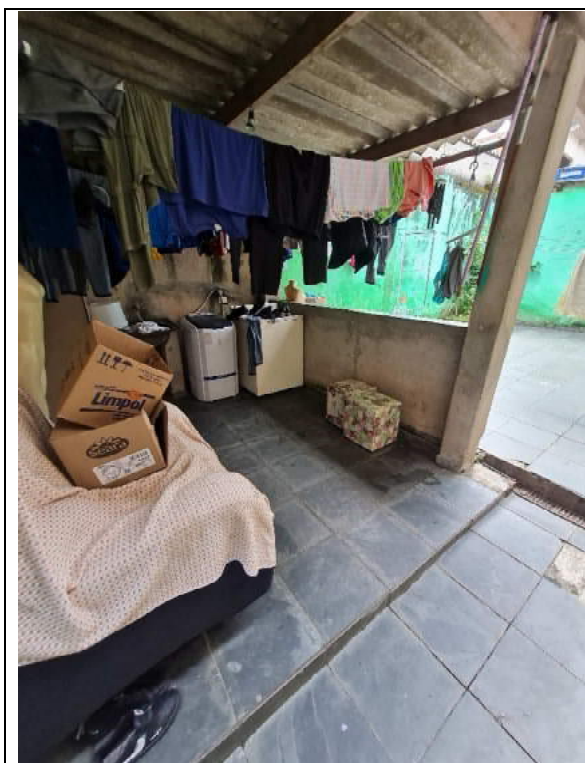
Figura 8 – Quarto 01- Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Quarto 02

	Revestimento
Piso	cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira

Figura 9 – Quarto 02 - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Área de serviço

Piso	Ardósia
Teto	Telha aparente
Paredes	Pintura
Porta	Inexistente
Janela	Inexistente

Figura 10 – Área de Serviço - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Banheiro 02

Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Madeira
Janela	Aço
Vaso	Porcelana
Lavatório	Porcelana
Banheira	Não
Box	Plástico

Figura 11 – Banheiro 02 - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Quintal

Piso	Ardósia
Teto	Inexistente
Paredes	Pintura
Porta	Inexistente
Janela	Inexistente

Figura 12 – Quintal - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo: Área de serviço Edícula

Piso	Concreto
Teto	Telha aparente
Paredes	Pintura
Porta	Inexistente
Janela	Inexistente

Figura 13 – Área de serviço Edícula - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo:	Cozinha Edícula
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Telha aparente
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Aço

Figura 14 – Cozinha edícula - Fonte: Própria (07.10.2022)



Cômodo:	Sala Edícula
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Telha aparente
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Aço

Figura 15 –Sala edícula - Fonte: Própria (07.10.2022)

	Cômodo: Banheiro Edícula	
	Piso	Concreto
	Teto	Telha aparente
	Paredes	Pintura
	Porta	Madeira
	Janela	Aço
	Vaso	Porcelana
	Lavatório	Porcelana
	Banheira	Não
	Box	Inexistente

Figura 16 – Banheiro edícula - Fonte: Própria (07.08.2022)

4. Patologias:

Dentre as patologias encontradas no imóvel destacam-se fissuras (aparentemente sem caráter estrutural), deslocamentos de tinta nas alvenarias e laje, manchas de umidade, surgimento de limo e sujidades.

5. Amostras:

Amostra 01 – Fonte: Zap Imóveis (10.10.2022):



visualizado

R\$ 250.000

IPTU R\$ 105

CASA TÉRREA - JD ZAIRA / MAUÁ Ref. 135335 R\$ 250.000,00...

Rua Alfredo Fatoreto, Jardim Zai...

125 m² 1 4

Telefone Mensagem

Amostra 02 – Fonte: Zap Imóveis (10.10.2022):



visualizado

R\$ 477.000

IPTU R\$ 480

Sobrado para Venda no bairro Jardim Zaira, localizado na cidade de Mauá / SP, ... [mais](#)

Rua Juvenal Laurindo Alves, Jardim Zaira

300 m² 4 6 3

Telefone Mensagem

Amostra 03 – Fonte: Zap Imóveis (10.10.2022):



destaque visualizado

R\$ 270.000

Sobrado com 2 quartos, novo, terreno com área de 130 ... [mais](#)

Rua Juvenal Laurindo Alves, Jard...

130 m² 2 1

Telefone Mensagem

Amostra 04 – Fonte: Zap Imóveis (10.10.2022):



visualizado

R\$ 350.000  Preço abaixo do mercado

IPTU R\$ 980

Excelente oportunidade para construtores e investidores, ... [mais](#)

Rua Paulo Loro, Jardim Zaira

300 m² 3

Telefone Mensagem

Amostra 05 – Fonte: Zap Imóveis (10.10.2022):



destaque

R\$ 350.000

IPTU R\$ 760

A casa está localizado no bairro Jardim Zaira próximo a UBS Zaira 1 tem 157, ... [mais](#)

Avenida Luís Gonzaga do Amaral, Jardim Zaira

157 m² 2 2 2

Telefone Mensagem

Amostra 06 – Fonte: Zap Imóveis (10.10.2022):



R\$ 380.000

IPTU R\$ 828

Sobrado com 3 dormitórios à venda no Jardim Zaira - ... [mais](#)

Rua Ariosto da Silva Lázaro, ...

125 m² 3

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 07 – Fonte: Zap Imóveis (10.10.2022):



R\$ 430.000

Sobrado à Venda, 160m² por R\$ 430.000. Jardim Zaira - ... [mais](#)

Avenida Zaira Mansur Sadek...

160 m² 3

[Telefone](#) [Mensagem](#)

6. Cálculos:




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: R. José Gonçalves Sanches, 271 - Proc. 0002099-97.2022

DATA: 11/10/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO:

FATORES	ÍNDICE
☒ Localização	103,12
☐ Obsolescência	Idade 25
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	casa médio
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

Amostra	Data	Endereço	Setor	Quadra	I. Fiscal	Valor do imóvel
1	10/10/2022	Rua Alfredo Fatoresso, 87 - Jardim Zaira, Mauá - SP	22	30	R\$ 111,72	R\$ 250.000,00
2	10/10/2022	Rua Juvenal Laurindo Alves, 155 - Jardim Zaira, Mauá - SP	22	73	R\$ 103,12	R\$ 477.000,00
3	10/10/2022	Rua Juvenal Laurindo Alves, 55 - Jardim Zaira, Mauá - SP	22	71	R\$ 103,12	R\$ 270.000,00
4	10/10/2022	Rua Paulo Loro, 92 - Jardim Zaira, Mauá - SP	6	59	R\$ 94,53	R\$ 350.000,00
5	10/10/2022	Avenida Luís Gonzaga do Amaral, 57 - Jardim Zaira, Mauá - SP	6	46	R\$ 120,31	R\$ 350.000,00
6	10/10/2022	Rua Ariosto da Silva Lázaro, 196 - Jardim Zaira	22	16	R\$ 111,72	R\$ 380.000,00
7	10/10/2022	Avenida Zaira Mansur Sadek, 911 - Jardim Zaira, Mauá - SP	22	76	R\$ 120,31	R\$ 430.000,00

Natureza	Fonte	Testada	Área T.	Área C.	Nº Pavim.	Tipo	E. Conserv.	I. Aparente	Vagas
Oferta	Zap imóveis	5,00 m	125,00 m²	121,80 m²	2	médio -	e) Reparos simples	12	1
Oferta	Zap imóveis	5,00 m	122,45 m²	100,01 m²	2	Superior	c) Regular	5	6
Oferta	Zap imóveis	5,00 m	130,00 m²	131,03 m²	3	médio +	e) Reparos simples	10	1
Oferta	Zap imóveis	10,00 m	300,00 m²	142,18 m²	1	simples	f) Entre reparos simples e importantes	30	1
Oferta	Zap imóveis	5,00 m	157,00 m²	125,20 m²	1	simples	e) Reparos simples	20	2
Oferta	Zap imóveis	5,00 m	125,00 m²	191,29 m²	2	médio +	c) Regular	8	2
Oferta	Zap imóveis	5,00 m	120,00 m²	200,00 m²	2	médio +	d) Entre regular e reparos simples	10	2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/10/2022
SETOR: 22 QUADRA: 30 ÍNDICE DO LOCAL: 111,72 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alfredo Fatoretto NÚMERO: 87
COMP.: BAIRRO: Jardim Zaira CIDADE: MAUA - 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 (Av) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 121,80
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 12 anos COEF. DE DEP. (k): 0,789 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-28,44	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	212,16	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 1.847,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.031,01
		VARIAÇÃO: 1,0995



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/10/2022
SETOR: 22 QUADRA: 16 ÍNDICE DO LOCAL: 111,72 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ariosto da Silva Lázaro NÚMERO: 196
COMP.: BAIRRO: Jardim Zaira CIDADE: MAUA - 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 (Av) M²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 191,29
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEP. (k): 0,930 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-27,53	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	-159,53	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	-178,79	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 1.787,86
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.422,02
		VARIAÇÃO: 0,7954



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/10/2022
SETOR: 22 QUADRA: 73 ÍNDICE DO LOCAL: 103,12 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Juvenal Laurindo Alves NÚMERO: 155
COMP.: BAIRRO: Jardim Zaira CIDADE: MAUA - 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 (Av) M²: 122,45 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,49
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,01
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (k): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 477.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.292,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.392,19
PADRÃO Fp: -754,10	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,3243
VAGAS -2.146,29	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/10/2022
SETOR: 22 QUADRA: 71 ÍNDICE DO LOCAL: 103,12 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Juvenal Laurindo Alves NÚMERO: 55
COMP.: BAIRRO: Jardim Zaira CIDADE: MAUA - 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 (Av) m²: 130,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA m²: 131,03
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.854,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.689,06
PADRÃO Fp: -1.65,48	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9108
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/10/2022
SETOR: 6 QUADRA: 46 ÍNDICE DO LOCAL: 120,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Luís Gonzaga do Amaral NÚMERO: 57
COMP.: BAIRRO: Jardim Zaira CIDADE: MAUA - 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 (Av) M²: 157,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,40
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 125,20
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEP. (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-71,90	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	628,99	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	-251,60	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 2.515,97
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.821,47
		VARIAÇÃO: 1,1214



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/10/2022
SETOR: 6 QUADRA: 59 ÍNDICE DO LOCAL: 94,53 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Paulo Loro NÚMERO: 92
COMP.: BAIRRO: Jardim Zaira CIDADE: MAUA - 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 (Av) M²: 300,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 142,18
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 40,26	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.215,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.809,64
PADRÃO Fp: 553,88	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2682
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua José Gonçalves Sanches 271 - Jardim Zaira - MAUA - SP **Data :** 11/10/2022
Cliente : 4ª Vara Cível de Mauá - SP
Área terreno m² : 1.78,75 **Edificação m² :** 200,58 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.343,45
Desvio Padrão : 1.090,85
- 30% : 1.640,42
+ 30% : 3.046,49

Coeficiente de Variação : 46,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.609,56
Desvio Padrão : 262,48
- 30% : 1.126,69
+ 30% : 2.092,43

Coeficiente de Variação : 16,3100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$) 1.609,56

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.609,56000

VALOR TOTAL (R\$): 322.845,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.429,61

INTERVALO MÍNIMO : 1.429,61

INTERVALO MÁXIMO : 1.789,51

INTERVALO MÁXIMO : 1.789,51

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

7. Diagnóstico do Mercado Atual:

O mercado imobiliário apresentou desempenho acima do esperado em 2021, mesmo este sendo um ano que sofreu com os impactos proporcionados pela pandemia. Este bom desempenho do mercado imobiliário em 2021 se deve pelo aumento do número de imóveis vendidos, financiamentos imobiliários e de novos empreendimentos, bem como um aumento no número de imóveis alugados.

De acordo com a estimativa da ADEMI (Associação de dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário) o ano de 2021 movimentou R\$ 11 bilhões, onde se destacou a cidade de São Paulo – SP que obteve volume de negócio de 30%.

Com esse bom retrospecto de 2021 especialistas estão otimistas com as tendências do mercado imobiliário para o ano de 2022. Porém ainda existem desafios na economia, na política além da atipicidade de 2022 ser um ano eleitoral, onde há incertezas do futuro político do país.

Mesmo com estes empecilhos a tendência é que o mercado imobiliário continue aquecido em 2022, com uma taxa de juros de crédito imobiliário abaixo de 2 dígitos, pois o mercado imobiliário um investimento tradicional e sólido.

É esperado também que as famílias continuem adquirindo imóveis com áreas maiores e espaços para montar um escritório por conta do home-office e que jovens continuem adquirindo imóveis menores, próximos de estações e ciclovias.

8. Conclusão:

Após análise do valor do imóvel e utilizando o arredondamento citado no item “1. a)” deste laudo, bem como o campo de arbítrio conforme descrito no item 8.2.1.5 da NBR 14653-2, foi determinado o valor dos imóveis em:

**R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) – Data base:
outubro de 2022**

9. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 25 (vinte e cinco) laudas além do anexo, totalizando 26 (vinte e seis) laudas (laudo completo), sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

Salienta-se, também, que o presente laudo contém os seguintes anexos:

Anexo I - Mapa 2 – Zoneamento – Município de Mauá.

Mauá, 11 de outubro de 2022.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382

Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento – Município de Mauá.

