



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES.

PROCESSO N.º: 0011819-88.2018.8.26.0361
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

NELSON LUIZ GASPARIN, Perito Judicial, Arquiteto & Urbanista, nomeado nos autos em epígrafe, sendo: **REQUERENTE:** *MARLI DA SILVA E SILVA que move em face à LUIZ SILVA*, após proceder às diligências e estudos necessários para fiel desempenho da nomeação, vem apresentar as conclusões, expressas no

Laudo Pericial

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO IMÓVEL RUA CARLOS DE LAET, nº 287 - Mogi das Cruzes -São Paulo.

TERRENO

R\$ 266.070,07.

(Duzentos e sessenta e seis mil setenta reais e sete centavos).

BENFEITORIA

R\$ 187.189,05.

(Cento e oitenta e sete mil cento e oitenta e nove reais e cinco centavos).

TERRENO + BENFEITORIAS

R\$ 453.259,12.

(Quatrocentos e cinquenta e três mil duzentos e cinquenta e nove reais e doze centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

2

VISTORIA

EM ATENDIMENTO AO ARTIGO 474 - VISTORIA

No dia 22 de setembro de 2022, às 10:00 horas, este perito se dirigiu à Rua Carlos de Laet, nº 287, Mogi das Cruzes – São Paulo, estando presente no local o Sr. Paulo Henrique Lopes, que após as apresentações de costume, foi permitida a entrada, proceder a vistoria, que transcorreu na mais perfeita ordem.



Vista do avaliando.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

3



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A unidade avaliando está localizada em à Rua Carlos de Laet, nº 287, sendo seu padrão construtivo enquadrado como "residências padrão econômico", estando devidamente detalhado no corpo deste trabalho.

Para avaliação será adotado o método comparativo de ofertas de mercado, aplicando fatores como: índice de cálculo do valor venal - planta genérica do município, topografia, número de dormitórios, suítes, banheiros, idade e atribuições que possam interferir no valor justo, tudo nos termos da norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 14653-2.

Através de pesquisa na região, foram captadas amostras que servirão de comparativos na confecção desta avaliação, amostrar obtidos, por meio de ofertas existente na região do avaliando, sendo suas características levantadas junto a imobiliárias, sites ou outros que tragam a correta descrição da amostra, demais informações serão obtidas através do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

4



INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIANDO

O avaliando está localizado a Rua Carlos de Laet, nº 287, perímetro urbano do município e Comarca de Mogi das Cruzes – SP.

IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario	
Identificação / Localização	
Inscrição: 32.067.029.000-3	Cart.-Matr.: 1-018613,
Proprietário(a): ALICE JOENTINA DA SILVA MELO	CPF: ***,497.568-**
Outros Prop.: ANTONIA MOREIRA DA SILVA MELO	CPF: ***,959.528-**
ANTONIO CICERO DE MELO	CPF: ***,909.578-**
CRISTIANO DE MELO	CPF: ***,969.688-**
CRISTINA DE MELO	CPF: ***,187.718-**
GRINAURIA DE MELO	CPF: ***,448.768-**
JOSE CICERO DE MELO	CPF: ***,866.648-**
LUIZ MANOEL DE MELO	CPF: ***,125.968-**
MANOEL DA SILVA	CPF: ***,187.888-**
MARIA DO SOCORRO JOENTINA DE MELO LOPES	CPF: ***,327.408-**
MARIA QUITERIA DE CHILE ALMEIDA	CPF: ***,784.388-**
MARINA JOENTINA DE MELO	CPF: ***,969.308-**
QUITERIA JOENTINA DA SILVA MELO	CPF: ***,770.208-**
ROSALIA JOENTINA DA SILVA	CPF: ***,267.278-**
TEREZINHA JOENTINA DA SILVA	CPF: ***,331.358-**
WILLIAN DE MELO SILVA	CPF: ***,642.208-**
Local do Imóvel: R CARLOS DE LAET 287	
Quadra: C	Lote: 29
Loteamento: JD JULIANA	Distrito: CESAR DE SOUSA
Endereço entrega: R CARLOS DE LAET 287 08810-310 JD JULIANA - MOGI DAS CRUZES / SP	
Dados do Imóvel	
Área do Terreno: 250,00 m ²	Ano da Construção: 2016 (Atual. Cadastral)
Testada em Metro Linear: 10,00 m	Zona Fiscal: 3
Valor Metro Terreno: R\$ 154,35	Classe Fiscal: Tributado IPTU
Classificação do Solo: Normal	Posição da Construção: Superposta
Localização do Terreno: Meio da quadra	Tipo de Construção: Residencia
Edificações	
Área Construída (m²)	Padrão
AC1. 152,90	11. Res. Horiz. Baixo
Valor do Metro²	
R\$ 681,85	

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

SECRETARIA DE FINANÇAS

NOTIFICAÇÃO**13914/2017**

Data: 14/08/2017

Inscrição Imobiliária:

32.067.029.000

Cadastro

32067029000

Endereço do Imóvel:

RUA CARLOS DE LAET, 287 - JARDIM JULIANA

Responsável/Possuidor:

Proprietário:

MANOEL CICERO DE MELO

Alvará:



FOTO AEREA



FOTO FRONTAL

A Prefeitura informa que atualizou os dados do cadastro imobiliário municipal por meio de tecnologia de geoprocessamento, que consiste na captação de imagens aéreas e fotos frontais de todos os imóveis da cidade. Por meio desta atualização, foi constatada a seguinte situação cadastral do imóvel:

Área constante no cadastro imobiliário:100,72 m²**Área construída constatada:**152,9 m²

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO IPTU.

INSCRIÇÃO	Área Terreno (m ²)	Área Construída Residência (m ²)	Área Construída Edícula (m ²)	MATRÍCULA 2º ORI.	ÁREA Terreno m ²
S. 32; Q. 067; U. 029; SU. 000; DG.3	250,00	100,72	52,18	18.613	250,00

Área construída não lançada na matrícula.

A avaliação do terreno será fundamentada na área constante na matrícula, a área construída será atribuída a área cadastrada na municipalidade.

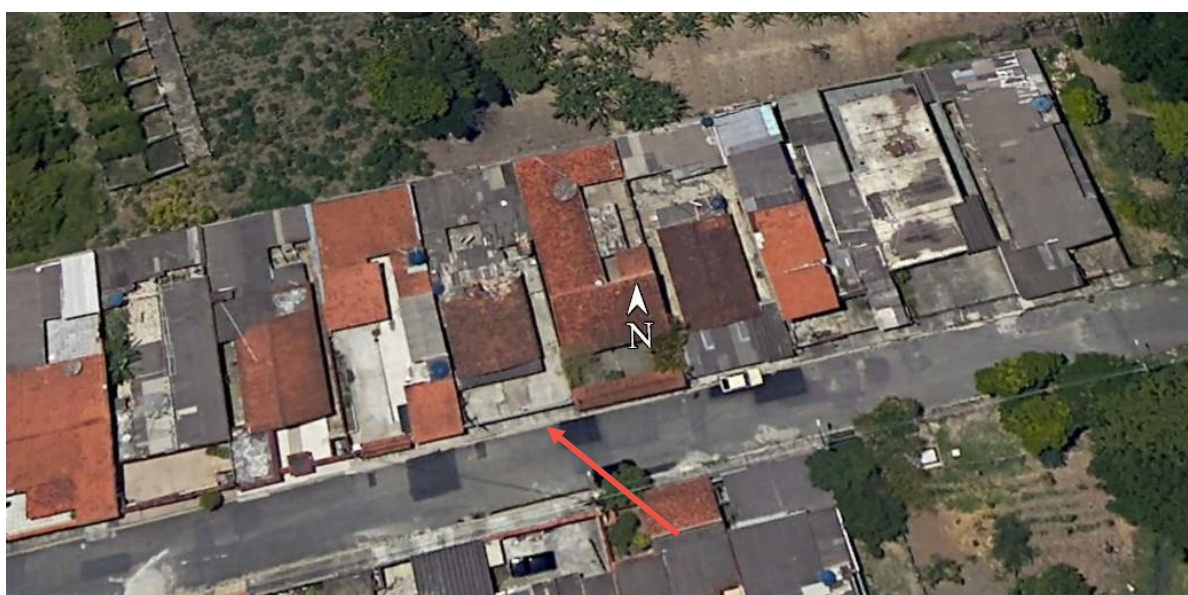
LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

LOCALIZAÇÃO



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

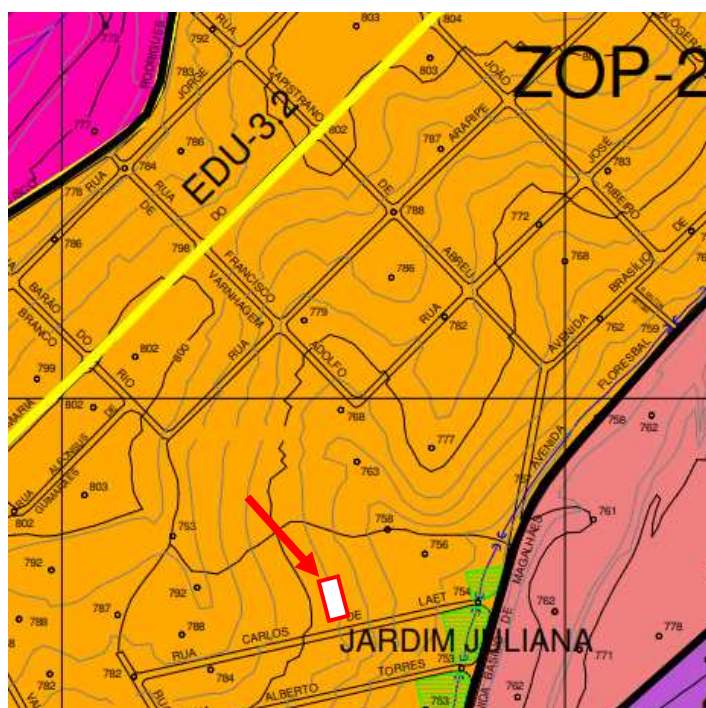
Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

7

ZONEAMENTO

ZOP-2 - (ZONA OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)



ZOP - 2

Zona Ocupação Preferencial.

Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal:															
Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)															
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA				ZOP-1			ZOP-2			ZOP-3					
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	TO (%)		L	C	A	L	C	A	L	C	A			
		CAB		55	55	55	50	50	50	45	45	45			
		CAm		2,5	2,5	2,5	1	1	1	1	1	1			
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	3		3	3	3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5		
			RECUSOS LOTE	área(m²)	125*	150**	125*	150**	125*	150**	125*	150**	420	420	420
				fronte (m)	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**	12	12	12
		Rlap (m)		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
		Rdi (m)		1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	2		
		Rdf (m)		2	2	2	2	2	2	2	3	3	3		
		ESQUINA	RECUSOS LOTE	área(m²)	125*	175**	125*	175**	125*	175**	125*	175**	525	525	525
				fronte (m)	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	15	15	15
				Rlap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Rdi (m)	2			2	2	2	2	2	2	2	2	2			
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20	20	20	20	20	20	30	30	30			

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



		Rd (m)		2	2	2	2	2	2	3	3	3	
CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)			20	20	20	20	20	20	30	30	30	
	A-1 (UNIRRESIDENCIAL)			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	
	A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)			A-2.1 (HORIZONTAL)			UP			UP			
	A-2.2 (VERTICAL)			UP			UP			UP			
B - COMERCIAL	B-2 (VAREJISTA)	B-2.1 (UNICOMERCIAL)	AI	X	X	MM	X	X	MM	X	X	X	
			MI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X	
			BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			AI	X	X	MM	X	X	MM	MM	X	X	X
			MI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
		B-2.2 (MULTICOMERCIAL)	BI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
			NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			AI	X	X	MM	X	X	MM	MM	X	X	X
			MI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
			BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
	C-1 (GESTÃO)	C-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM	X	X	MM	X	X	X	
			MI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
			BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
		C-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			AI	X	X	MM	X	X	MM	MM	X	X	X
			MI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
	C-2 (ATENDIMENTO)	C-2.1 (ALTO FLUXO)	BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			AI	X	X	MM	X	X	MM	MM	X	X	X
		C-2.2 (BAIXO FLUXO)	MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			AI	X	X	MM	X	X	MM	MM	X	X	X
C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)		C-3.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			AI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
	C-3.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X	
		MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X	
		BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X	
		AI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X	
		MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X	
		BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X	
D-1 (EXTRATIVO)	D-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	D-1.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		BI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
	D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X	
		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		AI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		MI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		AI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		MI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
	D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X	
		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		MI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		BI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		AI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		MI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	BI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		AI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		MI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		BI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		AI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
		MI	X	EI	EI	X	EI	EI	EI	X	X	X	
	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO)	E-1.1 (ALTO FLUXO)	NI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
			MI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
			BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
		E-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			AI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
			MI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X
E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)	BI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X	
		AI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X	
		MI	X	MM	MM	X	MM	MM	MM	X	X	X	
	E-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	X	UP	UP	X	UP	UP	UP	X	X	X	
		AI	X	UP	UP	X	UP	UP	UP	X	X	X	
		MI	X	UP	UP	X	UP	UP	UP	X	X	X	

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

REGISTRO DE IMÓVEIS.

1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Matrícula nº 18.613, datada de 15 de setembro de 1982.

Origem na transcrição 82.619 do 1º ORI.

At. = 250,00 metros quadrados;

Ac = 100,72 metros quadrados;

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| ✓ Via pavimentada; | ✓ Telefonia; |
| ✓ Transporte coletivo; (Próximo) | ✓ Supermercados; (Próximo) |
| ✓ Energia elétrica; | ✓ Escola; (Próximo) |
| ✓ Esgotamento Sanitário; | ✓ Restaurantes, etc. |
| ✓ Água encanada; | ✓ Comércio em geral; (Próximo) |

TIPO DO TERRENO.

- ✓ Leve active;
- ✓ Seco;

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



AVALIAÇÃO TERRENO.

Este trabalho tem por objetivo trazer aos autos de forma detalhada todos os cálculos necessários para obtenção do justo valor para o terreno e suas benfeitorias.

Para esta avaliação, utilizaremos a área descrita pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, a da matrícula 33.852 do 2º ORI.:

Área:	250,00 metros quadrados.		
Testada:	10,00 metros.	Fundo:	10,00 metros.
Lateral esquerda:	25,00 metros.	Lat. direita:	25,00 metros.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

1º.- Os expoentes das fórmulas de influência por profundidade e frente, os próprios limites dessas influências, bem como aqueles decorrentes de frentes múltiplas e / ou esquina, poderão ser estabelecidos para cada região ou local, com base em análise experimental – estatística e referendados pelo IBAPE/SP, entidade autora destas normas, levando em conta as vocações de uso e os dispositivos legais. Aliás, a NBR 14653 – 1 2001 – parte 2 estabelece que os institutos regionais deverão estabelecer fórmulas para homogeneização dos fatores devidamente verificadas ou o engenheiro avaliador poderá apresentar formulário de sua autoria, desde que devidamente justificadas, fundamentadas e condizentes com a realidade.

2º.- Os lotes de grandes dimensões, os de pequenas dimensões de difícil aproveitamento e os de formas inusitadas devem ser avaliados observando essas características e estudando a possibilidade de desmembramento ou remembramento, bem como o seu melhor e mais eficiente aproveitamento.

3º.- Nos bairros ou locais onde o mercado não indique haver vantagens em agrupar lotes, ainda que estes sejam contíguos, a avaliação deve ser feita considerando-os isoladamente, um a um.

4º.- Nos lotes em bairros de residência de padrão modesto ocupados por construções que os aproveitem adequadamente, devem ser desconsideradas eventuais desvalorizações de testada, bem como de profundidade, no caso de estas serem as inferiores às de referência e mínima, respectivamente.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



METODOLOGIA APLICADA.

A sistemática para avaliação da área avalianda, segue o estabelecido na Avaliação de Imóveis Urbanos – 2019 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), aos termos da NBR 14.653-2.

ZONA PREDOMINANTE DE USO:

Grupo I, 1ª Zona.

Grupo I: Zonas de uso residencial popular

1ª Zona: Residencial Horizontal Popular.

FATORES DE AJUSTES

Frente de referência:	(Fr)	5,00m.
Prof. Mínima:	(Pmi)	15,00m.
Prof. Máxima:	(Pma)	30,00m.
Expoente do fator Frente:	(f)	(N/A)
Expoente do Fator Profundidade:	(p)	(N/A)
Área mínima do lote:	(m²)	125,00.
Múltiplas frentes ou esquina:	(Ce)	(N/A)
Intervalo característico de áreas:	(m²)	100 - 400
Coeficiente de aproveitamento:	(Ca)	0,20.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

12



TERRENO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO: 001819-88/2018 Rua Carlos Laet						DATA: 11/11/2022		
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO:								
Índice de atualização do IPTU 1,22515985								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00
FATORES								
FATOR		ÍNDICE						
☒ Localização		154,37						
☐ Testada		10,00						
☐ Profundidade								
☐ Frentes Múltiplas		Não						
☒ Área								
☒ Topografia		em aclive até 5%						
☒ Consistência		seco						

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Edward Mulheise ,463	630,00	856,09	1,3589	1,0022
☒	2 Rua Emílio Ribas ,s/n	993,75	871,36	0,8768	1,0009
☒	3 Rua Jorge Salomão ,lado 936	540,00	685,53	1,2695	1,0020
☐	4 Rua Nilo Garcia Alabarte ,360	1.125,00	1.419,65	1,2619	1,0010
☒	5 Rua Oscar Packer ,lado 267	1.140,00	1.125,34	0,9871	1,0010
☒	6 Rua Eudoxia Castelo Branco ,lado 214	864,00	956,44	1,1070	1,0011
☒	7 Maria do Nascimento B Vidas ,lado 1606	774,00	1.064,30	1,3751	1,0016

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

14

**ADERÊNCIA**

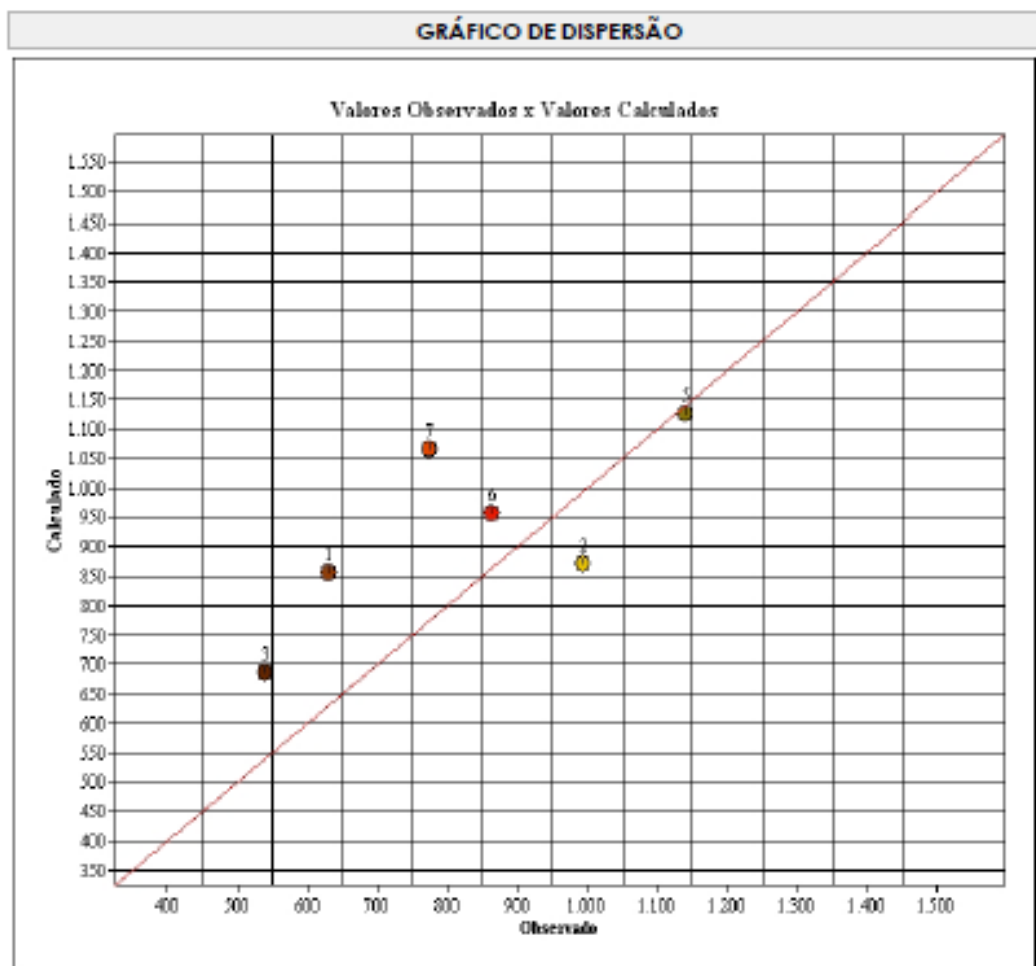
Núm.	Observado	Calculado
1	630,00	856,09
2	993,75	871,36
3	540,00	685,53
4	1.125,00	1.419,65
5	1.140,00	1.125,34
6	864,00	956,44
7	774,00	1.064,30

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Rua Carlos de Laet 287 VI Juliana MOJI DAS CRUZES - SP **Data:** 11/11/2022
Cliente: 001819-88.2018 4ª V.C.
Área m²: 250,00 **Modalidade:** Venda **Distribuição espacial**

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 823,63
Desvio Padrão: 224,08
 - 30% : 576,54
 + 30% : 1.070,71

Coefficiente de Variação: 27,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 926,51
Desvio Padrão: 158,42
 - 30% : 648,56
 + 30% : 1.204,46

Coefficiente de Variação: 17,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completo quanto a todas as variáveis analisadas	Completo qto aos fatores usados no tratamento	Adoção da situação paradigmática	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	8	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações sobre todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações sobre todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações sobre todas as características dos dados analisados	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pelo conj. de fatores	0,80 a 1,20	0,90 a 1,10	0,40 a 2,00 'a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 926,51

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.064,28000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1300

VALOR TOTAL (R\$): 266.070,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 831,05

INTERVALO MÁXIMO: 1.021,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 929,31

INTERVALO MÁXIMO: 1.199,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Grau de fundamentação II

Grau de precisão III

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS COMPARATIVOS

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

19



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2022	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 127,56	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Edward Muhlebe		NÚMERO : 463	
COMP.:	BARRO : César de Souza	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08820-300	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em declive até 3%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) : 175.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Andarite Indivisa		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-916880290	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	430,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	866,09
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3589
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 :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

20

ARQUIVOFOTOGRAFICO

ELEMENTO 01



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJ DAS CRUZES - SP - 2011		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2022	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 196,03	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Emílio Ribas		NÚMERO : s/n	
COMP. :	SABRO : Via Sulista	CIDADE : MOJ DAS CRUZES - SP	
CEP : 06810-270	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE DUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	240,00	TESTADA - (ct) m	8,00 PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) : 265.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Adriana Caporali		
CONTATO :	Sita	TELEFONE : (11)-990580012	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	993,75
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	871,36
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8768
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,14	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

22

ARQUIVOFOTOGRAFICO

ELEMENTO 02



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJIL DAS CRUZES - SP - 2211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2022	
SETOR: 28	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Jorge Salomão		NÚMERO: lado 936	
COMP.:	BARRIO: Vila Sônia	CIDADE: MOJIL DAS CRUZES - SP	
CEP: 08810-130	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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	50,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seca		
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\$): 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Catamenil Imóveis		
CONTATO:	Site	TELEFONE: (11)-43126194	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hloc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	540,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	685,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2695
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0020
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	-0,05				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVOFOTOGRAFICO

ELEMENTO 03



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2211		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2022	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Nilo Garcia Alcantara		NÚMERO : 360	
COMP. :	SARRO : Jardim São Pedro	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08800-400	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			40,00
ACESSIBILIDADE :	Difícil	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
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\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Jonas Cardoso		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-47283000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,125,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,419,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2619
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,26	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVOFOTOGRAFICO

ELEMENTO 04



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2022	
SETOR : 28	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Oscar Packer		NÚMERO : lado 267	
COMP.:	BARRO : Vila Suleia	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08810-120	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:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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\$) : 190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Souza Franco Imóveis		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-47981315	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO H _{oc} :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1,140,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1,125,34
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9871
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA H _t :	-0,05				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

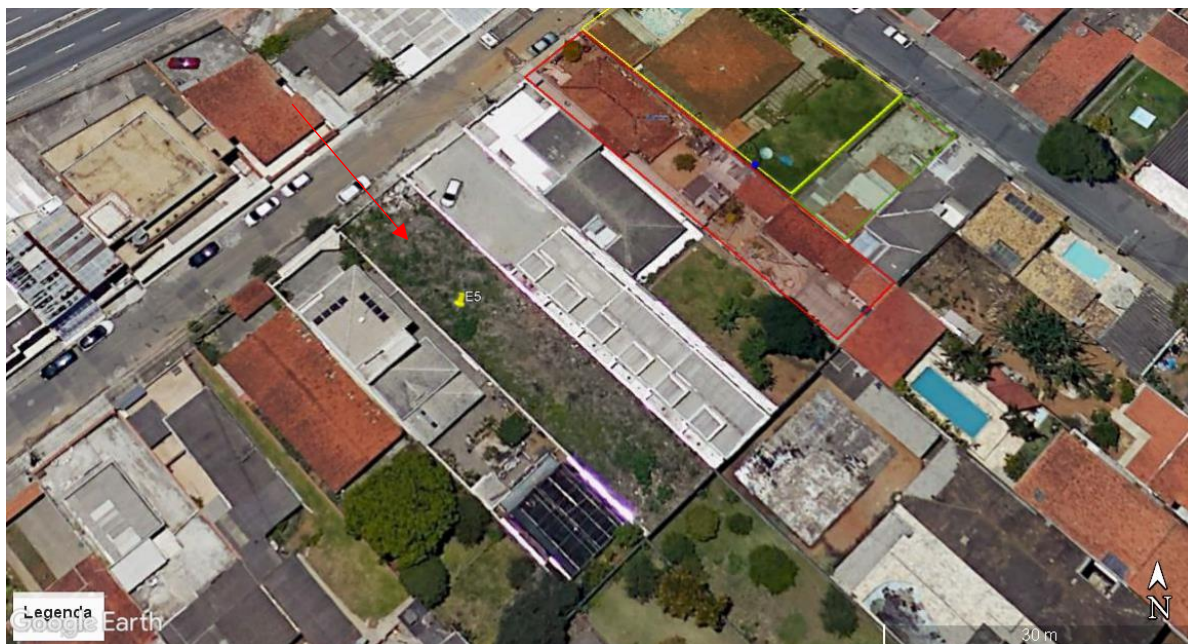
Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

28

ARQUIVOFOTOGRAFICO

ELEMENTO 05



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2022	
SETOR : 32	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 196,03	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Eudoxia Castelo Branco		NÚMERO : lado 214	
COMP.:	BARRO : César de Souza	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08810-040	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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
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\$) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Del Bem Imóveis		
CONTATO :	Site		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-947464249		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCAÇÃO H _{oc} :	-0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	864,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	956,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1070
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0011
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA H _t :	0,00				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

30

ARQUIVOFOTOGRAFICO

ELEMENTO 06



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJIL DAS CRUZES - SP - 2211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2022	
SETOR : 32	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 154,37	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Maria do Nascimento 3 Vidas		NÚMERO : lado 1606	
COMP. :	SABRO : César de Souza	CIDADE : MOJIL DAS CRUZES - SP	
CEP : 08810-100	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 :	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	calda para as fundas de 5% até 10%		
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\$) :	490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Carlos Marfort Imóveis				
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-974748987			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fe :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 774,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.064,30
		VARIAÇÃO : 1,3751
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0016

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

32

ARQUIVO FOTOGRÁFICO

ELEMENTO 07



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO TERRENO

R\$ 266.070,07.

(Duzentos e sessenta e seis mil setenta reais e sete centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



INDICADORES e PADRÃO CONSTRUTIVO.

PARA 2022.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB 2022.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, SETEMBRO de 2022.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	1.050,73	55,10
Materiais de Construção	803,95	42,16
Desp. Administrativas	52,26	2,74
Total	1.906,94	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,18 %		

PADRÃO CONSTRUTIVO.

RESIDÊNCIAS PADRÃO ECONÔMICO

ÁREAS.

ÁREAS	m²
Área residencia	152,90
Área total	152,90

Ano da construção: 1997
LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



AValiação BENFEITORIA.

ÁREA = 152,90 m²

Edificação em alvenaria, encontrando estado razoável de conservação, não apresenta rachaduras, trincas que comprometam sua estabilidade.

Pelos materiais aplicados e pelo descrito, podemos atribuir ao imóvel para efeito de cálculo que este possui aproximadamente, 25 (vinte e cinco) anos

DESCRIÇÃO DO AVALIANDO.

	Piso	Forro	Esquadrias	Porta	Pintura	Elétrica	Hidráulica
Varanda	Ardósia	Laje			Razoável	Embutida	
Sala	Cerâmica	Laje	Metálica	Metálica	Razoável	Embutida	
Dormitório	Cerâmica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
Dormitório	Cerâmica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
BWC	Cerâmica	Laje	Metálica	Camarão	Az. teto	Embutida	Básica
Cozinha	Cerâmica	Laje	Metálica		Az. teto	Embutida	Básica
Depósito	Cerâmica	Laje		Metálica	Razoável	Embutida	
Lavanderia	Cerâmica	T. aparente			Razoável	Embutida	Básica
Área ext fundo	Cimentado						

Meia água/edícula

Sala 1	Cerâmica	Madeira	Metálica	Metálica	Razoável	Embutida	
Sala 2	Cerâmica	Madeira	Metálica		Razoável	Embutida	
Sala 3	Cerâmica	Madeira	Metálica		Razoável	Embutida	
Sala 4	Cerâmica	Madeira	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
BWC	Cerâmica	Madeira	Metálica	Madeira	Az. teto	Embutida	Básica

Observações:

Edificação em alvenaria, tendo no fundo coberturas em fibro cimento – precárias, não avaliadas pelo estado de conservação. Na vistoria não foi constatado trincas que comprometessem a estabilidade do imóvel.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



MÉTODO DE AVALIAÇÃO = CUSTO DE REPRODUÇÃO

Requer avaliadores com alguma experiência na identificação dos padrões construtivos, sendo de fundamental importância que os olhos que tratam da pesquisa de elementos comparativos, devam tratar o avaliando.

Para sua aplicação, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de construções, obtidos dividindo-se custo total de uma obra com estruturas e acabamentos similares e recentemente construída pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos publicados em revistas técnicas.

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES – SINDUSCON.

Atendendo ao dispositivo legal, os sindicatos estaduais publicam mensalmente os Custos Unitários Básicos (CUB). Considerando que no cálculo destes custos unitários é obedecida a NBR 12.721 (que substitui a NB 40), é imprescindível o conhecimento dos projetos padrões e suas respectivas especificações do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção) dos quais se originam os orçamentos dos vários tipos de obras.

No caso, a edificação existente se aproxima ao padrão **“RESIDENCIAS PADRÃO ECONÔMICO”**.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

APLICANDO O PADRÃO NA TABELA PORTARIA CAJUF 03-2007

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8N, SETEMBRO de 2022.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *	1.050,73	55,10
Materiais de Construção	803,95	42,16
Desp. Administrativas	52,26	2,74
Total	1.906,94	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,18 %		

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APLICANDO COEFICIENTE SOBRE R8.

APLICANDO COEFICIENTE NO ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)			
	Coeficiente	R8	R\$/m ²
Residencia	1,070	R\$ 1.906,94	R\$ 2.040,43

VALOR DA BENFEITORIA.

CALCULANDO AS BENFEITORIAS.			
	Ac	Vu	Vb
ESCRITÓRIO	152,900	R\$ 2.040,43	R\$ 311.981,75
TOTAL			R\$ 311.981,75
Ac	ÁREA DA CONSTRUÍDA		
Vu	VALOR UNITÁRIO PADRÃO		

DEPRECIAÇÃO.

Conceito: É a perda de valor sofrida por um bem.

CÁLCULO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE.

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

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

$$Foc = R + K * (1 - R) \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Tabela 1, para obter "R".

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	VIDA RESIDUAL
			ir - ANOS	"R" - (%)
Casa	Residencia	Econômico	70	20

Idade em percentual de vida:

Ir	Vida previsível		%
25	70	0,3571	35,71

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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 substituição 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 impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

APLICANDO TABELA 2.

Com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

IDADE REFERENCIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	"K"
	f	
25	f	0,5045

APLICANDO "K".

Com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
R	K	(1-R)	Foc
0,20	0,505	0,8	0,60

CÁLCULO DO AVALIANDO APLICANDO A DEPRECIAÇÃO

APLICANDO A DEPRECIAÇÃO			
VALOR APURADO	DEPRECIAÇÃO	TOTAL	
R\$ 311.981,75	0,60	R\$	187.189,05
Total		R\$	187.189,05

RESUMO DA AVALIAÇÃO

BENFEITORIA

R\$ 187.189,05.

(Cento e oitenta e sete mil cento e oitenta e nove reais e cinco centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVO FOTOGRÁFICO



Vista da área frontal da residência.



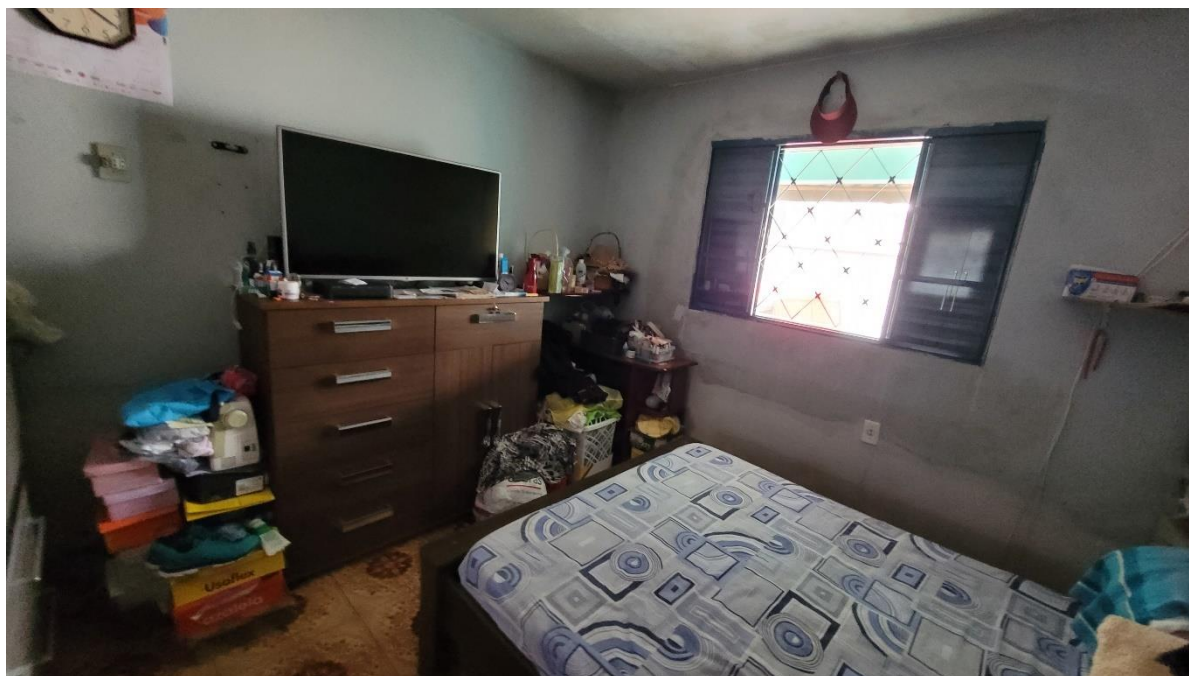
Vista parcial da sala estar

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista dormitório



Vista dormitório 2.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista copa/cozinha



Vista depósito



Vista parcial BWC

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial da área do fundo do avaliando.



Vista parcial do depósito 1.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial depósito 2.



Vista do depósito 3

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para avaliação de bens – parte 1: Procedimentos gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. ”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objeto da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. ”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardando o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor”.

Neste trabalho (laudo técnico de avaliação), foram alcançados o **grau II de Fundamentação** e o **grau III de precisão** para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		I	II	III
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Intervalo de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CONCLUSÃO TÉCNICA

- a) Por todo o apresentado neste laudo técnico de avaliação, conclui-se, que: atendida NBR-14.653 (Norma Brasileira para avaliação de bens), tendo atingido o Grau de fundamentação II e Precisão III, o que corrobora com o resultado da avaliação;
- b) Todos os elementos utilizados na pesquisa estão localizados na mesma região Geoeconômica;
- c) Todos os elementos estão sujeitos as mesmas restrições construtivas, ZOP-2;
- d) A metodologia adotada é a mais indicado para esta avaliação.

Demonstrando os cálculos, com a redução do valor devido do Imposto Territorial Urbano

Rua Carlos de Laet						
	MATRÍCULA	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	AVALIAÇÃO TERRENO (R\$)	AVALIAÇÃO BENFEITORIA (R\$)	TOTAL
1	18.613	250,00	152,90	R\$ 266.070,07	R\$ 187.189,05	R\$ 453.259,12
2	DIVIDA ATIVA IPTU					R\$ -
	TOTAL DA AVALIAÇÃO LIQUIDO					R\$ 453.259,12

- e) Estando todos os cálculos demonstrados, temos como justo o valor de R\$ 453.259,12 (Quatrocentos e cinquenta e três mil duzentos e cinquenta e nove reais e doze centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

TERRENO + BENFEITORIAS

R\$ 453.259,12

(Quatrocentos e cinquenta e três mil duzentos e cinquenta e nove reais e doze centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ENCERRAMENTO.

Após os devidos estudos, dou por concluído o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, composto de 50 (Cinquenta) folhas impressas somente no anverso, devidamente numeradas, rubricadas e a última datada e assinada, por este Signatário.

Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2.022.

NELSON LUIZ GASPARIN.
PERITO JUDICIAL.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

50



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES.

PROCESSO N.º: 0011819-88.2018.8.26.0361

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

NELSON LUIZ GASPARIN, Perito Judicial, Arquiteto & Urbanista, nomeado nos autos em epígrafe, sendo: **REQUERENTE:** *MARLI DA SILVA E SILVA que move em face à LUIZ SILVA*, após proceder às diligências e estudos necessários para fiel desempenho da nomeação, vem apresentar as conclusões, expressas no

Laudo Pericial

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO IMÓVEL RUA RIO DE JANEIRO, nº 80 - Mogi das Cruzes -São Paulo.

TERRENO

R\$ 203.788,79.

(Duzentos e três mil setecentos e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos).

BENFEITORIAS

R\$ 126.992,48.

(Cento e vinte e seis mil novecentos e noventa e dois reais e quarenta e oito centavos).

TERRENO + BENFEITORIAS

R\$ 330.781,27.

(Trezentos e trinta mil setecentos e oitenta e um reais e vinte e sete centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

VISTORIA

EM ATENDIMENTO AO ARTIGO 474 - VISTORIA

Inicialmente este perito se dirigiu ao imóvel avaliando, no dia 22 de setembro de 2022, às 10:00 horas, sito à Rua Rio de Janeiro, nº 80, estando este fechado, novamente no dia 22 de novembro de 2022, às 14:00 horas, que após as apresentações de costume, foi procedida a vistoria, sendo este perito acompanhado pela Proprietária moradora, Srª Quiterina da Silva, informando que ali reside com seu irmão Antônio da Silva. No mais a vistoria transcorreu na mais perfeita ordem.



Imagem Drone – setembro 2022

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

3



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A unidade avaliando está localizada em à Rua Rio de Janeiro, nº 80, sendo seu padrão construtivo enquadrado como "residências padrão proletário e econômico", estando devidamente detalhado no corpo deste trabalho.

Para avaliação será adotado o método comparativo de ofertas de mercado, aplicando fatores como: índice de cálculo do valor venal - planta genérica do município, topografia, número de dormitórios, suítes, banheiros, idade e atribuições que possam interferir no valor justo, tudo nos termos da norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 14653-2.

Através de pesquisa na região, foram captadas amostras que servirão de comparativos na confecção desta avaliação, amostrar obtidos, por meio de ofertas existente na região do avaliando, sendo suas características levantadas junto a imobiliárias, sites ou outros que tragam a correta descrição da amostra, demais informações serão obtidas através do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIANDO

O avaliando está localizado a Rua Rio de Janeiro, nº 80, perímetro urbano do município e Comarca de Mogi das Cruzes – SP.

IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario		
Identificação / Localização		
Inscrição: 31.030.016.000-1		
Proprietário(a):	MANOEL DA SILVA	CPF: ***.187.888-**
Local do Imóvel:	R RIO DE JANEIRO 80	
Quadra:	100	Lote: 22
Loteamento:	VL SAO PAULO	Distrito: SABAUNA
Endereço entrega:	R RIO DE JANEIRO 80 08840-060 VL SAO PAULO - MOGI DAS CRUZES / SP	
Dados do Imóvel		
Área do Terreno:	500,00 m ²	Ano da Construção: 2016 (Atual. Cadastral)
Testada em Metro Linear:	10,00 m	Zona Fiscal: 3
Valor Metro Terreno:	R\$ 102,91	Classe Fiscal: Tributado IPTU
Classificação do Solo:	Normal	Posição da Construção: Superposta
Localização do Terreno:	Meio da quadra	Tipo de Construção: Residencia
Edificações		
Área Construída (m ²)	Padrão	Valor do Metro ²
AC1. 67,33	11. Res. Horiz. Baixo	R\$ 681,85
AC2. 59,17	12. Res. Horiz. Popular	R\$ 1.071,47

Divida Ativa
Mensagem Não encontrou débitos para esta inscrição, ou cadastro não confere. 31.030.016.000-1 - MANOEL DA SILVA Retornar

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

SECRETARIA DE FINANÇAS

NOTIFICAÇÃO		23434/2017
Inscrição Imobiliária: 31.030.016.000	Cadastro 31030016000	Data: 14/08/2017
Endereço do Imóvel: RUA RIO DE JANEIRO, 80 - VILA SAO PAULO		
Responsável/Possuidor:		
Proprietário: MANOEL DA SILVA		
Alvará:		
		
FOTO AÉREA	FOTO FRONTAL	
A Prefeitura informa que atualizou os dados do cadastro imobiliário municipal por meio de tecnologia de geoprocessamento, que consiste na captação de imagens aéreas e fotos frontais de todos os imóveis da cidade. Por meio desta atualização, foi constatada a seguinte situação cadastral do imóvel:		
Área constante no cadastro imobiliário:	60 m ²	
Área construída constatada:	126,5 m ²	

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO IPTU.					
INSCRIÇÃO	Área Terreno (m ²)	Área Construída Residência (m ²)	Área Construída Edícula (m ²)	MATRÍCULA 1º ORI.	ÁREA Terreno m ²
S. 31; Q. 030; U.016; SU. 000; DG.1	500,00	59,17	67,33	17.931	500,00
Área construída não lançada na matrícula. Área construída total = 126,50 m ²					
A avaliação do terreno será fundamentada na área constante na matrícula, a área construída será atribuída a área cadastrada na municipalidade.					

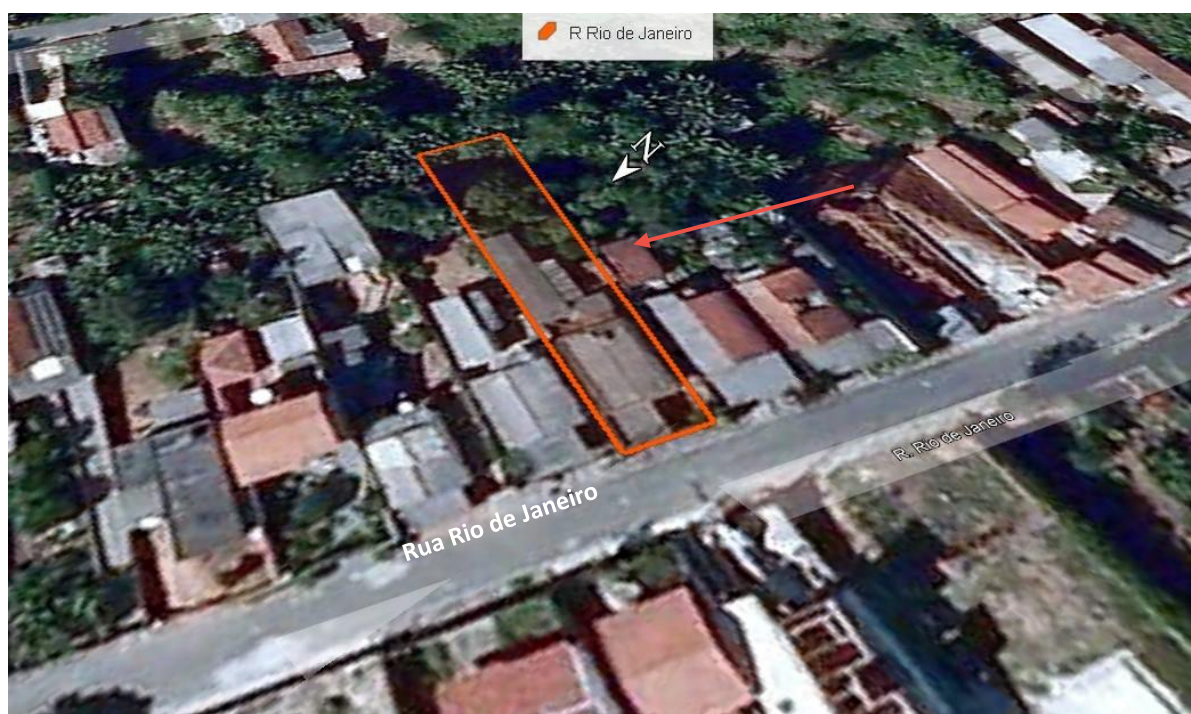
LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

LOCALIZAÇÃO



Localização do avaliando – imagem 2008



Localização do avaliando região – imagem 2020

LAUDOS TÉCNICOS

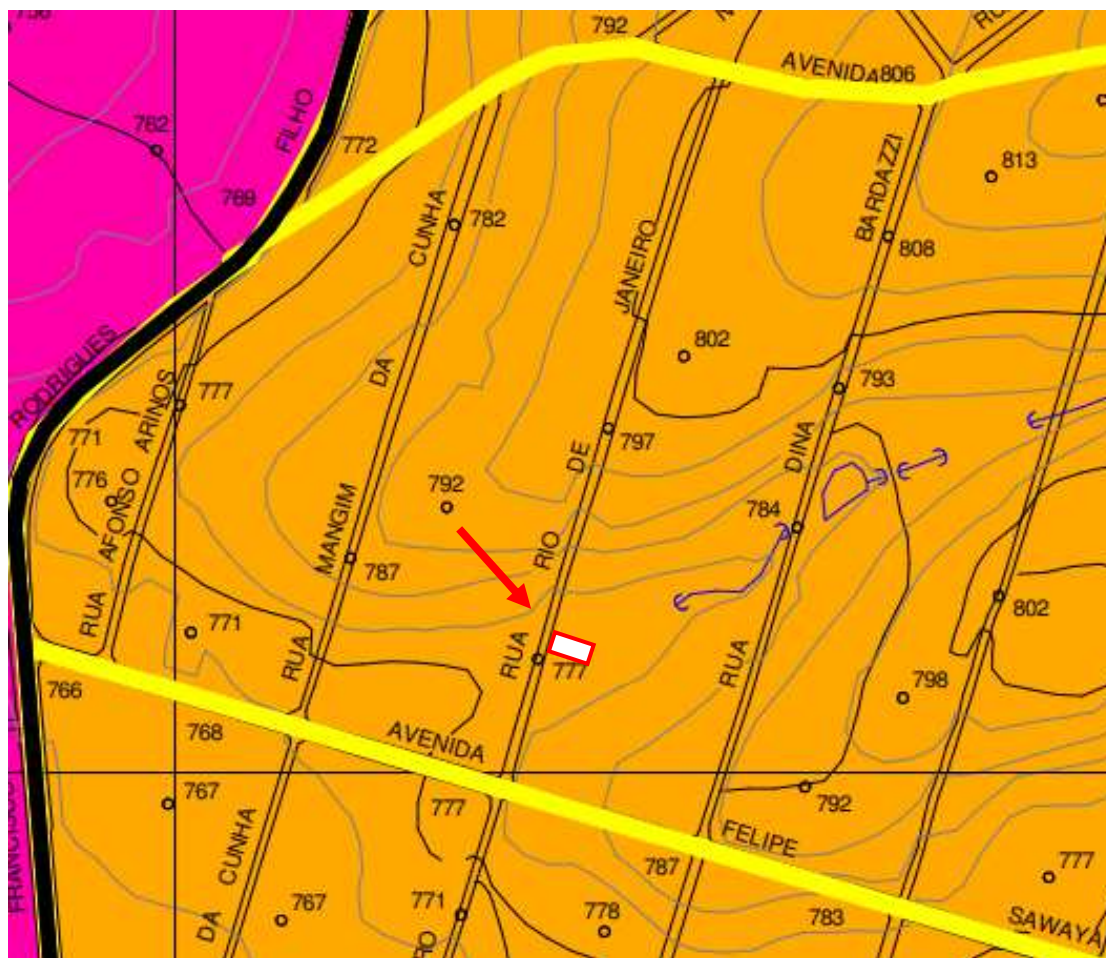
Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ZONEAMENTO

ZOP-2 - (ZONA OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ZOP - 2

Zona Ocupação Preferencial.

Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal:																			
Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)																			
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA				ZOP-1				ZOP-2				ZOP-3							
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	TO (%)		L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A				
		C ab		55	55	55	50	50	50	45	45	45							
		C Am		2,5	2,5	2,5	1	1	1	1	1	1							
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	RECUSOS LOTE	área(m²)	125*	150**	125*	150**	125*	150**	125*	150**	125*	150**	420	420	420		
				frente (m)	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**	12	12	12		
				Rap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
				Rdl (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	2	2			
		ESQUINA	RECUSOS LOTE	área(m²)	125*	175**	125*	175**	125*	175**	125*	175**	125*	175**	525	525	525		
				frente (m)	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	15	15	15		
				Rap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5			
				Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
		TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20	20	20	20	20	20	20	30	30	30				
		CATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL	A - RESID	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)		20	20	20	20	20	20	20	20	30	30	30			
				A-1 (UNIRRESIDENCIAL)		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP			
A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP					
B - COMERCIAL	B-2 (VAREJISTA)		RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3					
				área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30						
				frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP						
				RECUSOS LOTE	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X						
	B-2.2 (MULTI-COMERCIAL)		RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3						
				área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30						
				frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP						
				RECUSOS LOTE	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X						
	C - SERVIÇOS		C-1 (GESTÃO)	RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3					
					área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30					
					frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP					
RECUSOS LOTE		UP			UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X							
C-2 (ATENDIMENTO)		RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3							
			área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30							
			frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP							
			RECUSOS LOTE	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X							
C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)		RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3							
			área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30							
			frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP							
D - INDUSTRIAL	D-1 (EXTRATIVO)	RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3							
			área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30							
			frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP							
			RECUSOS LOTE	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X							
	D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3							
			área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30							
			frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP							
			RECUSOS LOTE	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X							
	D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3							
			área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30							
			frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP							
E - ESPAÇOS ABERTOS	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO)	RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3							
			área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30							
			frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP							
			RECUSOS LOTE	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X							
	E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)	RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3						
				área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30						
				frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP						
				RECUSOS LOTE	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X						
		E-2.2 (BAIXO FLUXO)	RECUSOS LOTE	Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3						
				área(m²)	20	20	20	20	20	20	30	30	30						
				frente (m)	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP						

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

REGISTRO DE IMÓVEIS.

1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Matrícula nº 17.931, datada de 05 de maio de 1982.

Origem na transcrição 48.291 do 1º ORI.

At. = 500,00 metros quadrados;

Ac = Não registrada;

Proprietários Tabulares: Quiterinha Joventina da Silva; Maricelma Joventina da Silva e s/m Dilson Machado da Silva; Luiz Silva; Antônio Silva; Maria do Carmo Silva de Moraes e s/m Pedro Aparecido de Moraes e José Silva e s/m Maria Celeste de Barros Silva.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| ✓ Via pavimentada; | ✓ Telefonia; |
| ✓ Transporte coletivo; (Próximo) | ✓ Supermercados; (Próximo) |
| ✓ Energia elétrica; | ✓ Escola; (Próximo) |
| ✓ Esgotamento Sanitário; | ✓ Restaurantes, etc. |
| ✓ Água encanada; | ✓ Comércio em geral; (Próximo) |

TIPO DO TERRENO.

- ✓ Declive;
- ✓ Seco;

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



AVALIAÇÃO TERRENO.

Este trabalho tem por objetivo trazer aos autos de forma detalhada todos os cálculos necessários para obtenção do justo valor para o terreno e suas benfeitorias. Para esta avaliação, utilizaremos a área descrita pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou seja, a da matrícula 33.852 do 2º ORI.:

Área:	500,00 metros quadrados.		
Testada:	10,00 metros.	Fundo:	10,00 metros.
Lateral esquerda:	50,00 metros.	Lat. direita:	50,00 metros.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

1º.- Os expoentes das fórmulas de influência por profundidade e frente, os próprios limites dessas influências, bem como aqueles decorrentes de frentes múltiplas e / ou esquina, poderão ser estabelecidos para cada região ou local, com base em análise experimental – estatística e referendados pelo IBAPE/SP, entidade autora destas normas, levando em conta as vocações de uso e os dispositivos legais. Aliás, a NBR 14653 – 1 2001 – parte 2 estabelece que os institutos regionais deverão estabelecer fórmulas para homogeneização dos fatores devidamente verificadas ou o engenheiro avaliador poderá apresentar formulário de sua autoria, desde que devidamente justificadas, fundamentadas e condizentes com a realidade.

2º.- Os lotes de grandes dimensões, os de pequenas dimensões de difícil aproveitamento e os de formas inusitadas devem ser avaliados observando essas características e estudando a possibilidade de desmembramento ou remembramento, bem como o seu melhor e mais eficiente aproveitamento.

3º.- Nos bairros ou locais onde o mercado não indique haver vantagens em agrupar lotes, ainda que estes sejam contíguos, a avaliação deve ser feita considerando-os isoladamente, um a um.

4º.- Nos lotes em bairros de residência de padrão modesto ocupados por construções que os aproveitem adequadamente, devem ser desconsideradas eventuais desvalorizações de testada, bem como de profundidade, no caso de estas serem as inferiores às de referência e mínima, respectivamente.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



METODOLOGIA APLICADA.

A sistemática para avaliação da área avalianda, segue o estabelecido na Avaliação de Imóveis Urbanos – 2019 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), aos termos da NBR 14.653-2.

ZONA PREDOMINANTE DE USO:

Grupo I, 1ª Zona.

Grupo I: Zonas de uso residencial popular

1ª Zona: Residencial Horizontal Popular.

FATORES DE AJUSTES

Frente de referência:	(Fr)	5,00m.
Prof. Mínima:	(Pmi)	15,00m.
Prof. Máxima:	(Pma)	30,00m.
Expoente do fator Frente:	(f)	(N/A)
Expoente do Fator Profundidade:	(p)	(N/A)
Área mínima do lote:	(m²)	125,00.
Múltiplas frentes ou esquina:	(Ce)	(N/A)
Intervalo característico de áreas: (m²)		100 - 400
Coeficiente de aproveitamento: (Ca)		0,20.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



TERRENO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA								
DESCRIÇÃO: 001819-88.2018 Rua Rio de Janeiro					DATA: 22/11/2022			
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9								
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP								
OBSERVAÇÃO:								
ZONA DE AVALIAÇÃO								
Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL SERVIÇOS POPULAR								
Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	0,20	1,10	10,00	30,00	0,50	100,00	1,00	80,00
FATORES								
FATOR	ÍNDICE							
☒ Localização	46,31							
☒ Testada	10,00							
☒ Profundidade	Não							
☒ Frentes Múltiplas	Não							
☐ Área	cálculo para os fundos de 5% até 10%							
☒ Topografia	seca							
☒ Consistência	seca							

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Independência ,10	399,60	410,94	1,0284	1,0001
☒	2 Av. Frei Anastácio Matfman ,s/n	391,62	352,89	0,9011	0,9998
☐	3 Rua Regis Plínio Batalha ,500	405,37	774,62	1,9109	1,0023
☒	4 Rua Regis Plínio Batalha ,frente 70	261,00	416,50	1,5958	1,0024
☒	5 Rua Santa Cruz do Anicé ,s/nº	396,00	407,23	1,0284	1,0001
☒	6 Rua Santa Tróia ,s/nº	396,00	388,48	0,9810	1,0000
☐	7 Rua Cel Damásio ,lado 316	483,47	554,39	1,1467	1,0004

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ADERÊNCIA

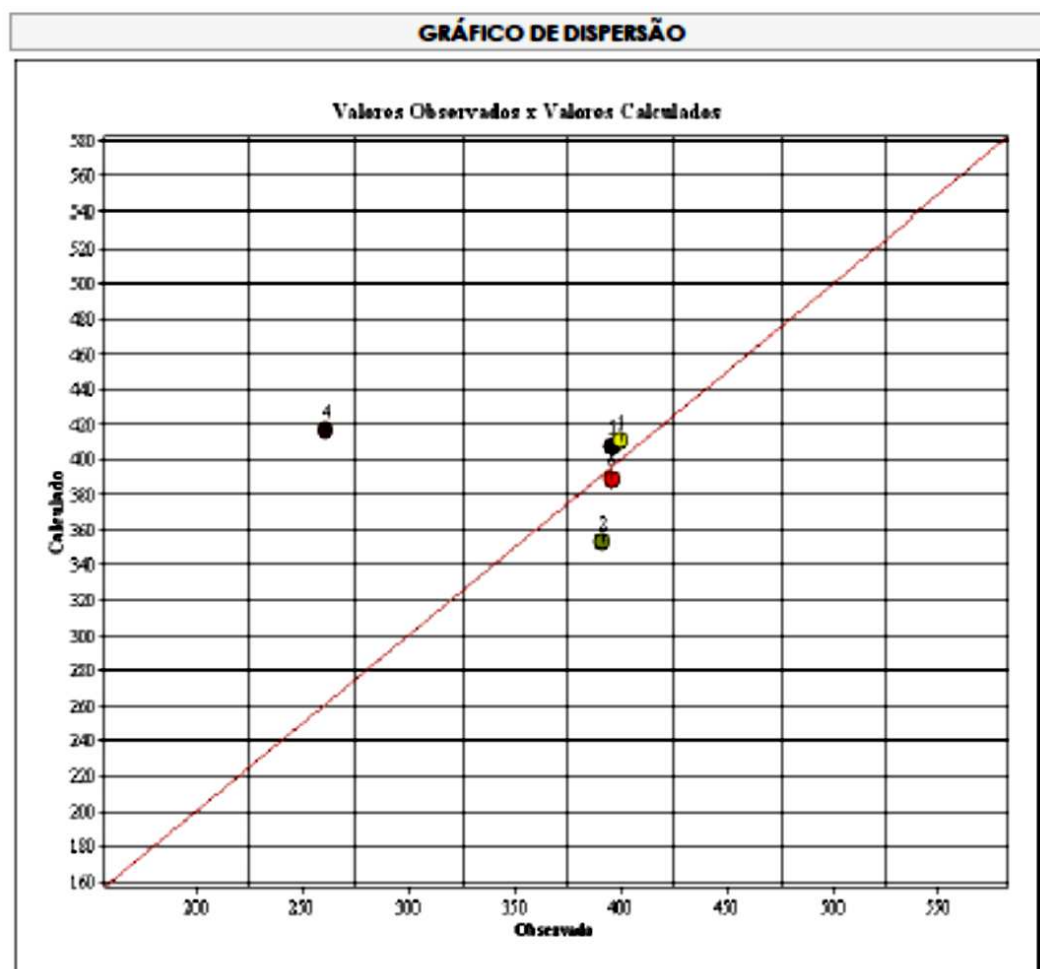
Núm.	Observado	Calculado
1	399,60	410,94
2	391,62	352,89
3	405,37	774,62
4	261,00	416,50
5	396,00	407,23
6	396,00	368,48
7	483,47	554,39

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Rua Rio de Janeiro 80 VI São Paulo-MOJI DAS CRUZES - SP **Data:** 22/11/2022
Cliente: 001819-88.2018 Rua Rio de Janeiro 4º VC
Área m²: 500,00 **Modalidade:** Venda **Distribuição espacial**

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 368,84
Desvio Padrão: 60,35
 - 30% : 258,19
 + 30% : 479,50

Coefficiente de Variação: 16,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 395,21
Desvio Padrão: 25,89
 - 30% : 276,64
 + 30% : 513,77

Coefficiente de Variação: 6,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Caracter. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa qto as informações usadas no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações refletidas as características dos dados analisados	☒	Apresentação de informações refletidas as características dos dados analisados	☐	Apresentação de informações refletidas as características dos dados analisados	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores	0,00 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	1,40 a 2,50 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 395,21

TESTADA: 0,1300

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 407,58000

PROFUNDIDADE: -0,1000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 203.788,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 377,46

INTERVALO MÁXIMO: 412,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 366,39

INTERVALO MÁXIMO: 448,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Grau de fundamentação II

Grau de precisão III

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

**LAUDOS TÉCNICOS**

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS COMPARATIVOS

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 22112		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022	
SETOR : 31	QUADRA : 045	ÍNDICE DO LOCAL : 41,67	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Independência		NÚMERO : 10	
COMP.:	SARRO : V. São Paulo	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08840-150	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:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%	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\$) : 222.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Vitor Castro Imóveis		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-965972501	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	399,62
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	410,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0284
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

20

REGISTRO FOTOGRÁFICO
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 22/11/2022

SETOR: 31 **QUADRA:** 045

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022	
SETOR: 31	QUADRA: 001	ÍNDICE DO LOCAL: 41,67	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Rei Anselmo Macilman		NÚMERO: s/n	
COMP.:	BARRIO: Visão Piqua	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08840-215	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:	370,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	37,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plana		
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\$):	181.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Levy Prado				
CONTATO:	Site	TELEFONE: (11)-987087309			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,11	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CF:	-0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 391,62
		HOMOGENEIZAÇÃO: 352,89
		VARIAÇÃO: 0,9011
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112

NÚMERO ELEMENTO: 2

DATA DA PESQUISA: 22/11/2022

SETOR: 31

QUADRA: 021

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº: 1

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 22112		☐ UTILEZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022	
SETOR : 31	QUADRA : 094	ÍNDICE DO LOCAL : 30,85	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Regi Pinho Batalha		NÚMERO : 500	
COMP. :	SABRO : V. São Paulo	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08840-640	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:	242,00	TESTADA - (ct) m	103,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	2,30		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	calda para as fundas de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) : 109.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Vilacon Pólo Imóveis		
CONTATO :	Site		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-989052299		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,13		
		VALOR UNITÁRIO :	405,37
		HOMOGENEIZAÇÃO :	774,62
		VARIAÇÃO :	1,9109
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0023

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 22/11/2022

SETOR: 31 **QUADRA:** 094

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº 1

FOTO Nº 2

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 22112		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022	
SETOR : 31	QUADRA : 083	ÍNDICE DO LOCAL : 30,85	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Regi Pinho Batalha		NÚMERO : Santa 70	
COMP.:	SABRO : Visão Paulo	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08840-640	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:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	cálculo para as fundas de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$) :	145.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	João Carlos Imóveis				
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-963407688			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCAÇÃO Floc :	0,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	261,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	416,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5958
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0024
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,13				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 22/11/2022

SETOR: 31

QUADRA: 083

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO N° 1

FOTO N° 2
LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022	
SETOR: 31	QUADRA: 039	ÍNDICE DO LOCAL: 41,67	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Santa Cruz do Anicé		NÚMERO: s/nº	
COMP.:	SARRO: Vila São Paulo	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08840-220	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:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	50,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seca		
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\$):	220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Desmonte Cruz Imóvel				
CONTATO:	Site	TELEFONE: (11)-47904838			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,11	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	396,00
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	407,23
PROFUNDIDADE Cp:	0,10	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0284
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 22/11/2022

SETOR: 31

QUADRA: 039

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 22172		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022	
SETOR : 31	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 41,67	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Santo Tião		NÚMERO : 1719	
COMP.:	SABRO : Vl. São Paulo	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08840-160	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:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plana		
CONSISTÊNCIA :	seca		
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\$): 220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA :	Ézelo Branco		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-999651017	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,11	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	396,00
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	388,48
PROFUNDIDADE Cp:	0,10	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9810
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112

NÚMERO ELEMENTO: 6

DATA DA PESQUISA: 22/11/2022

SETOR: 3I

QUADRA: 014

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJ DAS CRUZES - SP - 22112		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022	
SETOR : 32	QUADRA : 51	ÍNDICE DO LOCAL : 41,67	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cel Damásio		NÚMERO : Lote 316	
COMP.:	SARRO : Vi São Paulo	CIDADE : MOJ DAS CRUZES - SP	
CEP : 08840-000	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:	242,00	TESTADA - (ct) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):			48,40
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caldio para as fundas até 5%		
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\$):	130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA :	Cesar Netto				
CONTATO :	Sita	TELEFONE : (11)-942796779			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	483,47
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	554,39
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1467
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Pc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 22112

NÚMERO ELEMENTO: 7

DATA DA PESQUISA: 22/11/2022

SETOR: 32 QUADRA: 51

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

TERRENO

R\$ 203.788,79.

(Duzentos três mil setecentos e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



INDICADORES e PADRÃO CONSTRUTIVO.

PARA 2022.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB 2022.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, SETEMBRO de 2022.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	1.050,73	55,10
Materiais de Construção	803,95	42,16
Desp. Administrativas	52,26	2,74
Total	1.906,94	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,18 %		

PADRÃO CONSTRUTIVO.

RESIDÊNCIAS PADRÃO ECONÔMICO

ÁREAS.

ÁREAS	m ²
Área residencia	67,33
Área edícula	59,17
Área total	126,50

Ano da construção: 1980

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



AValiação BENFEITORIAS.

Edificação Principal - ÁREA = 67,33 m²

Edificação ½ água - ÁREA = 59,17 m²

Edificação em alvenaria, encontrando estado razoável de conservação, não apresenta rachaduras, trincas que comprometam sua estabilidade.

Pelos materiais aplicados e pelo descrito, podemos atribuir ao imóvel para efeito de cálculo que este possui aproximadamente, 42 (quarenta e dois) anos, para a edificação principal e 25 (vinte e cinco) anos para a meia água.

DESCRIÇÃO DO AVALIANDO.

	Piso	Forro	Esquadrias	Porta	Pintura	Elétrica	Hidráulica
Varanda	Cerâmica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
Interior	Cerâmica	Madeira	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	Básica
Exterior	Cimentado		Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	

Meia água/edícula

Varanda	Cerâmica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
Interior	Cerâmica	Madeira	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	Básica
Exterior	Cimentado		Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	

Observações:

Edificação principal em alvenaria, coberturas em telhas de fibro cimento sobre estrutura de madeira, idade aparente 42 anos – Área 67,33 metros quadrados;

Edificação tipo meia água fundos do terreno, precária alvenaria sem revestimento (tijolo aparente) padrão proletário, cobertura em telhas de fibro cimento sobre estrutura de madeira, idade aparente 25 (vinte e cinco) anos – área 59,17 metros quadrados

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



MÉTODO DE AVALIAÇÃO = CUSTO DE REPRODUÇÃO

Requer avaliadores com alguma experiência na identificação dos padrões construtivos, sendo de fundamental importância que os olhos que tratam da pesquisa de elementos comparativos, devam tratar o avaliando.

Para sua aplicação, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de construções, obtidos dividindo-se custo total de uma obra com estruturas e acabamentos similares e recentemente construída pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador ou são fornecidos por estudos publicados em revistas técnicas.

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES – SINDUSCON.

Atendendo ao dispositivo legal, os sindicatos estaduais publicam mensalmente os Custos Unitários Básicos (CUB). Considerando que no cálculo destes custos unitários é obedecida a NBR 12.721 (que substitui a NB 40), é imprescindível o conhecimento dos projetos padrões e suas respectivas especificações do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção) dos quais se originam os orçamentos dos vários tipos de obras.

No caso, as edificações existentes se aproxima assim se classificam quanto ao padrão construtivo:

Residência principal **“RESIDENCIAS PADRÃO ECONÔMICO”**.

Residência ½ água **“RESIDENCIAS PADRÃO PROLETÁRIO”**.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Padrão Econômico

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Padrão Proletário

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturada, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

APLICANDO O PADRÃO NA IBAPE 2019

Econômico

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

Proletário

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8N, SETEMBRO de 2022.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *	1.050,73	55,10
Materiais de Construção	803,95	42,16
Desp. Administrativas	52,26	2,74
Total	1.906,94	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,18 %		

APLICANDO COEFICIENTE SOBRE R8.

APLICANDO COEFICIENTE NO ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)				
	Coeficiente	R8	R\$/m ²	
Residência	1,070	R\$ 1.906,94	R\$	2.040,43
1/2 água	0,624	R\$ 1.906,94	R\$	1.189,93

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CALCULANDO AS BENFEITORIAS.

CALCULANDO AS BENFEITORIAS.			
	Ac	Vu	Vb
Resid. Principal	67,330	R\$ 2.040,43	R\$ 137.382,15
Meia água	59,170	R\$ 1.189,93	R\$ 70.408,16
Ac	ÁREA DA CONSTRUÍDA		
Vu	VALOR UNITÁRIO PADRÃO		

DEPRECIÇÃO.

Conceito: É a perda de valor sofrida por um bem.

CÁLCULO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE.

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross-Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

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

$$Foc = R + K * (1 - R) \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.
K = coeficiente Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Tabela 1, para obter "R".

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	VIDA RESIDUAL
			ir - ANOS	"R" - (%)
Casa	Residencia	Econômico	70	20
Meia água	Residencia	Proletária	60	20

Idade em percentual de vida:

Ir	Vida previsível		%
42	70	0,6000	60,00
25	60	0,4167	41,67

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

APLICANDO TABELA 2.

Com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

IDADE REFERENCIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	"K"
60	e	0,4259
25	e	0,6848

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APLICANDO "K".

Com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
R	K	(1-R)	Foc
0,20	0,426	0,8	0,54
0,20	0,685	0,8	0,75

CÁLCULO DO AVALIANDO APLICANDO A DEPRECIAÇÃO

APLICANDO A DEPRECIAÇÃO			
VALOR APURADO		DEPRECIAÇÃO	TOTAL
R\$	137.382,15	0,54	R\$ 74.186,36
R\$	70.408,16	0,75	R\$ 52.806,12
Total			R\$ 126.992,48

RESUMO DA AVALIAÇÃO

BENFEITORIAS

R\$ 126.992,48.

(Cento e vinte e seis mil novecentos e noventa e dois reais e quarenta e oito centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVO FOTOGRÁFICO



Vista frontal da residência.



Vista lateral direita

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista fundo da residência.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista lateral esquerda de quem da rua olha.



Vista parcial da meia água (edícula)

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista da meia água (edícula)



Vista do galinheiro, não avaliado – sem valor comercial.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para avaliação de bens – parte 1: Procedimentos gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. ”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objeto da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. ”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardando o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor”.

Neste trabalho (laudo técnico de avaliação), foram alcançados o **grau II de Fundamentação** e o **grau III de precisão** para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		I	II	III
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Intervalo de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CONCLUSÃO TÉCNICA

- a) Por todo o apresentado neste laudo técnico de avaliação, conclui-se, que: atendida NBR-14.653 (Norma Brasileira para avaliação de bens), tendo atingido o Grau de fundamentação II e Precisão III, o que corrobora com o resultado da avaliação;
- b) Todos os elementos utilizados na pesquisa estão localizados na mesma região Geoeconômica;
- c) Todos os elementos estão sujeitos as mesmas restrições construtivas, ZOP-2;
- d) A metodologia adotada é a mais indicado para esta avaliação.

Demonstrando os cálculos, com a redução do valor devido do Imposto Territorial Urbano

Rua Profeta Isaías.						
	MATRÍCULA	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	AVALIAÇÃO TERRENO (R\$)	AVALIAÇÃO BENFEITORIA (R\$)	TOTAL
1	17.931	500,00	126,50	R\$ 203.788,79	R\$ 126.992,48	R\$ 330.781,27
2	DÍVIDA ATIVA IPTU					R\$ -
	TOTAL DA AVALIAÇÃO LÍQUIDO					R\$ 330.781,27

- e) Estando todos os cálculos demonstrados, temos como justo o valor de R\$ 330.781,27 (Trezentos e trinta mil setecentos e oitenta e um reais de vinte e sete centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO IMÓVEL RUA RIO DE JANEIRO, nº 80 - Mogi das Cruzes -São Paulo.

TERRENO

R\$ 203.788,79.

(Duzentos e três mil setecentos e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos).

BENFEITORIAS

R\$ 126.992,48.

(Cento e vinte e seis mil novecentos e noventa e dois reais e quarenta e oito centavos).

TERRENO + BENFEITORIAS

R\$ 330.781,27.

(Trezentos e trinta mil setecentos e oitenta e um reais e vinte e sete centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DAS AVALIAÇÕES

AVALIAÇÃO IMÓVEL RUA CARLOS DE LAET, nº 287 - Mogi das Cruzes -São Paulo.

TERRENO + BENFEITORIAS

R\$ 453.259,12.

(Quatrocentos e cinquenta e três mil duzentos e cinquenta e nove reais e doze centavos).

AVALIAÇÃO IMÓVEL RUA RIO DE JANEIRO, nº 80 - Mogi das Cruzes -São Paulo.

TERRENO + BENFEITORIAS

R\$ 330.781,27.

(Trezentos e trinta mil setecentos e oitenta e um reais e vinte e sete centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

50



ENCERRAMENTO.

Após os devidos estudos, dou por concluído o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, composto de 51 (Cinquenta e uma) folhas impressas somente no anverso, devidamente numeradas, rubricadas e a última datada e assinada, por este Signatário.

Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2022.

NELSON LUIZ GASPARIN.
PERITO JUDICIAL.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 453.259,12

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/11/2022 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

1369 dias

1,187557

Percentual correspondente

1369 dias

18,755692 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 538.271,00

Sub Total

(=)

R\$ 538.271,00

Valor total

(=)

R\$ 538.271,00
[Retornar](#) [Imprimir](#)


or tempo limitado De R\$
or apenas R\$ 79

[Ver mais](#)