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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

Gasparin
perito judicial

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

Gasparin
perito judicial

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

Gasparin perito judicial

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 JOVENTINA 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 JOVENTINA DE MELO LOPES	**CPF:**	***.327.408-**
	MARIA QUITERIA DE CHILE ALMEIDA	**CPF:**	***.784.388-**
	MARINA JOVENTINA DE MELO	**CPF:**	***.969.308-**
	QUITERIA JOVENTINA DA SILVA MELO	**CPF:**	***.770.208-**
	ROSALIA JOVENTINA DA SILVA	**CPF:**	***.267.278-**
	TEREZINHA JOVENTINA 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 m²	**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 (m^2)		Padrão	Valor do Metro^2
AC1.	152,90	11. Res. Horiz. Baixo	R$ 681,85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

Gasparin
perito judicial

PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES
SECRETARIA DE FINANÇAS

NOTIFICAÇÃO **13914/2017**

Inscrição Imobiliária: 32.067.029.000
Cadastro 32067029000
Data: 14/08/2017
Endereço do Imóvel: RUA CARLOS DE LAET, 287 - JARDIM JULIANA
Responsável/Possuidor:

Proprietário: MANOEL CICERO DE MELO
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: 100,72 m²
Área construída constatada: 152,9 m²

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO IPTU.					
INSCRIÇÃO	Área Terreno (m²)	Área Construída Residencia (m²)	Área Construída Edícula (m²)	**MATRÍCULA 2º ORI.**	ÁREA Terreno m²
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.					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

Gasparin
perito judicial

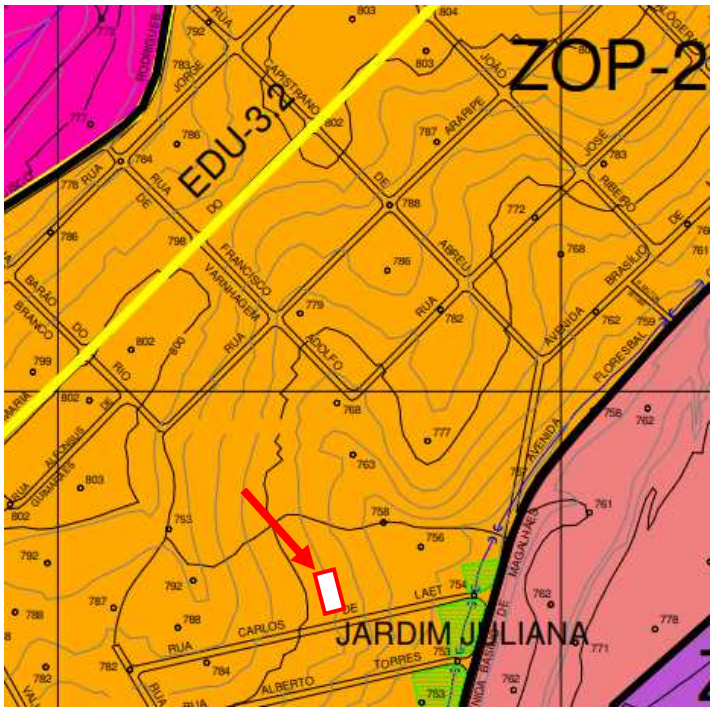
LOCALIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

Gasparin
perito judicial

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)

					ZOP-1						ZOP-2						ZOP-3		
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					L		C		A		L		C		A		L	C	A
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	TO (%)			55		55		55		50		50		50		45	45	45
		CAb			2,5		2,5		2,5		1		1		1		1	1	1
		CAm			3		3		3		1,5		1,5		1,5		1,5	1,5	1,5
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	LOTE	área(m²)	125*	150**	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**	5*	7,50**	12	12	12
			RECUOS	Rap (m)	5		5		5		5		5		5		5	5	5
				Rdl (m)	1,5		1,5		1,5		1,5		1,5		1,5		2	2	2
				Rdf (m)	2		2		2		2		2		2		3	3	3
		ESQUINA	LOTE	área(m²)	125*	175**	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**	7,50*	8,75**	15	15	15
			RECUOS	Rap (m)	5		5		5		5		5		5		5	5	5
				Rdl (m)	2		2		2		2		2		2		2	2	2
				Rdf (m)	2		2		2		2		2		2		3	3	3
	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20		20		20		20		20		20		30	30	30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

				RE	Rdf (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3
		TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20	20	20	20	20	20	30	30	30
CATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL	A - RESID	A-1 (UNIRRESIDENCIAL)				UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
		A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)	A-2.1 (HORIZONTAL)			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
			A-2.2 (VERTICAL)			UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
CATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL	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	X	X	X
					NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			B-2.2 (MULTICOMERCIAL)		AI	X	X	MM	X	X	MM	X	X	X
					MI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
					BI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
					NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
	C - SERVIÇOS	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	X	X	X
					BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			C-1.2 (BAIXO FLUXO)		NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
		C-2 (ATENDIMENTO)	C-2.1 (ALTO FLUXO)		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	X	X	X
			C-2.2 (BAIXO FLUXO)		NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
		C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)	C-3.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			C-3.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)		AI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
					MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
					BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			C-3.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)		AI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
					MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
					BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
	D - INDUSTRIAL	D-1 (EXTRATIVO)	D-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					BI	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
					MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			D-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					BI	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
					MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					MI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
					BI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
					NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X
		D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					MI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
					BI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
					NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X
			D-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)		AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
					MI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
					BI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
					NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X
	E - ESPAÇOS ABERTOS	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO)	E-1.1 (ALTO FLUXO)		AI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
					MI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
					BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			E-1.2 (BAIXO FLUXO)		NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
		E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)		AI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
					MI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
					BI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
			E-2.2 (BAIXO FLUXO)		NI	X	UP	UP	X	UP	UP	X	X	X

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código e6BEUubl.

Gasparin
perito judicial

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

TIPO DO TERRENO.

- ✓ Leve aclive;
- ✓ Seco;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Gasparin
perito judicial

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Gasparin
perito judicial

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Gasparin
perito judicial

TERRENO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 001819-88.2018 Rua Carlos Laef **DATA :** 11/11/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Indice 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Edward Mulheise ,463	630,00	856,09	1,3589	1,0022
☒ 2	Rua Emilio 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 Alabarce ,360	1.125,00	1.419,65	1,2619	1,0010
☒ 5	Rua Oscar Packler ,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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Gasparin
perito judicial

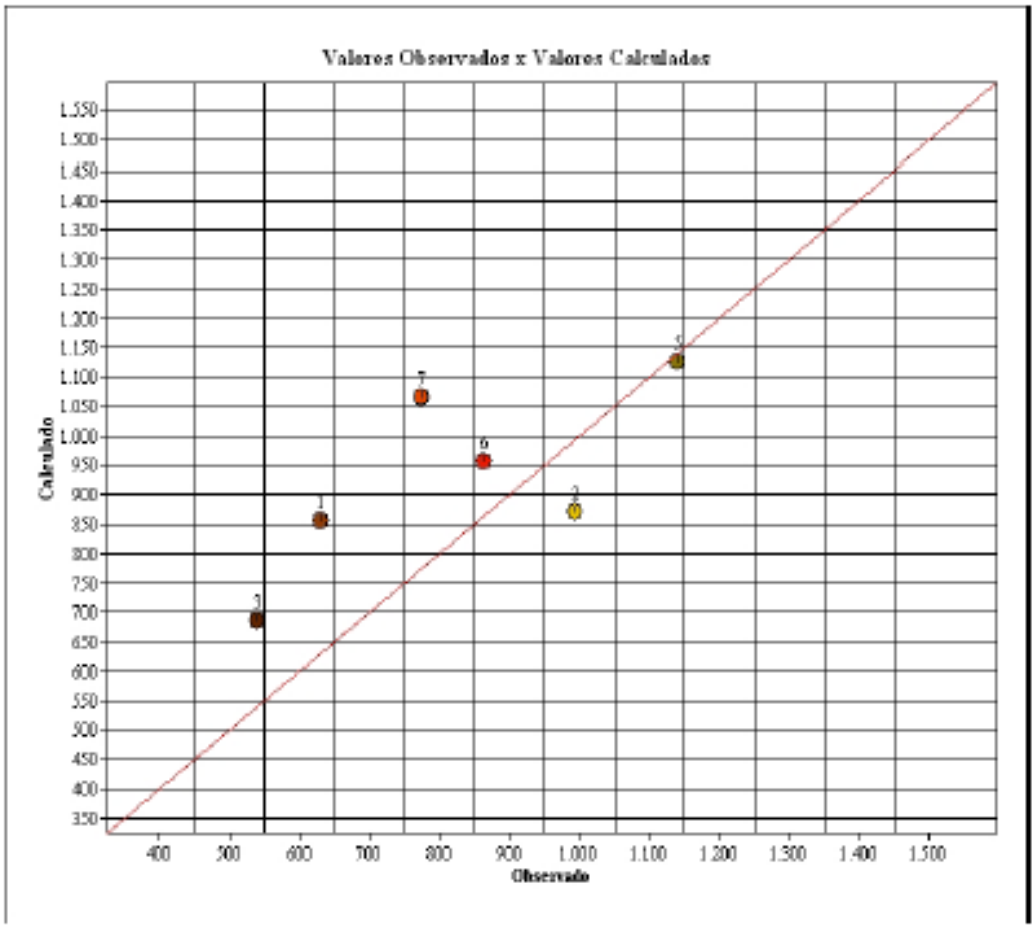
ADERÊNCIA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Gasparin
perito judicial

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Gasparin
perito judicial

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Carlos de Laet 287 Vl Julinana 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
Coeficiente de Variação : 27,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 926,51
Desvio Padrão : 158,42
- 30% : 648,56
+ 30% : 1.204,46
Coeficiente de Variação : 17,1000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 926,51
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código oT26gxKa.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

Gasparin
perito judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2211 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/11/2022

SETOR : 29 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 127,56 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Edward Mulhelse **NÚMERO :** 463

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

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

TOPOGRAFIA : em aclive até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 175.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Andriela Imóveis

CONTATO : Silla **TELEFONE :** (11)-918880290

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	630,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	856,09
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3589
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0022
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

ARQUIVOFOTOGRÁFICO

ELEMENTO 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

Gasparin
perito judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2211 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 11/11/2022

SETOR : 28 **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 196,03 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Emilio Ribas **NÚMERO :** s/n

COMP.: **BAIRRO :** Vila Suissa **CIDADE :** MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08810-270 **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: 240,00 **TESTADA - (cf) m** 8,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **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$) :** 265.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Adriana Caporali

CONTATO : Silva **TELEFONE :** (11)-999589012

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 Cf :	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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,14	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

ARQUIVOFOTOGRÁFICO

ELEMENTO 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

Gasparin
perito judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

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 Jorge Salomão NÚMERO : lado 936

COMP.: BAIRRO : Vila Suissa CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08810-110 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

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Catarinelli Imóveis

CONTATO : Site TELEFONE : (11)-43128194

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	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 Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

ARQUIVOFOTOGRÁFICO

ELEMENTO 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

Gasparin
perito judicial

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 Alabarce NÚMERO : 360

COMP.: BAIRRO : Jardim São Pedro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : 08820-400 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 - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta 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

IMOBILIÁRIA : Jonas Cardoso

CONTATO : Sila TELEFONE : (11)-47283000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	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 Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

ARQUIVOFOTOGRÁFICO

ELEMENTO 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código LzO3XPa2.

Gasparin
perito judicial

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 Packler NÚMERO : lado 267

COMP.: BAIRRO : Vila Suissa 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 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Souza Franco Imóveis

CONTATO : Site TELEFONE : (11)-47981315

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	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 Ce :	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 Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxslMK.

ARQUIVOFOTOGRÁFICO

ELEMENTO 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxslMK.

Gasparin
perito judicial

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.: BAIRRO : 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 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído 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
IMOBILIÁRIA : Del Bem Imóveis
CONTATO : Site TELEFONE : (11)-947464249
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-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 Ce :	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 Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxslMK.

ARQUIVOFOTOGRÁFICO

ELEMENTO 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxslMK.

Gasparin
perito judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI 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 8 Vidas NÚMERO : lado 1606
COMP.: BAIRRO : Cesar de Souza CIDADE : MOJI 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 - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 5% a16 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
IMOBILIÁRIA : Carlos Monfort Imóveis
CONTATO : Sila TELEFONE : (11)-974746987
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxsIMK.

ARQUIVO FOTOGRÁFICO

ELEMENTO 07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxslMK.

Gasparin
perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxslMK.

Gasparin perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxslMK.

Gasparin
perito judicial

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	Cerámica	Laje	Metálica	Metálica	Razoável	Embutida	
Dormitório	Cerámica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
Dormitório	Cerámica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
BWC	Cerámica	Laje	Metálica	Camarão	Az. teto	Embutida	Básica
Cozinha	Cerámica	Laje	Metálica		Az. teto	Embutida	Básica
Depósito	Cerámica	Laje		Metálica	Razoável	Embutida	
Lavanderia	Cerámica	T. aparente			Razoável	Embutida	Básica
Área ext fundo	Cimentado						
Meia água/edícula							
Sala 1	Cerámica	Madeira	Metálica	Metálica	Razoável	Embutida	
Sala 2	Cerámica	Madeira	Metálica		Razoável	Embutida	
Sala 3	Cerámica	Madeira	Metálica		Razoável	Embutida	
Sala 4	Cerámica	Madeira	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
BWC	Cerámica	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 comprometesse a estabilidade do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código dsXxsIMK.

Gasparin perito judicial

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"**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

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 CAJUFA 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 %		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

Gasparin perito judicial

APLICANDO COEFICIENTE SOBRE R8.

APLICANDO COEFICIENTE NO INDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)			
	Coeficiente	R8	R$/m²
Residencia	1,070	R$ 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 obsoletismo, 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.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

Gasparin perito judicial

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 substitiuição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.

APLICANDO TABELA 2.

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

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

APLICANDO "K".

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

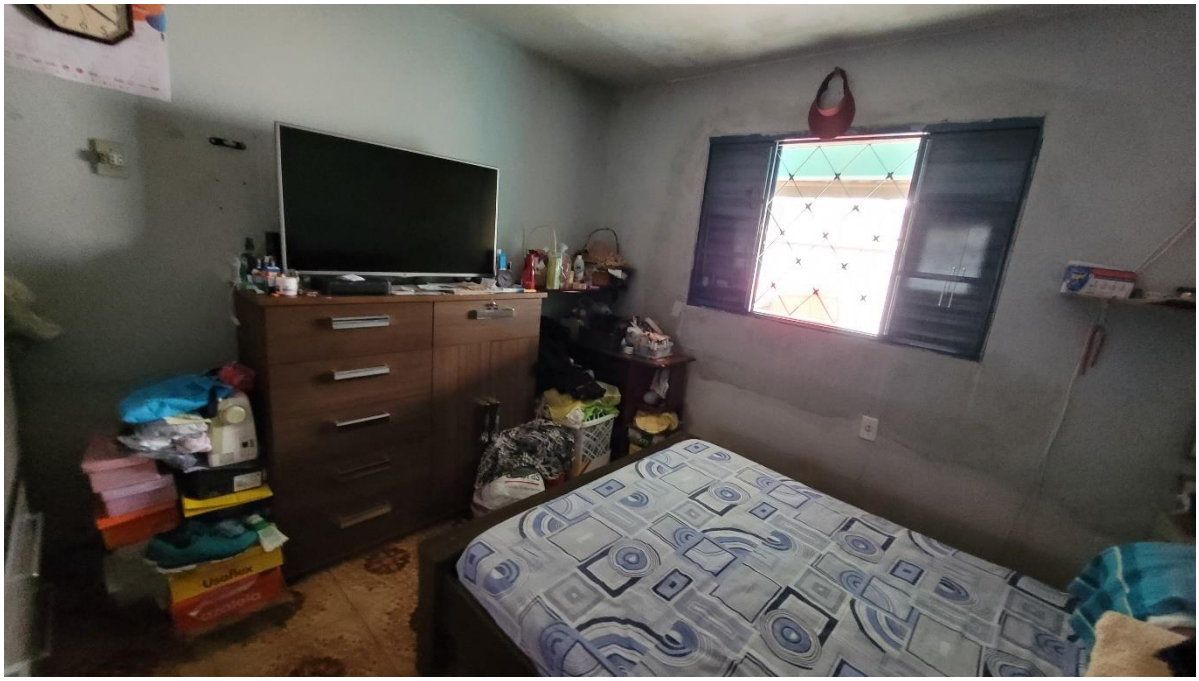
Gasparin
perito judicial

ARQUIVO FOTOGRÁFICO

Vista da área frontal da residência.

Vista parcial da sala estar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

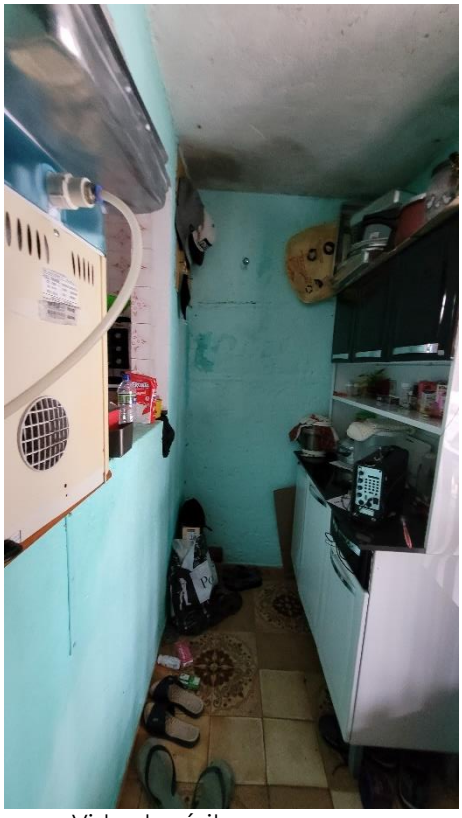


Vista dormitório

Vista dormitório 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

Vista copa/cozinha



Vista depósito

Vista pacial BWC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

Vista parcial da áre do fundo do avaliando.

Vista parcial do depósito 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 4GvHYvH0.

Vista parcial depósito 2.

Vista do depóstio 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 937Wlg65.

Gasparin
perito judicial

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 d 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 937Wlg65.

Gasparin
perito judicial

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 937Wlg65.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 937Wlg65.

Gasparin
perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:19 , sob o número WMCZ22702539840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 937Wlg65.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

VISTORIA

EM ATENDIMENTO AO ARTIGO 474 - VISTORIA

Incialmente 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

Gasparin perito judicial

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 m²	**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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

Gasparin
perito judicial

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 m²
Área construída constatada: 126,5 m²

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO IPTU.					
INSCRIÇÃO	Área Terreno (m²)	Área Construída Residencia (m²)	Área Construída Edícula (m²)	**MATRÍCULA 1º ORI.**	ÁREA Terreno m²
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 m²					
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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

Gasparin
perito judicial

LOCALIZAÇÃO

Localização do avaliando – imagem 2008

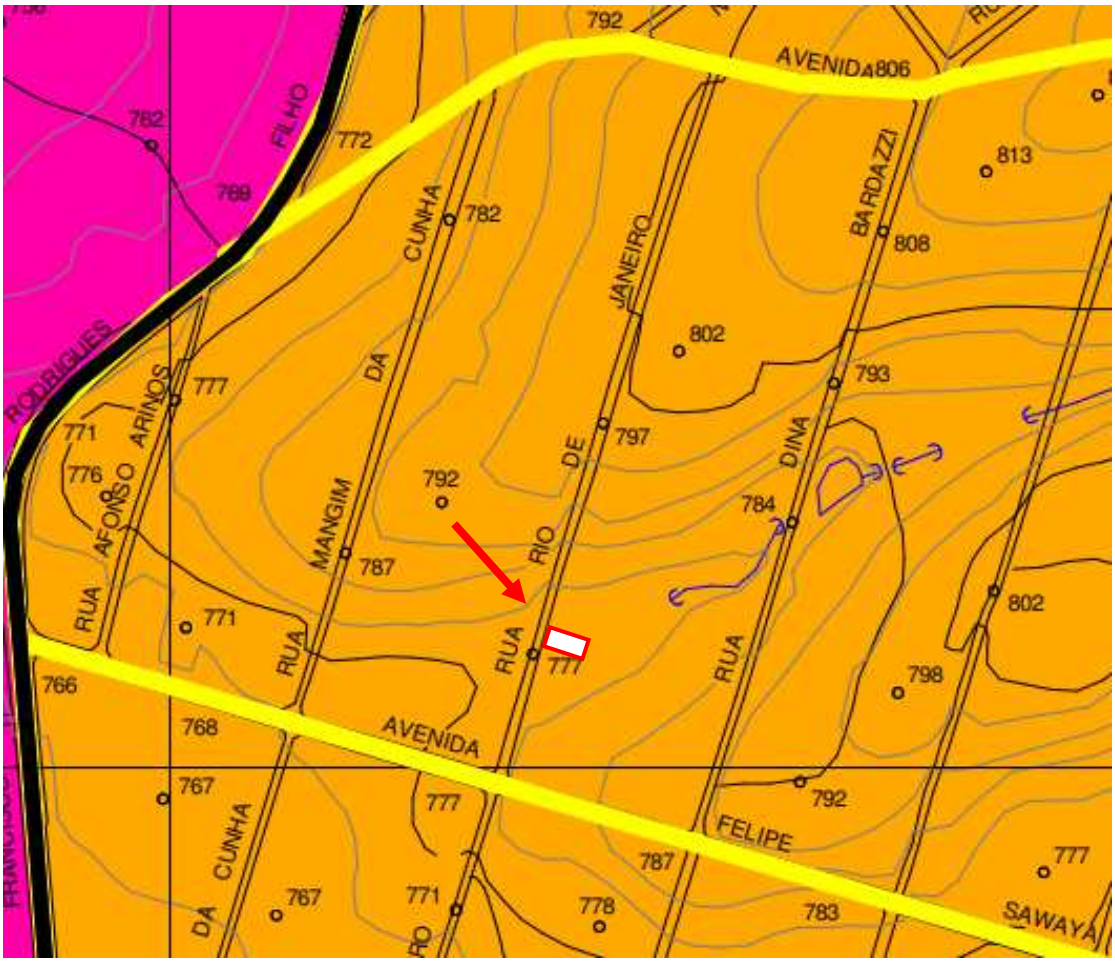
Localização do avaliando região – imagem 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

Gasparin perito judicial

ZONEAMENTO

ZOP-2 - (ZONA OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

Gasparin perito judicial

ZOP - 2

Zona Ocupação Preferencial.

Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal:

Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)

					ZOP-1			ZOP-2			ZOP-3		
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					L	C	A	L	C	A	L	C	A
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	TO (%)			55	55	55	50	50	50	45	45	45
		CAb			2,5	2,5	2,5	1	1	1	1	1	1
		CAm			3	3	3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	LOTE	área(m²)	125* / 150**	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**	5* / 7,50**	12	12	12
			RECUOS	Rap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5
				Rdl (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	2
				Rdf (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3
		ESQUINA	LOTE	área(m²)	125* / 175**	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**	7,50* / 8,75**	15	15	15
			RECUOS	Rap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5
				Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	2	2	2
				Rdf (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3
	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20	20	20	20	20	20	30	30	30
			RE	Rdf (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3
	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20	20	20	20	20	20	30	30	30
CATEGORIAS DE USO RESIDENCIAL	A - RESID	A-1 (UNIRRESIDENCIAL)			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
		A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)	A-2.1 (HORIZONTAL)		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP
			A-2.2 (VERTICAL)		UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
CATEGORIAS DE USO NÃO RESIDENCIAL	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	X	X	X
				NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			B-2.2 (MULTICOMERCIAL)	AI	X	X	MM	X	X	MM	X	X	X
				MI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
				BI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
				NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
	C - SERVIÇOS	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	X	X	X
				BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			C-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
		C-2 (ATENDIMENTO)	C-2.1 (ALTO FLUXO)	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	X	X	X
			C-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
		C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)	C-3.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			C-3.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
				MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
				BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
			C-3.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
				MI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
				BI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
	D - INDUSTRIAL	D-1 (EXTRATIVO)	D-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				BI	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
				MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			D-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				BI	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
				MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				MI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
				BI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
				NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X
		D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				MI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				BI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				MI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
				BI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
				NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X
			D-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				MI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
				BI	X	EI	EI	X	EI	EI	X	X	X
				NI	EI	EI	EI	EI	EI	EI	X	X	X
	E - ESPAÇOS ABERTOS	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO)	E-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
				MI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
				BI	MM	MM	MM	MM	MM	MM	X	X	X
			E-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X
		E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
				MI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
				BI	X	MM	MM	X	MM	MM	X	X	X
			E-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	X	UP	UP	X	UP	UP	X	X	X

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100. E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 3Srodrk3.

Gasparin perito judicial

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

TIPO DO TERRENO.

- ✓ Declive;
- ✓ Seco;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

Gasparin perito judicial

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

Gasparin perito judicial

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

Gasparin perito judicial

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	f	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	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

Gasparin
perito judicial

MATRIZ DE UNITÁRIOS

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

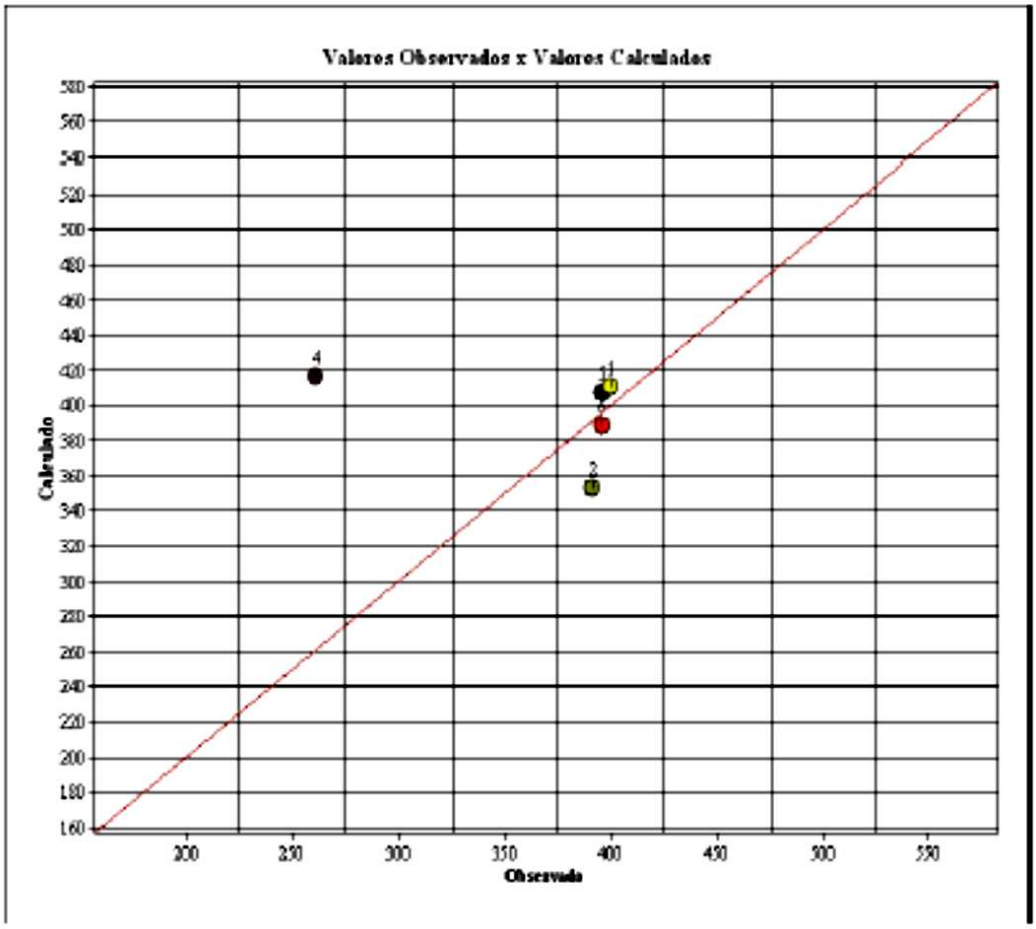
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

Gasparin
perito judicial

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	388,48
7	483,47	554,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

Gasparin
perito judicial

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

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

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitárias : 368,84
Desvio Padrão : 60,35
- 30% : 258,19
+ 30% : 479,50
Coeficiente de Variação : 16,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitárias : 395,21
Desvio Padrão : 25,89
- 30% : 276,64
+ 30% : 513,77
Coeficiente de Variação : 6,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 395,21
TESTADA: 0,1300
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

Gasparin
perito judicial

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código p2s1pUMF.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin perito judicial

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 Independencia NÚMERO : 10

COMP.: BAIRRO : Vl 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 - (cf) 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

IMOBILIÁRIA : Vitor Castro Imóveis

CONTATO : Site TELEFONE : (11)-995972501

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	399,60
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				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin
perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin perito judicial

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: 021 ÍNDICE DO LOCAL: 41,67 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Rei Anastacio Mastman NÚMERO: s/n

COMP.: BAIRRO: Vl São Paulo 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 - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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

IMOBILIÁRIA: Lany Prado

CONTATO: Site TELEFONE: (11)-997087303

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin
perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin perito judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 22112 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022

SETOR : 31 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 30,85 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Regis Plinio Batalha NÚMERO : 500

COMP.: BAIRRO : Vl 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 - (cf) m 105,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 2,30

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caída para os fundos de 10% até 20%

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$) : 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Wilson Rollo Imóveis

CONTATO : Sile TELEFONE : (11)-999052299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin
perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin perito judicial

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 GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Regis Plinio Batalha NÚMERO : frente 70

COMP.: BAIRRO : Vl 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : : caído para os fundos de 10% até 20%

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$) : 145.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : João Carlos Imóveis

CONTATO : Site TELEFONE : (11)-963407688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO 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 Ce :	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				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin
perito judicial

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 Nº 1

FOTO Nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código PHMMUVmK.

Gasparin perito judicial

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 Ancié NÚMERO : s/nº

COMP.: BAIRRO : Vil 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 - (cf) 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$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Denison Cruz Imóveis

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				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

Gasparin
perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

Gasparin perito judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 22112 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022

SETOR : 31 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 41,67 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Tirolli NÚMERO : s/nº

COMP.: BAIRRO : 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 - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

S E M C O N S T R U Ç Ã O

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ézio Franco

CONTATO : Site TELEFONE : (11)-999651017

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	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 Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

Gasparin
perito judicial

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 22112 **NÚMERO ELEMENTO :** 6

DATA DA PESQUISA : 22/11/2022

SETOR : 31 **QUADRA :** 014

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

Gasparin perito judicial

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI 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 Domásio NÚMERO : lado 316

COMP.: BAIRRO : Vl São Paulo CIDADE : MOJI 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 - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 48,40

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caido 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$) : 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Cesar Netto

CONTATO : Sila TELEFONE : (11)-942796779

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	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 Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

Gasparin
perito judicial

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

TERRENO

R$ 203.788,79.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

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	67,33
Área edícula	59,17
Área total	126,50

Ano da construção: 1980

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

Gasparin perito judicial

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	Cerámica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
Interior	Cerámica	Madeira	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	Básica
Exterior	Cimentado		Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
Meia água/edícula							
Varanda	Cerámica	Laje	Metálica	Madeira	Razoável	Embutida	
Interior	Cerámica	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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código 0h60OfoN.

Gasparin perito judicial

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"**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVIsf5.

Gasparin perito judicial

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 madeiramento não estruturado, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVIsf5.

Gasparin perito judicial

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 INDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)					
	Coeficiente	R8		R$/m²	
Residencia	1,070	R$	1.906,94	**R$**	**2.040,43**
1/2 água	0,624	R$	1.906,94	**R$**	**1.189,93**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVlsf5.

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 PADRÁO		

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 obsoletismo, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVIsf5.

Gasparin perito judicial

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 generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

APLICANDO TABELA 2.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVIsf5.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVIsf5.

Gasparin
perito judicial

ARQUIVO FOTOGRÁFICO

Vista frontal da residência.

Vista lateral direita

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVIsf5.

Vista fundo da residência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVlsf5.

Vista lateral esquerda de quem da rua olha.

Vista parcial da meia água (edícula)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código b7hVIsf5.

Vista da meia água (edícula)

Vista do galinheiro, não avaliado – sem valor comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código HOW29zeR.

Gasparin perito judicial

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 d 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código HOW29zeR.

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 Isaias.									
	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	**DIVIDA ATIVA IPTU**							R$	-
				TOTAL DA AVALIAÇÃO LIQUIDO				**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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código HOW29zeR.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código HOW29zeR.

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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código HOW29zeR.

Gasparin
perito judicial

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 2.022.

NELSON LUIZ GASPARIN.
PERITO JUDICIAL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON LUIZ GASPARIN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/11/2022 às 12:28 , sob o número WMCZ22702540007
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011819-88.2018.8.26.0361 e código HOW29zeR.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 330.781,27
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$ 392.821,59
Sub Total	(=)	R$ 392.821,59
Valor total	**(=)**	**R$ 392.821,59**

Retornar Imprimir