



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes

Processo 1018899572016-826-0361

Rubens Guilhemat, Arquiteto e Urbanista, CAU A-101408-0, perito nomeado e compromissado no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem a presença de V. Excia. apresentar suas conclusões.

Mogi das Cruzes, 25 de agosto de 2025

RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
CAU A101408-0

Laudo de Avaliação

Matrícula: 74.739 - 1º O.R.I.
Apartamento nº 56 – Damebe Way,
Avenida Louraci Della Nina Tavares nº 80
, Bairro Nova Mogilar, Mogi das Cruzes.



Preparado para: 4ª Vara Cível –
Mogi das Cruzes Preparado por: RUBENS GUILHEMAT
Arquiteto

1. Introdução

1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes

1.2. Finalidade

Determinação do valor do imóvel (Apartamento).

1.3. Objeto Imóvel:

Matrícula: 74.439 1 ORI Mogi das Cruzes

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES	
MATRÍCULA	FICHA	Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7	
Nº74.439	Nº01	Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2014	
<p>IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 56, situado no 5º ANDAR, no empreendimento denominado "DAMEBE WAY", localizado na AVENIDA LOURACI DELLA NINA TAVARES, Nº 80, no loteamento Nova Mogilar, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: contendo um dormitório integrado com sala e cozinha, área de serviço, banheiro e sacada com churrasqueira e pia; possui área privativa de 41,87 m2, área real comum de 58,22 m2, área de vaga de 10,35 m2, área real construída de 110,44 m2, área construída comum de 39,512 m2, fração ideal de 0,006197190, área construída de 82,487 m2, área construída (projeto) 98,61916898 m2. <u>Com o direito de uso de 1 (uma) vaga de estacionamento descoberta, sob nº 09, situada no 4º andar.</u></p>			

1.4. Datas Referenciadas deste laudo:

Agosto de 2025

2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de agosto de 2025.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Este Laudo de Avaliação foi feito exclusivamente para o processo acima identificado, a pedido da 4ª. Vara Cível de Mogi das cruzeiras, vedado sua utilização para qualquer transação comercial distinta;

2. Características físicas do imóvel





4- localização



Imagem Satélite Amazonia I

Zoneamento Mogi das Cruzes



Informações do Zoneamento

Zoneamento	ZOP1-A
Zoneamento - Descrição	ZONA DE OCUPACAO PREFERENCIAL 1-A
Taxa de Ocupação	65%
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo	0,15
Coefficiente de Aproveitamento Básico	1,00 - CONSULTAR MAPA 14 PD- CA_ BASICO
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	1,50 - CONSULTAR MAPA 13 PD- CA_ MAXIMO
Taxa de Permeabilidade	LOTES<=1.000M2 - 20% - LOTES>1.000M2 - 30%
Gabarito	
Observações	CRITERIOS DE IMPLANTACAO: CONSULTAR ANEXO 06 LOUOS/ ATIVIDADES ECONOMICAS: CONSULTAR ANEXO 04 LOUOS
Comércio Atacadista	UP-BAIXA INCOMODIDADE (UIs LINDEIRAS AS VIAS LIMITROFES A ZOP1 E ZOP3: ATENDER ART 86 §6º LOUOS)
Comércio Varejista	UP-BAIXA INCOMODIDADE (UIs LINDEIRAS AS VIAS LIMITROFES A ZOP1 E ZOP3: ATENDER ART 86 §6º LOUOS)
Atendimento ou Gestão	UP-BAIXA INCOMODIDADE (UIs LINDEIRAS AS VIAS LIMITROFES A ZOP1 E ZOP3: ATENDER ART 86 §6º LOUOS)
Extrativo Mineral	PERMISSAO SOMENTE EM ZEDE-1

5. Avaliação do Imóvel– Referencias Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

5.1. Avaliação

METODOLOGIA APLICADA

De acordo com a norma vigente, na avaliação de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos. Os métodos diretos classificam-se em:



- a. Método comparativo (comparação de preço de venda);
- b. Método de custo (custo de reprodução ou soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a. Método de capitalização ou comparação de rendas;
- b. Método residual, ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Dentre as metodologias descritas foi escolhido o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT 14653 com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pagos em transações imobiliárias, correlacionando-se, assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação. Para a correta aplicação da metodologia de avaliação, é necessária a realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os imóveis de referência configurando uma “situação Paradigma”.

Fatores para Homogeneização

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc. Para a realização de tal homogeneização foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Transposição (Ft):

O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso.

b) Fator de Área (Fa):

Adotado para homogeneizar as áreas dos imóveis de referência com os imóveis avaliandos.

c) Fator de Oferta (Fo):

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação imobiliária.

d) Fator de Equivalência (Fq):

Empregado quando o padrão de conservação da amostra difere daquele do imóvel avaliando, sendo maior que 1 (um) quando a amostra apresenta conservação inferior ao do avaliando e menor que 1 (um) quando o contrário, realizando o agrupamento dos imóveis vistoriados segundo a conservação destes, de acordo



com o a Norma IBAPE para valores de edificação de imóveis urbanos, cujas características podem ser verificadas em tabela específica.

e) Fator de Edificação (FC):


Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes. Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência.

5.2 Pesquisa

Situação paradigma:

Apartamento localizado na Av. Louraci Della Nina Tavares nº 80, apartamento objeto com área privativa de 41,87 m2 e uma vaga na garagem

OBS – TODOS OS ELEMENTOS DE PESQUISA SÃO DO MESMO CONDOMÍNIO DO OBJETO

ELEMENTO NÚMERO 01	
<p>Avenida Louraci Della Nina Tavares</p> <p>R\$ 420.000 42 m²  1 vaga</p> <p> Mariana Gonzalez</p>	
	FATOR OFERTA0,9
	FATOR ÁREA.....1,0
	FATOR TRANSPOSIÇÃO1,0
	FATOR EQUIVALENCIA1,0
	FATOR EDIFICAÇÃO1,0
Valor final homogeneizado R\$ 378.000,00	
ELEMENTO NÚMERO 02	
<p>Avenida Louraci Della Nina Tavares</p> <p>R\$ 460.000 42 m²  1 vaga</p> <p> Argentino Imoveis Creci: 56046-F-SP</p>	
	FATOR OFERTA0,9
	FATOR ÁREA.....1,0
	FATOR TRANSPOSIÇÃO1,0
	FATOR EQUIVALENCIA1,0
	FATOR EDIFICAÇÃO1,0
Valor final homogeneizado R\$ 414.000,00	



ELEMENTO NÚMERO 06	
<p>Avenida Louraci Della Nina Tavares</p> <p>R\$ 480.000 43 m² 1 vaga</p> <p> M 8 Imóveis</p>	
	FATOR OFERTA0,9
	FATOR ÁREA.....1,0
	FATOR TRANSPOSIÇÃO1,0
	FATOR EQUIVALENCIA1,0
	FATOR EDIFICAÇÃO1,0
Valor final homogeneizado R\$ 432.000,00	

QUADRO RESUMO

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO
01	R\$ 378.000,00
02	R\$ 414.000,00
03	R\$ 369,000,00
04	R\$ 405.000,00
05	R\$ 387.000,00
06	R\$ 432.000,00

MÉDIA R\$ 397.500,00

+ 30% = 516.750,00

- 30% = 278.250,00

Todos os elementos estão dentro de uma faixa de variação aceitável.



VALOR FINAL DO IMÓVEL – R\$ 397.500,00 (trezentos e noventa e sete mil e quinhentos reais)

Mogi das Cruzes, 25 de agosto de 2025

RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
CAU A 101408-0



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 397.500,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2025 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,020246
Percentual correspondente	212 dias	2,024594 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 405.547,76
Sub Total	(=)	R\$ 405.547,76
Valor total	(=)	R\$ 405.547,76

[Retornar](#) [Imprimir](#)