



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

PROCESSO n.º: 1025232-78.2023.8.26.0361
PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
- DIREITO PROCESSUAL E DO TRABALHO

NELSON LUIZ GASPARIN, Arquiteto & Urbanista, Perito Judicial, nomeado nos autos em epígrafe, sendo o **REQUERENTE: ISMAIL ALEXANDRE BRENES**, que move em face ITANIA MARIANO BRENES, processo em referência que tramita pôr esse Cartório da Comarca de Mogi das Cruzes, após proceder às diligências e estudos necessários, venho apresentar a conclusão dos trabalhos, conforme declaro.

Laudo Pericial

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com





RESUMO DA AVALIAÇÃO

TERRENO

R\$ 273.572,56

(Duzentos e setenta e três mil quinhentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis centavos).

BENFEITORIAS

RESIDENCIA

R\$ 158.413,17.

(Cento e cinquenta e oito mil quatrocentos e treze reais e dezessete centavos).

EDÍCULA

R\$ 17.230,85

(Dezessete mil duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos).

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 449.216,58.

(Quatrocentos e quarenta e nove mil duzentos e dezesseis reais e cinquenta e oito centavos).

VALOR LOCATIVO

R\$ 2.551,55/mês.

(Dois mil quinhentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos)

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



1.0 VISTORIA:

Vistoria foi realizada no dia 18 de setembro de 2024, às 10:00 horas, dando atendimento ao que determina o artigo 474 do Código de Processo Civil.

Na data previamente agendada, este perito compareceu ao local onde deu início aos trabalhos às 10:00 horas, estando presente a vistoria, Sr^a Itania Mariano Brener, seu patrono, Dr Nathan Fagundes Amador, feita as apresentações de costume, este perito deu a palavra para que os interessados apresentassem suas considerações.

O trabalho transcorreu na mais perfeita ordem, sendo a vistoria finalizada às 11:25 horas.



LAUDOS TÉCNICOS

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

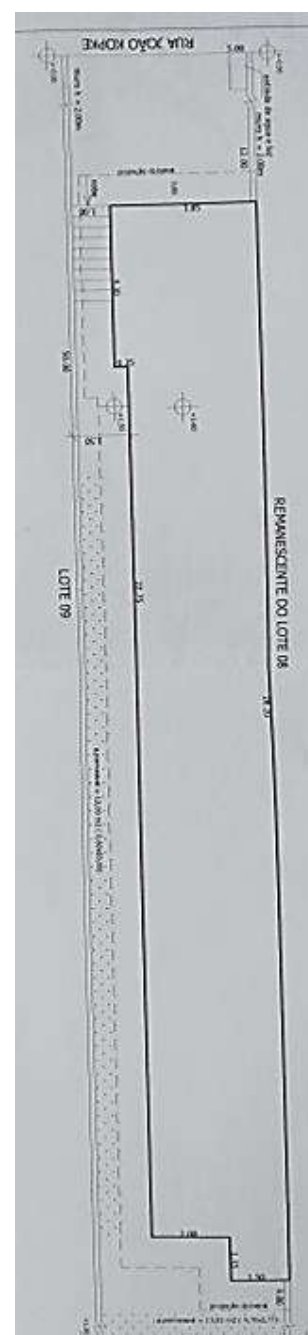
(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

2.0 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

O avaliando está localizada em área urbana, com testada para a Rua João Kopke, número 512, Vila Mogi Moderno, Município e Comarca de Mogi das Cruzes - SP., conforme planta aprovada possui uma área total de 97,90 metros quadrados.

 PROJETO SIMPLIFICADO		FOLHA UNICA ESCALA INDICADA	
P/ CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDENCIA ASSUNTO:		ZONA: ZR-6	
ITANIA MARIANO PROPRIETÁRIA:		ÍNDICES URBANÍSTICOS:	
RUA JOÃO KOPKE P/L.08 da Q. 135 VL. MOGI MODERNO- MOGI DAS CRUZES - SP LOCAL:		TO: 39 % CA: 0,39 ZE: 1 TR: 10 %	
CADASTRO IMOBILIÁRIO - S. 27 - Q. 031 - UN. 003			
SITUAÇÃO S/ ESCALA 		Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno e que a obra objeto deste projeto não será iniciada antes da retirada do alvará correspondente. Declaro que o projeto obedece rigorosamente todas as disposições legais federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e do ordenamento de uso e ocupação do solo; bem como as Normas Técnicas Brasileiras - NBR's.	
TERRENO..... 290,00 m ² DA CONSTRUÇÃO..... 97,90 m ²		PROPRIETÁRIO: ITANIA MARIANO RG Nº 27.265.039-0 - SSP/SP	
ARQUITETO-AUTOR DO PROJETO E REVISOR: R/ OBRA: MAURÍCIO MALDONADO CREA: 060113713-0 REG.º/MOC Nº 988 ART. 15.12.12.007.074N.075			
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES Secret. Mun. de Planej. e Urbanismo APROVADO Alvará nº 63.557 Data 21/12/07 Eng.º Resp.			



LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



O imóvel vistoriado é composto de uma residência unifamiliar, estando habitada: na parte frontal e edícula pela filha do autor e requerida, a parte central pela requerida, analisando a documentação acostada aos autos verifica-se que:

- a. As áreas não conferem, sendo:
 - i. Projeto aprovado:
97,90 metros quadrados;
 - ii. Área cadastrada PMMC - 2017:
169,17 metros quadrados;
 - iii. Padrão construtivo:
Médio;
- b. Sendo assim, este perito para apuração da área da edícula, procedeu a medição *in loco*, constatando uma área de 31,70 metros quadrados;
- c. Da mesma forma para apuração da área dívida na parte frontal da edificação, que envolve a área do terraço e da sala com lavabo, calculou-se a área de 51,80 metros quadrados, restando pelo cadastra imobiliários a área de 85,67 metros quadrados o que finaliza a área da edificação 137,47 metros quadrados;
- d. Sendo assim temos:
 - i. Edificação principal, comprovadamente com 16 (dezesesseis) anos – Padrão Simples;
 - ii. Edícula, com idade de 05 (cinco) anos – Padrão Econômico;
- e. Pontualmente sinais de umidade decorrente a impermeabilização ineficiente;
- f. Necessidade de regularização junto ao Oficial de Registro de Imóveis.

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com





3.0 METODOLOGIA.

A NBR 14.653-2 (ABNT, 2001) define-o como um método que “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Entendemos que isto significa, baseado em uma amostragem de valores de imóveis que estão no mercado imobiliário, semelhantes (comparáveis) à propriedade avalianda, iremos identificar o seu valor de mercado utilizando tratamento estatístico, que, por sua vez, deve interpretar, entender e homogeneizar os atributos da amostra quando comparados com os atributos do imóvel avaliando.

O método será o comparativo direto de dados de mercado, onde identificaremos o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (NBR 14653-1 item 8.2.1).

A homogeneização das características dos dados será efetuada por meio de procedimento designado pela Norma IBAPE Item 9.2, por tratamento dos fatores.

Na seleção dos elementos foi considerada a importância da semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio devidamente verificados.

Na homogeneização do fator oferta, atribui-se, como no caso de glebas urbanas, um desconto de 10% (dez por cento) para compensar a elevada estimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

Temos assim, alguns pontos básicos que nos permitem aplicar esta metodologia:

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com





- A necessidade de uma amostra com valores de imóveis negociados ou em negociação;
- O conhecimento dos atributos que diferenciam os valores das diversas propriedades;
- Um procedimento estatístico que permita ao avaliador interpretar estes atributos, visando torná-los homogêneos.

A amostra de dados de mercado consiste em conhecer os valores de diversos imóveis que foram ou estão sendo negociados, estas amostras por sua vez, devem ser semelhantes àquele onde está localizado o avaliando, existindo assim dados comparáveis.

Devemos observar que:

- 1 - Todos os comparativos coligidos, devem ter localização semelhante ao imóvel avaliando.
- 2 - Possuam data o mais próximo daquela do imóvel avaliando, limitando-se o intervalo de validade a comparativos não anteriores ou posteriores a seis meses da data do elemento procurado.
- 3 - Os elementos (amostras), em atendimentos a recomendação da Normas da ABNT., devem ser no mínimo de 5 (cinco).

Porém, mesmo atendidos esses critérios de selecionamento, remanesçam, fatalmente "diferença" entre os comparativos e a unidade estudada, mas dentro do intervalo de tolerância ou limite de aceitação.

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



4.0 INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIANDO

Informações cadastrais – Município de Mogi das Cruzes – SP.

IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario

Identificação / Localização

Inscrição: 27.031.003-000-5

Inscr.Anterior(es): 27031003 -1

Proprietário(a): HELIO KUWAJIMA

CPF: 816.497.038-72

Responsável: MARCO ANTONIO DE JESUS HENRIQUES

CPF: 027.643.308-47

Local do Imóvel: R JOAO KOPKE

Quadra: 135

Loteamento: VL MOGI MODERNO

Lote: 08

Endereço entrega: R JOAO DE MIRANDA MELLO 562

Distrito: SEDE

08717-420 VL M MODERNO - MOGI DAS CRUZES / SP

Dados do Imóvel

Área do Terreno: 480,00 m²

Ano da Construção: 2016 (Atual. Cadastral)

Testada em Metro Linear: 10,00 m

Zona Fiscal: 3

Valor Metro Terreno: R\$ 171,21

Classe Fiscal: Tributado IPTU

Classificação do Solo: Normal

Posição da Construção: Semi-Isolada

Localização do Terreno: no

Tipo de Construção: Residência

Edificações

Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro²
ACT: 169,17	13. Res. Horiz. Medio	R\$ 2.182,70

IMPORTANTE:

Este imóvel teve sua área construída atualizada em Dezembro/2017 apos recadastramento imobiliário.

Notificação enviada: [Clique aqui](#)



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

SECRETARIA DE FINANÇAS

NOTIFICAÇÃO

Cadastro

3770/2017

27031003

Data: 14/08/2017

Inscrição Imobiliária:
27.031.003

Endereço do Imóvel:
RUA JOAO KOPKE, 0 - VILA MOGI MODERNO

Responsável/Possuidor:
MARCO ANTONIO DE JESUS HENRIQUES

Proprietário:
HELIO KUWAJIMA

Alvará:
055126-00



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:

0 m²

Área construída constatada:

169,2 m²

Com base na atual área constatada, será lançado complementar do seu IPTU 2017, nos termos do art. 23 da Lei Complementar Municipal nº 4/2001. Em caso de discordância, os dados apurados poderão ser contestados por V.Sa., no prazo de 30 dias do recebimento desta correspondência. Para tanto serão exigidos os seguintes documentos:

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

5.0 LOCALIZAÇÃO



LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.
(11) 98289.0100. E-mail: nlgasparin@hotmail.com



6.0 CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

REGISTRO DE IMÓVEIS.

2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Matrícula nº 88.755, datada de 25 de julho 2016.

Origem na matrícula 28.107 do 2º ORI.

At. = 250,00 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.

- ✓ Active;
- ✓ Seco;

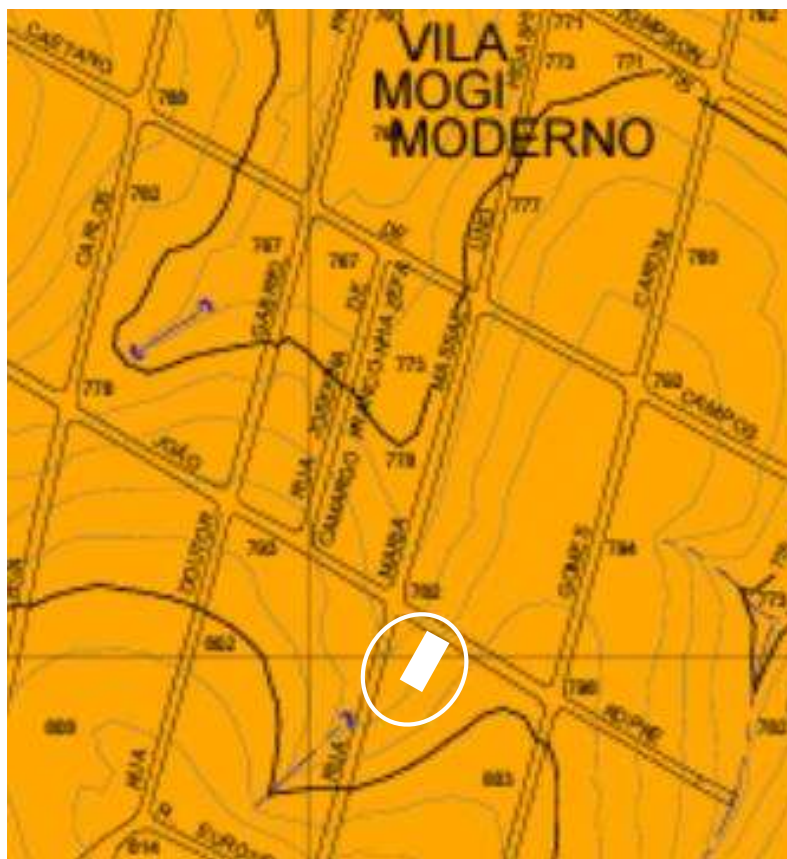
LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - 2



ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - 2

Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal:														
Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)														
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA				ZOP-1			ZOP-2			ZOP-3				
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	TO (%)		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	
				fronte (m)	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	12	12	12	
			RECUSOS	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	
				Rdt (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	
				Rfd (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	
				fronte (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	
			RECUSOS	Rap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
				Rdl (m)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
				Rdt (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	
				Rfd (m)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20	20	20	20	20	20	30	30	30		
A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)	A-RESID	A-1 (UNIRRESIDENCIAL)		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		
		A-2.1 (HORIZONTAL)		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		
		A-2.2 (VERTICAL)		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP		
				UP	UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X		

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



7.0 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: 5,00 metros. Fundo: 5,00 metros.

Lateral esquerda: 50,00 metros. Lat. direita: 50,00 metros.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

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

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

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

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

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ZONA PREDOMINANTE DE USO:

Grupo I, 1ª Zona.

Grupo I: Zonas de uso residencial popular

1ª Zona: Residencial Horizontal Popular.

FATORES DE AJUSTES

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

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



AVALIAÇÃO TERRENO

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	154,15
☐ Testada	5,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	em aclive até 5%
☒ Consistência	seco

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Av. Pedro Machado ,1475	598,40	678,22	1,1334	1,0017
☒	2 Rua Carlos Gomes ,665	826,36	1.125,55	1,3620	1,0017
☒	3 Rua Dr. Freita Vale esq D José de Barros ,0	565,02	865,63	1,5320	1,0025
☒	4 Rua João Kopke ,656	639,00	843,17	1,3195	1,0018
☒	5 Rua Oscar Thompson ,726	527,59	822,05	1,5581	1,0026
☒	6 Rua Gastão Costa esq Pedro Machado ,0	1.362,86	1.151,02	0,8446	1,0007
☒	7 Rua Carlos Gomes ,586	825,00	1.182,80	1,4337	1,0017

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	598,40	678,22
2	826,36	1.125,55
3	565,02	865,63
4	639,00	843,17
5	527,59	822,05
6	1.362,86	1.151,02
7	825,00	1.182,80

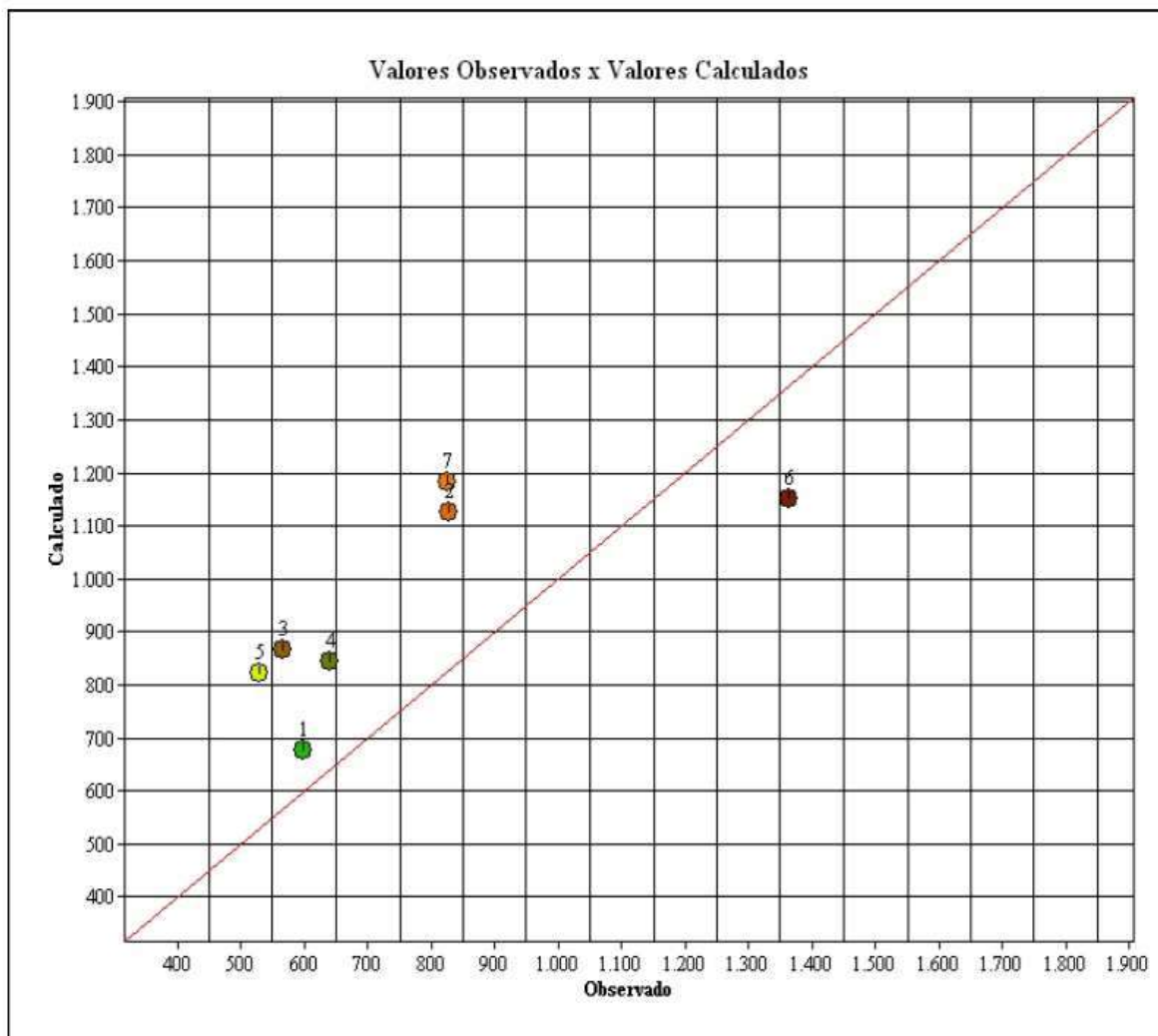
LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

GRÁFICO DE DISPERSÃO



LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS****DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Terreno

Local : Rua João Kopke 512 Vila Magi Moderno MOJI DAS CRUZES - SP

Data : 06/11/2024

Cliente : Ismail -

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 763,46

Desvio Padrão : 290,05

- 30% : 534,42

+ 30% : 992,50

Coeficiente de Variação : 37,9900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 952,63

Desvio Padrão : 197,54

- 30% : 666,84

+ 30% : 1.238,43

Coeficiente de Variação : 20,7400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caract dos dados refa aos 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 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):

952,63

TESTADA:

0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS:

0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.094,29000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1300

VALOR TOTAL (R\$): 273.572,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 845,12

INTERVALO MÍNIMO : 936,48

INTERVALO MÁXIMO : 1.060,14

INTERVALO MÁXIMO : 1.252,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Grau de Fundamentação II

Grau de precisão III

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS COMPARATIVOS

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2024	
SETOR : 27	QUADRA : 026	ÍNDICE DO LOCAL : 173,79	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Pedro Machado		NÚMERO : 1475	
COMP. :	BARRO : Vila Mogi Moderna	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08717-720	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 :	376,00	TESTADA - (cf) m	8,35
PROF. EQUIV. (Pe) :	45,03	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\$) :	250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Komura Imóveis				
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-47271285			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floo :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	598,40
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	678,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1334
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0017
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,25	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

20

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 06/11/2024

SETOR : 27

QUADRA : 026

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2024	
SETOR : 27	QUADRA : 029	ÍNDICE DO LOCAL : 124,08	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Carlos Gomes		NÚMERO : 665	
COMP. :	BAIRRO : Vila Mogi Moderno	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08717-680	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:	220,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			22,00
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\$) : 202.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Zaga		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-913203980	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floq :	0,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,12	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	826,36
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.125,55
		VARIAÇÃO :	1,3620
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0017

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/11/2024

SETOR : 27

QUADRA : 029

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2024	
SETOR : 27	QUADRA : 025	ÍNDICE DO LOCAL : 124,08	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Dr. Freitas Vale esq D. José de Barros		NÚMERO : 0	
COMP.:	BAIRRO : Vila Mogi Moderna	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08717-690	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:	446,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	44,60	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	em declive 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\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Asa Imóveis		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-3596-0201	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floo :	0,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	565,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	865,63
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,5320
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0025
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,29	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 06/11/2024

SETOR : 27

QUADRA : 025

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2024	
SETOR : 27	QUADRA : 032	ÍNDICE DO LOCAL : 154,15	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Kopke		NÚMERO : 656	
COMP. : do lado	BAIRRO : Vila Mogi Moderna	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08717-650	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 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\$): 355.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA :	Rose Rocha Imóveis		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-975678746	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floo :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	639,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	843,17
		VARIAÇÃO :	1,3195
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0018

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 06/11/2024

SETOR : 27

QUADRA : 032

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2024	
SETOR : 27	QUADRA : 015	ÍNDICE DO LOCAL : 124,08	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Oscar Thompson		NÚMERO : 726	
COMP. : adiado	BAIRRO : Vila Mogi Moderna	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08717-600	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:	493,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EGUM. (Pe):	49,30		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em acliv e 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\$) : 289.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Const Imobiliária Nêlva		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-940843880	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,32	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	527,59
		HOMOGENEIZAÇÃO :	822,05
		VARIAÇÃO :	1.5581
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0024

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 06/11/2024

SETOR : 27

QUADRA : 015

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2024	
SETOR : 50	QUADRA : 024	ÍNDICE DO LOCAL : 176,85	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Gastão Costa esq Pedro Machado		NÚMERO : 0	
COMP. :	BAIRRO : Vila Mogi Moderna	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	140,00	TESTADA - (cf) m	7,00
PROF. EQUIV. (Pe):	20,00	ESQUINA :	Sim
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
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\$) : 212.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Ariza Imóveis		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-987167777	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.362,86
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.151,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8446
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 06/11/2024

SETOR : 50

QUADRA : 024

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/11/2024	
SETOR : 27	QUADRA : 028	ÍNDICE DO LOCAL : 124,08	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Carlos Gomes		NÚMERO : 586	
COMP. : ao lado	BAIRRO : Vila Mogi Moderna	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP : 08717-680	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00	ACCESSIBILIDADE :	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\$) : 275.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	ECK Imóveis		
CONTATO :	Site	TELEFONE : (11)-4312-7970	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	825,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.182,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4337
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0017
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,19	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 12024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 06/11/2024

SETOR : 27

QUADRA : 028

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO TERRENO

R\$ 273.572,56

(Duzentos e setenta e três reais quinhentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.
(11) 98289.0100. E-mail: nlgasparin@hotmail.com



INDICADORES e PADRÃO CONSTRUTIVO.

PARA 2024.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB 2024.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2024.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	1.146,63	56,43
Materiais de Construção	829,04	40,84
Desp. Administrativas	55,43	2,73
Total	2.032,00	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,22 %		

PADRÃO CONSTRUTIVO.

RESIDENCIA:

Padrão: Econômico;
Área: 137,47 metros quadrados;
Idade: 16 (dezesesseis) anos;

EDÍCULA:

Padrão: Econômico;
Área: 31,70 metros quadrados;
Idade: 05 (cinco) anos;

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.
(11) 98289.0100. E-mail: nlgasparin@hotmail.com

8.0 AVALIAÇÃO BEFEITORIA

Padrão Econômico

ÁREA = 137,47 m² - RESIDENCIA

ÁREA = 31,70 m² - EDÍCULA

Edificação em alvenaria, sendo constatada sinais de umidades/infiltrações nas alvenarias de fechamento e nas lajes, devendo ser solucionada as infiltrações, até a presente data o imóvel se apresenta estável, não estando comprometida sua estabilidade.

DESCRIÇÃO DO RESIDENCIA.

16 ANOS	Piso	Forro	Esquadrias	Porta	Pintura	Elétrica	Hidráulica
Garagem	Cerâmica	Laje		Metálico	Razoável	Embutida	
Sala 3 ambiente	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Razoável	Embutida	
Terraço churrasq.	Cerâmica	T. aparente		Madeira	Razoável	Embutida	
Lavabo	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Az. teto	Embutida	Básica
DIVISÃO							
Copa / Sala	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Razoável	Embutida	
Cozinha	Cerâmica	Laje	Madeira		Az; teto	Embutida	Básica
Dormitório 1	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Razoável	Embutida	
BWC	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Az. teto	Embutida	Básica
Dormitório 2	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Razoável	Embutida	
Dormitório 3 Suite	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Razoável	Embutida	
BWC	Cerâmica	Laje	Madeira	Madeira	Az. teto	Embutida	Básica

O imóvel se apresenta em estado razoável de conservação e manutenção.

Observações:

Para melhor entendimento, abaixo da linha denominada "DIVISÃO", é a descrição da área ocupada pela requerida Itânia, existindo no local, um fechamento com madeira.

DESCRIÇÃO DA EDÍCULA.

05 ANOS	Piso	Forro	Esquadrias	Porta	Pintura	Elétrica	Hidráulica
Copa /cozinha	Cerâmica	T. aparente	Alumínio	Alumínio	Razoável	Embutida	Básica
BWC	Cerâmica	PVC	Alumínio	Camarão	Razoável	Embutida	Básica
Dormitório /sala	Cerâmica	PVC	Alumínio	Madeira	Precária	Embutida	

Obs. Edificação em alvenaria, cobertura em telha de fibro cimento sobre estrutura de madeia.

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



a. CALCULANDO A BENFEITORIA - RESIDENCIA

MÉTODO DE AVALIAÇÃO = CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

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

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES - SINDUSCON.

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

No caso, a edificação existente se aproxima ao padrão

"RESIDENCIAS PADRÃO ECONÔMICO".

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

2.3 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.

APLICANDO O PADRÃO NA TABELA IBAPE - 2011

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 R8-N, outubro de 2024.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	1.146,63	56,43
Materiais de Construção	829,04	40,84
Desp. Administrativas	55,43	2,73
Total	2.032,00	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,22 %		

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APLICANDO COEFICIENTE SOBRE R8.

APLICANDO COEFICIENTE NO ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)			
	Coeficiente	R8	R\$/m²
Residência	1,070	R\$ 2.032,00	R\$ 2.174,24

VALOR DA BENFEITORIA.

CALCULANDO AS BENFEITORIAS.			
	Ac	Vu	Vb
RESIDÊNCIA	137,470	R\$ 2.174,24	R\$ 298.892,77
TOTAL			R\$ 298.892,77
Ac	ÁREA DA CONSTRUÍDA		
Vu	VALOR UNITÁRIO PADRÃO		

DEPRECIACÃO.

Conceito:

É a perda de valor sofrida por um bem.

CÁLCULO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE.

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

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

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

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

K = coeficiente Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Tabela 1, para obter "R".

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

Idade em percentual de vida:

Ir	Vida previsível		%
16	70	0,2286	22,86

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da malorela dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

APLICANDO TABELA 2.

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

IDADE REFERENCIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	"K"
	G	
16	G	0,407

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	0,407	0,8	0,53

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CÁLCULO DO AVALIANDO APLICANDO A DEPRECIAÇÃO

APLICANDO A DEPRECIAÇÃO			
VALOR APURADO		DEPRECIAÇÃO	TOTAL
R\$	298.892,77	0,53	R\$ 158.413,17
Total			R\$ 158.413,17
Cento e cinquenta e oito mil quatrocentos e treze reais e dezessete centavos			

RESUMO DA AVALIAÇÃO

BENFEITORIA

R\$ 158.413,17.

(Cento e cinquenta e oito mil quatrocentos e treze reais e dezessete centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVO FOTOGRÁFICO



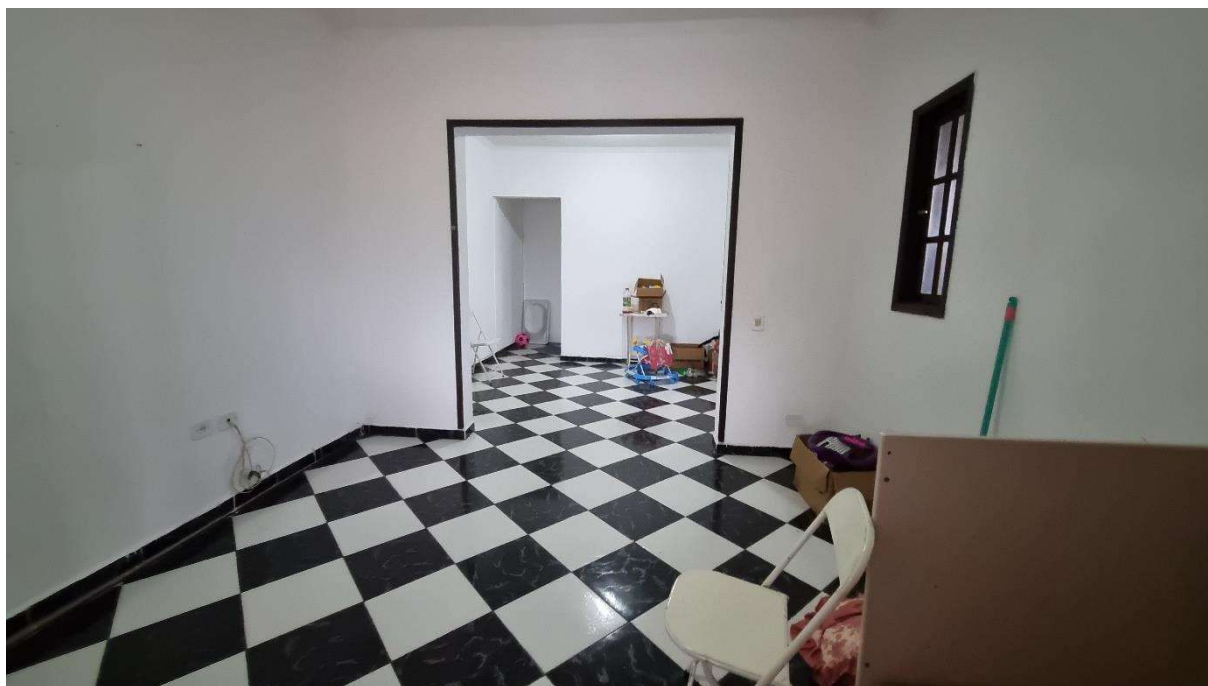
Vista parcial terraço/churrasqueira



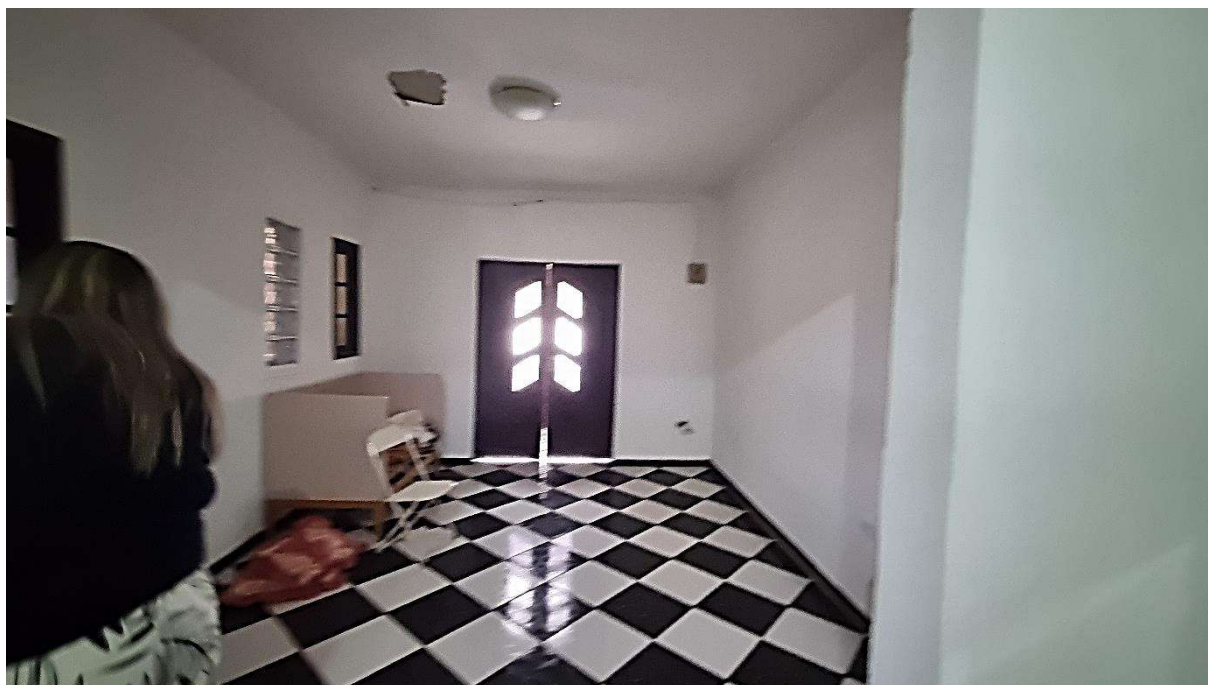
Detalhe das infiltrações

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.
(11) 98289.0100. E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista sala2 ambiente, ao fundo lado esquerdo o fechamento de acesso ao restante da residência



Vista sala2 ambiente, de quem olha para o terraço

LAUDOS TÉCNICOS

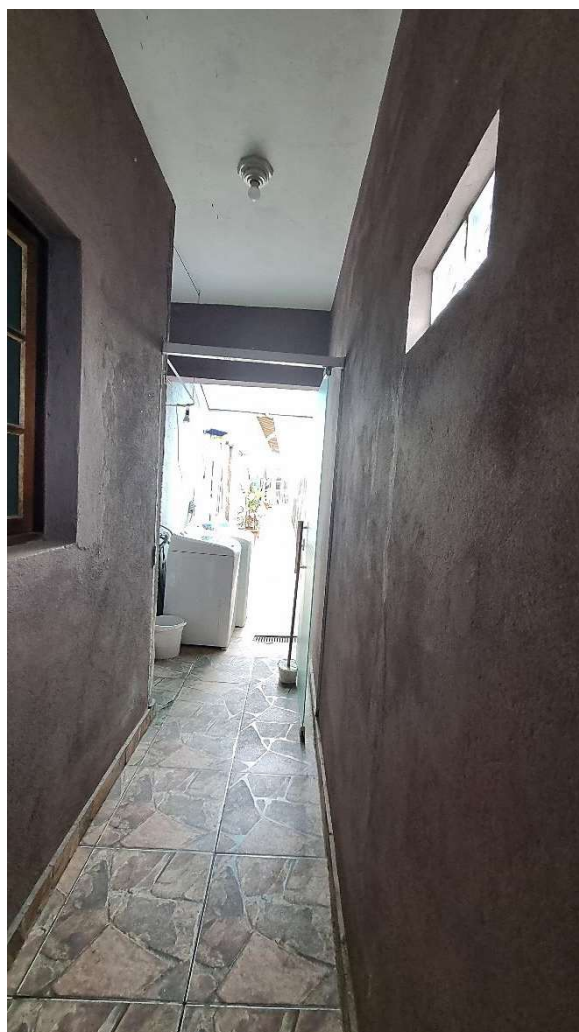
Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Detalhe do lavabo



Vista do corredor lateral

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista da cozinha



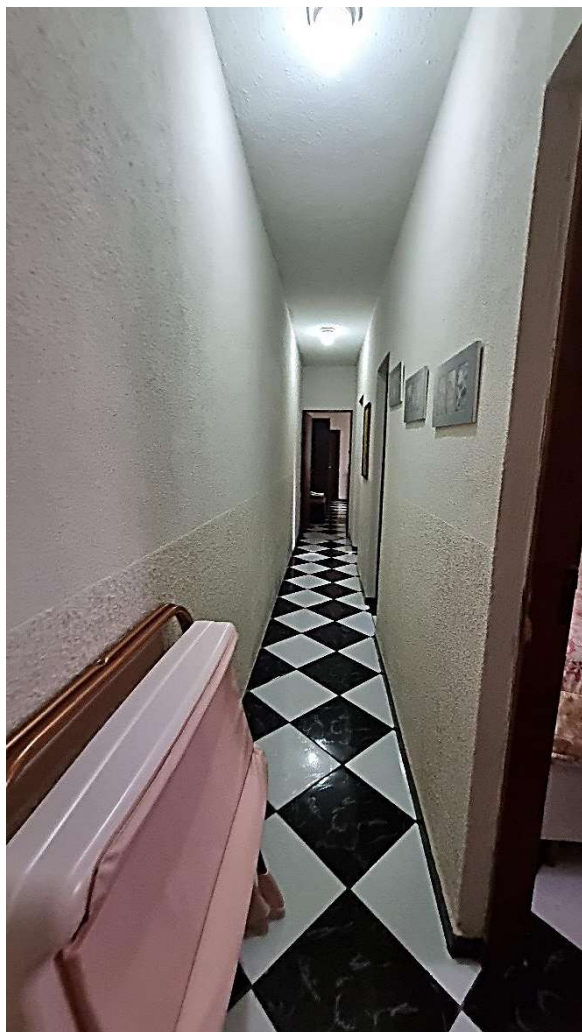
Vista da sala copa, observando o fechamento de acesso a parte frontal da residência

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial circulação - umidade



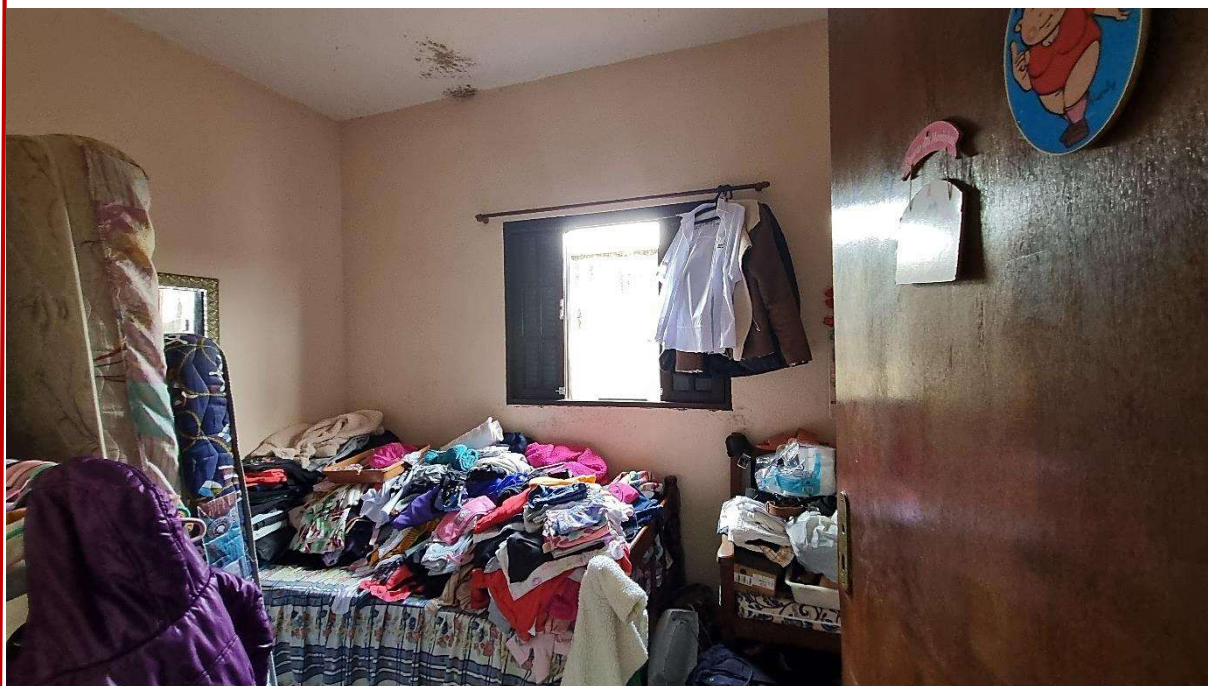
Detalhe do BWC

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial dormitório – observando umidade



Vista dormitório (suíte) – observando umidade.

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Detalhe umidade próximo acesso ao BWC.



Vista BWC Suíte.

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



b. CALCULANDO A BENFEITORIA - EDÍCULA

ÁREA - 31,70 metros quadrados

MÉTODO DE AVALIAÇÃO = CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

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

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES - SINDUSCON.

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

No caso, a edificação existente se aproxima ao padrão

"RESIDENCIAS PADRÃO ECONÔMICO".

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

2.3 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.

APLICANDO O PADRÃO NA TABELA IBAPE - 2011

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 R8-N, outubro de 2024.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	1.146,63	56,43
Materiais de Construção	829,04	40,84
Desp. Administrativas	55,43	2,73
Total	2.032,00	100,00
(*) Encargos Sociais: 176,22 %		

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APLICANDO COEFICIENTE SOBRE R8.

APLICANDO COEFICIENTE NO ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)			
	Coeficiente	R8	R\$/m ²
Residência	1,070	R\$ 2.032,00	R\$ 2.174,24

VALOR DA BENFEITORIA.

CALCULANDO AS BENFEITORIAS.			
	Ac	Vu	Vb
RESIDÊNCIA	31,700	R\$ 2.174,24	R\$ 68.923,41
TOTAL			R\$ 68.923,41
Ac	ÁREA DA CONSTRUÍDA		
Vu	VALOR UNITÁRIO PADRÃO		

DEPRECIACÃO.

Conceito:

É a perda de valor sofrida por um bem.

CÁLCULO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE.

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

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

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

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

K = coeficiente Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Tabela 1, para obter "R".

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

Idade em percentual de vida:

PERCENTUAL DE VIDA			
Ir	Vida previsível		%
5	70	0,0643	6,43

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

APLICANDO TABELA 2.

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

IDADE REFERENCIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	"K"
	F	
5	F	6,43

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	0,064	0,8	0,25

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CÁLCULO DO AVALIANDO APLICANDO A DEPRECIAÇÃO

APLICANDO A DEPRECIAÇÃO		
VALOR APURADO	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
R\$ 68.923,41	0,25	R\$ 17.230,85
Total		R\$ 17.230,85
Dezessete mil duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos		

RESUMO DA AVALIAÇÃO BENFEITORIA

R\$ 17.230,85

(Dezessete mil duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos).

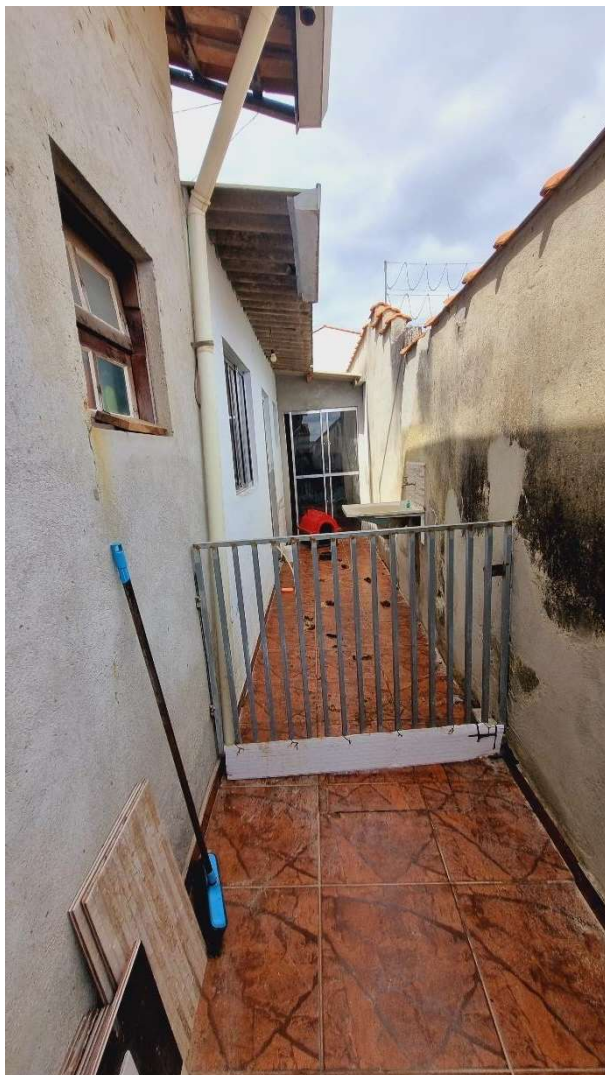
LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVO FOTOGRÁFICO



Vistas do corredor lateral, observando o limite de acesso a edícula.



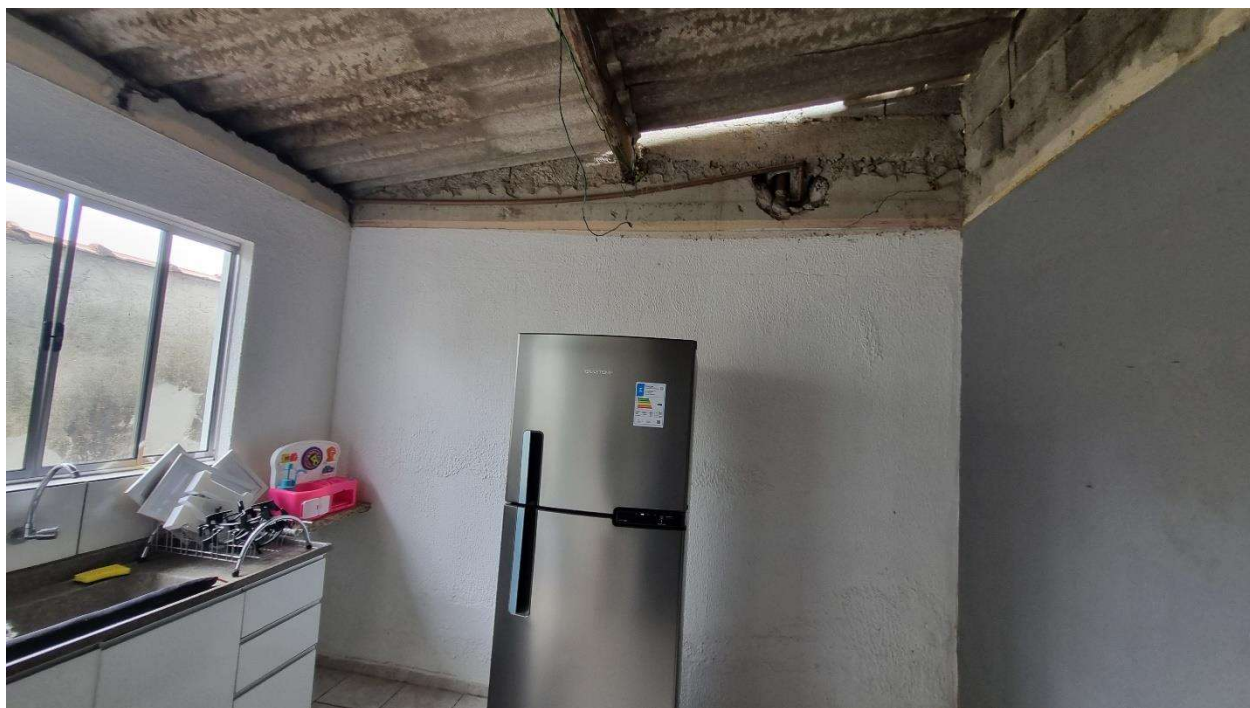
Detalhe BWC da edícula

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial copa cozinha



Vista parcial dormitório sala

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

TERRENO

R\$ 273.572,56

(Duzentos e setenta e três mil quinhentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis centavos).

BENFEITORIAS

RESIDENCIA

R\$ 158.413,17.

(Cento e cinquenta e oito mil quatrocentos e treze reais e dezessete centavos).

EDÍCULA

R\$ 17.230,85

(Dezessete mil duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos).

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 449.216,58.

(Quatrocentos e quarenta e nove mil duzentos e dezesseis reais e cinquenta e oito centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



6.0- CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO - MÉTODO DE RENDA

6.1- TAXAS DE RENDIMENTO

O valor da taxa mensal que deverá ser aplicada sobre o valor do imóvel avaliando, este perito esclarece que primeiramente coletou informações em imobiliárias da região, objetivando verificar qual a taxa de rendimento que é aplicada na locação de terrenos, concluindo ser apropriado e cabível a aplicação da média entre índices do nosso sistema financeiro, eliminando desta forma critérios que possam ser considerados subjetivos e discrepantes:

Para tanto, será aplicada a média de três índices do nosso sistema financeiro, conforme segue abaixo.

1. CADERNETA DE POUPANÇA - ÍNDICES MENSAIS

(FONTE: https://www.portalbrasil.net/poupanca_mensal.htm)

Taxa acumulada ano = 6,82%

DEMONSTRATIVO

Mês	Rendimento da poupança mensal em 2024
Novembro	0,58%
Dezembro	0,56%
Janeiro	0,58%
Fevereiro	0,50%
Março	0,53%
Abril	0,59%
Mai	0,59%
Junho	0,58%
Julho	0,58%
Agosto	0,56%
Setembro	0,57%
Outubro	0,60%
Rendimento mensal da poupança anual (fonte Nubank)	
Rendimento acumulado até o momento	6,82%

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CERTIFICADOS DE DEPÓSITO INTERBANCÁRIO - CDI
(FONTE: https://www.portalbrasil.net/indices_cdi.htm)

Taxa acumulada 12 meses = 10,99

DEMONSTRATIVO

Data	Variação	Variação no Período	Acumulado 12 meses
11/2023	0.92%	0.92%	13.29%
12/2023	0.89%	1.82%	13.03%
01/2024	0.97%	2.81%	12.86%
02/2024	0.8%	3.63%	12.73%
03/2024	0.83%	4.49%	12.35%
04/2024	0.89%	5.42%	12.31%
05/2024	0.83%	6.29%	11.99%
06/2024	0.79%	7.13%	11.68%
07/2024	0.91%	8.11%	11.50%
08/2024	0.87%	9.05%	11.21%
09/2024	0.84%	9.96%	11.06%
10/2024	0.93%	10.99%	10.99%

TAXA IPCA
Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
(Investidor 10)

Taxa acumulada ano = 4,76%

DEMONSTRATIVO

Tabela IPCA 2024

Data	Variação em %	Acumulado 12 meses
Out/2024	0,56	4,76
Set/2024	0,44	4,42
Ago/2024	-0,02	4,24
Jul/2024	0,38	4,50
Jun/2024	0,21	4,23
Mai/2024	0,46	3,93
Abr/2024	0,38	3,69
Mar/2024	0,16	3,93
Fev/2024	0,83	4,50
Jan/2024	0,42	4,51
Dez/2023	0,56	4,62
Nov/2023	0,28	4,68

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



TAXA IGP-M
(FONTE: fFGV))

Taxa acumulada ano = 5,59%

DEMONSTRATIVO

O índice acumula elevação de 5,59% nos últimos 12 meses.

Mês de referência	Evolução Mensal	Acumulado 12 meses
out/24	1,52%	5,59%
set/24	0,62%	4,53%
ago/24	0,29%	4,26%
jul/24	0,61%	3,82%
jun/24	0,81%	2,45%
mai/24	0,89%	-0,34%
abr/24	0,31%	-3,04%
mar/24	-0,47%	-4,26%
fev/24	-0,52%	-3,76%
jan/24	0,07%	-3,32%
dez/23	0,74%	-3,18%
nov/23	0,59%	-3,46%

6.2- CÁLCULO DA TAXA DE TAXAS DE RENDIMENTO RENDA.

O valor atribuído a esta taxa, corresponderá à média do valor acumulado dos últimos 12 meses, tendo as seguintes referências: a Caderneta de Poupança; Certificados de Depósito Interbancário - CDI e Taxa SELIC.

	INDICADOR	%	
1	Caderneta de poupança	6,82	a.a.
2	Certificado de depósito Interbancário (CDI)	10,99	a.a.
3	Taxa IPCA	4,76	a.a.
4	Taxa IGP-M	5,59	a.a.
	SOMATÓRIO	28,16	a.a.
	VALOR MÉDIO	7,04	a.a.

Taxa média anual = $28,16 / 4 = 7,04\%$ ao ano.

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CÁLCULO DA TAXA MENSAL É DADA PELA SEGUINTE FÓRMULA:

$$\text{Valor da taxa mensal} = (1+X)^{12}-1 = \text{TAXA MÉDIA ANUAL}$$

$$\text{Valor da taxa mensal} = (1+X)^{12}-1 = 0,0704$$

$$\text{Valor da taxa mensal} = (1+X)^{12} = 0,0704 + 1$$

$$\text{Valor da taxa mensal} = (1+X)^{12} = 1,0704$$

$$\text{Valor da taxa mensal} = 1+X = (1,0704)^{0,0833}$$

$$\text{Valor da taxa mensal} = x = 1,00781 - 1 = 0,00568 \text{ ou } 0,568\% \text{ ao ano.}$$

0,00568 ou 0,568% ao mês.

6.3- APLICANDO A TAXA MENSAL SOBRE O VALOR DO IMÓVEL:

Avaliação			
Vt	Terreno	R\$	273.572,56
Vb1	Benfeitoria 1	R\$	158.413,17
Vb2	Benfeitoria 2	R\$	17.230,85
Total		R\$	449.216,58
(Quatrocentos e quarenta e nove mil duzentos e dezesseis reais e cinquenta e oito centavos)			

6.4- VALOR LOCATIVO

$$\text{Valor de Locação} = \text{Valor do imóvel} \times \text{taxa mensal}$$

$$V \text{ Locação} = R\$ 449.216,58 \times 0,00568$$

$$V \text{ Locação} = R\$ 2.551,55/\text{mês.}$$

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



7.0- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo de Avaliação para composição do valor LOCATIVO, temos que o imóvel localizado à Rua João Kopke, número 512, Mogi das Cruzes / SP, com área de 250,00 metros quadrados de terreno e 169,17 metros quadrados de benfeitorias, finaliza pelo todo apresentado o valor locativo para novembro de 2024, em:

R\$ 2.551,55/mês.

(Dois mil quinhentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos)

LAUDOS TÉCNICOS

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

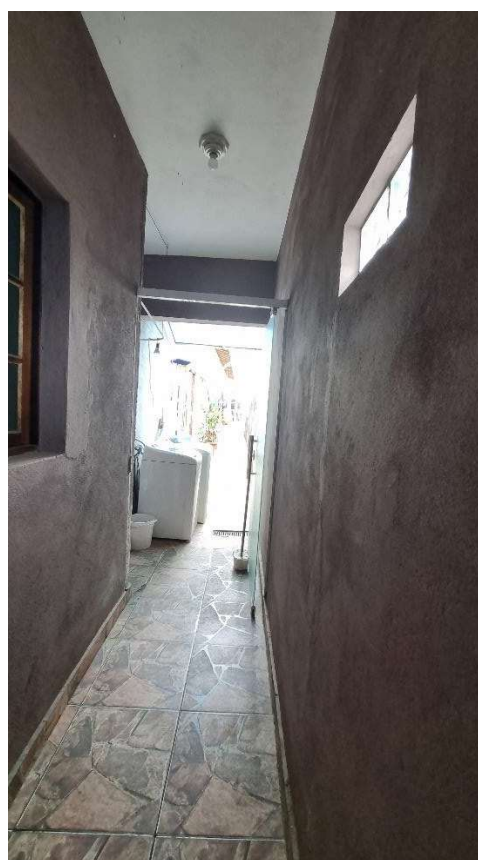
(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

8.0- IMAGENS COMPLEMENTARES DO AVALIANDO



Vista da área frontal do avaliando



Vista corredor lateral e lavanderia.

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

9.0- QUESITOS

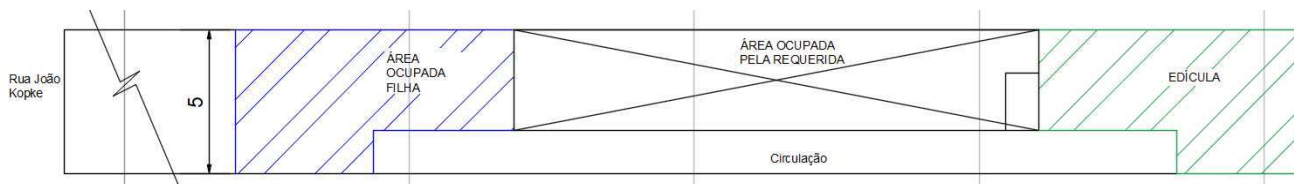
1. Que resposta o Sr. Perito se dentro do Imóvel há uma divisória fixa?

Resposta: Sim, verifica-se a existência de uma divisória, entre as salas da frente com o restante do imóvel.



2. Em caso positivo, que resposta o Sr. Perito se há outra habitação? E quem reside nesta habitação?

Resposta: O imóvel é composto de uma residência e uma edícula, conforme declarado pela Requerida Sr^a Itania, que ocupa a parte frontal e a edícula é a filha das partes. Esclarecendo que a residência, possui uma divisão o que separa os cômodos.



Croquis elucidativo



LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

3. Que resposta o Sr. Perito se na Edícula, aos fundos, há uma terceira habitação? E quem reside nesta?

Resposta: *Já informado no quesito anterior.*

4. Que resposta o Sr. Perito sobre as deteriorações do Imóvel? O quanto estas deteriorações e avarias descresem no valor de avaliação imobiliária?

Resposta: *Sim, foi considerado no padrão construtivo e estado de conservação.*



Detalhe da infiltração - garagem



Detalhe da infiltração e umidades – churrasqueira e alvenaria

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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

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

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

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

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

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

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ENCERRAMENTO.

O presente Laudo Pericial é composto de 66 (sessenta e seis) folhas, estando estas devidamente numeradas, rubricadas e assinadas somente no anverso, por este Perito.

Mogi das Cruzes, 13 de novembro de 2024.

NELSON LUIZ GASPARIN
PERITO JUDICIAL.

LAUDOS TÉCNICOS

Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.
(11) 98289.0100. E-mail: nlgasparin@hotmail.com



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

PROCESSO n.º: 1025232-78.2023.8.26.0361

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

- DIREITO PROCESSUAL E DO TRABALHO

NELSON LUIZ GASPARIN, Arquiteto & Urbanista, Perito Judicial, nomeado nos autos em epígrafe, sendo o **REQUERENTE: ISMAIL ALEXANDRE BRENES**, que move em face **ITANIA MARIANO BRENES**, venho respeitosamente perante **Vossa Excelência, REQUERER**, que a Defensoria Pública do Estado, seja comunicada da conclusão dos trabalhos, estando este a contento.

Nestes termos.

Pede e Espera Deferimento.

Mogi das Cruzes, 13 de novembro de 2024.

NELSON LUIZ GASPARIN
Perito Judicial

LAUDOS TÉCNICOS

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

(11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 449.216,58

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/09/2024 a 01/12/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

456 dias

1,058574

Percentual correspondente

456 dias

5,857441 %

Valor corrigido para 01/12/2025

(=)

R\$ 475.529,17

Sub Total

(=)

R\$ 475.529,17

Valor total

(=)

R\$ 475.529,17[Retornar](#) [Imprimir](#)