

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

Processo 1005076452018-826-0361

Rubens Guilhemat, Arquiteto e Urbanista, CAU A101408-0, perito nomeado e compromissado no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem à presença de V. Excia. Apresentar suas conclusões.

Termos em que pede deferimento

Mogi das Cruzes, 17 de fevereiro de 2021.


RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU A101408-0

Processo 1005076452018-826-0361

Laudo de Avaliação
Matrícula nº 83.738 – 2º CRI,
Apto. 24 , RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II
Rua São Francisco, n.º 121, Vila Bela Flor, CEP: 08.745- 250,
Mogi das Cruzes/SP



Preparado para: 4a. Vara Cível –
Mogi das Cruzes – fevereiro de 2021
Preparado por: RUBENS GUILHEMAT Arquiteto e Urbanista

1. Introdução

1.1. Solicitante

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

1.2. Finalidade

O presente laudo tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO de o imóvel a seguir.

1.3. Imóvel objeto

Matrícula nº 83.738 – 2º CRI, Apto. 24 ,RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II Rua São Francisco, n.º 121, Vila Bela Flor, CEP: 08.745-250, Mogi das Cruzes/SP

1.4. Datas Vistoria: Referência deste laudo:

Fevereiro de 2021

1.5 VALOR DE MERCADO OBTIDO

181.705,00 (cento e oitenta e um mil, setecentos e cinco reais)

2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

HISTÓRICO

O objetivo da presente perícia de Engenharia de Avaliações é determinar os valores de mercado do imóvel.

RESSALVAS

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;

Para a propriedade em estudo foi empregado o método melhor recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores;

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de fevereiro de 2020.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação dos imóveis, 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 os imóveis por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos aos imóveis avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Este Laudo foi efetuado a pedido da 4ª Vara Cível – Foro de Mogi das Cruzes, sendo vedado sua utilização futura para fins de transação comercial envolvendo o imóvel objeto.

3. Caracterização do imóvel

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA 83.738 FICHA 01 Mogi das Cruzes, 17 de dezembro de 2012

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 24 (em construção) - 2º andar ou 2º pavimento - Tipo B - Bloco 13 - "RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRÁS CUBAS II" - Rua São Francisco - Bairro do Jundiá - Distrito de Brás Cubas, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 24 (EM CONSTRUÇÃO), do "RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRÁS CUBAS II", situado no 2º andar ou 2º pavimento - Tipo B - Bloco 13, localizado na Rua São Francisco, no Bairro do Jundiá, Distrito de Brás Cubas, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: contém sala de estar, hall, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, banheiro e área de circulação; possui área privativa de 50,250m², área de garagem descoberta de 10,35m², área comum coberta/descoberta de 45,5720m², área real total de 106,1720m², fração ideal de 0,0021883920, e, área correspondente da unidade no terreno de 121,8794287m²; confronta pela frente com área de circulação de pedestres e área verde, pelo lado direito com área de circulação de pedestres, pelo lado esquerdo com área verde, hall social e apartamento nº 21 (em construção), e, pelos fundos com apartamento nº 23 (em construção). Está vinculada a esta unidade autônoma (em construção) a vaga de garagem nº 197.

Matrícula nº 56.082-GV- Ap. 24 - Bl. 13

protocolado em 08/06/2020 às 22:26, sob o número WMQ2209000505022R-A
informe o processo 1005076-45.2018.8.26.0361 e código 2F9CB77.

Matrícula 83738 – Apartamento 24 – Residencial Vida Bella Clube Nova Bras Cubas II – Rua São Francisco – Bairro Jundiá – Bras Cubas – Mogi das Cruzes

3.1. Aspectos de Localização Imóvel

localiza-se na Zona ZDU-1



Seção IV
Da Zona de Dinamização Urbana - ZDU

Art. 60. A Zona de Dinamização Urbana - ZDU orienta os usos e as atividades, constituindo-se em áreas urbanas que apresentam e/ou nas quais se pretenda induzir uma diversidade de atividades, conforme a categoria funcional e capacidade fluxo de via.

Parágrafo único. A Zona de Dinamização Urbana - ZDU deve orientar a implantação dos usos diversificados de pequeno, médio e grande porte, estando associada, na maioria dos casos, às vias arteriais principais e secundárias e às áreas onde ocorrem comércio intenso e existência de indústrias.

Art. 61. São objetivos da Zona de Dinamização Urbana - ZDU:

- I** - incentivo à ocupação de atividades econômicas;
- II** - localização do comércio e prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III** - redução dos deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

Art. 62. As Zonas de Dinamização Urbana - ZDU se classificam em:

I - Zona de Dinamização Urbana 1 - ZDU 1: caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico, onde preferencialmente devem ser instaladas as atividades industriais compatíveis com as zonas urbanas do entorno, observando as regras e condições determinadas pela legislação estadual vigente e atividades de comércio atacadista e varejista, podendo absorver comércios e serviços, admitindo o uso residencial;

(Fonte: Lei de zoneamento Mogi das Cruzes)

3.2 fotos do local





4. 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.

4.1. 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”.

Para tanto, será utilizado o cálculo das áreas equivalentes dos imóveis, conforme descrito a seguir:

Determinação das áreas equivalentes dos Imóveis

A utilização de áreas equivalentes dos imóveis é necessária para que todas as áreas existentes dentro de um imóvel, tais como área de mezanino, vagas de garagem, jardins, etc., possam ser convertidas em um denominador comum, sendo este a área útil com acabamento.

Para determinação das áreas equivalentes dos Imóveis, tanto o avaliando quanto os de referência, utilizam-se os coeficientes:

- Área útil / construída: 1,00;
- Área de garagem aberta: 0,10;
- Área externa com acabamento: 0,10;
- Área de Terraço: 0,50.

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. Seu cálculo é obtido a partir de expressões dependendo da diferença entre áreas maior ou menor que 30%.

- 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.

4.2 – Elementos de pesquisa

Obs importante – todos os elementos de pesquisa estão localizados no mesmo condomínio

ELEMENTO - 1		DATA		SETEMBRO/2020	
LOCAL	Rua São Francisco, n.º 121	BAIRRO	Vila Bela Flor	MUNICÍPIO	Mogi das Cruzes
FONTE		TELEFONE		11942507528	
VALOR		R\$ 210.000,00		CONDIÇÕES	À vista
ÁREA		50 m²		VALOR M2	R\$ 4.200,00
CARACTERÍSTICAS					
RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II					
2 quartos 1 banheiro 1 vagas					
https://br.bou.com/indya/venda/apartamento/apartamento-com-2-quartos-e-com-pecina-50-m2-mogi-das-cruzes-/36738038?utm_source=Twitter&utm_medium=CPC&utm_campaign=Brasil-Casas					
ÁREA ÚTL	1,00	FATOR ÁREA	1,00		
ÁREA DE GARAGEM ABERTA	1,00	FATOR OFERTA	0,90		
ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO	1,00	FATOR EQUIVALENCIA	1,00		
ÁREA DE TERRAÇO	1,00	FATOR EDIFICAÇÃO	1,00		
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	1,00				



ELEMENTO - 2		DATA		SETEMBRO/2020	
LOCAL	Rua São Francisco, n.º 121	BAIRRO	Vila Bela Flor	MUNICÍPIO	Mogi das Cruzes
FONTE		TELEFONE		-	
VALOR		R\$ 210.000,00		CONDIÇÕES	À vista
ÁREA		50 m²		VALOR M2	R\$ 4.200,00
CARACTERÍSTICAS					
RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II					
2 quartos 1 banheiro 1 vagas					
https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/ado2-dorms-vila-bella-2-2929870591.html?utm_source=Twitter&utm_medium=CPC&utm_campaign=outros&ocutarDa=36738038?utm_source=Twitter&utm_medium=CPC&utm_campaign=Brasil-Casas					
ÁREA ÚTL	1,00	FATOR ÁREA	1,00		
ÁREA DE GARAGEM ABERTA	1,00	FATOR OFERTA	0,90		
ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO	1,00	FATOR EQUIVALENCIA	1,00		
ÁREA DE TERRAÇO	1,00	FATOR EDIFICAÇÃO	1,00		
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	1,00				



ELEMENTO - 3			DATA		SETEMBRO/2020	
LOCAL	Rua São Francisco, n.º 121	BAIRRO	Vila Bela Flor	MUNICÍPIO	Mogi das Cruzes	
FONTE	Remax		TELEFONE	-		
VALOR	R\$ 169.900,00		CONDIÇÕES	À vista		
ÁREA	48 m²		VALOR M2	R\$ 3.693,47		
CARACTERÍSTICAS						
RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II						
- 2 quartos - 1 banheiro - 1 vagas						
https://www.imovetweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-condominio-vila-bela-flor-2949772373.html?utm_source=Trivium&utm_medium=cp&utm_campaign=outros&ocultarData=true						
ÁREA ÚTIL		1,00	FATOR ÁREA		1,00	
ÁREA DE GARAGEM ABERTA		1,00	FATOR OFERTA		0,90	
ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO		1,00	FATOR EQUIVALENCIA		1,00	
ÁREA DE TERRAÇO		1,00	FATOR EDIFICAÇÃO		1,00	
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO		1,00				



ELEMENTO - 4			DATA		SETEMBRO/2020
LOCAL	Rua São Francisco, n.º 121	BAIRRO	Vila Bela Flor	MUNICÍPIO	Mogi das Cruzes
FONTE	Silvana Cardoso		TELEFONE	-	
VALOR	R\$ 212.000,00		CONDIÇÕES	À vista	
ÁREA	50 m²		VALOR M2	R\$ 4.240,00	

CARACTERÍSTICAS			
RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II			
• 2 quartos • 1 banheiro • 1 vagas			
https://www.imovetweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-condominio-vila-bela-flor-2949647311.html?utm_source=Trivium&utm_medium=cp&utm_campaign=outros&ocultarData=true			
ÁREA ÚTIL	1,00	FATOR ÁREA	1,00
ÁREA DE GARAGEM ABERTA	1,00	FATOR OFERTA	0,90
ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO	1,00	FATOR EQUIVALENCIA	1,00
ÁREA DE TERRAÇO	1,00	FATOR EDIFICAÇÃO	1,00
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	1,00		

A photograph showing the interior of a room. In the center, there is a wooden desk with a white chair. To the right of the desk, there is a small, light-colored refrigerator. On the wall behind the desk, there is a small framed picture and a calendar. To the right, a white pillar is visible, and on the wall next to it, there are some colorful decorations. The floor is made of light-colored wood.

ELEMENTO - 5			DATA	SETEMBRO/2020	
LOCAL	Rua São Francisco, n.º 121	BAIRRO	Vila Bela Flor	MUNICÍPIO	Mogi das Cruzes
FONTE	Home Prime		TELEFONE	-	
VALOR	R\$ 215.000,00		CONDIÇÕES	À vista	
ÁREA	50 m²		VALOR M2	R\$ 4.300,00	
CARACTERÍSTICAS					
RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II					
+ 2 quartos					
+ 1 banheiro					
+ 1 vagas					
https://www.imovetweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-vila-bela-flor-mogi-das-cruzes-2950579515.html?utm_source=Trivium&utm_medium=cp&utm_campaign=outros&ocultarData=true					
ÁREA ÚTL	1,00	FATOR ÁREA	1,00		
ÁREA DE GARAGEM ABERTA	1,00	FATOR OFERTA	0,90		
ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO	1,00	FATOR EQUIVALENCIA	1,00		
ÁREA DE TERRAÇO	1,00	FATOR EDIFICAÇÃO	1,00		
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	1,00				





ELEMENTO - 6		DATA		SETEMBRO/2020	
LOCAL	Rua São Francisco, n.º 121	BAIRRO	Vila Bela Flor	MUNICÍPIO	Mogi das Cruzes
FONTE	-		TELEFONE	-	
VALOR	R\$ 185.000,00		CONDIÇÕES	À vista	
ÁREA	47 m²		VALOR M2	R\$ 3.936,17	
CARACTERÍSTICAS					
RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II					
• 2 quartos • 1 banheiro • 1 vagas					
https://www.imoveis.bovil.com.br/listing/apartamento-com-2-quartos-a-venda-47-m-para-185000-16x16161616					
ÁREA ÚTIL	1,00	FATOR ÁREA	1,00		
ÁREA DE GARAGEM ABERTA	1,00	FATOR OFERTA	0,90		
ÁREA EXTERNA C/ ACABAMENTO	1,00	FATOR EQUIVALENCIA	1,00		
ÁREA DE TERRAÇO	1,00	FATOR EDIFICAÇÃO	1,00		
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	1,00				



ELEMENTO - 7			DATA	SETEMBRO/2020	
LOCAL	Rua São Francisco, n.º 121	BAIRRO	Vila Bela Flor	MUNICIPIO	Mogi das Cruzes
FONTE	Leafar Imóveis		TELEFONE	-	
VALOR	R\$ 170.000,00		CONDIÇÕES	À vista	

ÁREA	46 m²	VALOR M2	R\$ 3.695,65
CARACTERISTICAS			
RESIDENCIAL VIDABELLA CLUBE NOVA BRAS CUBAS II			
• 2 quartos • 1 banheiro • 1 vagas			
https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-vila-bela-flor-mogi-das-cruzes-sp/2732232?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=campanha-3			
ÁREA ÚTIL	1,00	FATOR ÁREA	1,00
ÁREA DE GARAGEM ABERTA	1,00	FATOR OFERTA	0,90
AREA EXTERNA C/ ACABAMENTO	1,00	FATOR EQUIVALENCIA	1,00
ÁREA DE TERRAÇO	1,00	FATOR EDIFICAÇÃO	1,00
FATOR DE TRANSPOSIÇÃO	1,00		



Tratamento por fatores:

ELEM	VALOR ORIGINAL	ÁREA (M2)	VALOR UNITÁRIO	FATOR TRANSP	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR EQUIVAL	VALOR EDIFICA
1	R\$ 210.000	50	R\$ 4.200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
2	R\$ 210.000	50	R\$ 4.200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
3	R\$ 169.900	46	R\$ 3.693,47	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
4	R\$ 212.000	50	R\$ 4.240,00	1,00	1,00	0	1,00	1,00
5	R\$ 215.000	50	R\$ 4.300,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
6	R\$ 185.000	47	R\$ 3.936,17	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
7	R\$ 170.000	46	R\$ 3.695,65	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00

Valores Homogeneizados

VALOR UNITÁRIO	FATOR TRANSP.	FATOR ÁREA	FATOR OFERTA	FATOR EQUIVAL.	VALOR EDIFICA.	VALOR HOMOG.
R\$ 4.200,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.780,00
R\$ 4.200,00	1,00	1,00	0	1,00	1,00	R\$ 3.780,00
R\$ 3.693,47	1,00	1,00	0	1,00	1,00	R\$ 3.324,13
R\$ 4.240,00	1,00	1,00	0	1,00	1,00	R\$ 3.816,00
R\$ 4.300,00	1,00	1,00	0	1,00	1,00	R\$ 3.870,00
R\$ 3.936,17	1,00	1,00	0	1,00	1,00	R\$ 3.542,55
R\$ 3.695,65	1,00	1,00	0	1,00	1,00	R\$ 3.326,08

Elemento	Valor por metro quadrado
1	R\$ 3.780,00
2	R\$ 3.780,00
3	R\$ 3.324,13
4	R\$ 3.816,00
5	R\$ 3.870,00
6	R\$ 3.542,55
7	R\$ 3.326,08

Média = R\$ 3.634,10
+ 30% = R\$ 4.724,34
- 30% = R\$ 2.543,87

Todos os elementos estão dentro da média.

R\$ 3.634,10 (Três mil, seiscentos e trinta e quatro reais e dez centavos) por metro quadrado.

Valor do imóvel 50 m2 x R\$ 3.634,10 = 181.705,00 (cento e oitenta e um mil, setecentos e cinco reais)
--

Mogi das Cruzes, 01 de fevereiro de 2021.



RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU A101408-0



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal	R\$ 181.705,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2021 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1795 dias	1,321070
Percentual correspondente	1795 dias	32,107032 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R\$ 240.045,08
Sub Total	(=)	R\$ 240.045,08
Valor total	(=)	R\$ 240.045,08

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