



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

PROCESSO N.º 1000090 82 2017.8.26.0361

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS.

NELSON LUIZ GASPARIN, Perito Judicial, Arquiteto & Urbanista, nomeado nos autos em epígrafe, sendo o **EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A.**, que move em face de **INSTITUTO DE EDUCAÇÃO VERITAS SC LTDA. EPP.**, e **OUTRO**, dando por concluído os estudos e diligências, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar a conclusão dos trabalhos, conforme declaro.

Laudo Pericial

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor calculado para a unidade 43:

R\$ 305.951,55

(Trezentos e cinco mil novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

2



VISTORIA.

EM ATENDIMENTO AO ARTIGO 474 - VISTORIA.

Em data previamente agendada, foi realizada a vistoria na unidade 43, 4º Andar – Condomínio Edifício Vista da Serra – Torre 03, na vistoria este perito foi acompanhado pela inquilina à 2 (dois) anos, Srª Maria Lúcia da Silva, (casada com Sr. Aparecido Romano da Silva, que após as apresentações e identificações de costume, permitiu o acesso a unidade, dando início a vistoria que transcorreu de forma justa e perfeita.

METODOLOGIA.

Para avaliação foi adotado o método comparativo de ofertas de mercado, aplicando fatores como: testada, profundidade, área, zoneamento, topografia, etc., seguindo assim o Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos, em conformidade a NBR 14653-2.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista do acesso ao Condomínio Praças Residenciais - Horizontes.



Vista 1 do Edifício Vista da Serra.



Vista 2 do Vista do Edifício Vista da Serra.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

A unidade avaliando é constituída de um edifício de apartamentos residenciais, estando seu PADRÃO enquadrado como "apartamentos padrão médio com elevador", estando devidamente detalhado no corpo deste trabalho.

Para avaliação será adotado o método comparativo de ofertas de mercado, aplicando fatores como: índice de cálculo do valor venal – planta genérica do município, topografia, dormitórios, suítes, banheiros, piscinas, elevadores, etc..., tudo conforme rege a norma de avaliação de imóveis urbanos, NBR 14653-2.

Através de pesquisa na região, das ofertas existentes, foram utilizadas as mais homogêneas em relação ao avaliando, ou seja, utilizou-se neste estudo 06(seis) elementos que servirão de comparativos na confecção desta avaliação, elementos obtidos, por meio de ofertas em sites, e em contato direto com imobiliária idôneas, estabelecidas nesta cidade e demais informações através da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

Cadastro Municipal, nº S. 30; Q. 021; U. 004; Su. 000; DG. 4.

(Em área maior).

Unidade 43.

4º Andar.

Proprietários:

Wilton Cesar Ferreira de Assis e sua mulher

Edna Aparecida da Silva.

Separação total de bens.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIANDO.

LOCALIZAÇÃO.



Condomínio Horizontes – Praças Residenciais, está localizado à Rua Antônio Pinto Guedes, nº 97, unidade 43, no 4º andar, Torre nº 3, denominado Edifício Vista da Serra, Bairro César de Souza, perímetro urbano do município e Comarca de Mogi das Cruzes / São Paulo.

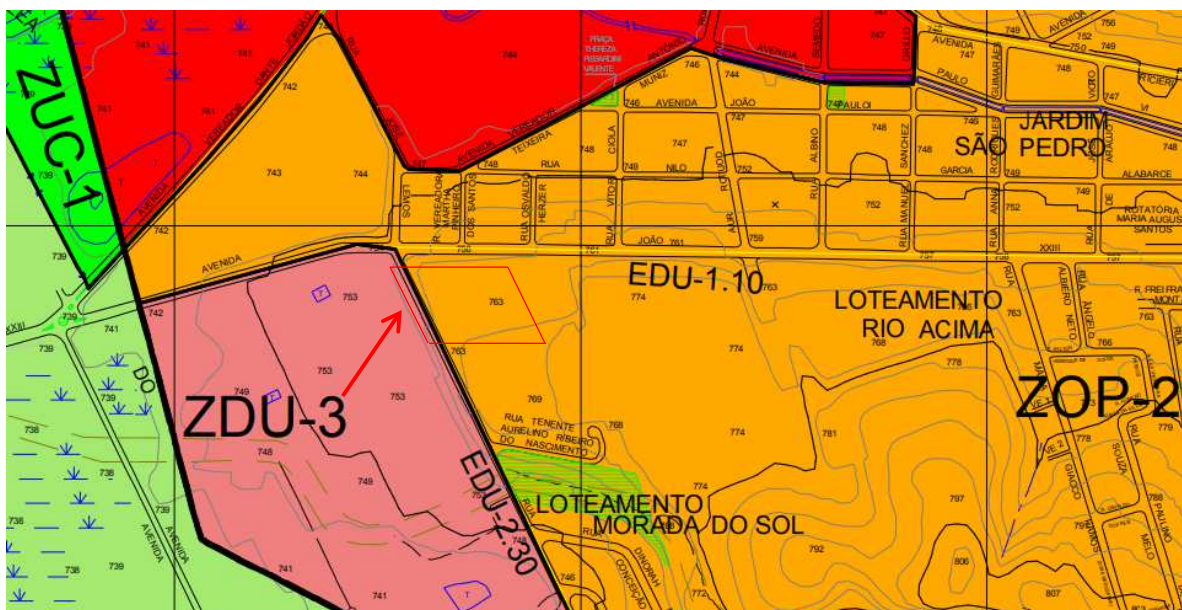
LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Zona de Ocupação Preferencial 2 - ZOP-2.



PARÂMETROS DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO E EDIFICAÇÃO.

Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal:													
Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)													
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA				ZOP-1			ZOP-2			ZOP-3			
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS	TO (%)		L	C	A	L	C	A	L	C	A	
		Cab		55	55	55	50	50	50	45	45	45	
		CAm		2,5	2,5	2,5	1	1	1	1	1	1	
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA			3	3	3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
			área(m²)	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	125* 150**	420	420	420
			frente (m)	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	5* 7,50**	12	12	12
		ESQUINA	Rap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
			Rdi (m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	2
			Rdf (m)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%) <td>RECUSOS LOTE</td> <td>área(m²)</td> <td>125* 175**</td> <td>125* 175**</td> <td>125* 175**</td> <td>125* 175**</td> <td>125* 175**</td> <td>125* 175**</td> <td>525</td> <td>525</td> <td>525</td>		RECUSOS LOTE	área(m²)	125* 175**	125* 175**	125* 175**	125* 175**	125* 175**	125* 175**	525	525	525
		frente (m)	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	7,50* 8,75**	15	15	15	
CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL	A-1 (UNIRRESIDENCIAL)	Rap (m)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
		Rdi (m)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)	Rdf (m)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	
				20	20	20	20	20	20	30	30	30	
A-1 (UNIRRESIDENCIAL)			UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	
A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)			A-2.1 (HORIZONTAL)		UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	UP	
			A-2.2 (VERTICAL)		UP	UP	UP	UP	UP	X	X	X	

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES.

IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario										
Identificação / Localização										
Inscrição: 30.021.004.000-3	Inscr.Anterior(es): 30021004 -2 Matricula(s): 1-012362,									
Proprietário(a): ACALIFA EMPREENDIMENTOS S/A	CNPJ: 9.072.641/0001-26									
Local do Imóvel: ANTONIO P GUEDES 97										
Quadra:	Lote:									
Loteamento: CESAR DE SOUSA										
Endereço de Correio: AV MAJOR SYLVIO DE MAGALHAES PADILHA 5200 BL C CJ 31 F-10 05693-000 JD MORUMBI - SAO PAULO / SP										
Dados do Imóvel										
Área do Terreno: 18.036,98 (m²)	Ano da Construção: 2010									
Testada em Metro Linear: 297,85 (m)	Zona Fiscal: 3									
Valor Metro Terreno: R\$ 61,21	Classe Fiscal: Cad. Inativo									
Classificação do Solo: Normal	Posição da Construção: Superposta									
Localização do Terreno: Esquina	Tipo de Construção: Edificio de apartamentos									
Edificações										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Área Construída (m²)</th> <th>Padrão</th> <th>Valor do Metro²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AC1. 1.566,72</td> <td>13. Res. Horiz. Medio</td> <td>R\$ 1.721,91</td> </tr> <tr> <td>AC2. 8.870,40</td> <td>21. Res. Vert. Medio</td> <td>R\$ 1.628,15</td> </tr> </tbody> </table>	Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro²	AC1. 1.566,72	13. Res. Horiz. Medio	R\$ 1.721,91	AC2. 8.870,40	21. Res. Vert. Medio	R\$ 1.628,15	
Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro²								
AC1. 1.566,72	13. Res. Horiz. Medio	R\$ 1.721,91								
AC2. 8.870,40	21. Res. Vert. Medio	R\$ 1.628,15								
Observação										

Divida Ativa
Mensagem
Não encontrou débitos para esta inscrição, ou cadastro não confere. 30.021.004.000-3 - ACALIFA EMPREENDIMENTOS S A
Retornar

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

8



REGISTRO DE IMÓVEIS.

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

MARÍCULA nº. 56.666.

Proprietário: Wilton César Ferreira de Assis. (R.3)

MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

O local é servido dos seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

- Iluminação Pública;
- Transporte coletivo;
- Telefone;
- Água encanada;
- Super. Mercados; (próximo)
- Esgotamento Sanitário;
- Centro Cívico;
- Fórum.
- Comércio;
- Via pavimentada.
- Escola/Universidades; (próximo)

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CONSIDERAÇÕES DA NORMA DE AVALIAÇÃO:

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

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

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

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

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

10



INDICADORES e PADRÃO CONSTRUTIVO.

PARA 2019.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB dezembro 2019.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2019.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	871,71	60,83
Materiais de Construção	516,71	36,06
Desp. Administrativas	44,58	3,11
Total	1.433,00	100,00
(*) Encargos Sociais : 176,03 %		

PADRÃO CONSTRUTIVO.

APARTAMENTOS PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR.

ÁREAS.

Área total = 78,534 metros quadrados.

Área privativa = 69,80 metros quadrados.

Área comum = 8,734 metros quadrados.

Ano da construção: 2010.

Conforme matrícula.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO.

As características do imóvel é de extrema importância na obtenção de seu valor de mercado, como por exemplo: melhoramentos – via pavimentada, iluminação pública, coleta e lixo, rede de coleta de esgoto, rede de distribuição de água, rede de gás, tv a cabo; sobre o terreno: topografia, consistência (se alaga em época de chuvas, se seco, etc.); da unidade: suítes, dormitórios, banheiros, dependências de empregada, piscina, playground, elevadores, número de andares, número de unidades por andar, etc., dentre outras.

Essas características fazem com que o valor do imóvel seja compatível com sua situação e, analisar essas características, faz parte do trabalho do profissional avaliador, requerendo deste conhecimento técnico diante da tamanha importância no computo do valor de mercado do imóvel.

Como verificamos a seguir todas as variáveis foram aplicadas para a obtenção de valor justo ao avaliando, para isto foram adotados os seguintes procedimentos:

- Planejamento e pesquisa de campo;
- Identificação das variáveis de mercado;
- Levantamento de dados de mercado;
- Tratamento técnico de dados;
- Análise de campo de arbítrio.

Para obtenção do valor da unidade, utilizou-se o programa da Geoavaliar, atualizado para 2019, onde ali expressa todas as informações obtidas na pesquisa de campo.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



DESCRIÇÃO DO AVALIANDO.

Unidade 43.

4º Andar.

A unidade se apresenta em bom estado de conservação, não foram verificadas anomalias que comprometam sua qualidade ou estabilidade.

	Piso	Forro	Esquadrias	Porta	Pintura	Elétrica	Hidráulica
Sala 02 ambientes	Laminado	Laje	PVC	Madeira	Boa	Embutida	
Cozinha / lavand.	Cerâmico	Laje	PVC		Boa	Embutida	Básica
Circulação	Laminado	Laje			Ótima	Embutida	
Suíte	Laminado	Laje	PVC	Madeira	Boa	Embutida	
BWC	Cerâmico	Laje	PVC	Madeira	Az box	Embutida	Básico
Dormitório 2 e 3	Laminado	Laje	PVC	Madeira	Boa	Embutida	
BWC	Cerâmico	Laje	PVC	Madeira	Az. box	Embutida	
Sacada	Cerâmico	Laje			Boa	Embutida	
Garagem	02 vagas determinadas e sem cobertura						
Observações: Em sua área comum: sala de ginástica, salão de festas, churrasqueira, recreação, play ground. Portaria 24 horas. Condomínio aproximadamente R\$ 470,00 (Quatrocentos e setenta reais).							

Obs. Maiores detalhes, podem ser conferidos no item, "arquivo fotográfico.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CUSTO UNITÁRIO DAS EDIFICAÇÕES - PADRÃO CONSTRUTIVO

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 se aproxima ao padrão **“APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR”**.

1.3.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



MEMORIA DE CÁLCULOS AVALIAÇÃO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1000090-82.2017 Ed Horizontes César

DATA : 06/01/2020

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	160,00
☒ Obsolescência	Idade 0
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,01

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Av. Nellusco Lourenço Boratto ,150	4.569,25	4.445,24	0,9729
☐	2 Av. Nellusco Lourenço Boratto ,150	3.712,52	3.611,76	0,9729
☒	3 R. Antônio Pinto Guedes ,97	4.228,92	4.387,68	1,0375
☒	4 R. Antônio Pinto Guedes ,97	3.924,42	4.071,75	1,0375
☒	5 R. Antônio Pinto Guedes ,97	4.333,33	4.557,68	1,0518
☒	6 R. Antônio Pinto Guedes ,195	3.803,77	4.453,74	1,1709

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.569,25	4.445,24
2	3.712,52	3.611,76
3	4.228,92	4.387,68
4	3.924,42	4.071,75
5	4.333,33	4.557,88
6	3.803,77	4.453,74

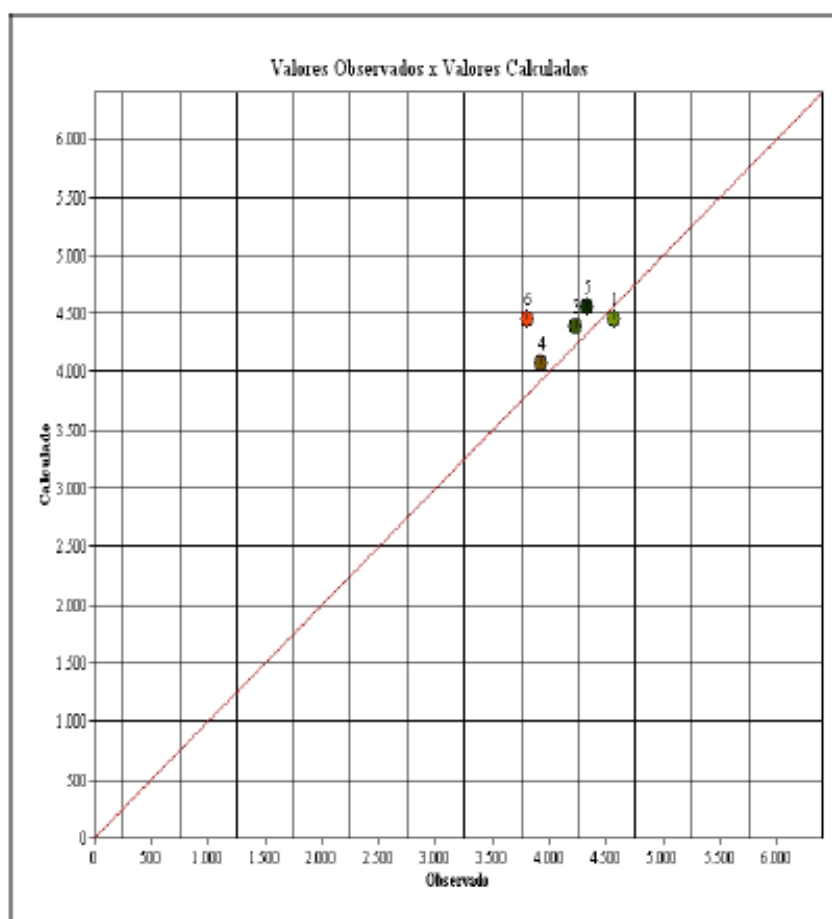
LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

GRÁFICO DE DISPERSÃO



LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : R Antônio Pinto Guedes 97 Apto. 43 Cêsa de Souza MOUL DAS CRUZES - SP Data : 06/01/2020
 Cliente : 1000090-82.2017 Ed Horizontes César
 Área terreno m² : 16.500,00 Edificação m² : 69,80 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.171,94
 Desvio Padrão : 309,82
 - 30% : 2.920,36
 + 30% : 5.423,52

Coefficiente de Variação : 7,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.383,26
 Desvio Padrão : 184,63
 - 30% : 3.068,28
 + 30% : 5.698,23

Coefficiente de Variação : 4,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as 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 ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,90 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.383,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.383,26000

VALOR TOTAL (R\$): 306.951,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.256,68

INTERVALO MÁXIMO : 4.509,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.256,68

INTERVALO MÁXIMO : 4.509,84

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Grau de Fundamentação II; Grau de Precisão III.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Valor da unidade avalianda:

R\$ 305.951,55

(Trezentos e cinco mil novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

20



ELEMENTOS COMPARATIVOS.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

21



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 201			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2020		
SETOR: 15	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 310,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Av. Nellusco Laurence Boratto			NÚMERO: 150		
COMP.: 08820-290	UF: SP	BARRO: César de Souza	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - 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:	17.079,22	TESTADA - (cf) m:	223,00	PROF. EQUIV. (Pe):	76,59
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,872	IDADE:	9 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	63,03	ÁREA COMUM M²:	63,71	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:	126,74				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1	W.C.:	2
QUARTO EMPREGADAS:	0	PRIMA:	2	SALÃO DE FESTAS:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	16
APTO/ANDAR:	4	SUB-SOLOS:	0		
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\$):	320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Nela Souza - corretora				
CONTATO:	Nela	TELEFONE: (11)-941665831			
OBSERVAÇÃO:					
Referencia AP0024					
5º Andar					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-442,19	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.569,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	272,48	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.445,24
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9729
VAGAS	45,69	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 201			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2020		
SETOR: 15	QUADRA: 047	ÍNDICE DO LOCAL: 310,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Av. Nellusco Laurengo Boratto			NÚMERO: 150		
COMP.: CEP: 08820-290	UF: SP	BARRO: César de Souza	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - 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: 17.079,22	TESTADA - (cf) m: 223,00	PROF. EQUIV. (Pe): 76,59			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Reformado	FACE: Sul			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,470	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (K): 0,872	IDADE: 9 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 63,03	ÁREA COMUM M²: 63,71	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 126,74		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PRINCIPA: 2	SALÃO DE FESTAS: 2
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 16	APTO/ANDAR: 4	SUB-SOLOS: 0	
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\$): 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: Adriana Costa - Corretora					
CONTATO: Adriana	TELEFONE: (11)-992399902				
OBSERVAÇÃO: Referência AP.010					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc: -359,28	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.712,52			
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 221,39	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.611,76			
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9729			
VAGAS: 37,13	FT ADICIONAL 04: 0,00				
	FT ADICIONAL 05: 0,00				
	FT ADICIONAL 06: 0,00				

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 201		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2020	
SETOR: 30	QUADRA: 021	ÍNDICE DO LOCAL: 160,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Antônio Pinto Guedes		NÚMERO: 97	
COMP.: CEP: 08820-430	BARRIO: César de Souza	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
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: 16.500,00	TESTADA - (cf) m: 167,00	PROF. EQUIV. (Pe): 88,24	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Reformado	FACE: Leste	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,470	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,895	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 8,74	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 91,74
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 1	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 5	APTO/ANDAR: 4
		PRINCIPA: 2	SALÃO DE FESTAS: 2
			SUB-SOLOS: 0
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\$): 390.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Nela Souza - Corretora			
CONTATO: Nela	TELEFONE: (11)-941665831		
OBSERVAÇÃO: Referência AP0012			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.228,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 158,76	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.387,68
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.0375
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 201		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2020	
SETOR: 30	QUADRA: 021	ÍNDICE DO LOCAL: 160,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Antônio Pinto Guedes		NÚMERO: 97	
COMP.: 08820-430	BARRO: César de Souza	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08820-430 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:	16.500,00	TESTADA - (cf) m:	187,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	88,24
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:		Leste	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470
CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,895	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	2
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	68,80	ÁREA COMUM M²:	8,87
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	77,67
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PR. PRIMA:	2	SALÃO DE FESTAS:	2
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	5	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Nela Souza - Corretora		
CONTATO:	Nela	TELEFONE:	(11)-941665831
OBSERVAÇÃO: Referência AP 0071			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	147,33	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.924,42
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.071,75
		VARIAÇÃO:	1,0375

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 201			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2020		
SETOR: 30	QUADRA: 021	ÍNDICE DO LOCAL: 160,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: R. Antônio Pinto Guedes			NÚMERO: 97		
COMP.: CEP: 08820-430	UF: SP	BARRO: César de Souza	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - 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:	16.500,00	TESTADA - (ct) m:	187,00	PROF. EQUIV. (Pe):	86,24
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TFO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Reformado		FACE: Leste	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,470	
CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples					
COEF. DEP. (k):	0,880	IDADE:	8 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	2
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	9,74	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		63,74			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	2
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PRIMA:		2		SALÃO DE FESTAS:	2
APTO/ANDAR:		4		SUB-SOLOS:	0
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\$): 260.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:		Parcerias Imóveis			
CONTATO:		Maria Thereza			
OBSERVAÇÃO:		Referencia AP0232			
TELEFONE: (11)-47964045					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:			
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	224,55	FT ADICIONAL 02:			
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:			
		FT ADICIONAL 05:			
		FT ADICIONAL 06:			
VALOR UNITÁRIO:		4.333,33			
HOMOGENEIZAÇÃO:		4.557,88			
VARIAÇÃO:		1,0518			

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 201		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2020	
SETOR: 30	QUADRA: 021	ÍNDICE DO LOCAL: 160,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Antônio Pinto Guedes,		NÚMERO: 195	
COMP.: BARRO: César de Souza	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP		
CEP: 08820-430	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:	19.000,00	TESTADA - (ct) m:	278,00
PROF. EQUIV. (Fe):	68,35	ESQUINA:	Não
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:	Norte		
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples al elev. (-)	COEF. PADRÃO:	1,260
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,895	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	2
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	53,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	53,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PRONAL:	0	SALÃO DE FESTAS:	2
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	4	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	0		
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\$):	224.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Adriana Costa - Corretora		
CONTATO:	Adriana	TELEFONE: (11)-992399902	
OBSERVAÇÃO:	Condomínio residencial localizado ao lado do avaliando.		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:		2.803,77	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	142,80	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:		4.453,74	
PADRÃO Fp:	507,17	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIAÇÃO:		1.1709	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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

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

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

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

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

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

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CONCLUSÃO TÉCNICA

Por todo o apresentado neste laudo técnico de avaliação, da unidade autônoma número 43, Edifício Vista da Serra, localizado à Rua Antônio Pinto Guedes, nº 97, município e comarca de Mogi das Cruzes, conclui-se, que: atendida NBR-14.653 (Norma Brasileira para avaliação de bens), atingindo o Grau de fundamentação II e Precisão III, o que corrobora com o resultado da avaliação, concluímos que o imóvel objeto tem seu valor calculado em:

Valor da unidade 43 avalianda:

R\$ 305.951,55

(Trezentos e cinco mil novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO.



Vista frontal do Edifício Vista da Serra.



Detalhe das vagas de garagem.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Detalhe do acesso às unidades.



Detalhe do elevador.



Acesso a unidade 43.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Detalhe da sala em dois ambientes.



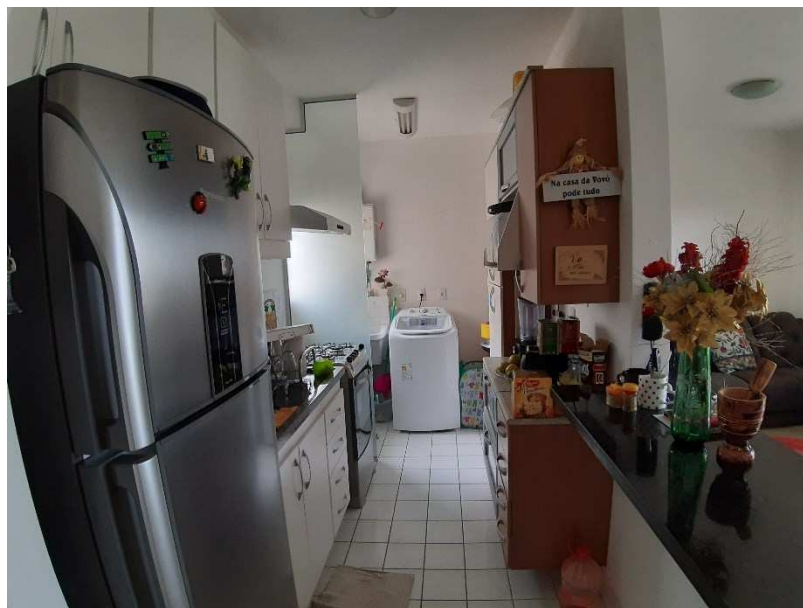
Vista parcial da varanda.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial da cozinha e lavanderia.



Vista dormitório e suíte.



Detalhe BWC Suíte.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

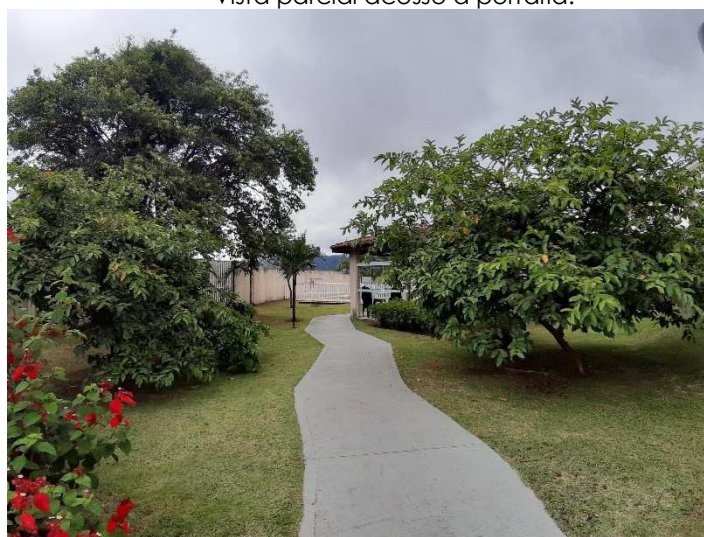
E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista salão de jogos.



Vista parcial acesso a portaria.



Vista acesso, piscinas, churrasqueira e salão de festas.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista piscina e ao fundo salão de festas.



Vista salão churrasqueira.



Vista parcial da Rua Antônio Pinto Guedes, tendo ao fundo a Av. João XXIII.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ENCERRAMENTO.

Estando por concluído o presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, sendo composto de 36 (Trinta e seis) folhas impressas só no anverso, estando todas devidamente numeradas, rubricadas e a última assinada, por este Signatário.

Termos em que.

P. E. Deferimento.

Mogi das Cruzes, 07 de janeiro de 2.020.

NELSON LUIZ GASPARIN
Perito Judicial

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com