



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

PROCESSO N.º: 1004854-43.2019.8.26.0361
AÇÃO DE EXECUÇÃO

NELSON LUIZ GASPARIN, Perito Judicial, Arquiteto & Urbanista, nomeado nos autos em epígrafe, que move em face de sendo, EXEQUENTE: *CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA II*, que move em face de *ELAINE EDWIRGES ALVES DOS SANTOS*, 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 Áreas.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

1



RESUMO DA AVALIAÇÃO

R\$ 109.095,36

(Cento e nove mil noventa e cinco reais e trinta e seis centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

2

VISTORIA.

EM ATENDIMENTO AO ARTIGO 474 - VISTORIA.

No dia 02 de março de 2021, foi realizada a vistoria, onde este perito foi anunciado pela portaria do Condomínio Sr^a Sussária, que acompanhou este perito até a unidade, lá sendo atendido pela requerida Sr^a Elaine feita as apresentações de costume, sendo esclarecido qual o motivo da vistoria, foi permitido o ingresso na unidade avaliando, no mais a vistoria correu na mais perfeita ordem



Vista acesso ao Residencial Jundiapéba II

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

3





CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

A unidade avaliando está localizada em Condomínio, composto de prédios com ocupação residencial sendo seu padrão construtivo enquadrado como "apartamentos padrão econômico sem 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, foram levantados 08 (oito) 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. 18; Q. 075; U. 001; Su. ; DG. 1. (ÁREA MAIOR)

Apartamento 22. - Torre 05 - Bloco 02
Proprietária: Elaine Edwirges Alves dos Santos.

A unidade está alienada fiduciariamente à Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, conforme descrito no R-04 – Matrícula 76.907 do 2º ORI.

O Condomínio denominado "Residencial Jundiapéba II, no momento da vistoria apresentava suas instalações comuns: necessitando obras de manutenção como: pintura, consertos dos calçamentos, reparos nas áreas de lazer, dentre outros.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIANDO.

LOCALIZAÇÃO

Condomínio Residencial Jundiapéba II, está localizado à Rua Francisco Soares Marialva, nº 2399, Vila Jundiapéba, sendo, unidade 22, no 2º andar, perímetro urbano do município e Comarca de Mogi das Cruzes / São Paulo.



Localização da Unidade dentro do Condomínio

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



REGISTRO DE IMÓVEIS.

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

Matrícula nº. 76.907.

Proprietário: Elaine Edwirges Alves dos Santos.

Alienação Fiduciária: Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

O local é servido dos seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

- Iluminação Pública;
- Transporte coletivo; (próximo)
- Telefone;
- Água encanada;
- Comércio;
- Via pavimentada;
- Esgotamento Sanitário

LAUDOS TÉCNICOS

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

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

7



INDICADORES e PADRÃO CONSTRUTIVO.

PARA 2021.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, fevereiro de 2021.

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	899,31	57,09
Materiais de Construção	630,54	40,03
Desp. Administrativas	45,30	2,88
Total	1.575,15	100,00
(*) Encargos Sociais : 178,76 %		

PADRÃO CONSTRUTIVO.

APARTAMENTOS PADRÃO ECONÔMICO SEM ELEVADOR

ÁREAS.

Unidade 33 - Bloco 19	
ÁREAS	m ²
Área privativa	42,6
Área de garagem descoberta	0
Área comum	5,783
Área total	48,383
Fração ideal	0,357143%

Ano da construção: 2012.

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 2020, 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

9



DESCRIÇÃO DO AVALIANDO.

Unidade 22.

2º Andar.

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

	Piso	Forro	Esquadrias	Porta	Pintura	Elétrica	Hidráulica
Sala 02 ambientes	Cerâmico	Lage	PVC	Madeira	Precária	Embutida	
Cozinha/Lavanderia	Cerâmico	Lage	PVC	Madeira	Az. teto	Embutida	Básica
BWC	Cerâmico	Lage	PVC		Az. teto	Embutida	Básica
Dormitório	Cerâmico	Lage	PVC		Precária	Embutida	
Dormitório	Cerâmico	Lage	PVC	Madeira	Precária	Embutida	
Garagem	01 vagas indeterminada						
ÁREA COMUM							
01 quadra poliesportiva; 02 churrasqueiras; 01 salão de festa; portaria 24 horas.							
Observações:							
Condomínio aproximadamente R\$ 80,00 (Oitenta reais).							

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 ECONÔMICO”**.

GRUPO 1.1 – APARTAMENTO

1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

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

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023

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: 100485430019 Cond Jundiapéba II DATA: 05/05/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8
 OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	45,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 12 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento econômico (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 200

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
<input checked="" type="checkbox"/>	1 R. Dr. Francisco S. Maralva ,1563	2.746,48	2.522,44	0,9184
<input checked="" type="checkbox"/>	2 R. Dr. Francisco S. Maralva ,1563	3.380,28	2.633,76	0,7792
<input checked="" type="checkbox"/>	3 R. Dr. Francisco S. Maralva ,1900	3.069,25	2.170,21	0,7071
<input checked="" type="checkbox"/>	4 R. Dr. Francisco S. Maralva ,2261	3.777,54	2.671,03	0,7071
<input checked="" type="checkbox"/>	5 R. Dr. Francisco S. Maralva ,2261	3.399,79	2.648,96	0,7792
<input checked="" type="checkbox"/>	6 R. Dr. Francisco S. Maralva ,2261	3.753,93	2.522,15	0,6719
<input checked="" type="checkbox"/>	7 R. Dr. Francisco S. Maralva ,2261	3.069,25	2.818,88	0,9184
<input checked="" type="checkbox"/>	8 R. Dr. Francisco S. Maralva ,2399	2.239,44	2.056,75	0,9184

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	2.746,48	2.522,44
2	3.380,28	2.633,76
3	3.069,25	2.170,21
4	3.777,54	2.671,03
5	3.399,79	2.648,96
6	3.753,93	2.522,15
7	3.069,25	2.818,88
8	2.239,44	2.056,75

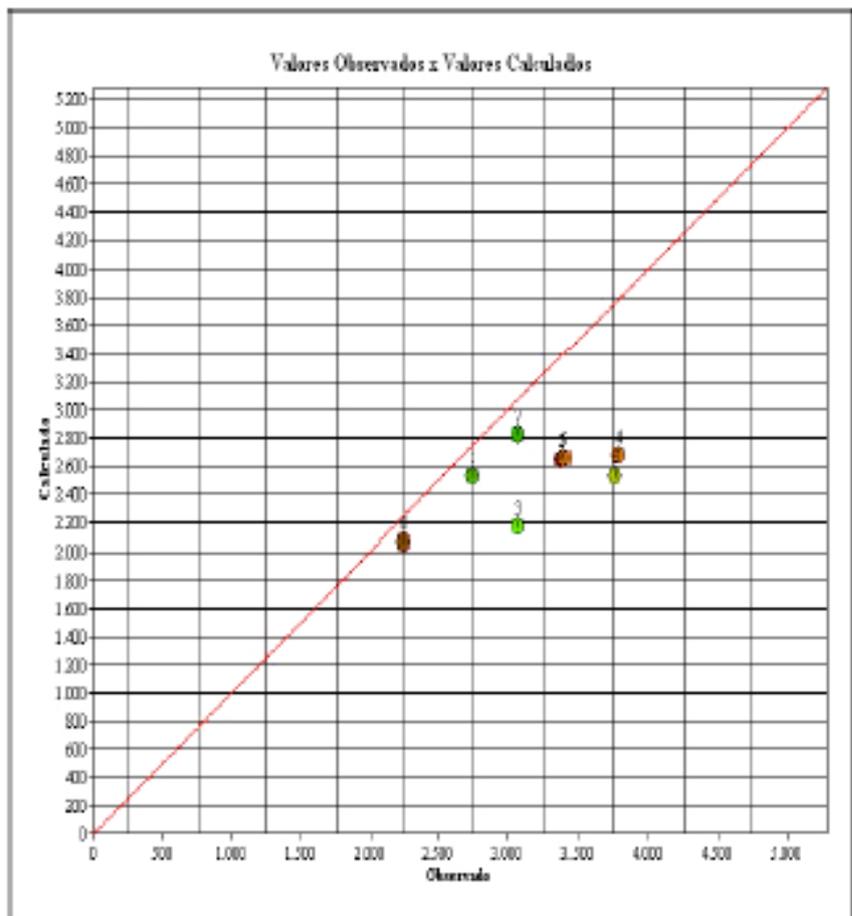
LAUDOS TÉCNICOS

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. Dr. Francisco Soares Matos nº 2399 Torre 05 - Bl 02 Jundiapéba MOJ DAS **Data:** 05/03/2021
Cliente: 1004854432019 - Cond Jundiapéba II
Área terreno nº: 10.000,00 **Edificação nº:** 48,38 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial:

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.179,50
 Desvio Padrão : 517,14
 - 30% : 2.225,65
 + 30% : 4.133,35

Coefficiente de Variação : 16,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.505,52
 Desvio Padrão : 261,04
 - 30% : 1.753,87
 + 30% : 3.257,18

Coefficiente de Variação : 10,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de tabela ref a tabela de correlação dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de tabela ref a tabela de correlação dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação indireta ref a tabela de correlação dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.505,52

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.505,52000

VALOR TOTAL (R\$): 121.217,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.374,93

INTERVALO MÍNIMO : 2.374,93

INTERVALO MÁXIMO : 2.636,11

INTERVALO MÁXIMO : 2.636,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº



LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Valor da unidade avalianda:

R\$ 121.217,06

(Cento e vinte e um mil duzentos e dezessete reais e seis centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ELEMENTOS COMPARATIVOS.

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 1

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2021.3 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021
 SETOR: 18 QUADRA: 075 ÍNDICE DO LOCAL: 75,61 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Masalva NÚMERO: 1563
 COMP.: 2º andar BARRO: Jundiapeba CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP: 08750-770 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 (Av) M²: 10.000,00 TESTADA - (cf) m: 65,00 PROF. EQUIV. (P#): 153,85
 ACESSIBILIDADE: Dútilo FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento econômico COEF. PADRÃO: 0,810 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,670 IDADE: 12 anos FRACÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 42,50 ÁREA COMUM M²: 5,78 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,28

EDIÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 0 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\$): 130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Central Irrevólvel
 CONTATO: Suzelen TELEFONE: (11)-47284485
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -234,85	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.745,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 580,45	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.520,44
PADRÃO Fp: -569,64	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9184
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 2			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 20213		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021	
SETOR: 18	QUADRA: 074	ÍNDICE DO LOCAL: 75,61	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Marólvira		NÚMERO: 1563	
COMP.:	BARRO: Jundiapéba	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08750-770	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	10.000,00	TESTADA - (ct) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUÍV. (Pe):	153,85
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	5m
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
CARACTERÍSTICAS		FACE: Norte	
FABRÃO: apartamento econômico	COEF. PADRÃO:	0,810 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,777	IDADE: 12 anos	FRAÇÃO: 0,35	TAXA: 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 1
A. PRIVATIVA M²: 42,80	ÁREA COMUM M²: 5,78	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 48,58
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 4	PISCINA: 0
		AFTO/ANDAR: 4	SALÃO DE FESTAS: 1
		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\$): 180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Venda livre		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-47393989		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-289,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	
OBsolescência Fobs:	-243,62	FT ADICIONAL 02: 0,00	
FABRÃO Fp:	-701,10	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: 3.380,26	
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.639,76	
		VARIAÇÃO: 0,7792	

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 - 20213		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021	
SETOR: 1B	QUADRA: 066	ÍNDICE DO LOCAL: 78,61	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Marçalva		NÚMERO: 1900	
COMP.: 2º andar -	BARRIO: Jundiapéba	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 06750-770	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	10.000,00	TESTADA - (cf) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plana	PROF. EQUIV. (Pa):	153,85
CONSISTÊNCIA:	seca	ESGUNA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento econômico	COEF. PADRÃO:	0,810
		CONSERVAÇÃO:	II - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K):	0,847	IDADE:	12 anos
		FRAÇÃO:	0,35
		TAXA:	0,00
		VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	38,12	ÁREA COMUM M²	5,78
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	43,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
		W.C.:	1
		QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1
		SUPERIORES:	4
		APTO/ANDAR:	4
		PISCINA:	0
		SALÃO DE FESTAS:	1
		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\$):	130.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Del Bem		
CONTATO:		TELEFONE: (11)-947494288	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-262,45	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-636,59	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		FT ADICIONAL 07: 0,00
		FT ADICIONAL 08: 0,00
		FT ADICIONAL 09: 0,00
		FT ADICIONAL 10: 0,00
		FT ADICIONAL 11: 0,00
		FT ADICIONAL 12: 0,00
		FT ADICIONAL 13: 0,00
		FT ADICIONAL 14: 0,00
		FT ADICIONAL 15: 0,00
		FT ADICIONAL 16: 0,00
		FT ADICIONAL 17: 0,00
		FT ADICIONAL 18: 0,00
		FT ADICIONAL 19: 0,00
		FT ADICIONAL 20: 0,00
		FT ADICIONAL 21: 0,00
		FT ADICIONAL 22: 0,00
		FT ADICIONAL 23: 0,00
		FT ADICIONAL 24: 0,00
		FT ADICIONAL 25: 0,00
		FT ADICIONAL 26: 0,00
		FT ADICIONAL 27: 0,00
		FT ADICIONAL 28: 0,00
		FT ADICIONAL 29: 0,00
		FT ADICIONAL 30: 0,00
		FT ADICIONAL 31: 0,00
		FT ADICIONAL 32: 0,00
		FT ADICIONAL 33: 0,00
		FT ADICIONAL 34: 0,00
		FT ADICIONAL 35: 0,00
		FT ADICIONAL 36: 0,00
		FT ADICIONAL 37: 0,00
		FT ADICIONAL 38: 0,00
		FT ADICIONAL 39: 0,00
		FT ADICIONAL 40: 0,00
		FT ADICIONAL 41: 0,00
		FT ADICIONAL 42: 0,00
		FT ADICIONAL 43: 0,00
		FT ADICIONAL 44: 0,00
		FT ADICIONAL 45: 0,00
		FT ADICIONAL 46: 0,00
		FT ADICIONAL 47: 0,00
		FT ADICIONAL 48: 0,00
		FT ADICIONAL 49: 0,00
		FT ADICIONAL 50: 0,00
		FT ADICIONAL 51: 0,00
		FT ADICIONAL 52: 0,00
		FT ADICIONAL 53: 0,00
		FT ADICIONAL 54: 0,00
		FT ADICIONAL 55: 0,00
		FT ADICIONAL 56: 0,00
		FT ADICIONAL 57: 0,00
		FT ADICIONAL 58: 0,00
		FT ADICIONAL 59: 0,00
		FT ADICIONAL 60: 0,00
		FT ADICIONAL 61: 0,00
		FT ADICIONAL 62: 0,00
		FT ADICIONAL 63: 0,00
		FT ADICIONAL 64: 0,00
		FT ADICIONAL 65: 0,00
		FT ADICIONAL 66: 0,00
		FT ADICIONAL 67: 0,00
		FT ADICIONAL 68: 0,00
		FT ADICIONAL 69: 0,00
		FT ADICIONAL 70: 0,00
		FT ADICIONAL 71: 0,00
		FT ADICIONAL 72: 0,00
		FT ADICIONAL 73: 0,00
		FT ADICIONAL 74: 0,00
		FT ADICIONAL 75: 0,00
		FT ADICIONAL 76: 0,00
		FT ADICIONAL 77: 0,00
		FT ADICIONAL 78: 0,00
		FT ADICIONAL 79: 0,00
		FT ADICIONAL 80: 0,00
		FT ADICIONAL 81: 0,00
		FT ADICIONAL 82: 0,00
		FT ADICIONAL 83: 0,00
		FT ADICIONAL 84: 0,00
		FT ADICIONAL 85: 0,00
		FT ADICIONAL 86: 0,00
		FT ADICIONAL 87: 0,00
		FT ADICIONAL 88: 0,00
		FT ADICIONAL 89: 0,00
		FT ADICIONAL 90: 0,00
		FT ADICIONAL 91: 0,00
		FT ADICIONAL 92: 0,00
		FT ADICIONAL 93: 0,00
		FT ADICIONAL 94: 0,00
		FT ADICIONAL 95: 0,00
		FT ADICIONAL 96: 0,00
		FT ADICIONAL 97: 0,00
		FT ADICIONAL 98: 0,00
		FT ADICIONAL 99: 0,00
		FT ADICIONAL 100: 0,00
		FT ADICIONAL 101: 0,00
		FT ADICIONAL 102: 0,00
		FT ADICIONAL 103: 0,00
		FT ADICIONAL 104: 0,00
		FT ADICIONAL 105: 0,00
		FT ADICIONAL 106: 0,00
		FT ADICIONAL 107: 0,00
		FT ADICIONAL 108: 0,00
		FT ADICIONAL 109: 0,00
		FT ADICIONAL 110: 0,00
		FT ADICIONAL 111: 0,00
		FT ADICIONAL 112: 0,00
		FT ADICIONAL 113: 0,00
		FT ADICIONAL 114: 0,00
		FT ADICIONAL 115: 0,00
		FT ADICIONAL 116: 0,00
		FT ADICIONAL 117: 0,00
		FT ADICIONAL 118: 0,00
		FT ADICIONAL 119: 0,00
		FT ADICIONAL 120: 0,00
		FT ADICIONAL 121: 0,00
		FT ADICIONAL 122: 0,00
		FT ADICIONAL 123: 0,00
		FT ADICIONAL 124: 0,00
		FT ADICIONAL 125: 0,00
		FT ADICIONAL 126: 0,00
		FT ADICIONAL 127: 0,00
		FT ADICIONAL 128: 0,00
		FT ADICIONAL 129: 0,00
		FT ADICIONAL 130: 0,00
		FT ADICIONAL 131: 0,00
		FT ADICIONAL 132: 0,00
		FT ADICIONAL 133: 0,00
		FT ADICIONAL 134: 0,00
		FT ADICIONAL 135: 0,00
		FT ADICIONAL 136: 0,00
		FT ADICIONAL 137: 0,00
		FT ADICIONAL 138: 0,00
		FT ADICIONAL 139: 0,00
		FT ADICIONAL 140: 0,00
		FT ADICIONAL 141: 0,00
		FT ADICIONAL 142: 0,00
		FT ADICIONAL 143: 0,00
		FT ADICIONAL 144: 0,00
		FT ADICIONAL 145: 0,00
		FT ADICIONAL 146: 0,00
		FT ADICIONAL 147: 0,00
		FT ADICIONAL 148: 0,00
		FT ADICIONAL 149: 0,00
		FT ADICIONAL 150: 0,00
		FT ADICIONAL 151: 0,00
		FT ADICIONAL 152: 0,00
		FT ADICIONAL 153: 0,00
		FT ADICIONAL 154: 0,00
		FT ADICIONAL 155: 0,00
		FT ADICIONAL 156: 0,00
		FT ADICIONAL 157: 0,00
		FT ADICIONAL 158: 0,00
		FT ADICIONAL 159: 0,00
		FT ADICIONAL 160: 0,00
		FT ADICIONAL 161: 0,00
		FT ADICIONAL 162: 0,00
		FT ADICIONAL 163: 0,00
		FT ADICIONAL 164: 0,00
		FT ADICIONAL 165: 0,00
		FT ADICIONAL 166: 0,00
		FT ADICIONAL 167: 0,00
		FT ADICIONAL 168: 0,00
		FT ADICIONAL 169: 0,00
		FT ADICIONAL 170: 0,00
		FT ADICIONAL 171: 0,00
		FT ADICIONAL 172: 0,00
		FT ADICIONAL 173: 0,00
		FT ADICIONAL 174: 0,00
		FT ADICIONAL 175: 0,00
		FT ADICIONAL 176: 0,00
		FT ADICIONAL 177: 0,00
		FT ADICIONAL 178: 0,00
		FT ADICIONAL 179: 0,00
		FT ADICIONAL 180: 0,00
		FT ADICIONAL 181: 0,00
		FT ADICIONAL 182: 0,00
		FT ADICIONAL 183: 0,00
		FT ADICIONAL 184: 0,00
		FT ADICIONAL 185: 0,00
		FT ADICIONAL 186: 0,00
		FT ADICIONAL 187: 0,00
		FT ADICIONAL 188: 0,00
		FT ADICIONAL 189: 0,00
		FT ADICIONAL 190: 0,00
		FT ADICIONAL 191: 0,00
		FT ADICIONAL 192: 0,00
		FT ADICIONAL 193: 0,00
		FT ADICIONAL 194: 0,00
		FT ADICIONAL 195: 0,00
		FT ADICIONAL 196: 0,00
		FT ADICIONAL 197: 0,00
		FT ADICIONAL 198: 0,00
		FT ADICIONAL 199: 0,00
		FT ADICIONAL 200: 0,00
		FT ADICIONAL 201: 0,00
		FT ADICIONAL 202: 0,00
		FT ADICIONAL 203: 0,00
		FT ADICIONAL 204: 0,00
		FT ADICIONAL 205: 0,00
		FT ADICIONAL 206: 0,00
		FT ADICIONAL 207: 0,00
		FT ADICIONAL 208: 0,00
		FT ADICIONAL 209: 0,00
		FT ADICIONAL 210: 0,00
		FT ADICIONAL 211: 0,00
		FT ADICIONAL 212: 0,00
		FT ADICIONAL 213: 0,00
		FT ADICIONAL 214: 0,00
		FT ADICIONAL 215: 0,00
		FT ADICIONAL 216: 0,00
		FT ADICIONAL 217: 0,00
		FT ADICIONAL 218: 0,00
		FT ADICIONAL 219: 0,00
		FT ADICIONAL 220: 0,00
		FT ADICIONAL 221: 0,00
		FT ADICIONAL 222: 0,00
		FT ADICIONAL 223: 0,00
		FT ADICIONAL 224: 0,00
		FT ADICIONAL 225: 0,00
		FT ADICIONAL 226: 0,00
		FT ADICIONAL 227: 0,00
		FT ADICIONAL 228: 0,00
		FT ADICIONAL 229: 0,00
		FT ADICIONAL 230: 0,00
		FT ADICIONAL 231: 0,00
		FT ADICIONAL 232: 0,00
		FT ADICIONAL 233: 0,00
		FT ADICIONAL 234: 0,00
		FT ADICIONAL 235: 0,00
		FT ADICIONAL 236: 0,00
		FT ADICIONAL 237: 0,00
		FT ADICIONAL 238: 0,00
		FT ADICIONAL 239: 0,00
		FT ADICIONAL 240: 0,00
		FT ADICIONAL 241: 0,00
		FT ADICIONAL 242: 0,00
		FT ADICIONAL 243: 0,00
		FT ADICIONAL 244: 0,00
		FT ADICIONAL 245: 0,00
		FT ADICIONAL 246: 0,00
		FT ADICIONAL 247: 0,00
		FT ADICIONAL 248: 0,00
		FT ADICIONAL 249: 0,00
		FT ADICIONAL 250: 0,00
		FT ADICIONAL 251: 0,00
		FT ADICIONAL 252: 0,00
		FT ADICIONAL 253: 0,00
		FT ADICIONAL 254: 0,00
		FT ADICIONAL 255: 0,00
		FT ADICIONAL 256: 0,00
		FT ADICIONAL 257: 0,00
		FT ADICIONAL 258: 0,00
		FT ADICIONAL 259: 0,00
		FT ADICIONAL 260: 0,00
		FT ADICIONAL 261: 0,00
		FT ADICIONAL 262: 0,00
		FT ADICIONAL 263: 0,00
		FT ADICIONAL 264: 0,00
		FT ADICIONAL 265: 0,00
		FT ADICIONAL 266: 0,00
		FT ADICIONAL 267: 0,00
		FT ADICIONAL 268: 0,00
		FT ADICIONAL 269: 0,00
		FT ADICIONAL 270: 0,00
		FT ADICIONAL 271: 0,00
		FT ADICIONAL 272: 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 20213		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021	
SETOR: 18	QUADRA: 066	ÍNDICE DO LOCAL: 78,61	CHAVE GEODRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Malafra		NÚMERO: 2261	
COMP.: 3º andar -	BARRIO: Jundiapeba	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08750-770	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	10.000,00	TESTADA - (ct) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	153,85
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:		Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento econômico	COEF. PADRÃO:	0,810
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEF. (k):	0,847	IDADE:	12 anos
FRAÇÃO:	0,35	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	38,12	ÁREA COMUM M²:	5,78
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	43,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	4	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
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\$):	180.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	Del Bem		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-547484249		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-303,02	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-783,49	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:	3.777,54
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.671,03
		VARIAÇÃO:	0,7071

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: MOJIL DAS CRUZES - SP - 20219		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021	
SETOR: 18	QUADRA: 075	ÍNDICE DO LOCAL: 78,61	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Maralva		NÚMERO: 2261	
COMP.: 4º andar -	BARRIO: Jundiapétra	CIDADE: MOJIL DAS CRUZES - SP	
CEP: 06750-770	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	10.000,00	TESTADA - (cd) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Difícil	PROF. EQUIV. (P#):	153,85
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformada
		FACE:	Sul
CARACTERÍSTICAS			
FADRÃO:	apartamento econômico	COEF. FADRÃO:	0,810
		CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,777	IDADE:	12 anos
FRACÇÃO:	0,35	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIMATIVA M²:	38,12	ÁREA COMUM M²:	5,78
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	43,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	4	APTO/ANDAR:	4
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
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\$):	144.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	BOM Imóvel		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-38313405		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-290,72	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	245,08	FT ADICIONAL 02:	0,00
FADRÃO Fp:	-705,14	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:	3.399,79
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.648,96
		VARIAÇÃO:	0,7792

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 - 20213		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021	
SETOR: 18	QUADRA: 075	ÍNDICE DO LOCAL: 76,61	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Marçalva		NÚMERO: 2061	
COMP.: 4º andar	BARRIO: Jardimpetra	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08750-770	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	10.000,00	TESTADA - (ct) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	153,85
TOPOGRAFIA:	plana	FORMATO:	Regular
CONDIÇÃO:	seca	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reclamada
CARACTERÍSTICAS		FACE: Leste	
FADRÃO: apartamento econômico	COEF. PADRÃO:	0,810	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886	IDADE: 12 anos	FRAÇÃO: 0,35	TAXA: 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 1
A. PRIVATIVA M²: 38,12	ÁREA COMUM M²: 5,78	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 43,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 4	PISCINA-APTO/ANDAR: 4
FATORES ADICIONAIS		SALÃO DE FESTAS: 1	
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\$): 159.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Jones Cardoso Imóveis		
CONTATO:	Vanderson	TELEFONE: (11)-47263000	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-321,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-132,19	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-778,59	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:	3.753,93
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.522,18
		VARIAÇÃO:	0,6719

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 7			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 20213		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021	
SEIOR: 18	QUADRA: 075	ÍNDICE DO LOCAL: 78,61	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Marçalva		NÚMERO: 2261	
COMP: 1º andar - nº 4	BARRIO: Jundiapéba	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08750-770	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CASO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	10.000,00	TESTADA - (c) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (P#):	153,85
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	5m
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento econômico	COEF. PADRÃO:	0,810	CONSERVAÇÃO: F - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k): 0,670	IDADE: 12 anos	FRAÇÃO: 0,35	TAXA: 0,00
		VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES			
A. PRIMÁRIA M²:	38,12	ÁREA COMUM M²:	5,78
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	43,90
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1
		SUPERIORES:	4
		PISCINA:	0
		AFTO/ANDAR:	4
		SALÃO DE FESTAS:	1
		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\$):	130.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Jones Cardoso Imóveis		
CONTATO:	Vandera		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-47283000		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-262,45	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-448,67	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-636,59	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:	3.069,25
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.818,88
		VARIAÇÃO:	0,9184

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 8			
NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 20213		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/03/2021	
SETOR: 18	QUADRA: 075	ÍNDICE DO LOCAL: 78,61	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Francisco S. Maralva		NÚMERO: 2999	
COMP.: 4º andar -	BARRIO: Jundiapéwa	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08750-770	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	10.000,00	TESTADA - (ct) m:	65,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	153,85
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento econômico	COEF. PADRÃO:	0,810
CONSERVAÇÃO:	F - entre reparos simples e importantes		
COEF. DEP. (N):	0,670	IDADE:	12 anos
FRAÇÃO:	0,35	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	42,80	ÁREA COMUM M²:	5,78
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	48,58
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	4	PISCINA:	0
AFTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
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\$):	108.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	EDK. Imóvel		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-38313405		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-191,50	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	473,29	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-464,48	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:	2.299,44
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.086,75
		VARIAÇÃO:	0,9184

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

CAMPO DE ARBÍTRIO

Definição do Campo de Arbítrio na Norma IBAPE:

Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

Valor Justo de Mercado do Imóvel

O valor justo de mercado total do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno e das construções, com a incidência de um fator de comercialização (FC), caso necessário. O fator de comercialização ajusta o valor do imóvel ao mercado local considerando-se possíveis interferências de sua localização, compatibilidade de sua arquitetura com o local, funcionalidade, obsolescência, retração ou euforia do setor imobiliário, características específicas do avaliando, etc.

Se não bastasse as características do residencial, o setor imobiliário vem sofrendo por interferências a situação econômica, que seja pela insegurança política, quer seja pela pandemia, o que se entende ser de bom arbítrio a aplicação de fator de redução de modo a equilibrar a oferta aos patamares negociáveis.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Cabe ressaltar que o valor definido para o avaliando dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência.

Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas ou condições mercadológicas.

A aplicação do Campo de arbítrio, que tem como objetivo de ajustar um valor dentro de um intervalo homogêneo às ofertas, aplicando percentual redutor, dentro do campo de até 15% para mais e para menos.

Aplicando a taxa máxima de desvalorização ao imóvel, pelas razões acima apresentadas, temos:

CALCULANDO

$$\text{R\$ } 121.217,06 \quad - \quad 10\% \quad = \quad \text{R\$ } 109.095,36$$

RESUMO DA AVALIAÇÃO

R\$ 109.095,36

(Cento e nove mil noventa e cinco reais e trinta e seis centavos).

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 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.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CONCLUSÃO TÉCNICA

Pelo todo o apresentado neste laudo técnico de avaliação, da unidade 22, no 2º andar, Rua Francisco Soares Marialva, nº 2399, Vila Jundiapéba, perímetro urbano do município e Comarca de Mogi das Cruzes / São Paulo, 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:

R\$ 109.095,36

(Cento e nove mil noventa e cinco reais e trinta e seis 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 da portaria.



Vista área de estacionamento descoberta, sem vaga definida.



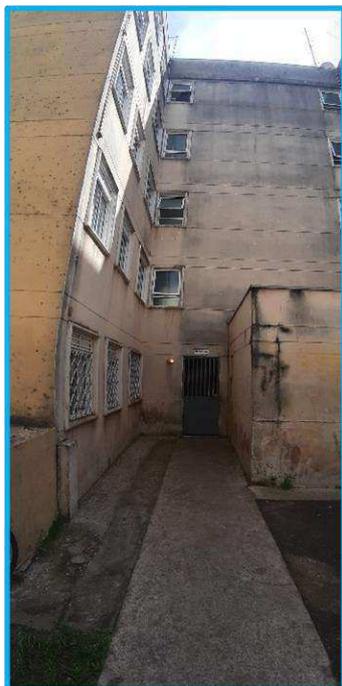
Vista panorâmica.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



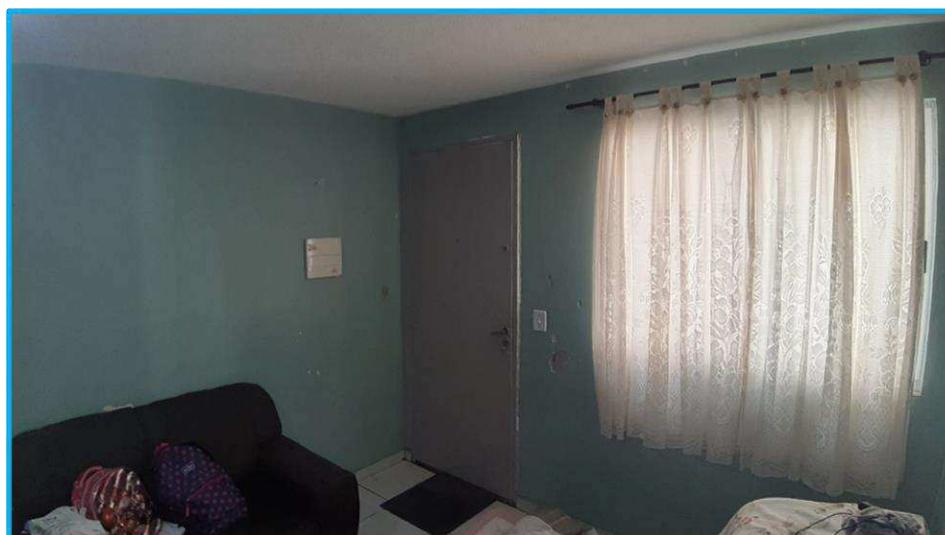
Acesso ao bloco.



Escada



a unidade avaliando



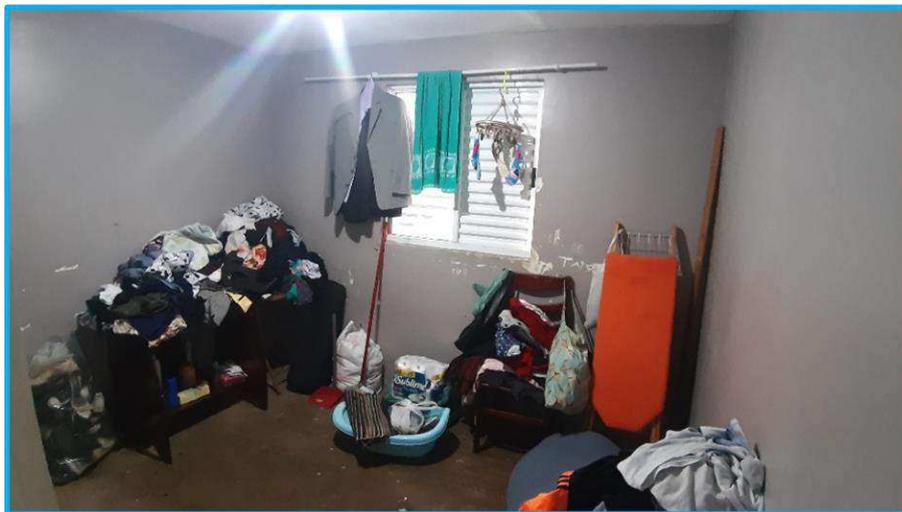
Vista parcial da sala.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial dormitório 1



Vista dormitório 2



Vista parcial cozinha
LAUDOS TÉCNICOS

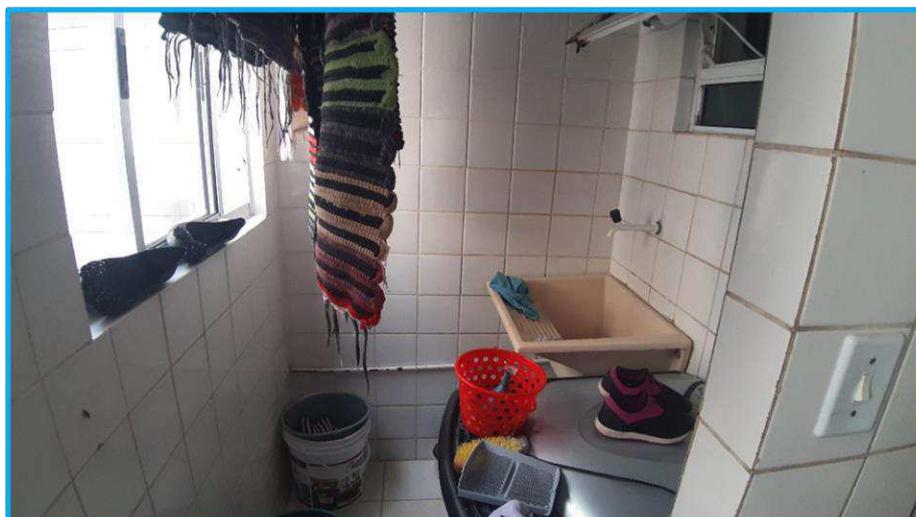
Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Vista parcial cozinha por de quem da lavanderia olha



Vista da lavanderia



Vista parcial da churrasqueira.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Considerações finais.

- a). O avaliando se encontra em estado razoável de conservação, necessitando serviços de conservação e manutenção;
- b). O Conjunto Residencial Jundiapéba II, necessita de obras de manutenção e conservação, a exemplo: as áreas de recreação, pintura, calçamento, etc....
- c). Concluído o trabalho temos com resultado:

R\$ 109.095,36

(Cento e nove mil noventa e cinco reais e trinta e seis centavos).

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 37 (Trinta e sete) folhas impressas só no anverso, estando todas devidamente numeradas, rubricadas e a última assinada, por este Signatário.

Mogi das Cruzes, 09 de março de 2.021.



NELSON LUIZ GASPARIN.
PERITO JUDICIAL.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com