



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

PROCESSO N.º: 1011277-87.2017.8.26.0361

PROCEDIMENTO COMUM - CONDOMÍNIO.

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

NELSON LUIZ GASPARIN, Perito Judicial, Arquiteto & Urbanista, nomeado nos autos em epígrafe, sendo **REQUERENTE: MARILENE SILVA CRUZ**, que move em face de ANTÔNIO REZENDE DA SILVA FILHO, após proceder às diligências e estudos necessários para fiel desempenho da nomeação, vem apresentar as conclusões, expressas no

Laudo Pericial

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

R\$ 185.779,83

(Cento e oitenta e cinco mil setecentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos)

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

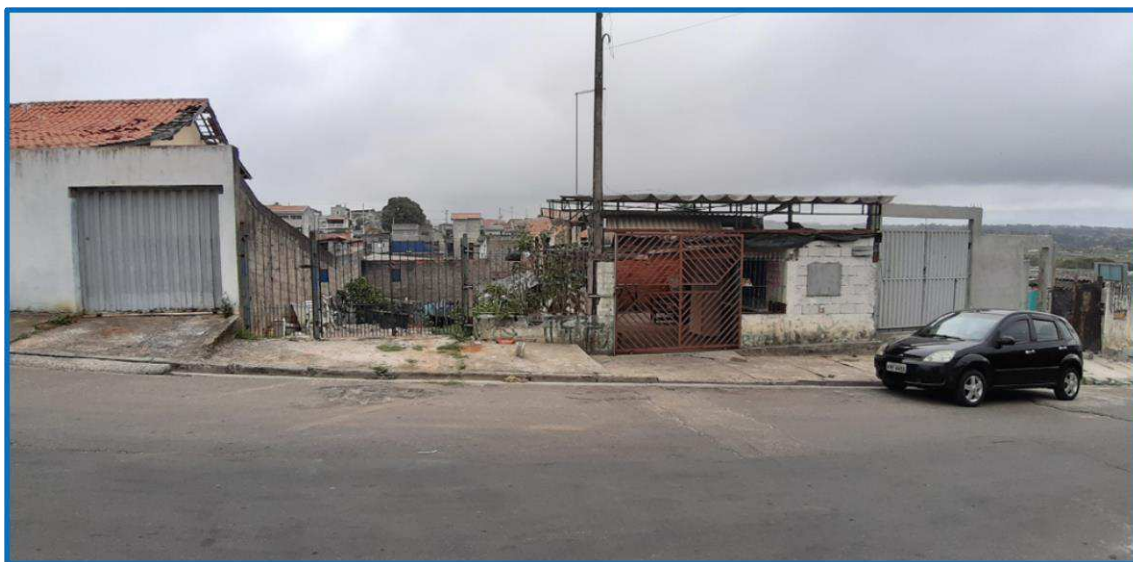
E-mail: nlgasparin@hotmail.com

2

VISTORIA

EM ATENDIMENTO AO ARTIGO 474 - VISTORIA

No dia 15 de setembro de 2020, este perito se dirigiu ao avaliando para proceder a vistoria, conforme peticionado às fls. 229/230, sendo que o imóvel se encontrava fechado, nesta data aguardou até às 10h30'; nova vistoria foi agendada agora para o dia 28 de outubro de 2020, às 10h., ocorre que novamente não ocorreu o comparecimento dos interessados, assim sendo, mesmo informalmente este signatário passou pelo avaliando e não foi atendido. Para continuidade este perito fará por amostragem, considerando deixando de vistoriar o interior da edificação, que, considerando o padrão construtivo de nada prejudicará o resultado da avaliação.



Vista do avaliando.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A unidade avaliando está localizada em à Rua Lindemberg, nº 730, sendo seu padrão construtivo enquadrado como "residências padrão proletário", 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 - 1 e 2.

Através de pesquisa na região, foram levantados 06 (seis) amostras que servirão de comparativos na confecção desta avaliação, amostrar obtidos, por meio de ofertas existente na região do avaliando, e em contato direto como ofertante (imobiliárias e proprietários), demais informações foram obtidas através do site da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIANDO

O avaliando está localizado a Rua Lindemberg, nº 730, Jardim Aeroporto III, perímetro urbano do município e Comarca de Mogi das Cruzes – SP.

IPTU - Posição Financeira do Imóvel																																													
Identificação / Localização Inscrição: 25.013.004.000-5 Proprietário(a): RUY MENDES REIS - ESPOLIO Responsável: ANTONIO REZENDE DA SILVA E S/M Local do Imóvel: R LINDENBERG 730 Quadra: 29 Lote: 04 Loteamento: JD AEROPORTO III Distrito: Endereço de Correio: RUA CALIL JORGE CALIXTO 59 05848-010 JD GERMANIA - SAO PAULO / SP																																													
Dados do Imóvel Área do Terreno: 250,00 m ² Ano da Construção: 2016 (Atual. Cadastral) Testada em Metro Linear: 12,50 m Zona Fiscal: 3 Valor Metro Terreno: R\$ 109,17 Classe Fiscal: Tributado IPTU Classificação do Solo: Normal Posição da Construção: Semi-Isolada Localização do Terreno: Meio da quadra Tipo de Construção: Residencia																																													
Edificações <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Área Construída (m²)</th> <th style="width: 40%;">Padrão</th> <th style="width: 40%;">Valor do Metro²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AC1. 80,84</td> <td>11. Res. Horiz. Baixo</td> <td>R\$ 620,09</td> </tr> <tr> <td>AC2. 30,39</td> <td>12. Res. Horiz. Popular</td> <td>R\$ 974,42</td> </tr> </tbody> </table>				Área Construída (m ²)	Padrão	Valor do Metro ²	AC1. 80,84	11. Res. Horiz. Baixo	R\$ 620,09	AC2. 30,39	12. Res. Horiz. Popular	R\$ 974,42																																	
Área Construída (m ²)	Padrão	Valor do Metro ²																																											
AC1. 80,84	11. Res. Horiz. Baixo	R\$ 620,09																																											
AC2. 30,39	12. Res. Horiz. Popular	R\$ 974,42																																											
Observação Notificação 086.675/2021 - Entrega Carnet: Não retirado <table style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td style="width: 33%;">VI. Venal Terreno:</td> <td style="width: 33%;">R\$ 28.657,12</td> <td style="width: 33%;">Fator Profundidade:</td> <td style="width: 33%;">1,00</td> <td style="width: 33%;">F. Testada:</td> <td style="width: 33%;">1,05</td> </tr> <tr> <td>VI. Venal Construção:</td> <td>R\$ 71.766,62</td> <td>F. Pedologia:</td> <td>1,00</td> <td>F. Localização:</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Venal Imóvel:</td> <td>R\$ 100.423,74</td> <td>F. Posição:</td> <td>0,90</td> <td>F. Obsolescência:</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Alíquota:</td> <td>1,00 %</td> <td>F. Condomínio:</td> <td>1,00</td> <td>F. Corrego:</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Imposto Lançado:</td> <td>(*) R\$ 814,10</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Parcela Única:</td> <td>R\$ 773,39</td> <td>Desconto P. Única:</td> <td>5,00 %</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Parcela:</td> <td>R\$ 81,41</td> <td>Desconto Parcela:</td> <td>0,00 %</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Atenção: (*) Lim. IPTU-2017: Lei C. 140/2018. Este imóvel teve a área construída atualizada em Dezembro/2017 após o recadastramento imobiliário.				VI. Venal Terreno:	R\$ 28.657,12	Fator Profundidade:	1,00	F. Testada:	1,05	VI. Venal Construção:	R\$ 71.766,62	F. Pedologia:	1,00	F. Localização:	1,00	Valor Venal Imóvel:	R\$ 100.423,74	F. Posição:	0,90	F. Obsolescência:	1,00	Alíquota:	1,00 %	F. Condomínio:	1,00	F. Corrego:	1,00	Valor Imposto Lançado:	(*) R\$ 814,10					Valor Parcela Única:	R\$ 773,39	Desconto P. Única:	5,00 %			Valor Parcela:	R\$ 81,41	Desconto Parcela:	0,00 %		
VI. Venal Terreno:	R\$ 28.657,12	Fator Profundidade:	1,00	F. Testada:	1,05																																								
VI. Venal Construção:	R\$ 71.766,62	F. Pedologia:	1,00	F. Localização:	1,00																																								
Valor Venal Imóvel:	R\$ 100.423,74	F. Posição:	0,90	F. Obsolescência:	1,00																																								
Alíquota:	1,00 %	F. Condomínio:	1,00	F. Corrego:	1,00																																								
Valor Imposto Lançado:	(*) R\$ 814,10																																												
Valor Parcela Única:	R\$ 773,39	Desconto P. Única:	5,00 %																																										
Valor Parcela:	R\$ 81,41	Desconto Parcela:	0,00 %																																										

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

5



Divida Ativa -					
Inscrição: 25.013.004.000-5 - ANTONIO REZENDE DA SILVA E S M - Imobiliario					
Endereço: R. LINDENBERG 00730					
Data da consulta: 2 de Fevereiro de 2021 às 13:26:49 - 00000019216811480					
# Tributo	Ano	SD	Processo	Situação	Atualizado (R\$)
1 I.P.U	2018	001	*****	Aberto	436,20
2 I.P.U	2019	000	*****	Aberto	881,62
3 I.P.U	2020	000	*****	Aberto	846,79
Parcelamento normal - (Clique aqui)				Valor Total:	2.164,61



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES

SECRETARIA DE FINANÇAS

NOTIFICAÇÃO

13629/2017

Data: 14/08/2017

Inscrição Imobiliária:
25.013.004.000
Endereço do Imóvel:
RUA LINDENBERG, 730 - JARDIM AEROPORTO III
Responsável/Possuidor:
ANTONIO REZENDE DA SILVA E S/M
Proprietário:
RUY MENDES REIS - ESPOLIO
Alvará:

Cadastro
25013004000



FOTO AEREA



FOTO FRONTAL

A Prefeitura informa que atualizou os dados do cadastro imobiliário municipal por meio de tecnologia de geoprocessamento, que consiste na captação de imagens aéreas e fotos frontais de todos os imóveis da cidade. Por meio desta atualização, foi constatada a seguinte situação cadastral do imóvel:

Área constante no cadastro imobiliário: 46,2 m²

Área construída constatada: 111,2 m²

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

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

LOCALIZAÇÃO



ZONEAMENTO

Z.O.P. 2 - (ZONA OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)



Z.O.P. - 2

Zona Ocupação Preferencial.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)

LAUDOS TÉCNICOS

E-mail: nlaasparin@hotmail.com



AVALIAÇÃO TERRENO.

Este trabalho tem por objetivo trazer aos autos de forma detalhada todos os cálculos necessários para obtenção do justo valor para o terreno e suas benfeitorias.

Para esta avaliação, utilizaremos a área atualizada pela municipalidade:

Área:	250,00 metros quadrados.		
Testada:	12,50 metros.	Fundo:	12,50 metros.
Lateral esquerda:	20,00 metros.	Lat. direita:	20,00 metros.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

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

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

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

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

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

9



METODOLOGIA APLICADA.

A sistemática para avaliação da área avalianda, segue o estabelecido na Avaliação de Imóveis Urbanos – 2019 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), aos termos da NBR 14.653-2.

ZONA PREDOMINANTE DE USO:

Grupo I, 1ª Zona.

Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal

1ª Zona: Residencial Horizontal Popular.

FATORES DE AJUSTES

Frente de referencia:	(Fr)	5,00m.
Prof. Mínima:	(Pmi)	15,00m.
Prof. Máxima:	(Pma)	30,00m.
Expoente do fator Frente:	(f)	0,25. (N/A)
Expoente do Fator Profundidade:	(p)	0,50. (N/A)
Área média do lote:	(m²)	200,00.
Múltiplas frentes ou esquina:	(Ce)	1,10.
Intervalo característico de áreas:(m²)		100 - 400
Coeficiente de aproveitamento: (Ca)		0,20.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

10



TERRENO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1011277-87/2017 - Jd Aeroporto R Lindemberg

DATA : 21/01/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	105,07
☐ Testada	12,50
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	caldo para os fundos de 10% até 20%
☒ Consistência	seca

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 Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 R Dora Pereira ,s/nº	576,00	458,67	0,7963	1,0016
☒	2 R Dr. Miguel Vieira Ferreira ,405	306,00	317,50	1,0376	1,0034
☒	3 R Lindemberg ,20	270,00	292,17	1,0821	1,0034
☒	4 R. Cumbica ,42	450,00	445,86	0,9908	1,0022
☐	5 Rua Ícaro ,51	777,27	654,94	0,8426	1,0012
☒	6 R. João Negrão ,61	444,31	454,69	1,0234	1,0022

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

1 2



LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

13

**ADERÊNCIA**

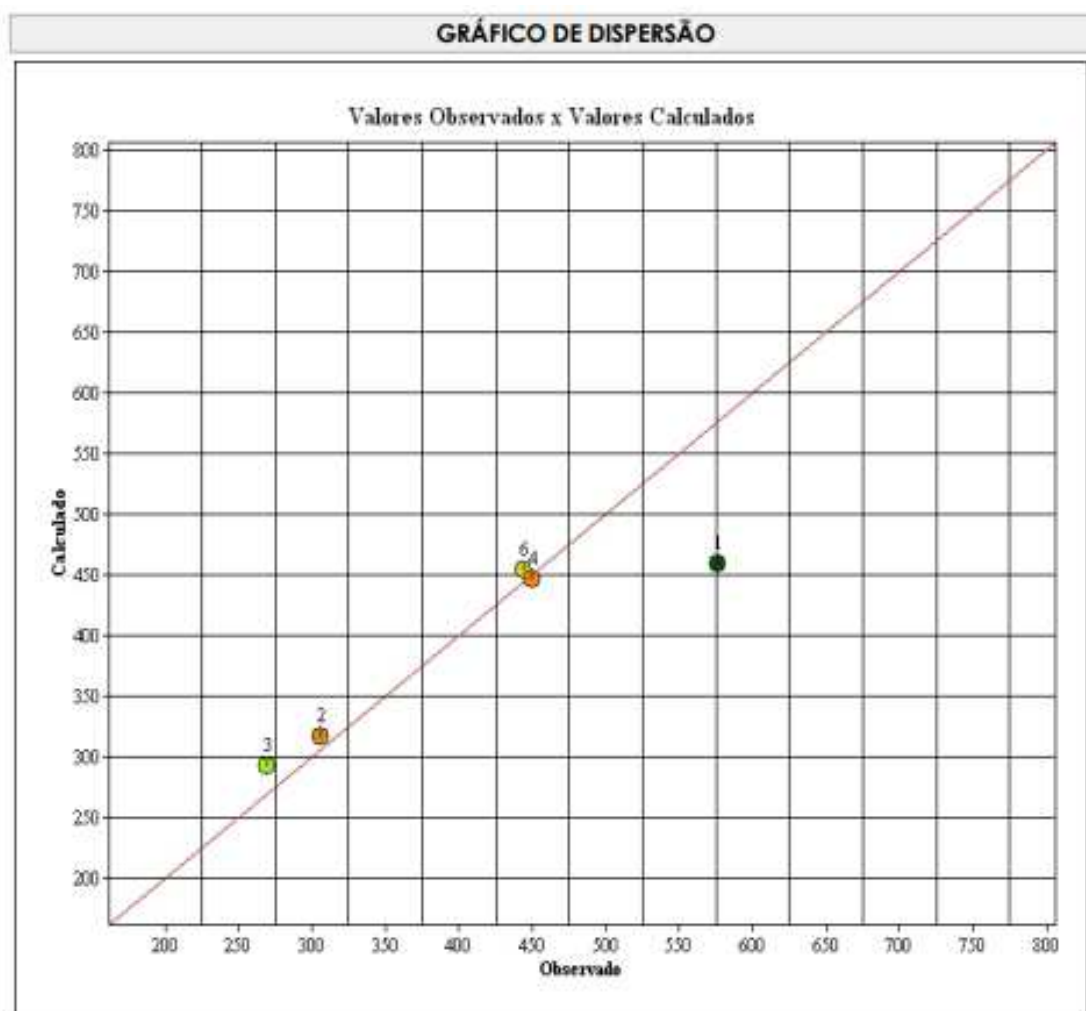
Núm.	Observado	Calculado
1	576,00	458,67
2	306,00	317,50
3	270,00	292,17
4	450,00	445,86
5	777,27	654,94
6	444,31	454,69

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



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 : Terreno Local : Rua Lindemberg 730 Jd Aeroporto III MOJ DAS CRUZES - SP Data : 21/01/2021
 Cliente : 1011277 87 2017 Jd Aeroporto R Lindemberg
 Área m² : 250,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 409,26
 Desvio Padrão : 123,23
 - 30% : 286,48
 + 30% : 532,04

Coefficiente de Variação : 30,1100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 393,78
 Desvio Padrão : 81,82
 - 30% : 275,65
 + 30% : 511,91

Coefficiente de Variação : 20,7800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Caracter. do imóvel avaliando	Completo quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completo qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe ref a todos os caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de informe ref a todos os caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação informe ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator a p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 393,78

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 452,33000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1300

VALOR TOTAL (R\$): 113.083,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 337,69

INTERVALO MÁXIMO : 449,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 367,85

INTERVALO MÁXIMO : 536,81

Grau de fundamentação II

Grau de precisão II

LAUDOS TÉCNICOS

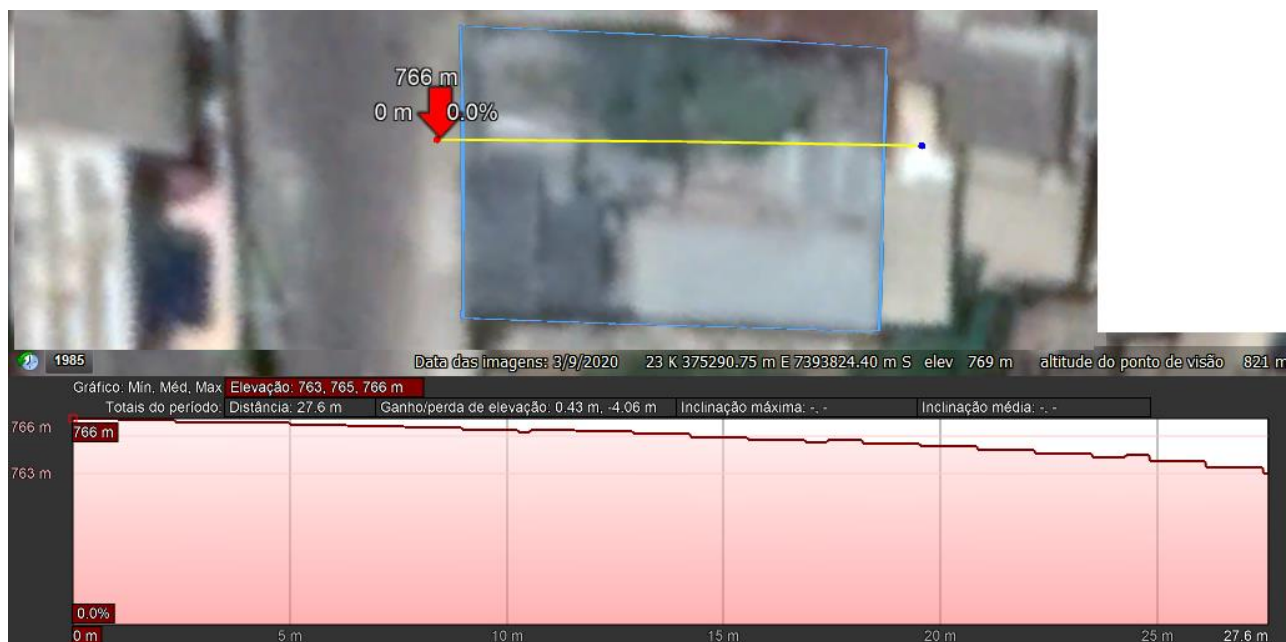
Avaliação de imóveis, Perícias, Projetos, Retificação de Área.

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°



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 - 20211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/01/2021	
SETOR: 22	QUADRA: 021	ÍNDICE DO LOCAL: 115,79	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dorci Pereska		NÚMERO: 479 ^º	
COMP.:	BARRIO: 1a. Planalto	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08700-140	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:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00		
ACESSIBILIDADE:	Directa	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			
TOPOGRAFIA:	em acréscio de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	80.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Roberto Irineu		
CONTATO:	Roberto	TELEFONE:	(11)-38322587
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac:	-0,09	FE ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FE ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FE ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FE ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FE ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FE ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Fi:	-0,11		
		VALOR UNITÁRIO:	576,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	458,67
		VARIAÇÃO:	0,7963
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0014

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 I
DATA DA PESQUISA :	28/01/2021
ESPÉCIE :	CHAMBRÉ - 021
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	
FOTO Nº 1	

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 - 20211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/01/2021	
SETOR: 25	QUADRA: 018	ÍNDICE DO LOCAL: 105,07	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Dr. Miguel Vieira Ferreira		NÚMERO: 405	
COMP: isolado	SARRO: Jd Aeroporto III	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08761-190	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ESMAGNAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	sem declividade 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	85.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Proprietário				
CONTATO:	Norma Regina	TELEFONE: (11)-38326653			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cl:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
PRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Co:	0,15	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA H:	-0,11	
		VALOR UNITÁRIO: 306,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 317,30
		VARIAÇÃO: 1,0376
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0034

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 - 20211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/01/2021	
SETOR: 23	QUADRA: 14	ÍNDICE DO LOCAL: 117,15	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Lindenberg		NÚMERO: 20	
COMP.:	SABRE: Jd Aeroporto III	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08761-190	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 (At) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	50,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Dieta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	saco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Solo - Imóvel		
CONTATO:	Galante	TELEFONE: (11)-47295335	
OBSERVAÇÃO:			
Sobre terreno casa ao fundo.			
Área 142,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,04	FE ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA CI:	0,00	FE ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FE ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FE ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00	FE ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,32	FE ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,20		
		VALOR UNITÁRIO:	270,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	292,17
		VARIAÇÃO:	1,0823
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0034

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 20211

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/01/2021

SETOR : 25

QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

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: MOJ.DAS CRUZES - SP - 2021.1		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/01/2021	
SETOR: 25	QUADRA: 050	ÍNDICE DO LOCAL: 105,07	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. Cumbeiro		NÚMERO: 42	
COMP: isolada	SABRO: Jd Aeroporto III	CIDADE: MOJ.DAS CRUZES - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Fe):	25,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Classe	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	sem aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seca		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 125.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Proprietário:		
CONTATO:	Maura	TELEFONE: (11)-47278700	
OBSERVAÇÃO:			
Edificação nos fundos - Área 130,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe:	0,00	FF ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FF ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FF ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FF ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FF ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,15	FF ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,16		
		VALOR UNITÁRIO:	450,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	445,86
		VARIAÇÃO:	0,9908
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0022

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 20211

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 28/01/2021

SETOR: 25

QUADRA: 050

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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 - 20211		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/01/2021	
SETOR: 25	QUADRA: 017	ÍNDICE DO LOCAL: 105,07	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Icaro		NÚMERO: 51	
COMP.:	SARRE: Id Aeroporto III	CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP	
CEP: 08761-470	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:	154,00	TESTADA - (cl) m	8,00
ACESSIBILIDADE:	Oscila	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plana	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	133.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Proprietária				
CONTATO:	João Marques	TELEFONE: (19) 988022818			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cl:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
PRENTES MÚLTIPAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO: 777,27
		HOMOGENEIZAÇÃO: 654,94
		VARIAÇÃO: 0,8426
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0012

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 20211

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 28/01/2021

SETOR: 25

QUADRA: 017

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

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: MOJIL DAS CRUZES - SP - 20211		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/01/2021	
SETOR: 25	QUADRA: 038	ÍNDICE DO LOCAL: 105,07	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: R. João Negrão		NÚMERO: 41	
COMP: 08743-42	BARRIO: Jd Aeroporto III	CIDADE: MOJIL DAS CRUZES - SP	
UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 287,30	TESTADA - (cf) m: 10,00	PROP. EQUV. (Pe): 28,75	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMAÇO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em declive até 35%			
CONSISTÊNCIA: seca			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 m²	
PADRÃO CONST.: casa econômica	CONSERVAÇÃO: F - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 0,785	IDADE REAL: 26 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,598	CUSTO BASE (R\$): 1.554,54
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$): 45.760,96	VALOR ARBITRADO (R\$): 11,00		
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\$): 215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: S/A de Imóveis			
CONTATO: Galaxia		TELEFONE: (11)-47295335	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO:	444,31
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO:	454,69
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO:	1,0234
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0232
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:		
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:		
TOPOGRAFIA H:			

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

28

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 20211

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 27/01/2021

SETOR : 25

QUADRA : 038

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO TERRENO

R\$ 113.083,74.

(Cento e treze mil oitenta e três reais e setenta e quatro centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

30



INDICADORES e PADRÃO CONSTRUTIVO.

PARA 2021.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB JANEIRO 2021.

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

	R\$/ M2	Participação (%)
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *)	896,69	57,81
Materiais de Construção	610,55	39,28
Desp. Administrativas	45,30	2,91
Total	1.554,54	100,00
(*) Encargos Sociais : 178,57 %		

PADRÃO CONSTRUTIVO.

RESIDÊNCIAS PADRÃO PROLETÁRIO

ÁREAS.

ÁREAS	m ²
Área residencia	111,20
Área total	111,20

Ano da construção: 2006.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

AVALIAÇÃO BENFEITORIA.

ÁREA = 111,20 m²

Edificação em alvenaria, parte sem reboco, parte superior encontra-se em execução (executado (alvenaria, laje, contra piso).



DESCRIÇÃO DO AVALIANDO.

	Piso	Forro	Esquadrias	Porta	Pintura	Elétrica	Hidráulica
Garagem	Cimentado	T. Met		Ferro	Precária		
Pav. térreo	Cimentado	Laje	Ferro	Ferro	Precária	Embutida	básica
Pav. superior	Cimentado	Laje					

Observação:

Estado de conservação, demonstrado a seguir.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



MÉTODO DE AVALIAÇÃO = CUSTO DE REPRODUÇÃO

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

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

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES – SINDUSCON.

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

No caso, a edificação existente se aproxima ao padrão **“RESIDENCIAS PADRÃO PROLETÁRIO”**.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturada, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

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

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.

APLICANDO O PADRÃO NA TABELA

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8N, janeiro de 2021.

	R\$/ M2	Participação
Mão-de-obra (c/enc/ sociais *	896,69	57,81
Materiais de Construção	610,55	39,28
Desp. Administrativas	45,30	2,91
Total	1.554,54	100,00

(*) Encargos Sociais : 178,57 %

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APLICANDO COEFICIENTE SOBRE R8.

APLICANDO COEFICIENTE NO ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB)			
	Coeficiente	R8	R\$/m²
Residencia	0,734	R\$ 1.554,54	R\$ 1.141,03

VALOR DA BENFEITORIA.

CALCULANDO AS BENFEITORIAS.			
	Ac	Vu	Vb
Residencia	111,200	R\$ 1.141,03	R\$ 126.882,54
TOTAL			R\$ 126.882,54
Ac	ÁREA DA CONSTRUÍDA		
Vu	VALOR UNITÁRIO PADRÃO		

DEPRECIAÇÃO.

Conceito: É a perda de valor sofrida por um bem.

CÁLCULO PELO MÉTODO ROSS-HEIDECKE.

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

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

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.
K = coeficiente Ross-Heidecke, encontrado na Tabela 2

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Tabela 1, para obter "R".

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL	VIDA RESIDUAL
			ir - ANOS	"R" - (%)
Casa	Residencia	Proletário	60	20

Idade em percentual de vida:

Ir	Vida previsível		%
16	60	0,2667	26,67

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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

APLICANDO TABELA 2.

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

IDADE REFERENCIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	"K"
	f	
16	f	0,4867

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



APLICANDO "K".

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

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
R	K	(1-R)	Foc
0,20	0,487	0,8	0,59

CÁLCULO DO AVALIANDO APLICANDO A DEPRECIAÇÃO

APLICANDO A DEPRECIAÇÃO			
VALOR APURADO	DEPRECIAÇÃO	TOTAL	
R\$ 126.882,54	0,59	R\$	74.860,70
Total		R\$	74.860,70

VALOR DA BENFEITORIA.

R\$ 74.860,70

(Setenta e quatro mil oitocentos e sessenta reais e setenta centavos).

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO BENFEITORIAS

74.860,70

(Setenta e quatro mil oitocentos e sessenta reais e setenta centavos)

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com

ARQUIVO FOTOGRÁFICO



Vista da área frontal da residência - garagem.



Detalhe da garagem.



Vista do avaliando.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



Detalhe do piso superior.



Vista parcial da testada.

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 II 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

- a) Por todo o apresentado neste laudo técnico de avaliação, conclui-se, que: atendida NBR-14.653 (Norma Brasileira para avaliação de bens), tendo atingindo o Grau de fundamentação II e Precisão II, o que corrobora com o resultado da avaliação;
- b) Todos os elementos utilizados na pesquisa estão localizados na mesma região Geoeconômica;
- c) Todos os elementos estão sujeitos as mesmas restrições construtivas, ZOP-2;
- d) A metodologia adotada é a mais indicado para esta avaliação.
- e) Sobre o valor final, deve-se descontar os débitos existentes junto a municipalidade, que totalizam: R\$ 2.164,61 (Dois mil cento e sessenta e quatro reais e sessenta e um centavos);

Divida Ativa -					
Inscrição: 25.013.004.000-5 - ANTONIO REZENDE DA SILVA E S M - Imobiliario					
Endereço: R LINDENBERG 00730					
Data da consulta: 2 de Fevereiro de 2021 as 13:26:49 - 00000019216811480					
# Tributo	Ano	SD	Processo	Situação	Atualizado (R\$)
1 I.P.U	2018	001	*****	Aberto	436,20
2 I.P.U	2019	000	*****	Aberto	881,62
3 I.P.U	2020	000	*****	Aberto	846,79
Parcelamento normal - (Clique aqui)				Valor Total:	2.164,61

Demonstrando os cálculos, com a redução do valor devido do Imposto Territorial Urbano

Rua Profeta Isaías.						
		ÁREA	ÁREA	AVALIAÇÃO	AVALIAÇÃO	TOTAL
		TERRENO	CONSTRUÍDA	TERRENO (R\$)	BENFEITORIA (R\$)	
1		250,00	111,20	R\$ 113.083,74	R\$ 74.860,70	R\$ 187.944,44
2	DIVIDA ATIVA IPTU					R\$ 2.164,61
				TOTAL DA AVALIAÇÃO LIQUIDO	R\$	185.779,83

- f) Estando todos os cálculos demonstrados, temos como justo o valor de R\$ 185.779,83 (Cento e oitenta e cinco mil setecentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos), para o imóvel localizado à Rua Lindemberg, 730, Jd. Aeroporto III, Mogi das Cruzes/SP.

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



RESUMO DA AVALIAÇÃO

R\$ 185.779,83

(Cento e oitenta e cinco mil setecentos e setenta e nove reais e oitenta e três centavos)

LAUDOS TÉCNICOS

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

Tim (11) 98289.0100.

E-mail: nlgasparin@hotmail.com



ENCERRAMENTO.

O presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, composto de 44 (Quarenta e quatro) folhas impressas somente no anverso, devidamente numeradas, rubricadas e a última datada e assinada, por este Signatário.

Mogi das Cruzes, 02 de fevereiro 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