




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

Processo 0005767712021.8.26.0361

Rubens Guilhemat, Arquiteto e Urbanista, CAU A-101408-0, perito nomeado e compromissado no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem a presença de V. Excia. apresentar suas conclusões.

N. Termos, P. Deferimento

Mogi das Cruzes, 24 de Fevereiro de 2022.


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

Laudo de Avaliação

Terreno situado na Rua Manoel Porcelli, Nº427

Alto do Ipiranga,

Matricula : 64.945

Mogi das Cruzes – SP



Preparado para:

Mogi das Cruzes

Preparado por: RUBENS GUILHEMAT

Arquiteto



1. Introdução

1.1. Solicitante

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

1.2. Finalidade

Determinação do valor do imóvel

1.3. Objeto Imóvel:

Terreno situado na Rua Manoel Porcelli Nº 427, bairro Alto do Ipiranga, Mogi das Cruzes

Matricula : 64.945 (área maior_)





| Identificação | | |
|---|-----------------------|--|
| Inscrição: | 06.037.050.000-6 | |
| Local do Imóvel: | R MANOEL PORCELLI 427 | |
| Loteamento: | ALTO DO IPIRANGA | |
| Quadra: | 33 | Lote: 10 E P/L 15 |
| Área Terreno: | 174,38 | Área Construção: 227,85 Outras Edificações: 20,10 |
| Posição | | |
| <p>CERTIFICA, que a pedido da parte interessada e, à vista das informações constantes em nossos sistemas na data e hora assinalados, bem como, revendo neste Depto. de Rendas Imobiliárias os assentamentos do cadastro, deles verificou que: a vista do que dispõe a Lei Complementar nº 04 de 17 de Dezembro de 2001, bem como a Lei Complementar nº 163 de 28 de Dezembro de 2021 no exercício de 2022, tem o imóvel acima referido, o terreno, o valor venal na importância de R\$ 30.335,87 (Trinta mil, trezentos e trinta e cinco Reais e oitenta e sete centavos), e a construção o valor venal na importância de R\$ 199.450,50 (Cento e noventa e nove mil, quatrocentos e cinquenta Reais e cinquenta centavos)</p> <p>Observação: <i>Não homologado calculo IPTU de 2022. O Valor Venal foi CALCULADO, baseado nos dados constantes do Cadastro em 02/01/2022.</i></p> | | |
| <input type="button" value="Nova consulta"/> <input type="button" value="Excluir Certidão"/> | | |

1.4. Datas Referência deste laudo:

Fevereiro 2022

2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Fevereiro de 2022.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do terreno, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel



por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

A avaliação foi realizada em parte de matrícula, utilizando o imóvel frente para a Rua Manoel Pocelli

Este Laudo de Avaliação foi feito exclusivamente para o processo acima identificado, a pedido da 4ª. Vara Cível de Mogi das cruces, vedado sua utilização para qualquer transação comercial distinta;

3 Apectos de localização e Fotos do local





Lei de Uso e Ocupação do Solo

Localizado na ZOP – 1



(<https://www.mogidascruzes.sp.gov.br/public/site/doc/201701091436565873a0087c94f.pdf>)



I - Zona de Ocupação Preferencial 1 - ZOP-1 - contempla as áreas de incentivo ao uso residencial, podendo absorver usos não residenciais diversificados como comércio varejista, serviços de gestão e atendimento, indústria de transformação, espaços abertos de lazer e de recreação, segundo critérios de incomodidade, classificação viária, fluxos de tráfego e risco ambiental;

4. Avaliação do Imóvel – terra nua – Referencias Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

4.1. Avaliação do Imóvel –terra nua - Referencias Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Fatores para Homogeneização

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo



denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc.

Para a realização de tal homogeneização foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Transposição (Ft):

Fator de localização ou transposição (FI) Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional. O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso.

b) Fator de Oferta (Fo):

Fator de oferta ou fonte (Fo) Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Tomado como 0,90 para imóveis em oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação

c) Fator topografia



Fator de topografia (Fg) Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano (Fg = 1,0) d)

d) Fator acessibilidade

Analisa o imóvel no aspecto de acessibilidade – vias de acesso e) Fator melhoramentos Água, esgoto, energia, transporte público

e) Fator superfície

Terreno seco, alagadiço, brejoso, inundável

f) Fator área

Os elementos comparativos devem ser corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

$$C_a = (A/125)^{0,20}$$



PESQUISA – ELEMENTOS LOCALIZADOS NA MESMA ÁREA

Situação paradigma para homogeneização:

Um terreno de área 300,00 metros quadrados, topografia plana. Seco, boa acessibilidade e localizado no bairro vila oliveira.

ELEMENTO NÚMERO 01

LOCAL DA IMOVEL - Jardim Universo, Mogi das Cruzes - SP

FONTE – [Cristiano Dias](#)

[\(11\) 97398-1877](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R198.000

ÁREA – 250M²

VALOR POR M² - R1.320,00

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,98

Valor Final = R1.164,24



RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0

Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes

Engenheiro de Segurança do Trabalho - UniSalesiano

Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie

Inscrição TJ/SP – Auxiliares da Justiça CPF 87370387887



ELEMENTO NÚMERO 02

LOCAL DA IMÓVEL - Rua Santa Cecília - Jardim Universo, Mogi das Cruzes
- SP

FONTE – [Rosicleide Ferreira](#)
[\(11\) 97346-6864](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R298.000

ÁREA – 280M²

VALOR POR M² - R1.064,28

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,97

Valor Final = R929,11





ELEMENTO NÚMERO 03

LOCAL DA IMÓVEL - Alto Ipiranga, Mogi das Cruzes – SP

FONTE – [Eveline Imóveis](#)

(11) 4725-3632 OU **(11) 99930-7751**

VALOR DO ANUNCIADO – R400.000

ÁREA – 400M²

VALOR POR M² - R1.000,00

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,93

Valor Final = R837,00



RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0

Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes

Engenheiro de Segurança do Trabalho - UniSalesiano

Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie

Inscrição TJ/SP – Auxiliares da Justiça CPF 87370387887



ELEMENTO NÚMERO 04

LOCAL DA IMÓVEL - Alto Ipiranga, Mogi das Cruzes - SP

FONTE – Renovar Imóveis Mogi

(11) 2500-0140 OU **(11) 94778-8685**

VALOR DO ANUNCIADO – R415.000

ÁREA – 400M²

VALOR POR M² - R1.037,50

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,93

Valor Final = R868,38





ELEMENTO NÚMERO 05

LOCAL DA IMÓVEL - Alto Ipiranga, Mogi das Cruzes - SP

FONTE – [LUNARE IMOVEIS LTDA - ME](#)
[\(11\) 2312-5150](#) OU [\(11\) 94705-7355](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R500.000

ÁREA – 400M²

VALOR POR M² - R1.250,00

FATORES:

Transposição – 1,0

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,93

Valor Final = R1.046,25



RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0

Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes

Engenheiro de Segurança do Trabalho - UniSalesiano

Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie

Inscrição TJ/SP – Auxiliares da Justiça CPF 87370387887



Valores Homogeneizados

| Elemento | Valor por metro quadrado |
|----------|--------------------------|
| 1 | R\$ 1.164,24 |
| 2 | R\$ 929,11 |
| 3 | R\$ 837,00 |
| 4 | R\$ 868,38 |
| 5 | R\$ 1.046,25 |

Média = R\$ 968,99

30% = R\$ 1.259,68

30% = R\$ 678,29

Todos os elementos estão dentro da faixa de variação aceitável

Valor do metro quadrado - terra nua para **um terreno de área 227,85 metros quadrados, topografia plana. seco, boa acessibilidade e localizado** bairro Alto do Ipiranga em Mogi das Cruzes = R\$ 968,99



Homogeneização do terreno paradigma da pesquisa para o terreno objeto deste processo

Média de Calculo x Área terreno = R\$ 968,99 x 227,85m² = **R\$ 220.784,00**

VALOR FINAL TERRA NUA – R\$ 220.784,00 (Duzentos e Vinte e Um Mil, Setecentos e Oitenta e Quatro Reais).

5. Avaliação da construção

No imóvel foi encontrada 1 edificação:

a) Uma residencia (3 andares), unifamiliar de 211,18 metros quadrados com valor abaixo

O valor da construção foi obtido em função da área construída, preço da construção pelo Sindicato de Construção de São Paulo e também do método de depreciação Ross-Heideck, elaborado pelo Eng. Argentino Mário Chandias, em função do estado de conservação e da idade da construção para fins de depreciação.

Custo unitário por m/ tomando por base o Índice Civil do SINDUSCON

Para residência:

Residência – R\$ 1.956,16 por metro quadrado – Janeiro/2022



Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2022 em R\$/m²

| Padrão Baixo | | | Padrão Normal | | | Padrão Alto | | |
|--------------|----------------------|-------|---------------|----------------------|------|-------------|----------------------|-------|
| | Custo m ² | % mês | | Custo m ² | %mês | | Custo m ² | % mês |
| R-1 | 1.614,98 | 0,49 | R-1 | 1.956,16 | 0,44 | R-1 | 2.408,30 | 0,66 |
| PP-4 | 1.520,10 | 0,46 | PP-4 | 1.873,12 | 0,35 | R-8 | 1.965,99 | 0,54 |
| R-8 | 1.457,67 | 0,43 | R-8 | 1.646,87 | 0,38 | R-16 | 2.104,85 | 0,34 |
| PIS | 1.112,67 | 0,48 | R-16 | 1.597,66 | 0,36 | | | |

Portanto

Imóvel parte residencial :

Valor = área construída X custo unitário

Valor = Uma residencia de 227,85m² cada uma X R\$ 1.956,16 = R\$ 445.711,05

VALOR DA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL SE FOSSE NOVA - **R\$ 445.711,05**

Depreciação pelo Método de depreciação de Ross-Heidecke

Existem alguns métodos para calcular a depreciação de um imóvel, porém o mais completo e matematicamente mais desenvolvido é o de Ross-Heidecke. Este método leva em consideração a vida útil, idade efetiva e estado da edificação.

Este é um método aceito pela comunidade técnica e pelos Tribunais, o qual facilita e generaliza o cálculo da depreciação física.

O método de Ross–Heidecke considera a idade e o estado de conservação para calcular a depreciação:

$$K = \frac{1}{2} [(u/n) + (u/n)^2] + \{1 - \frac{1}{2} [(u/n) + (u/n)^2]\} C$$

Onde:

K = Depreciação física

n = Vida útil do imóvel



u = Idade Efetiva do imóvel

C = Coeficiente de depreciação de Heidecke

Com a fórmula anterior, é possível elaborar a tabela de entrada dupla em que se consideram simultaneamente a idade e o estado de conservação

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

| CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO | CÓDIGO | CLASSIFICAÇÃO |
|--------|---------------------------------|--------|--------------------------------------|
| A | Novo | E | Reparos simples |
| B | Entre novo e regular | F | Entre reparos simples e importantes |
| C | Regular | G | Reparos importantes |
| D | Entre regular e reparos simples | H | Entre reparos importantes e s/ valor |

| Idade em % de vida | Estado de conservação | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 1,02 | 1,05 | 3,51 | 9,03 | 18,9 | 33,9 | 53,1 | 75,4 |
| 4 | 2,08 | 2,11 | 4,55 | 10,0 | 19,8 | 34,6 | 53,6 | 75,7 |
| 6 | 3,18 | 3,21 | 5,62 | 11,0 | 20,7 | 35,3 | 54,1 | 76,0 |
| 8 | 4,32 | 4,35 | 6,73 | 12,1 | 21,6 | 36,9 | 54,6 | 76,3 |
| 10 | 5,50 | 5,53 | 7,88 | 13,7 | 22,6 | 36,9 | 55,2 | 76,6 |
| 12 | 6,72 | 6,75 | 9,07 | 14,3 | 23,6 | 37,7 | 55,8 | 76,9 |
| 14 | 7,98 | 8,01 | 10,3 | 15,4 | 24,6 | 38,5 | 56,4 | 77,2 |
| 16 | 9,28 | 9,31 | 11,6 | 16,6 | 25,7 | 39,4 | 57,0 | 77,5 |
| 18 | 10,6 | 10,6 | 12,9 | 17,8 | 26,8 | 40,3 | 57,6 | 77,8 |
| 20 | 12,0 | 12,0 | 14,2 | 19,1 | 27,9 | 42,2 | 58,3 | 78,2 |
| 22 | 13,4 | 13,4 | 15,6 | 20,4 | 29,1 | 42,2 | 59,0 | 78,5 |
| 24 | 14,9 | 14,9 | 17,0 | 21,8 | 30,3 | 43,1 | 59,6 | 78,9 |
| 26 | 16,4 | 16,4 | 18,5 | 23,1 | 31,5 | 44,1 | 60,4 | 79,3 |
| 28 | 17,9 | 17,9 | 20,0 | 24,6 | 32,8 | 45,2 | 61,1 | 79,6 |
| 30 | 19,5 | 19,5 | 21,5 | 26,0 | 34,1 | 46,2 | 61,8 | 80,0 |
| 32 | 21,1 | 21,1 | 23,1 | 27,5 | 35,4 | 47,3 | 62,6 | 80,4 |
| 34 | 22,8 | 22,8 | 24,7 | 29,0 | 36,8 | 48,4 | 63,4 | 80,8 |
| 36 | 24,5 | 24,5 | 26,4 | 30,5 | 38,1 | 49,5 | 64,2 | 81,3 |
| 38 | 26,2 | 26,2 | 28,1 | 32,2 | 39,6 | 50,7 | 65,0 | 81,7 |
| 40 | 28,8 | 28,8 | 29,9 | 33,8 | 41,0 | 51,9 | 65,9 | 82,1 |
| 42 | 29,9 | 29,9 | 31,6 | 35,5 | 42,5 | 53,1 | 66,7 | 82,6 |
| 44 | 31,7 | 31,7 | 33,4 | 37,2 | 44,0 | 54,4 | 67,6 | 83,1 |
| 46 | 33,6 | 33,6 | 35,2 | 38,9 | 45,6 | 55,6 | 68,6 | 83,6 |

Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a **Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke**, temos que conhecer alguns conceitos básicos:



Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Assim, o valor da construção passa a ser:

Vida útil = 80 anos

Idade real = 20 anos

Tempo faltante = 60 anos

Idade em % de vida = 25 % - Fator C (Regular) = 18,5

Imóvel - Valor original = R\$ 445.711,05 – 18,5 % de depreciação



VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADA - R\$ 363.254,00

**VALOR TOTAL – PARTE DA MATRÍCULA 64.945 DO 2º CRI – FRENTE
PARA RUA MANOEL PORCELLI**

Da terra nuaR\$ 220.784,00

Da Construção R\$ 363.254,00

**TotalR\$ 584.038,87 (Quinhentos e Oitenta e Quatro Mil e
Trinta e Oito Reais).**

Mogi das Cruzes, 24 de Fevereiro de 2022

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