

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO** **Imóvel Urbano Residencial - Unifamiliar** **Cidade de Mogi Guaçu - SP**

Rua Antonio da Cunha Bueno, nº 22, Jd. Herminio Bueno  
Coordenadas Geográfica (UTM) : Zona 23K Long. 301479mE Lat. 7525991mS  
Processo nº: 1000458-93.2014.8.26.0362  
Vistoria dia 25 de Abril de 2018 – às 14h00

DS

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo foi elaborado com base na solicitação (Carta de Intimação) numerada as fls. 99 referente ao processo nº 1000458-93.2014.8.26.0362.

## 2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é embasar valor médio de mercado para o imóvel referido ao processo supracitado e reconhecido pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi Guaçu – Estado de São Paulo, pelo número de matrícula 33.551. Localizado (Segundo Atualização Averbação nº8) na rua Antonio da Cunha Bueno, número 22 – na comarca acima referida. Conforme habite-se datado de 21 de Setembro de 2.000.

## 3. METODO DA AVALIAÇÃO

A determinação do valor de mercado, fora com base em pesquisas no mercado imobiliário da microregião geoeconômica do imóvel avaliando, por meio do **Método comparativo direto de dados de mercado com Fatores de ponderação; Oferta, Localização, Área, Equivalência, Conservação e Padrão.** Apresentado como conclusão a convicção do valor de mercado.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos e documentos necessários para elaboração deste trabalho, tomados por meio do processo acima referido, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Porém, constatou-se *in-loco* que as transcrições correntes da matrícula do imóvel se encontram desatualizadas, haja visto que, claramente, o imóvel é maior do que as referidas últimas atualizações da matrícula, que contemplam uma

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com



Daniel Augusto Alegre dos Santos  
 Engenheiro Civil  
 CREA: 5068992617

### 4.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Se trata de região urbana, do município de Mogi Guaçu, caracterizada principalmente por imóveis residenciais, unifamiliares, confrontante a Leste pela Linha do Trem, a Oeste por um cinturão de área verde e posteriormente os bairros Jd. Samira e Jd. Hedy, a Sul pelo acesso Rua Paula Bueno e posteriormente mais a sul pelo Rio Mogi Guaçu.

O entorno da região também se caracteriza por bairros majoritariamente residenciais. O imóvel conta com acesso ao centro da cidade por meio de vias pavimentadas e expressas a exemplo da Avenida Emilia Marchi Martini, acessada via Av. Horário Orlando ou opção via Rua Paula Bueno.

### 4.4 RESUMO PLANILHA CÁLCULO

REGIÃO	
Utilização Predominante	Padrão da região
Residencial	Médio-Baixo
Infraestrutura	Serviços públicos
<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Metrô
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Rede bancária
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Escola
<input checked="" type="checkbox"/> Redes Pluviais	<input type="checkbox"/> Lazer
<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input type="checkbox"/> Hospital

TERRENO				
Formato	Topografia	Área Total		
Regular	Plana	300,00 m <sup>2</sup>		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
-	12,00	12,00	25,00	25,00
Situação	Nº de Frentes	Zoneamento		
Meio de Quadra	1	Urbano		

DS

Rua Alberto Calefi, 284  
 Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
 Email: d.asantos@hotmail.com

**Daniel Augusto Alegre dos Santos**  
 Engenheiro Civil  
 CREA: 5068992617

EDIFICAÇÃO			
Tipo Casa isolada	Padrão de Acabamento Médio	Estado de Conservação (Ross Heidecke) Regular	Área Privativa Averbada 56,00
Fachada (predominante) Textura	Esquadrias Madeira	Nº de Pav. na Unid. 1	Idade Aparente 14 Anos
Nº de Torres -	Nº de Pav. Tipo -	Nº Pav. Total -	Unid. / Pav. Tipo -
Total Unidades -		Nº Elevador/Torre -	Área Edificada Averbada 56,00
INFRAESTRUTURA			Área Total Averbada 56
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Espaço Gourmet	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input type="checkbox"/> Lojas de Conveniências
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Jardins
			Área Não Averbada 110,00
			Área utilizada para cálculo: Privativa medida durante vistoria 166,00
DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS			
Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	Cerâmica	Pintura	Laje / Pintura
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Quarto Suite	Cerâmica	Pintura	Laje / Pintura
Banheiro Suite	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Quarto	Cerâmica	Pintura	Laje / Pintura
Sanitário Social	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Área de Serviço	Cerâmica	Cerâmica	Laje / Pintura
Observações Gerais			
O imóvel possui averbação de construção em sua matrícula. Para efeito de cálculo, utilizamos a área de 166m².			

**5. ESPECIFICAÇÃO E NORMATIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com a NBR 14.653-2:2011, ponderando fatores de homogeneização.

DS

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
 Engenheiro Civil  
 CREA: 5068992617

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### 6.1 AMOSTRAGEM

Elemento 01				
Bairro		Cidade		UF
Jardim Herminio Bueno		Mogi Guaçu		SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Carlinhos Imóveis	(019) 3861-3007	10	Entre novo e regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	278,00	145,00	370.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio-Alto	Área Construída	2.551,72	
3 Quartos, sala, cozinha e 3 Banheiros		145,00		

Elemento 02				
Bairro		Cidade		UF
Jardim Herminio Bueno		Mogi Guaçu		SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Artigiani	(019) 3361-9999	10	Entre novo e regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	280,00	150,00	350.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio-Alto	Área Construída	2.333,33	
3 Quartos, sendo 01 suite, sala, cozinha e Banheiro		150,00		

Elemento 03				
Bairro		Cidade		UF
Jardim Herminio Bueno		Mogi Guaçu		SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Artigiani	(019) 3361-9999	10	Regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	252,00	109,00	280.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio-Alto	Área Construída	2.568,81	
3 Quartos sendo 1 suite, sala, cozinha e Banheiro e area de serviço		109,00		

Elemento 04				
Bairro		Cidade		UF
Jardim Herminio Bueno		Mogi Guaçu		SP
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação	
Imob. Artigiani	(019) 3361-9999	14	Regular	
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)	
	300,00	142,00	300.000,00	
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)	
	Médio	Área Construída	2.112,68	
3 Quartos, sala, cozinha, 2 banheiros e A. Serviço		142,00		

DS

Rua Alberto Calefi, 284  
 Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
 Email: d.asantos@hotmail.com

**Daniel Augusto Alegre dos Santos**  
 Engenheiro Civil  
 CREA: 5068992617

<b>Elemento 05</b>					
Bairro			Cidade	UF	
Jardim Herminio Bueno			Mogi Guaçu	SP	
Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação		
Imob. Casa Certa	(019) 3841-2164	9	Entre novo e regular		
Descrição da amostra  3 Quartos, sendo 1 suite, sala, cozinha, 3 banheiros e A. Serviço	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)		
	500,00	280,00	550.000,00		
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)		
	Médio-Alto	Área Construída	1.964,29		
		280,00			

### 6.2 HOMOGENEIZAÇÃO

<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>											
Elemento	Área (m²)	Valor (R\$)	Valor Un (R\$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homog.	
1	145,00	370.000,00	2.551,72	0,95	1,00	1,13	1,00	1,00	1,10	2.971,99	
2	150,00	350.000,00	2.333,33	0,95	1,00	1,13	1,00	1,00	1,10	2.728,72	
3	109,00	280.000,00	2.568,81	0,95	1,00	1,09	1,00	1,03	1,10	2.959,29	
4	142,00	300.000,00	2.112,68	0,95	1,00	1,12	1,00	1,10	0,85	2.153,56	
5	280,00	550.000,00	1.964,29	0,95	1,00	1,22	1,00	0,98	1,10	2.439,59	
<b>Média das amostras</b>										<b>2.650,63</b>	
										Valor Mínimo	2.120,50
										Valor Máximo	3.180,76

- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| (1) - Fator Oferta      | (4) - Fator de Equivalência |
| (2) - Fator Localização | (5) - Fator Conservação     |
| (3) - Fator Área        | (6) - Fator Padrão          |

DS

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617

## 7.0 ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho apresentando o calculo resultante do Valor Médio de Mercado do imóvel avaliando. Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:

<p style="text-align: center;"><b>Valor do Imóvel, arredondado:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 440.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Referência: maio/2018</b></p>
--

Para todo efeito discrimino neste valores que eventualmente possam também servirem de base:

- **Valor Minimo Médio de Mercado: R\$ 352.000,00** (Trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Mogi Guaçu, 14 de Maio de 2018

*Daniel Santos*

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engº Civil – CREA/SP 5068992617

SÃO PARTES INTEGRANTES DESTE TRABALHO  
OS ANEXOS:

- A – FOTOS DO IMÓVEL
- B – RESPOSTA DE QUESITOS

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com



Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617

**ANEXO A**



*Foto 1 - Fachada*



*Foto 2 - Vista Rua Lado Direito*

OS

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 3 - Vista Rua Lado Esquerdo



Foto 4 - Vista Rua Baixo

DS

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 5 - Garagem



Foto 6 - Corredor Acesso Fundos

DS

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL GUILLEN, liberado nos autos em 15/05/2018 às 10:22 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000458-93.2014.8.26.0362 e código 2AA0835.

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 7 - Sala



DS

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL GUILLEN, liberado nos autos em 15/05/2018 às 10:22 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000458-93.2014.8.26.0362 e código 2AA0835.

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 8 - Cozinha



Foto 9 - Banheiro

05

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 10 - Quarto



Foto 11 - Quarto

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DS'.

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 12 - Banheiro Suite



Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MANOEL GUILLEN, liberado nos autos em 15/05/2018 às 10:22 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000458-93.2014.8.26.0362 e código 2AA0835.

ds

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617

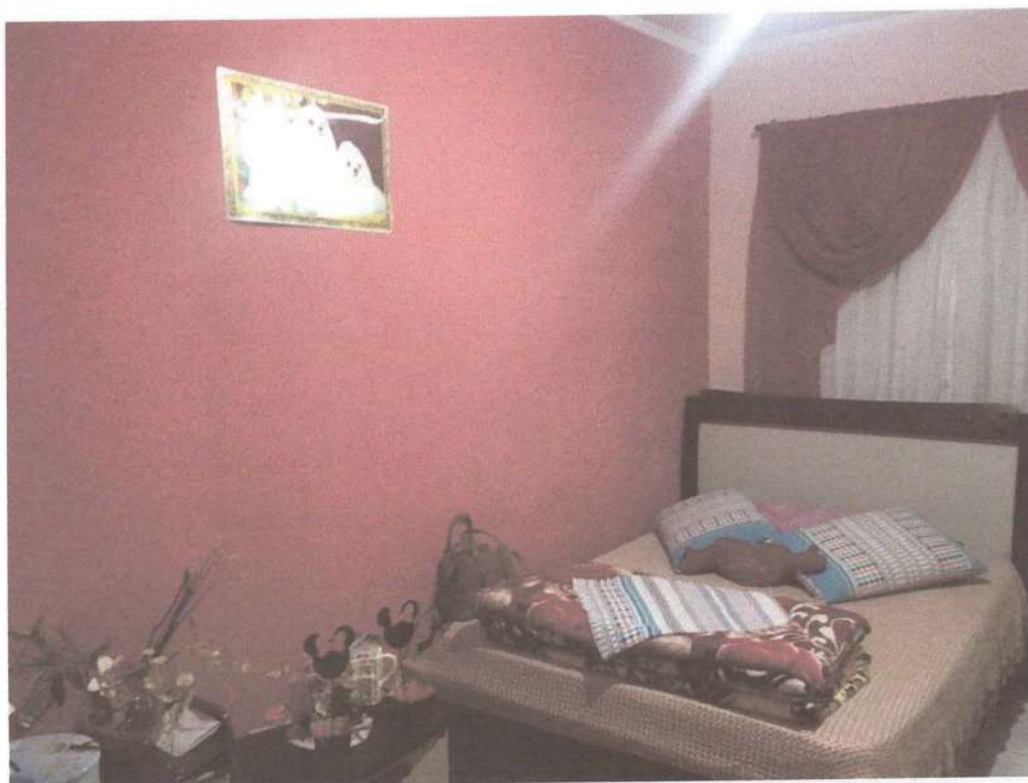


Foto 13 - Quarto Suite



Foto 14 - Corredor Interno Residencia

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

DS



Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 15 - Outra Vista Cozinha



Foto 16 - A. Serviço

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

OS

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617



Foto 17 - Fundos



Foto 18 - Outra Vista Fundos

DS

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com

Daniel Augusto Alegre dos Santos  
Engenheiro Civil  
CREA: 5068992617

## ANEXO B

Respostas aos Quesitos formulados na fls. 77

1. Consiste em um imóvel residencial unifamiliar urbano;
2. Já respondido no corpo do laudo; (item 7)
3. Já respondido no corpo do laudo; (item 6.1)
4. Sim, encontra-se em boas condições aparentes de uso;
5. O padrão considerado foi Médio; (Em escala que vai de Baixo, Médio-Baixo, Médio, Médio-Alto e Alto);
6. A localização se encontra na Capa da Avaliação, e os meios de acesso leia-se no corpo da avaliação; (item 4.3)
7. Já respondido no corpo do laudo; (item 3)

Daniel Santos

Rua Alberto Calefi, 284  
Centro – Estiva Gerbi/SP

Fone: (19) 991389509  
Email: d.asantos@hotmail.com