



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2.ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES SP.

Processo nº: 1010406-47.2023.8.26.0361

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Residencial Jundiapéba IV

Executado: Debora Aparecida

Fernando Telles Teixeira, Engenheiro Civil, registrado no CREA “Conselho de Regional de Engenharia e Agronomia”, Perito Judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados no seguinte LAUDO.

Nestes termos
P. deferimento

Mogi das Cruzes, 01 de dezembro de 2025

Fernando Telles Teixeira
Engenheiro Civil CREA- SP n.º 5070099017
Perito Judicial



LAUDO PERICIAL

FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - 2.ª VARA CÍVEL.

PROCESSO:

1010406-47.2023.8.26.0361.

AÇÃO:

DESPESAS CONDOMINIAIS.

REQUERENTE:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV.

REQUERIDO:

DEBORA APARECIDA.



(11) 995599443

Rua São João, 548 - Mogi das Cruzes - SP

fernando.telles208@outlook.com

www.linkedin.com/in/fernando-telles-teixeira



SUMARIO

ITEM	DESCRIÇÃO	PAG.
1 -	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2 -	IMÓVEL OBJETO DA LIDE CONFORME MATRÍCULA 76.172 2.º CRO	04
3 -	PRODUÇÃO DE PROVAS	04
3.1 -	IMÓVEL CONFORME VISTORIA	05
4 -	AVALIAÇÕES	08
4.1 -	MÉTODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	08
4.2 -	VALOR DO IMÓVEL	15
4.3 -	PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HPMOGENEIZADO	15
5 -	CONCLUSÃO	15

ANEXOS

-	ANEXO I - FOTOS DE 01 A 02	16
-	ANEXO II - PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	17
-	ANEXO III – GRAU DE PRECISÃO	25/26
-	ANEXO IV – “ART” – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	27/28
-	V - ENCERRAMENTO	29



1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Trata-se de um Laudo de Avaliação de um imóvel tipo residencial, com o objetivo da apuração do valor de mercado do imóvel penhorado, solicitado pelo r. juízo da 2.ª Vara Cível da comarca de Mogi das Cruzes, no processo digital n.º 1010406-47.2023.8.26.0361, da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, tendo como requerente Condomínio Residencial Jundiapéba IV, e requerido Debora Aparecida.

Alega a exequente que a parte executada é proprietária de imóvel apartamento residencial situada na rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2171, bairro Jundiapéba, município de Mogi das Cruzes/SP, bloco 13, apartamento 03, no Condomínio Residencial Jundiapéba IV, e desfruta de água, energia elétrica nas áreas comuns, porteiro, serviços de limpeza e vigilância, e administração em geral, inerente ao condomínio residencial, e que não quita suas obrigações condominiais desde 2015 em que pese será efetivamente cobrado a partir do mês 5/2018.

Em decisão, o r. juízo nomeia perito judicial para a avaliação do imóvel.

2 – IMÓVEL OBJETO DA LIDE CONFORME MATRÍCULA N.º 76.172 DO 2.º CRO DESTA CIDADE:

Localização: Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2171, Distrito de Jundiapéba, apartamento 03 – Torre 13, bloco 05, térreo, Condomínio Residencial Jundiapéba IV, município de Mogi das Cruzes/SP.

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada Apartamento nº 03, localizado no térreo, da Torre 13, do Bloco 05, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV", situado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva nº 2171, Distrito de Jundiapéba, perímetro urbano desta cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, um dormitório, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 6,239m², área total de 48,839m², fração ideal de 0,263158% do terreno; confronta pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com área de circulação de pedestres e áreas destinadas às vagas de estacionamento de veículos, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 04 da Torre 13, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardim. Cabe a esta unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de acordo com a disponibilidade na ocasião da guarda do veículo (na ordem de chegada).

3 – PRODUÇÃO DE PROVAS:

Foi designada a produção da prova para o dia 07 de outubro de 2025. Na referida data, as partes não compareceram e o imóvel encontrava-se fechado. Em despacho, o juízo determinou nova data, qual seja 04 de outubro de 2025, para a realização da diligência, advertindo que a ausência injustificada de qualquer das partes, na data e hora



agendadas, seria interpretada como desistência da produção da prova ou concordância com a realização da perícia sem acompanhamento, correndo a parte ausente os riscos processuais decorrentes de seu desinteresse.

Na nova data designada, novamente não houve comparecimento das partes.

Desta forma, será realizada a avaliação de forma indireta conforme determina a norma da ABNT NBR 14653-2:2011, no item “7.3.5.2 – impossibilidade de vistoria”.

3.1 – IMÓVEL CONFORME VISTORIA:

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato retangular, com topografia plana, servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

O imóvel avaliando, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Condomínio Residencial Jundiapéba IV, constituído de dezenove blocos, com pavimento térreo mais quatro pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, estacionamento no pavimento térreo, um salão de festas, uma quadra poliesportiva e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 03 do bloco 13, contém uma sala, um dormitório, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 42,600m², área comum total de 6,239m², área total de 48,839m², fração ideal de 0,263158% do terreno; confronta pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com área de circulação de pedestres e áreas destinadas às vagas de estacionamento de veículos, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 04 da Torre 13, e pelos fundos com áreas do condomínio e jardim, e o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

O prédio possui a idade aparente de 13 anos, e seu estado de conservação necessitando de reparos simples, com padrão construtivo econômico e sem elevador.

- **Características construtivas das benfeitorias:**

As benfeitorias possuem as seguintes características construtivas:

HALL DE ENTRADA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura em látex.



Forro: Laje com pintura látex.

SALA DE ESTAR:

Piso: Cimentado.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com e pintura látex.

COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até o teto.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Esquadria: Alumínio com vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIRO SOCIAL:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Esquadria: Alumínio com vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex e moldura de gesso.

DORMITÓRIOS 1 e 2: Piso: Cimentado.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Alumínio com veneziana e vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

VAGA DE GARAGEM:

Piso: Asfaltado.

Conforme o estudo "IUP" Índice de Unidades Padronizadas do ano de 2019 do publicado pelo IBAPE/SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, a edificação casa se enquadra no padrão construtivo econômico e sem elevador, com seu intervalo de índice de 2,748, conforme informações a seguir extraído do referido estudo.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

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



4 – AVALIAÇÕES:

O presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos), e orientação da ABNT-NBR 12721/2007 Avaliação de Custo Unitário de Construção para Incorporação Imobiliária, buscando a apuração de resultados e especificando a avaliação com o grau de Fundamentação e Precisão, bem como utilizando critérios e regras de estudos científicos para o desenvolvimento dos cálculos contidos na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do “IBAPE” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Assim, temos o seguinte para a Fundamentação e Precisão:

NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais)

Item 8 - Especificação das avaliações:

“A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

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

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

4.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

A avaliação do preço de mercado do imóvel será determinada pelo método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por fatores.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (NBR 14653-1 item 8.2.1).”

O referido trabalho será desenvolvido pelos critérios e regras de estudos científicos para o desenvolvimento dos cálculos contidos na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do “IBAPESP” Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São



Paulo, atendendo o método comparativo de mercado, e utilização da depreciação por fatoração conforme abaixo exposto:

O método comparativo é aquele em que o valor do imóvel pode ser determinado com base na coleta de elementos semelhantes obtidos no livre mercado imobiliário, (ofertas ou negócio realizado).

Neste sentido, valer-se a NBR – 14653-2:

“NBR-14653- Parte 2 (Imóveis Urbanos)

Item 8.2.1.4 - Tratamento de dados

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

— *tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.*

Item 8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.”

Em outras palavras, são os que definem o valor por meio de comparação com imóveis assemelhadas quanto às características físicas, de localização, vocação e tendências de alteração de uso.

São condições para aplicação do método:

- existência de um conjunto de valores de mercado de imóveis assemelhados;
- o conjunto de dados acima referido possa ser tomado estatisticamente como uma amostra do mercado imobiliário local.

O aspecto limitante do método é a deficiência amostral que frequentemente ocorre, impedindo seu uso irrestrito.

Foram selecionados elementos amostrais com semelhança no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas, à adequação ao meio e a sua localização.

Conforme normas de avaliações e do IBAPE/SP, haverá uma depreciação de 0,10% para o valor de comercialização sobre o valor total do imóvel.

$F_c - V_o \times 0,90$

Onde:

F_c = fator comercialização

V_o = valor oferta

0,90 = fator depreciação



Para o fator transposição ou localização, deverá os valores pesquisado transposto para o imóvel avaliando, as normas de avaliações pedem que seja feito de acordo com a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal, desta forma, foi utilizada valores da planta genérica da cidade de Mogi das Cruzes.

$$FI = V_{la} / V_{lo}$$

Onde:

FI = fator localização

V_{la} = valor lançamento avaliando

V_{lo} = valor lançamento oferta

Para o fator área, iremos adotar a fórmula da norma do IBAPE/SP, pelo fato que melhor se adequou ao imóvel, onde outras discrepava o valor unitário levando a erro no valor final do imóvel.

Para o fator área, utilizaremos as seguintes equações:

Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 / 4);

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 / 8);

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Para o fator vaga, iremos calcular a correlação entre as vagas do imóvel avaliando e as vagas dos imóveis elementos ou amostrais, havendo então uma uniformização nos valores.

$$F_v = V_a / V_e$$

Onde:

F_v = fator vaga

V_a = vaga avaliando

V_e = vaga oferta ou elemento



Para a classificação quanto ao enquadramento do padrão construtivo do imóvel avaliando bem como dos elementos ou imóveis amostrais, utilizaremos o estudo “IUP” Índice de Unidades Padronizadas do ano de 2019 do publicado pelo IBAPE/SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP, subtraindo do padrão construtivo e seu intervalo de índice.

Haverá depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação (Foc), utilizando o critério Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação e sua idade na determinação de seu valor de venda.

O fator Foc é determinado pela seguinte expressão:

$Foc = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal na tabela 1;

K = coeficiente de Ross/Heideck na tabela 2;

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		1.1.2 - Padrão Simples	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior	60	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	Com elevador	60	20%
		1.1.5 - Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 - Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 - Padrão Econômico	70	20%
		Sem elevador	70	20%
		2.1.2 - Padrão Simples	70	20%
		Com elevador	70	20%
		2.1.3 - Padrão Médio	60	20%
		Sem elevador	60	20%
		Com elevador	60	20%
		2.1.4 - Padrão Superior	60	20%
		Com elevador	60	20%
		2.1.5 - Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 - Padrão Luxo	50	20%



A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

O estado de conservação será fixado em razão das constatações da vistoria, que atentou para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, será considerado os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
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.



G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500

(11) 995599443

Rua São João, 548 – Mogi das Cruzes – SP

fernando.telles208@outlook.com

www.linkedin.com/in/fernando-telles-teixeira



54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tabela 03 – Coeficientes índices médios;

Classe	Grupo	Padrão	IUP Médio
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	2,748
		1.1.2 - Padrão Simples Sem elevador	3,533
		Com elevador	3,958
		1.1.3 - Padrão Médio Sem elevador	4,218
		Com elevador	5,075
		1.1.4 - Padrão Superior Sem elevador	5,974
		Com elevador	6,827
		1.1.5 - Padrão Fino	7,410
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6 - Padrão Luxo	8,683
		2.1.1 - Padrão Econômico	2,313
		2.1.2 - Padrão Simples Sem elevador	3,753
		Com elevador	4,158
		2.1.3 - Padrão Médio Sem elevador	4,330
		Com elevador	5,273
		2.1.4 - Padrão Superior Sem elevador	5,784
		Com elevador	6,371
		2.1.5 - Padrão Fino	7,929

(11) 995599443

Rua São João, 548 – Mogi das Cruzes – SP

fernando.telles208@outlook.com

www.linkedin.com/in/fernando-telles-teixeira



	2.1.6 - Padrão Luxo	10,376
--	---------------------	--------

4.2 – VALOR DO IMÓVEL:

Após pesquisas e homogeneização obtivemos o valor unitário de R\$ 2.927,80 (dois mil, novecentos e vinte e sete reais e oitenta centavos por metro quadrado) para novembro/2025, totalizando o valor do imóvel em de R\$ 142.993,87 (cento e quarenta e dois mil, novecentos e noventa e três reais e oitenta e sete centavos) para novembro/2025.

4.3 – PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DE APARTAMENTO											
APARTAMENTO 03 - BLOCO 13 - CONDOMINIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV- JUNDIAPEBA - MOGI DAS CRUZES - SÃO PAULO- SP											nov-25
AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO POR FATORES											
ELEM.	VALOR DA AFERTA	ÁREA	VALOR UN. OFERTA (0,90)	FATOR ÁREA	FATOR IDADE (FC)	FATOR PADRÃO	FATOR LOCALIZ.	FATOR VAGA	FATOR PONDER.	VALOR BÁSICO	SANEAM.
			0,90								
01	R\$ 198.991,00	46,00	R\$ 3.893,30	1,015	0,767	1,000	1,00	1,00	0,78	R\$ 3.046,00	R\$ 3.046,00
02	R\$ 170.000,00	46,00	R\$ 3.326,09	1,015	0,777	1,000	1,00	1,00	0,79	R\$ 2.633,10	R\$ 2.633,10
03	R\$ 202.000,00	48,00	R\$ 3.787,50	1,004	0,767	1,000	1,00	1,00	0,77	R\$ 2.922,54	R\$ 2.922,54
04	R\$ 200.000,00	47,00	R\$ 3.829,79	1,010	0,777	1,000	1,00	1,00	0,79	R\$ 3.011,00	R\$ 3.011,00
05	R\$ 192.000,00	45,00	R\$ 3.840,00	1,021	0,767	1,000	1,00	1,00	0,79	R\$ 3.025,78	R\$ 3.025,78
06	R\$ 200.000,00	48,00	R\$ 3.750,00	1,004	0,777	1,000	1,00	1,00	0,78	R\$ 2.928,40	R\$ 2.928,40
MÉDIA			R\$ 3.203,94							MÉDIA	R\$ 2.927,80
DESV. PADRÃO			207,47							DESV. PADRÃO	153,21
CORRELAÇÃO			0,06							CORRELAÇÃO	0,05
NOTA: Após o tratamento dos elementos esta correlação deve estar menor.									SANEAM.		30%
ELIMINAR NENHUM ELEMENTO											-30%
									VALOR UNITÁRIO		R\$ 2.927,80
									nov-23		P = III - F = III

DADOS IMÓVEL AVALIANDO									
AVAL.	APARTAMENTO	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATOR ÁREA	FATOR IDADE(Foc)	PADRÃO	VALOR LANÇAM.	VAGA	VALOR DO IMÓVEL
	03 - BLOCO 13	48,84	R\$ 2.927,80	0,0000	0,663	2,748	R\$ 110,13	1,000	R\$ 142.993,87

5 – CONCLUSÃO:

Pelo exposto, conclui-se que o imóvel avaliando trata-se de um apartamento de natureza residencial. Após realizadas as vistorias possíveis, bem como os estudos e pesquisas de mercado pertinentes, obteve-se o valor apurado e homogeneizado do referido imóvel em R\$ 142.993,87 (cento e quarenta e dois mil, novecentos e noventa e três reais e oitenta e sete centavos), referido a novembro de 2025, atribuindo-se ao trabalho o Grau de Precisão “III” e o Grau de Fundamentação “III”, nos termos da ABNT NBR 14653-2.

(11) 995599443

Rua São João, 548 – Mogi das Cruzes – SP

fernando.telles208@outlook.com

www.linkedin.com/in/fernando-telles-teixeira



ANEXO I – FOTOGRAFIAS:



FOTO – 01 - VISTA FRONTAL DO IMÓVEL.



FOTO – 02 - VISTA FRONTAL DO IMÓVEL.

(11) 995599443

Rua São João, 548 – Mogi das Cruzes – SP

fernando.telles208@outlook.com

www.linkedin.com/in/fernando-telles-teixeira

ANEXO II – PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL;

PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DE APARTAMENTO															nov-25				
APARTAMENTO 03 - BLOCO 13 - CONDOMINIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV- JUNDIAPEBA - MOGI DAS CRUZES - SÃO PAULO- SP																			
AVALIAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO POR FATORES																			
ELEM.	VALOR DA AFERTA	ÁREA	VALOR UN. OFERTA (0,90)	FATOR ÁREA	FATOR IDADE (FC)	FATOR PADRÃO	FATOR LOCALIZ.	FATOR VAGA	FATOR PONDER.	VALOR BÁSICO	SANEAM.								
			0,90																
01	R\$ 198.991,00	46,00	R\$ 3.893,30	1,015	0,767	1,000	1,00	1,00	0,78	R\$ 3.046,00	R\$ 3.046,00	R\$	2.927,80	R\$ 2.927,80					
02	R\$ 170.000,00	46,00	R\$ 3.326,09	1,015	0,777	1,000	1,00	1,00	0,79	R\$ 2.633,10	R\$ 2.633,10	R\$	2.927,80	R\$ 2.633,10					
03	R\$ 202.000,00	48,00	R\$ 3.787,50	1,004	0,767	1,000	1,00	1,00	0,77	R\$ 2.922,54	R\$ 2.922,54	R\$	2.927,80	R\$ 2.922,54					
04	R\$ 200.000,00	47,00	R\$ 3.829,79	1,010	0,777	1,000	1,00	1,00	0,79	R\$ 3.011,00	R\$ 3.011,00	R\$	2.927,80	R\$ 3.011,00					
05	R\$ 192.000,00	45,00	R\$ 3.840,00	1,021	0,767	1,000	1,00	1,00	0,79	R\$ 3.025,78	R\$ 3.025,78	R\$	2.927,80	R\$ 3.025,78					
06	R\$ 200.000,00	48,00	R\$ 3.750,00	1,004	0,777	1,000	1,00	1,00	0,78	R\$ 2.928,40	R\$ 2.928,40	R\$	2.927,80	R\$ 2.928,40					
			MÉDIA	R\$ 3.203,94						MÉDIA	R\$ 2.927,80	R\$ 2.927,80	R\$ 153,21	153,21					
			DESV. PADRÃO	207,47						DESV. PADRÃO	153,21		0,05	0,05					
			CORRELAÇÃO	0,06	NOTA: Após o tratamento dos elementos esta correlação deve estar menor. ELIMINAR NENHUM ELEMENTO					CORRELAÇÃO	0,05		30%	R\$ 3.806,14					
			SANEAM.																
			SANEAM.																
								VALOR UNITÁRIO					GRAU						
								nov-23					P = III - F = III						
								R\$ 2.927,80					R\$ 2.927,80						
DADOS IMÓVEL AVALIANDO																			
AVAL.	APARTAMENTO 03 - BLOCO 13	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATOR ÁREA	FATOR IDADE(Foc)	PADRÃO	VALOR LANÇAM.	VAGA	VALOR DO IMÓVEL										
		48,84	R\$ 2.927,80	0,0000	0,663	2,748	R\$ 110,13	1,000	R\$ 142.993,87										

antes

iano Pereira

R. José Pereira

R. Augusto Regêdio

AV. ALVARO

soni Street

PERITO:	Fernando Telles Teixeira	ICHA DE ANÁLISE:	01	DATA:	nov-25
DESCRIÇÃO:	AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO				
FONTE:	Imobiliária NewCore				
LINK:	https://www.vivareal.com.br/venda/sp/mogi-das-cruzes/bairros/jundiapeba/rua-doutor-francisco-soares-marialva/apartamento_residencial/				
DADOS FISCAIS:	SETOR 18	QUADRA 73	ZONA ZDU-2	VALOR DE LANÇAMENTO R\$	110,13 /M²
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doutor Francisco Soares Marialva	BAIRRO Jundiapeba	N.º 2.563	MUNICÍPIO Mogi das Cruzes	
DADOS DO AP.:	ÁREA 46,00 /M²	ADRÃO Econômico	IDADE 13	IUP 2,748	CONS. E=necessit. reparos simp
	VALOR R\$ 198.991,00		FATOR ÁREA	1,062	VAGAS 1
V. REF.	60	R = 20%	K = 0,7091	Foc = id./v.ref. 13 /	= 22%
FATOR IDADE "Foc" =				oc = R + K x (1 - R) 0,20 +	x 0,80
				Foc = 0,20 +	= 0,767
DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO	2 DORMITÓRIO; 1 BANHEIRO; 1 COZINHA; 1 ÁREA DE SERVIÇO; 1 VAGA				
EQUIPAMENTOS COMUM					

PERITO: Fernando Telles Teixeira	ICHA DE ANÁLISE:		02	DATA: nov-25
DESCRIÇÃO: AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO	INF.: SITE			
FONTE: RHR Imóveis	TEL: 11-4312-4039		CRECI:	
LINK: https://www.imovelweb.com.br/apartamentos-venda-jundiapeba-mogi-das-cruzes-drc-rua-doutor-francisco-soares-marialva.html				
DADOS FISCAIS:	SETOR 18	QUADRA 68	ZONA ZDU-2	VALOR DE LANÇAMENTO R\$ 110,13 /M²
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doutor Francisco Soares Marialva		BAIRRO Jundiapeba	N.º 1.900 MUNICÍPIO Mogi das Cruzes
DADOS DO AP.:	ÁREA 46,00 /M²	ADRÃO Econômico	IDADE 12	IUP 2,748 CONS. E=necessit. reparos simp
	VALOR R\$ 170.000,00		FATOR ÁREA	1,062 1,015 VAGAS 1
V. REF.	60	R = 20%	K = 0,7207	Foc = id./v.ref. 12 / 60 = 20%
FATOR IDADE "Foc" =	0,777		Foc = R + K x (1 - R) 0,20 + 0,7207 x 0,80 = 0,80	
			Foc = 0,20 + 0,577 = 0,777	
DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO		LOCALIZAÇÃO		
2 DORMITÓRIO; 1 BANHEIRO; 1 COZINHA; 1 ÁREA DE SERVIÇO; 1 VAGA				
EQUIPAMENTOS COMUM				



PERITO:	Fernando Telles Teixeira				ICHA DE ANÁLISE:	03	DATA:	nov-25
DESCRIÇÃO:	AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO							
FONTE:	Lopes imóveis				INF.: SITE			
					TEL: 11-3067-0012	CRECI:		
LINK:	https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp/mogi-das-cruzes/jundiabeba/rua-doutor-francisco-soares-marialva/tipo/apartamento							
DADOS FISCAIS:	SETOR	18	QUADRA	74	ZONA	ZDU-2	VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 110,13 /M²
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doutor Francisco Soares Marialva				BAIRRO	Jundiabeba	N.º	2.563
					MUNICÍPIO Mogi das Cruzes			
DADOS DO AP.:	ÁREA	48,00 /M²	ADRÃO	Econômico	IDADE	15	IUP	2,748
	VALOR	R\$ 202.000,00			FATOR ÁREA	1,018	CONS.	E=necessit: reparos simp
							VAGAS	1
V. REF.	60	R = 20%	K = 0,7091	Foc = id./v.ref.	15	/	60	= 25%
				Foc = R + K x (1 - R)	0,20	+	0,7091	x 0,80
FATOR IDADE "Foc" =		0,767		Foc =	0,20	+	0,567	= 0,767
LOCALIZAÇÃO								
DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO	2 DORMITÓRIO; 1 BANHEIRO; 1 COZINHA; 1 ÁREA DE SERVIÇO; 1 VAGA							
EQUIPAMENTOS COMUM								



PERITO:	Fernando Telles Teixeira				ICHA DE ANÁLISE:	04	DATA:	nov-25
DESCRIÇÃO:	AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO							
FONTE:	L4S - Premier 4 Imóveis				INF.: SITE			
					TEL.: 11-3849-8984	CRECI:		
LINK:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-iundiapeba-de-47.00m-com-2-3022178729.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3							
DADOS FISCAIS:	SETOR 18	QUADRA 68	ZONA ZDU-2	VALOR DE LANÇAMENTO	R\$ 110,13	/M²		
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doutor Francisco Soares Marialva		BAIRRO Jundiapeba	N.º 1.900	MUNICÍPIO Mogi das Cruzes			
DADOS DO AP.:	ÁREA 47,00 /M²	PADRÃO Econômico	IDADE 15	IUP 2,748	CONS. E=necessit. reparos simp			
	VALOR R\$ 200.000,00		FATOR ÁREA	1,039	1,010	VAGAS 1		
V. REF.	60	R = 20%	K = 0,7207	Foc = id./v.ref.	15	/	60	= 25%
				Foc = R + K x (1 - R)	0,20	+	0,7207	x 0,80
FATOR IDADE "Foc" =		0,777		Foc =	0,20	+	0,577	= 0,777
LOCALIZAÇÃO								
DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO	2 DORMITÓRIO; 1 BANHEIRO; 1 COZINHA; 1 ÁREA DE SERVIÇO; 1 VAGA							
EQUIPAMENTOS COMUM								



PERITO: Fernando Telles Teixeira	ICHA DE ANÁLISE:	05	DATA: nov-25
DESCRIÇÃO: AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO	INF.: SITE		
FONTE: Komura Imóveis	TEL: 11-4727-1295 CRECI:		
LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-jundiapeba-2993289184.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=12			
DADOS FISCAIS:	SETOR 18	QUADRA 73	ZONA ZDU-2
			VALOR DE LANÇAMENTO R\$ 110,13 /M²
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doutor Francisco Soares Marialva	BAIRRO Jundiapeba	N.º 2.563 MUNICÍPIO Mogi das Cruzes
DADOS DO AP.:	ÁREA 45,00 /M²	ADRÃO Econômico	IDADE 15
	VALOR R\$ 192.000,00		IUP 2,748 CONS. E=necessit: reparos simp
FATOR ÁREA 1,085 VAGAS 1			
V. REF.	60	R = 20%	K = 0,7091
			Foc = id./v.ref. 15 / 60 = 25%
FATOR IDADE "Foc" =			Foc = R + K x (1 - R) 0,20 + 0,7091 x 0,80 = 0,767
			Foc = 0,20 + 0,567 = 0,767
LOCALIZAÇÃO			
DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO	2 DORMITÓRIO; 1 BANHEIRO; 1 COZINHA; 1 ÁREA DE SERVIÇO; 1 VAGA		
EQUIPAMENTOS COMUM			



PERITO: Fernando Telles Teixeira	ICHA DE ANÁLISE:	06	DATA: nov-25
DESCRIÇÃO: AVALIAÇÃO DE UM APARTAMENTO	INF.: SITE		
FONTE: Mary Ingles	TEL: 11-99572-3958 CRECI:		
LINK:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jundiapeba-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-48m2-venda-RS160000-id-2822723515/?source=ranking%2Ccp		
DADOS FISCAIS:	SETOR 18	QUADRA 68	ZONA ZDU-2
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doutor Francisco Soares Marialva	BAIRRO Jundiapeba	N.º 1.900
MUNICÍPIO Mogi das Cruzes			
DADOS DO AP.:	ÁREA 48,00 /M²	ADRÃO Econômico	IDADE 15
VALOR R\$ 200.000,00		FATOR ÁREA 1,018	IUP 2,748
		CONS. E=necessit: reparos simp	
		VAGAS 1	
V. REF.	60	R = 20%	K = 0,7207
Foc = id./v.ref.		15	/
Foc = R + K x (1 - R)		0,20	+
Foc = 0,7207		0,20	+
Fator Idade "Foc" =		0,777	
LOCALIZAÇÃO			
DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO	2 DORMITÓRIO; 1 BANHEIRO; 1 COZINHA; 1 ÁREA DE SERVIÇO; 1 VAGA		
EQUIPAMENTOS COMUM			





FERNANDO TELLES TEIXEIRA
AVALIAÇÕES LAUDOS E PERÍCIAS

ANEXO III – GRAU DE PRECISÃO.

CÁLCULO DO GRAU DE PRECISÃO							
LI = X - t _{α/2} x S/√n =				LS = X + t _{α/2} x S/√n =			
LI =	?	/m²					
LS =	?	/m²					
X =	R\$ 2.927,80	/ m² (média do saneamento)					
t _{α/2} =	1,5332	t _{10%(4)} (para nível de confiança de 80% - conforme norma)					
S =	153,21	desvio padrão do saneamento					
n =	6	números de elementos de amostragem utilizados					
LI =	X	/m² -	t _{α/2} =	x	S	/	√n
LI =	R\$ 2.927,80	/m² -	1,5332	x	153,21	/	2,45
LI =	R\$ 2.927,80	/m² -	1,5332	x	62,55		
LI =	R\$ 2.927,80	/m² -	95,90				
LI =	R\$ 2.831,90	/m²					
LS =	X	/m² +	t _{α/2} =	x	S	/	√n
LS =	R\$ 2.927,80	/m² +	1,5332	x	153,21	/	2,45
LS =	R\$ 2.927,80	/m² +	1,5332	x	62,55		
LS =	R\$ 2.927,80	/m² +	95,90				
LS =	R\$ 3.023,70	/m²					
O GRAU DE PRECISÃO SERÁ DADO A PARTIR DA SEGUINTE AMPLITUDE							
AP = LS - LI / X							
AP =	?	%					
LS =	R\$ 3.023,70	/m²					
LI =	R\$ 2.831,90	/m²					
X =	R\$ 2.927,80	/m²					
AP =	LS - LI	/m² /	X				
AP =	R\$ 191,80	/m² /	R\$ 2.927,80				
AP =	0,07	%					
AP =	6,55	%					

(11) 995599443

Rua São João, 548 - Mogi das Cruzes - SP

fernando.telles208@outlook.com

www.linkedin.com/in/fernando-telles-teixeira



Graus de precisão na homogeneização através de tratamento por fatores					
	DESCRIÇÃO	GRAU			
		III	II	I	
	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%	
	VALOR OBTIDO = 6,55	GRAU DE PRECISÃO = III			

Grau de fundamentação na utilização do tratamento por fatores				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
Total de Pontos =		9		
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja				

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores				
Graus	III	II	I	
Pontos mínimos	8	5	3	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau adotado:		III		



ANEXO IV – “ART” – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
2620252151521

1. Responsável Técnico

FERNANDO TELLES TEIXEIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2620274435

Registro: 5070099017-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV

Endereço: Rua DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA

Complemento:

Cidade: Mogi das Cruzes

Processo Judicial: 1010406-47.2023.8.26.0361

Valor: R\$ 2.147,16

Ação Institucional:

Data de Nomeação: 20/08/2025

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Bairro: JUNDIAPEBA

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Nº: 2171

CEP: 08750-770

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua DOUTOR FRANCISCO SOARES MARIALVA

Complemento: 14

Cidade: Mogi das Cruzes

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de Término: 31/12/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Proprietário: DEBORA APARECIDA

Bairro: JUNDIAPEBA

UF: SP

Nº: 2171

CEP: 08750-770

Código:

CPF/CNPJ: 343.047.838-31

4. Atividade Técnica

Execução**1****Laudo****de edificação****de alvenaria**

Quantidade

Unidade

48,83000**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Trata-se de um Laudo de Avaliação de um imóvel tipo residencial, com o objetivo da apuração do valor de mercado do imóvel penhorado, solicitado pelo r. juízo da 2.ª Vara Cível da comarca de Mogi das Cruzes, no processo digital n.º 1010406-47.2023.8.26.0361, da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, tendo como requerente Condomínio Residencial Jundiapéba IV, e requerido Debora Aparecida.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local

data

FERNANDO TELLES TEIXEIRA - CPF: 372.287.028-32

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 01/12/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620252151521

Impresso em: 01/12/2025 14:52:37

Autenticação de ART
2620252151521

(11) 995599443

Rua São João, 548 - Mogi das Cruzes - SP

fernando.telles208@outlook.comwww.linkedin.com/in/fernando-telles-teixeira



V - ENCERRAMENTO.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 28 folhas, com informações somente no anverso, assinada digitalmente por este perito que a subscreve.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que fizerem necessários.

Mogi das Cruzes, 01 de dezembro de 2025.

Fernando Telles Teixeira
Engenheiro Civil CREA - SP n.º 5070099017
Perito Judicial