

LAUDO DE AVALIAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL

**Ref.: Lote nº 17 da Quadra nº 04, Residencial Veneza I – Mogi das
Cruzes/SP**

Mogi das Cruzes, 16 de outubro de 2026.

**VANESSA SUELLEN
SILVA
SANTOS:385401078
80**

Assinado de forma digital
por VANESSA SUELLEN
SILVA SANTOS:38540107880
Dados: 2026.10.16 17:09:47
-03'00'

VANESSA SUELLEN SILVA SANTOS

Engenheira Civil

CREA nº 5070914470

1. Objetivo e Finalidade

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor do imóvel constituído pelo Lote nº 17 da Quadra nº 04 do Residencial Veneza I, localizado no bairro Rio Acima, município de Mogi das Cruzes/SP, considerando conjuntamente o terreno e a benfeitoria residencial em estágio inacabado de execução.

2. Descrição do local

2.1. Características Gerais

O imóvel avaliando situa-se na Rua 2, Lote nº 17 da Quadra nº 04, no loteamento Residencial Veneza I, bairro Rio Acima, Mogi das Cruzes/SP, e está identificado na Matrícula nº 62.019 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

2.2. Fotografia aérea

A imagem aérea permite contextualizar a implantação do imóvel no loteamento, sua relação com as vias internas e a ocupação dos lotes adjacentes. O lote avaliando encontra-se destacado para facilitar sua identificação.



Figura 1 – Vista aérea do Residencial Veneza I, com indicação da localização do lote avaliando. Fonte: Google Earth.

2.3. Características da Região

O imóvel está inserido na porção leste do perímetro urbano de Mogi das Cruzes, a aproximadamente 7 km, em linha reta, da Prefeitura Municipal. O entorno apresenta ocupação predominantemente residencial, com edificações unifamiliares e padrão construtivo heterogêneo, incluindo imóveis de padrão elevado.

2.4. Zoneamento

Conforme a representação cartográfica apresentada, o imóvel está inserido na ZOC-2 (Zona de Ocupação Condicionada 2), identificação utilizada exclusivamente para caracterização territorial nesta avaliação.

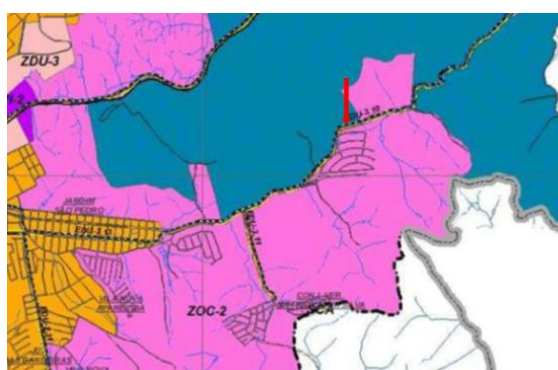


Figura 2 – Representação cartográfica do zoneamento, com identificação da ZOC-2.

3. Descrição do Imóvel

3.1. Terreno

De acordo com a Matrícula nº 62.019, o terreno corresponde ao Lote nº 17 da Quadra nº 04, com área de 317,81 m². Apresenta testada em curva para a Rua 02 e divisas descritas no registro imobiliário, que constitui a referência documental para sua identificação e caracterização.



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO
Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 62.019 FICHA Nº 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES Bel. Dirceu de Arruda Mogi das Cruzes, 05 de Janeiro de 2012
--	--

IMÓVEL: UM TERRENO composto do **LOTE Nº 17**, da **QUADRA Nº 04**, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL VENEZA I**", situado no Bairro do Rio Acima, no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: Medindo 10,00m em curva com raio de 252,64m, de frente para a Rua 02; 11,19m em curva com raio de 282,64m nos fundos confrontando com os Lotes 24 e 25; 30,00m do lado esquerdo de quem da Rua 02 olha para o terreno confrontando com o Lote 16; 30,00m do lado direito confrontando com o Lote 18, encerrando uma área de 317,81m².

Figura 3 – Extrato da Matrícula nº 62.019, com identificação do lote, confrontações e área do terreno.

Fonte: registro imobiliário.

3.2. Construção

No terreno encontra-se implantada uma edificação residencial unifamiliar, com diferentes volumes e níveis construtivos, incluindo área coberta voltada para a frente do lote.



Figura 4 – Vista aérea aproximada da implantação da edificação no lote. Fonte: Google Earth.

Para fins de avaliação, adota-se área construída equivalente de 200,48 m², obtida mediante equivalência de áreas conforme os critérios da ABNT NBR 12721. Essa área constitui a referência para o cálculo do valor da benfeitoria.

A benfeitoria é enquadrada, para fins de aplicação dos parâmetros de custo e depreciação, conforme o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, do IBAPE-SP, nos seguintes critérios:

Classe: 1 – Residencial

Grupo/Tipo: 1.2 – Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5 – Padrão Médio

Área Construída Equivalente: 200,48 m²

Idade da Construção: 7 anos

Construção Inacabada

Estado de conservação das etapas executadas: C – Regular



Figura 5 – Vista frontal do imóvel a partir da via, evidenciando volumes construídos e superfícies sem pintura.



Figura 6 – Vista frontal aproximada, com destaque para a área coberta de acesso e para os elementos de fachada sem acabamento final.



Figura 7 – Vista lateral da edificação, com exposição das superfícies externas e dos volumes construídos.



Figura 8 – Vista posterior/lateral da edificação, evidenciando a configuração volumétrica e superfícies externas sem pintura.

4. Metodologia de avaliação e Avaliação

A avaliação adota a composição do valor do terreno e do valor da benfeitoria existente, em abordagem evolutiva. Para a construção, empregam-se os parâmetros de referência do IBAPE-SP, com aplicação do fator de adequação ao estado de conservação e posterior consideração das parcelas efetivamente executadas da obra.

4.1. Terreno

O valor de mercado adotado para o terreno é de R\$ 398.596,62, correspondente a R\$ 1.254,20/m² para a área registral de 317,81 m².

4.2. Construção

O valor da benfeitoria é inicialmente calculado para a edificação de referência, mediante aplicação da área equivalente e dos parâmetros de custo, tipologia, padrão e depreciação apresentados no quadro a seguir.

Quadro – Parâmetros adotados para avaliação da benfeitoria

Parâmetro	Valor
Características da edificação	
Área construída equivalente	200,48 m ²
Padrão de referência – CUB	R8-N
CUB – Setembro/2026	R\$ 2.238,58/m ²
Índice de padrão construtivo (Pc)	2,154
Parâmetros de depreciação	
Ano considerado da construção	2021
Idade em relação à vida útil	7,14%
Estado de conservação	C – Regular
Valor residual (R)	20%
Coeficiente de Ross-Heidecke (K)	0,93825
Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC)	0,9506
Valor da benfeitoria (VB)	R\$ 918.921,72

Os registros fotográficos e a inspeção visual caracterizam a construção como inacabada. Verifica-se a ausência de pintura, a existência de acabamentos

ainda não executados, inclusive em áreas de forro, e a execução parcial das instalações elétricas. Essas condições exigem considerar, separadamente, o estado de conservação das partes existentes e o estágio de conclusão da obra.

O estado de conservação expressa a condição dos elementos já executados e está contemplado no fator de depreciação aplicado ao cálculo. O percentual de execução, por sua vez, corresponde à parcela física de cada etapa construtiva efetivamente incorporada à edificação, não se confundindo com desgaste ou deterioração.

Para representar o estágio inacabado, foram adotadas as participações relativas das etapas construtivas com base em parâmetros da publicação PINI. Os percentuais de execução atribuídos a cada etapa, conforme o quadro demonstrativo, incidem sobre o valor da benfeitoria previamente calculado, permitindo obter o valor correspondente aos serviços considerados executados.

Etapla construtiva	Participação no custo (%)	Valor da etapa (R\$)	Execução (%)	Valor executado (R\$)
Serviços preliminares	3,65%	33.540,64	100%	33.540,64
Movimento de terra	0,50%	4.594,61	100%	4.594,61
Fundações profundas	0,00%	—	100%	—
Infraestrutura	7,05%	64.783,98	100%	64.783,98
Superestrutura	17,50%	160.811,30	100%	160.811,30
Vedações	5,95%	54.675,84	100%	54.675,84
Esquadrias	3,45%	31.702,80	100%	31.702,80
Cobertura	0,30%	2.756,77	100%	2.756,77
Instalações hidrossanitárias	12,70%	116.703,06	100%	116.703,06
Instalações elétricas	4,30%	39.513,63	50%	19.756,82
Impermeabilização e isolamento térmico	12,80%	117.621,98	100%	117.621,98
Revestimentos de pisos, paredes e forros	22,60%	207.676,31	50%	103.838,15
Vidros	2,85%	26.189,27	100%	26.189,27
Pintura	4,05%	37.216,33	0%	—
Serviços complementares	2,30%	21.135,20	0%	—
TOTAL	100,00%	918.921,72	—	736.975,22

Após a ponderação das etapas construtivas e respectivos percentuais de execução, obtém-se para a benfeitoria o valor de R\$ 736.975,22.

5. Conclusão

O valor total do imóvel avaliando, na data de referência de 16 de outubro de 2026, corresponde à soma do valor de mercado do terreno (R\$ 398.596,62) e do valor da benfeitoria no estágio de execução considerado (R\$ 736.975,22), resultando em **R\$ 1.135.571,84 (um milhão, cento e trinta e cinco mil, quinhentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos)**.

Este laudo expressa a conclusão técnica da avaliação extrajudicial, com base na caracterização do imóvel, nos registros apresentados e nos critérios de cálculo explicitados neste documento.