

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

804

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI
DAS CRUZES**

Processo digital: 0007583-60.1999.8.26.0361/01

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença da Ação** promovida por **José Soares Braga Filho** e outro em face de **Nelson Reinaldo**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.



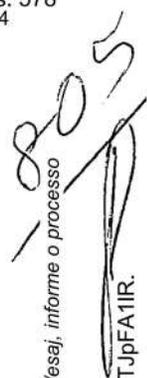
Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TjpfA11R.

805


I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado arredondado, para o imóvel constante da matrícula nº 37.513 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, área de terreno de 299,62 m² é de:

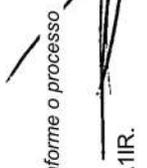
R\$ 356.180,00

(Trezentos e cinquenta e seis mil, cento e oitenta reais)

**valor apurado para julho de 2021.*



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código T.JpFA1IR.



II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a avaliação do imóvel conforme fls. 754 do Cumprimento de Sentença e visa apurar o valor de mercado para a data de julho de 2021 do imóvel constante da matrícula nº 37.513 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TjpfA1IR.



807

III- VISTORIA

III.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação situa-se na Rua Boa Vista s/n, centro no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 37.513 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e está cadastrado na Prefeitura Municipal sob o número: 01.080.037.000-0.

A região localizada o imóvel avaliando é servida pelos melhoramentos públicos usuais, tais como: pavimentação, calçamento, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, esgoto, água etc.

LOCALIZAÇÃO



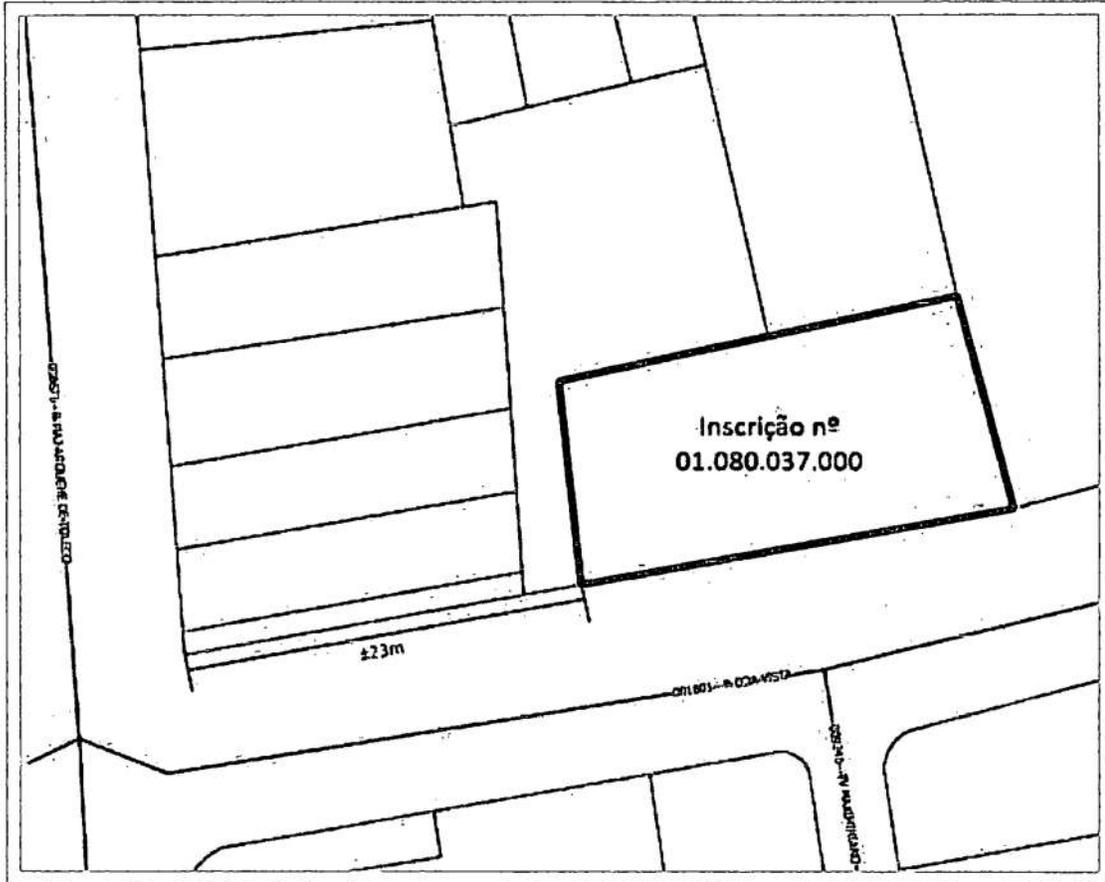
Vista aérea do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA-APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TjpfA11R.

4

808



Localização do imóvel avaliando na quadra.

5

III.II- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O TERRENO do imóvel avaliando assim se descreve conforme sua matrícula nº 37.513 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes: *“um terreno situado no perímetro urbano desta cidade, com a seguinte descrição: “Começa no ponto “A”, localizado na testada da Rua Boa Vista, desse ponto segue confrontando com a propriedade de Benedito Lafuente Martinez e Joanir Fernandez Martinez no rumo 05° 30’ 16” NE- 12,72 metros encontrando o marco “B”, dobrando a esquerda segue confrontando com a propriedade de Helena Rocha Lafuente e Miguel Lafuente; com José Antonio Rocha Sobrinho; respectivamente no rumo 85° 50’ 55” NW- distância total de 23,03 metros, encontrando o ponto “C”, dobrando a esquerda segue confrontando ainda com José Antonio Rocha Sobrinho, no rumo 14° 04’ 48” SW- 12,01 metros, encontrando o ponto “D” localizado na testada da Rua Boa Vista e desse ponto dobra a esquerda e segue pela testada da Rua Boa Vista por uma extensão de 24,15 metros encontrando o ponto “A” inicial desta descrição, encerrando uma área de 299,62 metros quadrados.”*

Terreno em declive e consistência seca.

Trata-se de terreno com vestígios de antigas construções sem valor comercial.

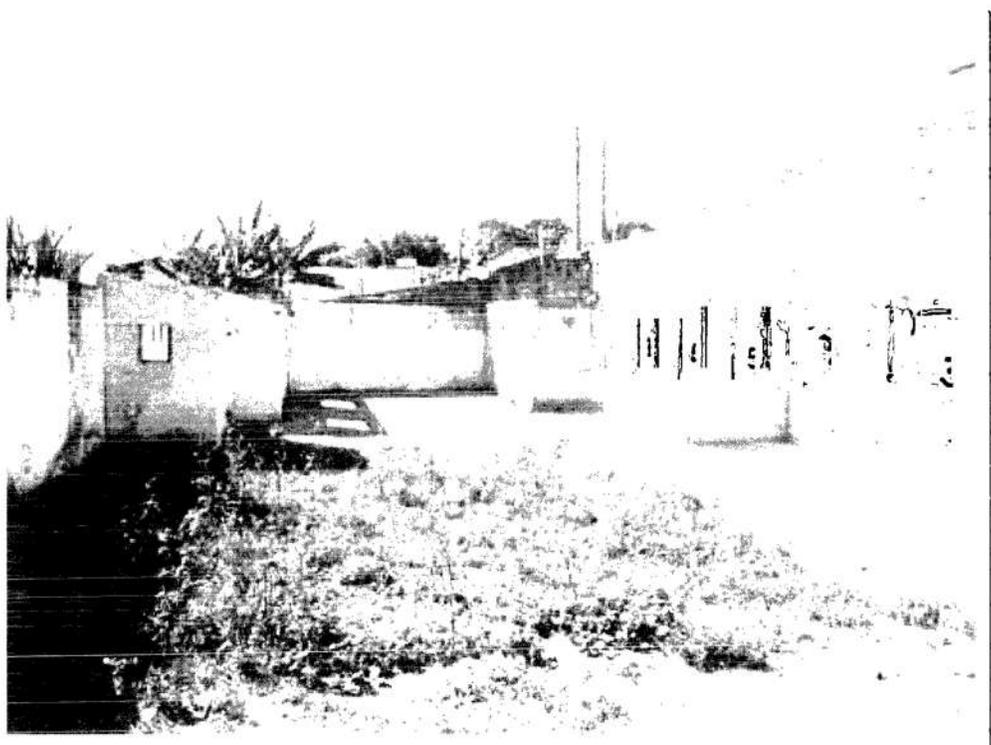
IV-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista do imóvel avaliando situado na Rua Boa Vista s/n, centro no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TJPFA11R.



Imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07 .

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código T.JpFA11R.

812
/



Imóvel abaixo do nível da rua.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TjpfA1IR.

V.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

V.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais", item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP":

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor".

Em pesquisa à região e proximidades onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e/ou transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, julho de 2021, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa *Excell* de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, testada, frentes múltiplas e consistência mostraram-se fatores homogeneizante na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

V.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 999,63 /m². desvio padrão da amostra de R\$ 518,12 /m² e coeficiente de variação de 51,8300 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 787,34, Máximo: R\$ 1.590,20.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.188,77 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

O valor do imóvel será dado pela multiplicação da área do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 299,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.188,77/\text{m}^2 = \text{R\$ } 356.179,74$$

Arredondando,

R\$356.180,00

(Trezentos e cinquenta e seis mil, cento e oitenta reais)

*valor para julho de 2021.



Avaliar

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terreno- Rua Boa Vista

DATA : 13/07/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Matrícula 37.513-2 ORI

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	20

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	160,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	24,15
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos mais de 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input type="checkbox"/> F. ÁREA	1,00	Terreno
Ajuste área Método Eng. Sérgio Abunahman		

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Aval
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Dr. Ricardo Vieira ,SN	2.181,12	559,65	0,2566	
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Navajas ,SN	2.250,00	762,71	0,3390	
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Olegário Paiva ,SN	3.323,08	258,01	0,0776	
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Presidente Campos Sales ,1728	1.730,77	777,69	0,4493	
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Major Pinheiro Franco ,460	3.515,63	15,13	0,0043	
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Maria Osório do Vale ,SN	1.663,04	993,53	0,5974	
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Narciso Yague Guimarães ,SN	2.069,98	414,47	0,2002	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.
 Este documento foi disponibilizado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TJPFA11R.

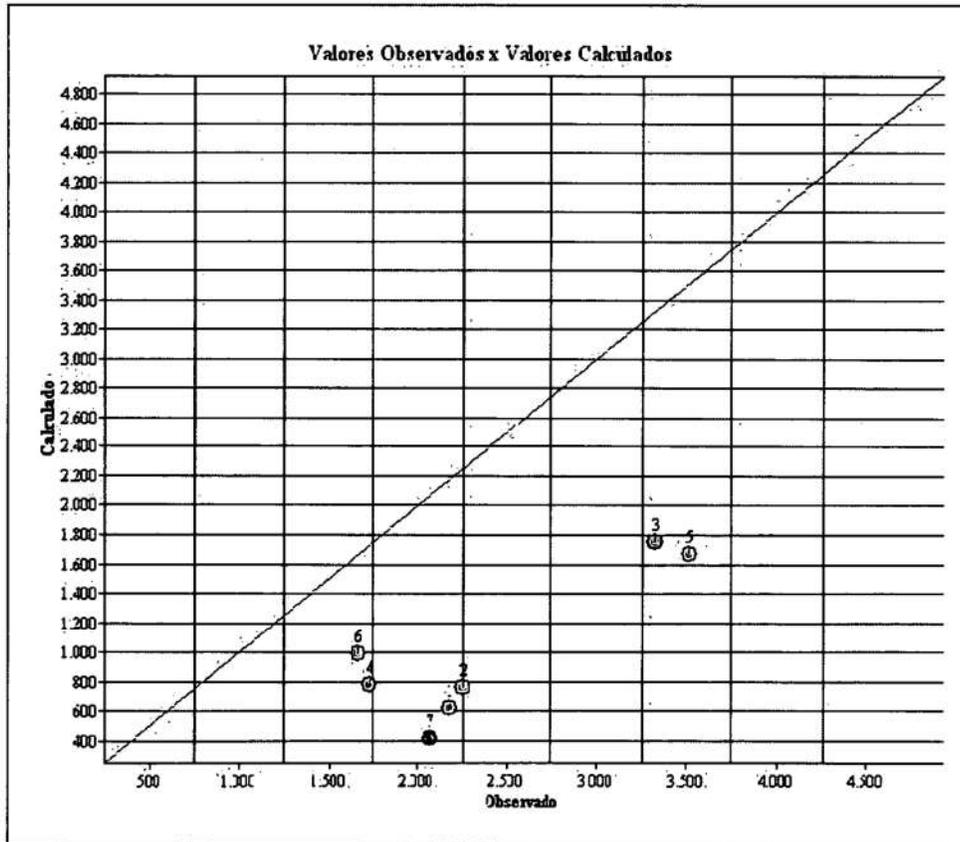
817



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.181,12	559,65
2	2.250,00	762,71
3	3.323,08	258,01
4	1.730,77	777,69
5	3.515,63	15,13
6	1.663,04	993,53
7	2.069,98	414,47

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código TJPFAIR.



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Boa Vista s/n Centro MOJI DAS CRUZES - SP Data: 13/07/2021
 Cliente: Avaliação Judicial Modalidade: Venda
 Área m²: 299,62 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.390,52
 Desvio Padrão : 737,83
 - 30% : 1.673,36
 + 30% : 3.107,67

Coefficiente de Variação : 30,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 999,63
 Desvio Padrão : 518,12
 - 30% : 699,74
 + 30% : 1.299,52

Coefficiente de Variação : 51,8300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj os fatores	0,50 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES:

MÉDIA SANEADA (RS): 999,63
 TESTADA: 0,1600 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (RS/m2): 1.188,77000 VALOR TOTAL (RS): 356.179,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 717,63
 INTERVALO MÁXIMO : 1.281,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 787,34
 INTERVALO MÁXIMO : 1.590,20

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TJPFA11R.

818

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TJPFA11R.

819



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1





Com Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHÁ 1

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 560.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dr. Ricardo Vêlo NÚMERO: SN
COMP.: ao lado do 575 BAIRRO: Centro CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08780-060 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: 392,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,20
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,03 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\$): 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Lunare Imóveis
CONTATO: Código: TE0322-LUNB TELEFONE: (11)-947057355
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,71	FT ADICIONAL 01: -0,03	VALOR UNITÁRIO: 2.181,12
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 559,65
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,2566
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft:	0,00		



GeoAvaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 472.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Navajas NÚMERO : SN
COMP. : BAIRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08710-250 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: 260,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Kiyokawa Imóveis
CONTATO : Código: TE0004 TELEFONE : (11)-985307055
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.250,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 762,71
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3390
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



Com AvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 472,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Olegário Paiva NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08780-040 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: 65,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,82 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : L. Sanchez Imóveis
CONTATO : Código: TE0028-LUUR TELEFONE : (11)-974998443
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,66	FT ADICIONAL 01 : -0,45	VALOR UNITÁRIO : 3.323,08
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 258,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,0776
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TJPFA11R. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TJPFA11R.



Com Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHÁ 4

NÚMERO DA PESQUISA : MÓJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 268,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Presidente Campos Sales NÚMERO : 1728
COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08730-490 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: 390,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 26,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
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\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Magl Marc Imóveis
CONTATO : Código: TE00345 TELEFONE : (11)-995447507
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,40 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.730,77
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	777,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,4493
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,05 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 472,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Major Pinheiro Franco NÚMERO: 460
COMP.: BAIRRO: Centro CIDADE: MOJI DAS CRUZES - SP
CEP: 08710-220 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: 128,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,89 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\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Lunare Imóveis
CONTATO: Código: TE0334-LUNB TELEFONE: (11)-947057355
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,66	FT ADICIONAL 01: -0,47	VALOR UNITÁRIO: 3.515,63
TESTADA Cf: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 15,13
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,0043
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Osório do Valle NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : MOJI 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: 460,00 TESTADA - (cf) m 23,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : José Luiz TELEFONE : (11)-975276235
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.663,04
TESTADA C _t :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 993,53
PROFUNDIDADE C _p :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5974
FRENTES MÚLTIPLAS C _e :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA F _c :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA C _a :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F _t :		



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.120,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Narciso Yague Guimarães NÚMERO : SN
COMP. : BAIRO : Centro CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08769-902 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 62,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
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\$) : 1.149.990,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : S H Imóveis
CONTATO : Código: TE 00008 TELEFONE : (11)-947032526
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,86	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.069,98
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 414,47
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,2002
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

V-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 24 (*vinte e quatro*) folhas digitadas, sendo a primeira e a última datadas e assinadas.

Mogi das Cruzes, julho de 2021.



Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

844
(4)

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 0007583-60.1999.8.26.0361/01

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença da Ação** promovida por **José Soares Braga Filho e outro** em face de **Nelson Reinaldo**, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência esclarecer o quanto segue:

1. O terreno se encontra em DESNÍVEL em relação à Via Pública?

Resposta: Sim.

2. Esse DESNÍVEL tem causas naturais ou é resultante da ação humana?

Resposta: Ação humana.

3. Houve movimentação e/ou retirada de terras do terreno?

Resposta: Sim.

4. Qual é a medida ou distância entre o nível da rua e o solo do terreno?

Resposta: Ap. 3,00 metros.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, libere para o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código TjpfA11R.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TjpfA11R.

5. Na situação de desnível em que se encontra o terreno, é possível a ligação de esgoto na rua onde se localiza? Ou há necessidade de servir-se de terreno vizinho para passagem de esgoto para ligação em outra via pública?

Resposta: Há necessidade de servir-se de terreno vizinho.

6. Além desse grande DESNÍVEL do terreno em relação à Via Pública, há declividade do terreno? Em qual percentual?

Resposta: Sim. Ap. 10 %.

7. É possível a recuperação do terreno para coloca-lo ao estado anterior, recompor ao nível da rua?

Resposta: Sim.

8. Pode a Digna Perita informar o custo aproximado dos trabalhos e materiais para a realização da recomposição do nível referido no item 6 anterior?

Resposta: Valor estimado: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

9. Considerando que os imóveis que serviram de paradigmas para avaliação são todos planos e de formato regular, considerando o grande DESNÍVEL do terreno em relação à via pública, considerando a impossibilidade de ligação de esgoto na rua; considerando os elevados custos para recomposição do imóvel ao seu NÍVEL original; há redução de valor, depreciação ou desvalorização do imóvel? Qual é essa redução de valor? Qual é o valor de avaliação do imóvel?

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e o código aChzZYc9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVEA APARECIDA DE MATTOS, liberado nos autos em 09/09/2024 às 17:07 .

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007583-60.1999.8.26.0361 e código TjpfA11R.

845
(2)

Resposta: Há depreciação do imóvel. Depreciação de 20%. O valor do imóvel avaliando é de R\$ 356.180,00- 20%= R\$284.944,00.

Em melhor análise, o valor apurado para o imóvel avaliando é de R\$ 356.180,00- 20% (depreciação referente ao grau de declive acentuado) = R\$284.944,00.

Diante do exposto retifico o valor apurado para o imóvel constante da matrícula nº 37.513 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, área de terreno de 299,62 m² é de:

R\$ 284.944,00

(Duzentos e oitenta e quatro mil, novecentos e quarenta e quatro reais)

**valor ref. julho de 2021.*

Era o que cabia manifestar.

Ao ensejo renova as elevadas considerações.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, abril de 2022.



Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo digital: 0007583-60.1999.8.26.0361/01

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença da Ação** promovida por **José Soares Braga Filho e outro** em face de **Nelson Reinaldo**, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência manifestar o quanto segue:

Tendo em vista o noticiado as fls. 857/859, a existência da tubulação profunda/excepcional para água e esgoto, nesse caso subtrai-se a depreciação referente ao esgoto (10%).

Logo, o valor apurado para o imóvel avaliando é de R\$ 356.180,00- 10% (depreciação somente ref. ao declive acentuado artificial com alto custo para recomposição) = R\$320.562,00.

O valor do imóvel constante da matrícula nº 37.513 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, área de terreno de 299,62 m² é de:

R\$ 320.562,00

(Trezentos e vinte mil, quinhentos e sessenta e dois reais)

*valor ref. julho de 2021.

Era o que cabia manifestar.

Ao ensejo renova as elevadas considerações.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 320.562,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2023 a 01/04/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	762 dias	1,095298
Percentual correspondente	762 dias	9,529819 %
Valor corrigido para 01/04/2025	(=)	R\$ 351.110,98
Sub Total	(=)	R\$ 351.110,98
Valor total	(=)	R\$ 351.110,98

[Retornar](#) [Imprimir](#)