



V garantir a drenagem da Área

VI conter a expansão urbana visando a cidade mais compacta evitando desta forma o tipo de ocupação do território que gere uma demanda desnecessária para implantação de infraestrutura urbana extensa e dispendiosa

VII promover o adequado parcelamento do solo urbano.

Art. 59

As Zonas de Ocupação Condicionada ZOC são assim classificadas:

II Zona de Ocupação Condicionada 2 ZOC 2 corresponde ZOP 2 tendo como diferença o fato de a ocupação estar condicionada capacidade e ou implantação de infraestrutura urbana.

LEI N 7200 16 FLS 20 Seção V Da Zona de Transição Urbano Rural ZTUR Art. 63 A Zona de Transição Urbano Rural ZTUR é uma zona constituída por Áreas de baixíssima intensidade de ocupação urbana adjacentes às Áreas rurais que se caracterizam principalmente como uma faixa de transição entre as Áreas urbanas rurais e de preservação ambiental Art64 São objetivos da Zona de Transição Urbano Rural ZTUR:

- I incentivar Áreas para lotes com grandes dimensões chácaras e sítios de recreio
- II incentivar as atividades de apoio ao turismo ecológico e agro turismo ou turismo rural
- III ordenar o parcelamento do solo urbano
- IV ordenar o uso residencial de baixa densidade
- V apoiar as atividades urbanas que exijam pouco suporte de infraestrutura
- VI promover as atividades urbano rurais de baixo impacto urbano ou ainda as agroindústrias controladas os impactos ambientais
- VII promover a continuidade de atividades extrativas desde que respeitando o Plano Diretor do Município.

LEI N 7200 16 FLS 24 Subseção I Da Classificação da APA da VRT Art. 76 As zonas inseridas na APA da VRT são as seguintes:

II Zona de Uso Controlado 2 ZUC 2 caracteriza se como uma gradação da ZUC 1 com critérios de ocupação mais restritivos e usos diferenciados.



5.7 - eixo de dinamização urbana

TITULO IV DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA EDUs

CAPITULO I DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA EM GERAL

Art. 101 No intuito de promover maior dinamização do uso do solo para determinadas vias do Município serão utilizados os Eixos de Dinamização Urbana EDUs Art. 102 O traçado dos EDUs está especializado conforme Anexo 2 Mapa 3 Eixo de Dinamização Urbana e Anexo 3 Relação dos Eixos de Dinamização Urbana integrantes da presente lei Art. 103 Considera se Eixo de Dinamização Urbana para fins desta lei aquele que orienta a implantação dos usos não residenciais observando as diretrizes da mobilidade urbana considerando a funcionalidade definida pela hierarquia viária existente em Mogi das Cruzes Art. 104 São objetivos dos EDUs: I controlar a dinâmica de concentração das atividades econômicas PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES LEI N 7200 16 FLS31; II orientar a localização de usos não residenciais considerando a mobilidade urbana III reduzir os impactos nas Áreas residenciais pela possibilidade de direcionar a implantação de usos não residenciais nos eixos de maior dinâmica urbana.

Da Classificação dos Eixos de Dinamização Urbana Art. 105 Os Eixos de Dinamização Urbana classificam se em:

I Eixo de dinamização Urbana 1 EDU 1 que constitui as vias com capacidade de absorver usos e atividades de maior grau de incomodidade onde já estão consolidadas indústrias e atividade de maior impacto, II Eixo de dinamização Urbana 2 EDU 2 que constitui as vias com capacidade de absorver usos e atividades de médio grau de incomodidade onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação

III Eixo de dinamização Urbana 3 EDU 3, que constitui as vias com capacidade de absorver novos usos e atividades diversificadas de menor grau de incomodidade com restrições aos usos industriais sendo permitidos apenas os usos industriais enquadrados como El BI atividades de microempreendedores individuais de baixa incomodidade onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação

IV Eixo de dinamização Urbana 4 EDU 4 que constitui as vias inseridas nas Zonas de Proteção Ambiental com exceção da `área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê APA da VRT que tenham capacidade de absorver novos usos e atividades diversificadas de menor grau de incomodidade em especial as atividades ligadas



produção rural gastronomia turismo rural e ecoturismo onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação ou onde se pretende induzir a instalação dessas atividades.

EDU-1.3 – Av.Valentina Mello Freire Borenstein,
Av. Joaquim Pereira de Carvalho – “Zito”,
Av.Dr.Edison Consolmagno,
Av.Loثار Waldemar Hoehne .

Av. Pedro Romero (Trechos: início no limite Oeste da Área de Proteção Ambiental (APA) da Várzea do Rio Tiete – APA da VRT e termino no limite Leste da APA da VRT.; início no limite Oeste da APA da VRT e termino na Av. Francisco Rodrigues Filho.

5.8 - Análise física:

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos e plantas;
- d) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

6 – BREVE RELATO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO.

Histórico Temporal

Em 2015, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, puxado pelo enfraquecimento na economia nacional, além das incertezas políticas. "Se no primeiro momento, em um ciclo econômico crescente havia crédito imobiliário mais barato e uma demanda em alta, agora houve uma inversão desses fatores, já que os juros estão altos e o crédito mais escasso", revela Eduardo Zylberstajn, coordenador do Índice FipeZap.



Soma-se a isso a instabilidade da economia brasileira e do cenário político. "O desemprego e a inflação estava em alta e é preciso lembrar que o crédito imobiliário é de longo prazo e, com qualquer instabilidade, as pessoas tendem a adiar o projeto da casa própria", diz Zylberstajn.

Mas como no Brasil esse mercado é bastante influenciável pelas políticas internas, taxas de desemprego, juros, etc, nos dias atuais a economia nesse final de 2019, está tendo um aquecimento devido a uma certa estabilidade política.

Figura 14 – Variação dos financiamentos de imóveis no Brasil entre 2008 a 2016.

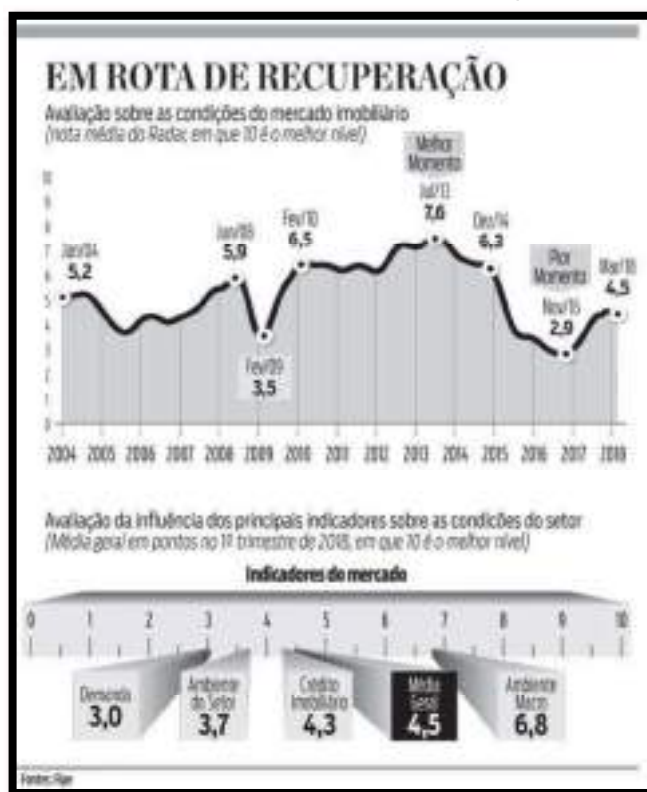


Neste cronograma acima, vemos como o mercado imobiliário segue os altos e baixos em função de pacotes de crédito imobiliário disponível, políticas etc. E nos de 2015 e 2016 foram anos muito ruins para esse mercado, por isso em 2019, está seguindo uma tendência de crescimento da economia.

Pesquisa aponta aumento nos preços dos imóveis em Mogi - 11 de maio de 2018.



Figura 15 – Mercado Imobiliário Temporal - Gráfico



Neste gráfico acima, demonstra a tendência de recuperação do mercado imobiliário. Acredito que 2020-21 serão anos de muito crescimento para o país o que fara esse gráfico acompanhar o momento de auge do setor em 2013.

Como coadjuvante para o aquecimento ao mercado imobiliário os juros da casa própria estão em queda na esteira da **redução da Selic**, que está em 6% ao ano e pode terminar 2019 a 5%, segundo projeções de economistas.

Número de lançamentos subiu 11,8% e atingiu 30.607 no mercado imobiliário nacional apresentou aumento dos lançamentos e das vendas no segundo trimestre de 2019 em comparação com o mesmo período de 2018, com redução do estoque de imóveis residenciais novos, de acordo com pesquisa divulgada nesta segunda-feira, 26, pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (**CBIC**).

De acordo com o panorama atual e futura, podemos dizer que os imóveis avaliando, podem se beneficiar, com um mercado aquecido, sendo um fator importante a se destacar com relação aos imóveis objetos dessa avaliação e que se situam em região privilegiada, próximo ao centro(4 km) e próximo de toda infraestrutura comercial, e de serviços, escolas, hospitais etc. Uma outra observação, quantos aos lotes avaliandos, seria quanto ao perfil do consumidor, porque pelas características dos imóveis, quanto a sua área e ocupação atual, e localização, seria o perfil de



investidores no mercado imobiliário como CONSTRUTORAS e também indústrias. O que pode vir a beneficiar os imóveis quanto ao seu valor unitário.

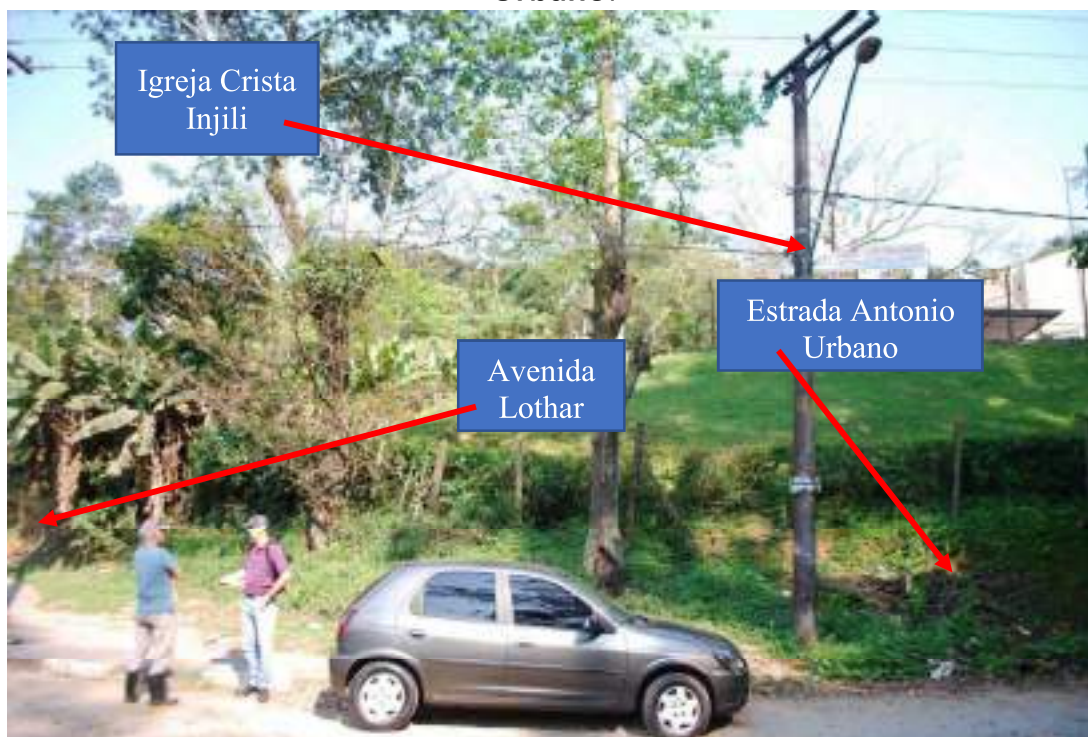
Portanto, atualmente a demanda por procura de imóveis para compra está superando as ofertas. Observa-se também que o preço dos imóveis, na média, apresentou uma alta real em torno de 8% acima da inflação desde o início de 2017, quando a pesquisa começou a ser feita.

Na contramão, Mogi das Cruzes teve, segundo a pesquisa, aumento nos preços, sendo que os valores dos imóveis usados na média nacional diminuíram.

A Avenida Lothar Waldemar Hoehne é predominantemente comercial com 35,45% de estabelecimentos comerciais e está localizada no bairro de Jardim Rodeio na cidade de Mogi das Cruzes SP.

Com mais de 459 domicílios, a Avenida Lothar Waldemar Hoehne caracteriza-se por 62,75% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 37,25% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios de famílias distintas.

Foto 61 – Entroncamento da Av. Lothar Waldemar Hoehne com Estrada Antônio Urbano.



OBS: A Área ocupada pela Igreja Injili faz divisa com a Gleba de matrícula 44.441 do seu lado esquerdo.



Foto 62 – Entroncamento estrada Antônio Urbano com Av. Lothar e Visualização da Gleba de matrícula 44.441. a direita;



7 – TERMOS DA CONTRATAÇÃO.

Essas Avaliações Imobiliária foram conduzidas em concordância com o ATO ORDINARIO com MANDATO DE AVALIAÇÃO dos bens PENHORADOS, (fl.825), ficando o PERITO JUDICIAL intimado a comparecer no dia 30 de setembro de 2019 as 10:00 horas, para tratarem do início das vistorias aos imóveis de matrículas 44.440 e 44.441, ambos localizados na Av. Lothar Waldemar Hoehne, para que se produza um laudo de Avaliação de acordo com as norma vigentes NBR 14653, partes 1 e 2, visto que, a mesma exige conhecimentos técnicos, de acordo com as Normas IBAPE-NBR.

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Perito valeu-se da análise da documentação recebida, vistoria *in loco* realizada na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto à vizinhança.



Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado de Avaliações imobiliárias. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653, partes 1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, , além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do *RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors* e nas normas do *IVSC – International Valuation Standards Council*.

É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto ao Perito. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

8 – AVALIAÇÃO

8.1 - metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do **Valor de Mercado para Venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência



OBS. Com relação às dimensões dos lotes. Utilizou-se as áreas de cada elemento como fator de homogeneização, estabilizando o valor do imóvel sem as benfeitorias inseridas em cada uma.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

OBS: A caracterização e delimitação da amostra seguiu os preceitos delineados pela metodologia apropriada, definida de acordo com a NBR 14.653 da ABNT. O método indicado para a avaliação do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, item 8.2.1 da NBR 14653 partes 2, complementado pela parte 6, referente à avaliação dos Recursos Naturais e Ambientais.

8.1.1 métodos comparativo direto.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

● Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%.

● Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

● Fator Topografia:

Como a características dos terrenos são, em sua maioria, em acxlices e declives se faz necessário a utilização desse fator



● **Fator Ocupação:** Está relacionado com o nível de uso, bem cuidada no geral, lazer etc.

● **Fator Área.:** Esse fator é importante, porque é uma região de muitas chácaras e loteamentos, devido ao grau de urbanização crescente. OBS: Terrenos com mais de 10.000 m² são denominados – GLEBAS

8.1.2 Critério de elaboração.

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Observamos também o código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, com base nas características atuais das glebas, que, conforme a sua localização, poderão sofrer, desmembramentos ou para fins industriais, comerciais ou lazer, portanto não serão consideradas como sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário. Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.



8.1.3 valores de venda

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, topografia, Vegetação e APP dos imóveis.

Para a depreciação construtiva dos imóveis utilizou-se a Tabela CUB.

A demonstração dos resultados foi baseada em amostragem de propriedades semelhantes e comparáveis, transacionadas ou ofertadas no mercado imobiliário da região, efetuando-se as homogeneizações dos atributos dessas amostras com os da propriedade avaliada, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

8.1.4 formulas estatísticas utilizadas

Depois de homogeneizado o conjunto amostral, se calcula a média ($\bar{x}$) e o desvio padrão (s) do conjunto amostral.

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Equação 1: Média aritmética ($\bar{x}$)

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Equação 2: Desvio padrão (s)

Onde:

x_i = valor de um dado amostral;

n = número de elementos do conjunto amostral;

$\bar{x}$ = média aritmética simples;

s = desvio-padrão.

Desta forma, os dados se encontram prontos para o saneamento (tratamento estatístico), que será realizado pelo critério do Desvio-padrão.



Critério do Desvio-padrão:

$$\text{Lim}_{\text{inf.}} = \bar{x} - s$$

$$\text{Lim}_{\text{sup.}} = \bar{x} + s$$

Equação3: Saneamento pelo critério do desvio-padrão

Onde:

$\text{Lim}_{\text{inf.}}$ = limite inferior do intervalo;

$\text{Lim}_{\text{sup.}}$ = limite superior do intervalo;

$\bar{x}$ = média aritmética simples;

s = desvio-padrão.

Para finalizar, calcula-se o Intervalo de Confiança (I.C.), o Campo de Arbítrio (C.A.), além do Grau de Precisão (GP), sempre sobre os dados do conjunto amostral saneado.

$$\text{IC}[\mu]: \left\{ \bar{x}_s \mp \left[t \times \left(\frac{s_s}{\sqrt{n_s - 1}} \right) \right] \right\}$$

Equação 4: Intervalo de confiança (IC).

Onde:

I. C. $[\mu]$ = intervalo de confiança para a média populacional ou verdadeira;

$\bar{x}_s$ = média saneada;

t = percentil da distribuição de Student, com grau de liberdade ($V = n - 1$) com 80% de confiança;

s_s = desvio padrão saneado;

n_s = número de elementos do conjunto saneado.

$$\text{CA} = [(\bar{x}_s \times 0,90); (\bar{x}_s \times 1,10)]$$

Equação 5: Campo de arbítrio (CA)

Onde:

CA = campo de arbítrio;

$\bar{x}_s$ = média saneada.

$$\text{GP} = \left[\frac{(\text{IC}_{\text{sup.}} - \text{IC}_{\text{inf.}})}{\bar{x}_s} \right]$$



Equação 6: Grau de precisão (GP)

Onde:

GP = grau de precisão;

IC_{sup.} = intervalo de confiança superior;

IC_{inf.} = intervalo de confiança inferior;

$\bar{x}_s$ = média saneada.

Cumpridas todas estas etapas deve-se calcular o valor do Lote(VTN), sem a benfeitoria, para a propriedade avalianda, que nada mais é do que o resultado do valor médio (R\$) da unidade de área (m²) encontrado ao término do saneamento versus a área da propriedade, conforme equação 7.

$$VTN_{\text{avalianda}} = (\bar{x}_{\text{saneada}} \times At)$$

Equação 7: Valor do Lote da propriedade avalianda

Onde:

VTN_{avalianda} = valor do lote sem benfeitoria da propriedade avalianda;

$\bar{x}_{\text{saneada}}$ = média aritmética saneada do conjunto amostral;

At = área total da propriedade avalianda.

9 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.

QUADRO 3 – Tabela de Elementos coletados no mercado.

TABELA DOS ELEMENTOS PESQUISADOS													
EMP. Nº	DESCRIÇÃO	RUA	BAIRRO	ÁREA de terreno(m²)	ÁREA CONSTRUIDA	TIPO CONSTRUTIVO	PREÇO PEDIDO	VALOR UNITÁRIO - R\$/m²	FONTE DE INFORMAÇÃO	CRECI	TIPO	TELEFONE	OBSERVAÇÕES
1	GLEBA	R. Gomes Cardin	Mogi moderno	16500			R\$ 6.350.000	R\$ 413,31	Atlas Imoveis	37.007-F	OFERTA	11330860-350	Murado, bom para condominio, PLANO - C/Estas
2	GLEBA	Av Antonio de Almeida	Redeão	16000			R\$ 5.600.000	R\$ 400	Bornier, Inobol Bela Casa	22.936-J	OFERTA	1112629-290	Baixa com Bela Casa, boa topografia e lapa, foto de google
3	LOTE		Paulo I Boleo Botupuru	3570			R\$ 3.300.000	R\$ 386,52	D.Paulo Santos	22.113-J	OFERTA	1102743-5100	Proximo comercio escolas e onibus
4	LOTE	R. Jose Pereira com R. Lourenço Della Nina e Benedito	Ándiapeba	7500			R\$ 3.150.000	R\$ 300	EXP-Imoveis Ltda		OFERTA	1114728-5800	Perto dos principais comércios, esquina com 3 ruas - ideal para condominio topografia plana
5	TERRENO	Av Lado do Avalianda, R. Odilon da Cunha Melo	Jardim Redeão	7200	542		R\$ 3.000.000	R\$ 416,67	Yellow Imoveis	32.746-J	OFERTA	1114654-3334	zona mista - sem lote, area utilizavel 4.500 m²
6	Gleba	Av. Litoral Saldemar Hoshino	Vila Mogilar	17.000			R\$ 4.900.000	R\$ 288	Viver Mogilar Imoveis		OFERTA	113431-0500	SP-088, beira do Tatu com 130 m de margem e 25 metros de mata ciliar, foz a 1,40 km das
7	TERRENO	R. Manoel de Olla Com R. Prof. Carlos	Vila Mogilar	8100	800	GALPÃO	R\$ 19.000.000	R\$ 2.318	IMÓVEL WEB	24937-J	OFERTA	11183209-1910	GALPÃO DE 800 M²
8	Lote		Parque Olímpico	3200			R\$ 3.220.000	R\$ 350	Mogi Marc Imoveis	20.008-J	OFERTA	1112608-0230	A 5 km da avalianda, area com benfeitorias e com mata, do outro lado da rua, arealado as



Quadro 4 – Benfeitorias e suas depreciações- Matrícula 44.440.

TABELA DE DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRIC. 44.440					
BENFEITORIA	MEDIDAS	AREA - (M²)	FATOR DEPRECIAÇÃO	PREÇO / M²	TOTAL
1 - BAIA GALINHEIRO	13X12	156	0,2	R\$ 331,59	R\$ 10.345,61
2 - DEPOSITO DE RAÇÃO	8,6 X 4,1	35	0,2	R\$ 334,87	R\$ 2.344,09
3 - PAVILHAO ANTIGO - PARA SELEÇÃO DE UVA	5,4 X 12,3	66	0,1	R\$ 407,46	R\$ 2.689,24
4 - CASA	13,5 X 10	135	0,35	R\$ 767,63	R\$ 36.270,52
5 - CASA EDISON	4,2 X 7,3	31	0,4	R\$ 767,63	R\$ 9.518,61
6 - GALPAO ANTIGO SELEÇÃO OVOS	7,5 X 6	45	0,2	R\$ 407,46	R\$ 3.667,14
7 - RESIDENCIA DESABITADA	4,4 X 5,8	26	0,2	R\$ 407,46	R\$ 2.118,79
TOTAL		494			R\$ 66.954,00

Quadro 5 - Resultado da Homogeneização e Saneamento Gleba Matrícula 44.440

Data Base:		AGOSTO DE 2019		Valor por M² da Gleba:		R\$		444,32							
Esqueleto:		Banco Extra S/A		Valor da Gleba:		R\$		5.111.260,34							
Execução:		Cabanos Industrial e Comércio Ltda													
Imóvel:		Matrícula 44.440													
Município:		Mogi das Cruzes - SP													
Área total do terreno (m²):		11.503,61													
				Área	Valor	Valor líquido com fator oferta (terreno) (-) Benefícios (-) F.O.	Fatores de conexão						Valor líquido homogeneizado	Valor líquido saneado	
Oferta				total	total		Limites dos fatores de 0,5 a 1,5								
							localização	Área f. Tolerância	topografia		Oferta	Vegetação	Fator de Homogeneização	R\$/m²	R\$/m²
Anos/propriedade		Município / Estado	(m²)	R\$	R\$/m²										
1	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	74500	69900000	423,00	1	1,080	1,1	1,0	1,00	1,1	1,00	1,20	542,25	542,25
2	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	74000	59200000	260,00	1,10	1,090	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,27	457,51	457,51
3	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	35.710	37900000	347,98	0,90	0,955	1,15	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	375,33	375,33
4	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	7500	37500000	450,00	0,85	0,898	1,15	1,00	1,00	1,15	1,00	1,01	454,26	454,26
5	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	7200	30000000	333,57	1,10	0,889	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	381,87	381,87
6	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	11000	49000000	250,41	1,10	1,090	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,33	344,55	344,55
7	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	8100	20800000	208,33	1,00	0,918	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1095,06	
8	Gleba	Mogi das Cruzes-SP	9200	32200000	315,00	0,95	0,945	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,85	285,65	285,65

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO(Saneado) ENCONTRADO (R\$/m²) = R\$ 403,92



Quadro 6 - Resultado da Homogeneização e Saneamento. Gleba Matrícula 44.441.

Data: AGOSTO DE 2019

Base: Banco Saba SA

Escritura: Cessão Industrial e Cessão de Lida

Imovel: Matrícula 44.441

Município: Mogi das Cruzes - SP

Área total do imóvel (m²): 14.237,93

Valor por M² da Gleba: R\$ 310,00

Valor da Gleba: Matrícula - 44.441 R\$ 4.413.665,30

			Área	Valor	Valor líquido com fator oferta	Fatores de correção								Valor líquido	Valor líquido
			total	total	sem juros (-) Beneficiários (-) F.o.	Limites dos fatores de 0,5 a 1,5								homogeneizado	saneado
Amostragem	Oferta	Município / Estado	(m²)	R\$	R\$/m²	localização	Área / Tamanho	topografia	Oferta	Vegetação		Fatores Homogeneizados	R\$/m²	R\$/m²	
1	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	74500	6660000	423,00	0,95	10028	0,95	1,0	1,00	0,9	1,00	0,87	344,48	344,48
2	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	74000	5800000	380,00	1,10	0,9358	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,94	337,15	337,15
3	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	55700	3700000	347,55	0,90	0,9595	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,89	241,33	241,33
4	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	75000	3750000	450,00	0,95	0,8230	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,75	337,37	337,37
5	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	12000	3600000	300,00	1,10	0,9183	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,88	293,27	293,27
6	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	77000	4800000	258,41	1,10	1,0453	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,04	269,20	269,20
7	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	81000	15000000	2.069,33	1,00	0,8695	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,74	1537,08	
8	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	52000	3620000	375,00	0,95	0,8366	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,77	242,15	242,15

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO ENCONTRADO (R\$/m²) = R\$ 295,00

Quadro 7 - Resultado da homogeneização dos elementos Matrícula 44.440

VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS

Limite inferior	R\$ 56,50
Limite Superior	R\$ 1.124,38

DADOS ORIGINAIS - 8 Elementos

Eliminados	1
07	
Validos	7
01/02/03/04/05/06/08	
Nº de Dados Suficientes	

Na homogeneização dos dados semelhantes, foram eliminados 1 elemento.



Quadro - 8 – Apresentação do Valor final da Gleba de Matrícula 44.440

INTERVALO DE CONFIANÇA MATRICULA 44.440	
I.C. INFERIOR	R\$ 355,49
I.C. SUPERIOR	R\$ 452,36
CAMPO DE ARBITRIO	
C.A. INFERIOR	R\$ 363,53
C.A. SUPERIOR	R\$ 444,32
RESULTADO FINAL	
R\$ / m² AVALIANDA	R\$ 444,32
R\$ / m² BENFEITORIA	R\$ 135,53
AREA DA GLEBA(m²)	11.503,63
AREA DA BENFEITORIA (m²)	494
VALOR DA GLEBA	R\$ 5.111.293,00
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 66.952,00
TOTA DA PROPRIEDADE	R\$ 5.178.245,00

**Quadro - 9 - Resultado da homogeneização dos elementos
Matricula 44.441**

VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS			
Limite inferior		R\$	9,12
Limite Superior		R\$	891,40
DADOS ORIGINAIS - 8 Elementos			
Eliminados			1
	07		
Validos			7
	01/02/03/04/05/06/08		
Nº de Dados Suficientes			



Quadro - 10 – Apresentação do Valor final da Gleba de Matrícula 44.441

INTERVALO DE CONFIANÇA MATRICULA 44.441	
I.C. INFERIOR	R\$ 270,30
I.C. SUPERIOR	R\$ 319,70
CAMPO DE ARBITRIO	
C.A. INFERIOR	R\$ 265,50
C.A. SUPERIOR	R\$ 324,50
RESULTADO FINAL	
R\$ / m² AVALIANDA	R\$ 310,00
R\$ / m² BENFEITORIA	R\$ 00,00
AREA DA GLEBA(m²)	14.237,63
AREA DA BENFEITORIA (m²)	0
VALOR DA GLEBA	R\$ 4.413.665,00
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 00,00
TOTA DA PROPRIEDADE	R\$ 4.413.665,00

QUADRO -11 - Distribuição dos valores adotados.

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES ADOTADOS		
	GLEBA A-M-44.440	GLEBA B-M-44.441
Valor Saneado R\$/m²	403,92	295,00
Campo Arbítrio Sup. R\$/m²	444,32	324,5
Campo Arbítrio Inf. R\$/m²	363,53	265,5
Media C.A.sup. E Media saneada		309,75
VALORES ADOTADOS		
R\$/m²	444,32	310
Discriminação dos Valores adotados	Campo de Arbítrio Superior	Media C.A.sup. E Media saneada



**TABELA 1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO
Tratamento por fatores – NBR 14.653- 2**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653 1 e 2 (Tab.4)				
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 analisados	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 2,5ª
ª.No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste e de 0,8 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogenia.				



O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 1 e 2.

Neste trabalho foram contabilizados 10 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados, no entanto para enquadrarmos no Grau III, os itens 2 e 4 tem que estar enquadrado obrigatoriamente no grau III. Portanto, este laudo está enquadrado no GRAU II.

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653 1 e 2 (Tab.4)			
Graus	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens Obrigatorios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no minimo no Grau II	Intens 2 e 4 no minimo no Grau II e os demais no minimo no Grau I	Todos no minimo no grau I

9.1 - Grau de fundamentação e precisão

Neste trabalho foram contabilizados 10 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados, no entanto para enquadrarmos no Grau III, os itens 2 e 4 tem que estar enquadrado obrigatoriamente no grau III. Portanto, este laudo está enquadrado no **GRAU II**.

9.1.1 Fundamentação para a utilização do valor adotado para obtenção do valor final da gleba de matrícula 44.440.

Para essa gleba utilizou-se o valor do campo de arbítrio superior, devido às características do próprio imóvel, como localização, área, topografia e parte ambiental, caracterizada pela APP do rio Tiete. Como já explicitado no item sobre o mercado imobiliário e caracterização da região, este imóvel oferece boas perspectivas de investimento.



O fato de existir parte da área recoberta, muitas vezes, **gera valorização, em função da melhoria da qualidade de vida,**

De acordo com Milaré (2005), o direito ambiental visa à qualidade de vida, a proteção dos recursos ambientais, porém com uma dimensão econômica que se harmoniza com o conceito de desenvolvimento sustentado.

O Direito Ambiental, portanto, tem uma dimensão humana, uma dimensão ecológica e uma dimensão econômica que se devem harmonizar sob o conceito de desenvolvimento sustentado. ”

Dessa forma, Mogi prova que é possível buscar um desenvolvimento sustentável, com qualidade de vida à população e respeito ao meio ambiente, e é justamente pautado nessa premissa que a vegetação existente nos imóveis urbanos, estão agregando valor, ao contrário de anos atrás.

Neste item após análise apurada da NBR 14.653-2 e NBR 14.653-6 verifica-se uma **deficiência** em casos tais como os estudados nesse artigo. A parte 6 trata da avaliação ambiental, **porém com enfoque totalmente diferenciado**, com a valoração dos recursos naturais e ambientais, não entrando em análise valores de imóveis urbanos que estejam também inseridos em questões ambientais.

Existem três campos básicos de aplicação da metodologia de valoração:

- Identificação do valor dos recursos ambientais;
- Identificação dos custos de oportunidade da proteção ambiental;
- Determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão ambiental

TABELA 3 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



Quadro - 11 – Grau de Precisão Matrícula 44.440

GRAU DE PRECISÃO Gleba Matrícula 44.440	
Item	Dados
I.C. inferior	R\$ 355,49
I.C. superior	R\$ 452,36
Média I.C.	R\$ 403,92
Amplitude I.C.	23,98%
Grau de Precisão	III

Quadro – 12 - Grau de Precisão Gleba Matrícula 44.441

Item	Dados
I.C.inferior	R\$ 270,30
I.C.superior	R\$ 319,70
MédiaI.C.	R\$ 295,00
AmplitudeI.C.	16,75%
Grau de Precisão	III

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados no Quadro 12 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau III.

Quadro 13 – Resumo da propriedade Avalianda MATRICULA 44.440

Data-base: agosto/2019						
Imóvel	Propriedades	Gleba Av.Lothar Waldemar Hoehne, 2420		Matrículas	44.440	
	Município	Mogi das Cruzes		Estado	SP	
	Bairro	Rodeio				
	Proprietario	Iwao Oya				
Avaliação Grupo de Bens		Área (m²)	Valor de Mercado	Valor de liquidação(70 %)	Valor de liquidação forçada(50%)	Valor unitário
			(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$/ha)
Valor do lote		11.503,63	5.111.293,00	3.577.905,00	2.555.647,00	444,32
Benfeitorias		494	66.952,00	46.866,00	33.476,00	135,53
			0,00	0,00	0,00	
Total da matrícula 44.440 com descontos			5.178.245,00	3.624.771,00	2.589.123,00	



Quadro 14 – Resumo da propriedade Avalianda MATRICULA 44.441

Data-base: agosto/2019					
Imóvel	Propriedades	Gleba Av.Lothar Waldemar Hoehne, S/Nº.	Matrículas	44.441	
	Município	Mogi das Cruzes	Estado	SP	
	Bairro	Rodeio			
	Proprietário	Iwao Oya			
Avaliação Grupo de Bens		Área (m²)	Valor de Mercado	Valor de liquidação (70%)	Valor de liquidação forçada (50%)
			(R\$)	(R\$)	(R\$)
Valor do lote		14.237,63	4.413.665,00	3.089.566,00	2.206.833,00
Benfeitorias		0	00,00	00,00	00,00
			0,00	0,00	0,00
Total da matrícula 44.440 com descontos			4.413.665,00	3.089.566,00	2.206.833,00

Quadros 15 e 16 – Apresentação do Resultado dos trabalhos de Avaliação.

Matricula 44.440 – 11.503,63 m² Valor total do Imóvel = R\$ 4.413.665,00 (Quatro milhões, quatrocentos e treze mil e seiscentos e sessenta e cinco reais). Data-base = agosto de 2019.
--

Matricula 44.441 – 14.237,63 m² Valor total do Imóvel = R\$ 5.178.245,00 (Cinco milhões, cento e setenta e oito mil e duzentos e quarenta e cinco reais). Data-base = agosto de 2019.



10 –IMAGENS DOS ELEMENTOS COLETADOS

Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3





Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6





Elemento 7

EXCLUIDO NA HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento 8



11 - QUESITOS APRESENTADOS NO PROCESSO FOLHAS 440 A 444 E SUAS RESPECTIVAS RESPOSTAS.

Quesitos relativos aos imóveis descritos nas matrículas 44440 e 44441, ambas do 1º CRI de Mogi das Cruzes

QUESITOS: 1. Em atendimento ao Art 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências?

RESPOSTA: sim, fizemos uma visita previa em 18 de setembro para iniciar as coletas de dados dos imóveis em questão, e no dia 30 de setembro cumprimos o agendamento constante no processo na hora e local marcados. Conforme Item 2 – pagina 6 do laudo de avaliação. Na foto 1 – apresentamos todos os profissionais que foram intimados a comparecer ao local para as diligencias.

Local: Av.Lothar Waldemar Hoehne, 2.420.

QUESITO: 2. Com base no Plano Diretor Municipal, queira o Sr. Perito informar em qual zoneamento municipal os imóveis em estudo estão localizados, indicando os usos permitidos.

RESPOSTA: Matrícula 44.440 – A gleba pertence, de acordo com a Lei Nº.7426/2018, ao zoneamento denominado ZOP-1, ou seja, zona de ocupação preferencial 1, cujas



características de ocupação, são o incentivo ao uso residencial podendo atender também à usos diversificados como: Comercio, Industria, Lazer e Recreação.

Portanto, e uma gleba onde a única restrição seria a necessidade, por Lei, da conservação da área de Preservação Permanente-APP, (Beira do rio Tiete), onde não se pode suprimir nem com licenciamento, por isso o nome APP, ou seja, e uma preservação permanente, tendo o proprietário do imóvel a responsabilidade de conserva-la.

Esta área hoje corresponde a 1.686 m², ou apenas 14,65 % do total da área da gleba, e que, perante as Leis Ambientais atuais, pode-se tornar um benefício a propriedade, como isenção de IPTU,

Matricula 44.441 – Esta gleba pertence ao zoneamento -denominado **ZOC-2 – Zona de Ocupação Condicionada**. Os incentivos das ZOC's são:

- Garantir a predominância de uso residencial de baixa intensidade;
- Regularizar usos e atividades existentes com garantia da proteção dos recursos naturais
- Incentivar a instalação de atividades complementares ao uso residencial
- Promover a implantação de infraestrutura básica e de equipamentos urbanos.
- Garantir a drenagem da área;
- Conter a expansão urbana visando à cidade mais compacta, evitando, desta forma, o tipo de ocupação do território que gere uma demanda desnecessária para implantação de infraestrutura urbana extensa e dispendiosa
- Promover o adequado parcelamento do solo urbano.

Zona de Ocupação Condicionada 2 - ZOC 2 - corresponde à ZOP 2, tendo como diferença o fato de a ocupação estar condicionada à capacidade e/ou à implantação de infraestrutura urbana;

II - Zona de Uso Controlado 2 - ZUC-2 - caracteriza-se como uma gradação da ZUC-1 com critérios de ocupação mais restritivos e usos diferenciados.

QUESITO: 3. Com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo, queira o Sr. Perito quais os parâmetros construtivos na região onde os imóveis estão localizados (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, gabarito máximo etc.).

RESPOSTA: Os parâmetros técnicos e de permissão de uso para as categorias e subcategorias de zona que integram o zoneamento municipal estão estabelecidos no Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso, parte integrante desta lei.



Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA				ZOP-1					
				L		C		A	
ÍNDICES URBANÍSTICOS	T _O (%)			55		55		55	
	C _{Ab}			2,5		2,5		2,5	
	C _{Am}			3		3		3	
CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	LOTE	área(m²)	125*	150**	125*	150**	125*	150**
			frente (m)	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**
		RECUSOS	Rap (m)	5		5		5	
			Rdl (m)	1,5		1,5		1,5	
			Rdf (m)	2		2		2	
	ESQUINA	LOTE	área(m²)	125*	175**	125*	175**	125*	175**
			frente (m)	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**
		RECUSOS	Rap (m)	5		5		5	
			Rdl (m)	2		2		2	
			Rdf (m)	2		2		2	
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)				20		20		20	

SENDO: TO% = Percentual da taxa de Ocupação

CAb = Coeficiente de aproveitamento Básico.

CAm = Coeficiente de aproveitamento Máximo.

L = Via Local.

C = Via Coletora

A = Via Arterial.

Rap = Recuo de Alinhamento do Predial. Trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações, inclusive subsolos e a divisa limítrofe ao logradouro público, medindo perpendicularmente a este limite.

Rdl = Recuo da Divisa Lateral: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa lateral do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite.

Será obrigatório o Recuo da Divisa Lateral - Rdl, em ambos os lados para os lotes localizados nas Zonas: ZDU-3, ZUPI-1, ZUPI-2, ZTUR, ZUC-1, ZUC-2, SOD, SBD e SCA;

Rdf = Recuo da Divisa de Fundo: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa de fundo do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite.



ENGº CIVIL MILTON FERNANDO BARBOSA
Engenharia de Avaliações e Perícias

fls. 905

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					ZOP-1			
CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL	A - RESID	A-1 (UNIRRESIDENCIAL)			L	C	A	
		A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)	A-2.1 (HORIZONTAL)		UP	UP	UP	
			A-2.2 (VERTICAL)		UP	UP	UP	
B - COMERCIAL	B-1 (ATACADISTA)	B-1.1 (UNICOMERCIAL)	AI	X	X	X		
			MI	X	X	X		
			BI	X	X	X		
			NI	X	X	X		
			AI	X	X	X		
			MI	X	X	X		
		B-1.2 (MULTICOMERCIAL)	BI	X	X	X		
			NI	X	X	X		
			B-2 (VAREJISTA)	B-2.1 (UNICOMERCIAL)	AI	X	X	MM
					MI	X	MM	MM
					BI	MM	MM	MM
					NI	UP	UP	UP
	B-2.2 (MULTICOMERCIAL)	AI		X	X	MM		
		MI		X	MM	MM		
		BI		X	MM	MM		
		NI		UP	UP	UP		
C - SERVIÇOS	C-1 (GESTÃO)	C-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM		
			MI	X	MM	MM		
		C-1.2 (BAIXO FLUXO)	BI	MM	MM	MM		
			NI	UP	UP	UP		
	C-2 (ATENDIMENTO)	C-2.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM		
			MI	X	MM	MM		
		C-2.2 (BAIXO FLUXO)	BI	MM	MM	MM		
			NI	UP	UP	UP		
	C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)	C-3.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X		
			MI	X	X	X		
			BI	X	X	X		
		C-3.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM		
			MI	MM	MM	MM		
			BI	UP	UP	UP		
		C-3.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM		
			MI	MM	MM	MM		
BI			UP	UP	UP			



D - INDUSTRIAL	D-1 (EXTRATIVO)	D-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-1.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
	D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	□	□
			BI	X	□	□
		D-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	NI	□	□	□
			AI	X	X	X
			MI	X	□	□
			BI	X	□	□
			NI	□	□	□
E - ESPAÇOS ABERTOS	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO)	E-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	MM	MM
			MI	X	MM	MM
			BI	MM	MM	MM
		E-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP
	E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	MM	MM
			MI	X	MM	MM
			BI	X	MM	MM
		E-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	X	UP	UP
K - RURAL	K-1 (EXTRATIVO VEGETAL)	K-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-1.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
	K-2 (AGROSILVOPASTORIL)	K-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X

Onde: UP = Uso permitido sem restrição - Trata-se dos usos residenciais e não residenciais que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona onde se localiza.



“X” = Não Permitido - Trata-se dos usos residenciais e/ou não residenciais que, por sua categoria, finalidade, tipo e incomodidade são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou via correspondente onde se localiza.

MM = uso permitido condicionado ao atendimento das medidas mitigadoras - Trata-se dos usos residenciais e não residenciais que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego e induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança, portanto a permissão de uso está condicionada ao atendimento das medidas mitigadores pertinentes.

EI = uso permitido p/ atividades de microempreendedores individuais, condicionado ao atendimento das medidas mitigadoras pertinentes. Trata-se das atividades de transformação desenvolvidas por Microempreendedores Individuais, de acordo com a legislação federal.

Tabela III - ZOC (ZONAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA															
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS		TO (%)		MEIO DE QUADRA										
			CAB												
			CAm												
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO		RECUOS							LOTE		ÁREA(m²)			
										Frente (m)		125*		150**	
										Rap (m)		5*		7,50**	
										Rdl (m)		5*		7,50*	
	ESQUINA		RECUOS							LOTE		ÁREA(m²)			
										Frente (m)		7,50*		8,75**	
										Rap (m)		5*		7,50*	
Rdl (m)					5*		7,50*								
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)															

ZOC-2					
L		C		A	
50		50		50	
1		1		1	
1,5		1,5		1,5	
125*	150**	125*	150**	125*	150**
5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50*
5		5		5	
1,5		1,5		1,5	
2		2		2	
125*	175**	125*	175**	125*	175**
7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75*
5		5		5	
2		2		2	
2		2		2	
20		20		20	
UP		UP		UP	
UP		UP		UP	
UP		UP		UP	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X</			



C - SERVIÇOS	C-1 (GESTÃO) I	C-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM	
			MI	X	MM	MM	
			BI	MM	MM	MM	
		C-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	
	C-2 (ATENDIMENTO)		C-2.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM
				MI	X	MM	MM
				BI	MM	MM	MM
		C-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	
	C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)	C-3.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	X	X	
			BI	X	X	X	
		C-3.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM	
			MI	MM	MM	MM	
			BI	MM	MM	MM	
		C-3.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM	
			MI	MM	MM	MM	
			BI	MM	MM	MM	
			NI	MM	MM	MM	
D - INDUSTRIAL	D-1 (EXTRATIVO)	D-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	X	X	
			BI	X	X	X	
		D-1.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	X	X	
			BI	X	X	X	
		D-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	X	X	
			BI	X	X	X	
	D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	X	X	
			BI	X	X	X	
		D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	EI	EI	
			BI	X	EI	EI	
		D-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	NI	EI	EI	EI	
			AI	X	X	X	
			MI	X	EI	EI	
BI	X	EI	EI				
NI	EI	EI	EI				
E - ESPAÇOS ABERTOS	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO) I	E-1.1 (ALTO FLUXO)	AI				
			MI				
			BI				
		E-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI				
	E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)	AI				
			MI				
			BI				
		E-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI				
X	X	MM					
X	MM	MM					
MM	MM	MM					
UP	UP	UP					
X	X	X					
X	X	X					
X	MM	MM					
X	UP	UP					



QUESITO: 4. Queira o Sr. Perito apresentar as características físicas dos terrenos dos imóveis em estudo, indicando se existe cobertura vegetal sobre os terrenos.

RESPOSTA:

	GLEBA A-M-44.440	GLEBA B-M-44.441
AREA(m ²)	11.503,63	14.237,63
APP – PREVISTO-faixa de 30 m ciliar `a margem do rio (m ²)	1.686 -	0
Mata Nativa	sim - arbustiva , fora da APP	SIM - APROX. DE 60 A 80 % DA AREA.
TOPOGRAFIA	Ligeiro declive da Frente à APP.	COM INCLINAÇÃO ACIMA DE 20 %
Construções - m ²	494	NÃO
Solo	Firme e seco	Firme e seco
VEGETAÇÃO	Capoeira: “Vegetação secundária que sucede à derrubada das florestas, constituída sobretudo por indivíduos lenhosos de segundo crescimento, na maioria, da floresta anterior, e por espécies espontâneas que invadem as áreas devastadas, apresentando porte desde arbustivo até arbóreo, porém com árvores finas e compactamente dispostas.” (SERRA Fº. et al., 1975). Na APP, a vegetação e característica de várzea.	Na área mais próxima a divisa com a Av. Lothar e de capoeira, quanto mais subimos dentro do lote torna-se, a vegetação se caracteriza por árvores de porte superior a 5 metros, cujas copas se toquem (no tipo mais denso). No caso de formações secundárias, não completamente evoluídas, o porte das árvores pode ser inferior a 5 metros.



QUESITO: 5. Caso exista cobertura vegetal sobre os terrenos, queira o Sr. Perito classificar qual o tipo de cobertura e qual o percentual do terreno coberto por vegetação. Ainda sobre esta questão, queira o Sr. Perito informar se sobre os imóveis em estudo existe mata nativa e qual o percentual do terreno coberto por esta.

RESPOSTA: Vide Quadro da Resposta – 4.

QUESITO: 6. Queira o Sr. Perito informar, com base na legislação que trata do assunto, qual o percentual mínimo da vegetação existente sobre os imóveis que deve ser preservado.

RESPOSTA: As áreas de APP, o proprietário é obrigado a mantê-la intacta e preservada. Fora área de preservação permanente o restante pode ser suprimido através de solicitação de licenciamento ambiental, junto a CETESB, que após o laudo de caracterização da vegetação terá como resultado as necessidades em compensação, que poderá ser no mesmo imóvel ou em outro lugar que necessite arborização.

QUESITO: 7. Queira o Sr. Perito informar se no interior dos imóveis em estudo existem nascentes, corpos d'água ou outras áreas de preservação permanente. Ainda sobre esta questão, queira o Sr. Perito informar se na vizinhança dos imóveis existe algum corpo d'água ou nascente cujo recuo obrigatório pode interferir no pleno aproveitamento dos imóveis em estudo.

RESPOSTA: Tirando as áreas de APP. Na borda do rio Tiete, não constatamos nenhum outro tipo de aguadas, como nascentes.

QUESITO: 8. Queira o Sr. Perito informar se os imóveis estão localizados em Área de Proteção aos Mananciais. Em caso positivo, queira o Sr. Perito informar as restrições construtivas que, porventura, possam existir.

RESPOSTA: Primeiramente vamos resumir o que seja um manancial: são todas as fontes de água, superficiais ou subterrâneas, que podem ser usadas para o abastecimento público. Isso inclui, por exemplo, rios, lagos, represas e lençóis freáticos. Para cumprir sua função, um manancial precisa de cuidados especiais, garantidos nas chamadas leis estaduais de proteção a mananciais. Nessas regras, o ponto principal é evitar a poluição das águas, coisa muito difícil de se conseguir em um país como o Brasil. O exemplo mais conhecido – e triste – é o do rio Tietê, que corta a capital de São Paulo e boa parte do interior, vide fotos contidas nesse laudo. Portanto, tirando o próprio rio Tiete, e lençol freático, não existe outro compromisso do proprietário não ser a proteção da várzea do rio e o próprio rio.

As áreas de preservação permanente são espaços territoriais protegidos de acordo com o disposto no inciso III, § 1º, do art. 225 da Constituição Federal



QUESITO: 9. Queira o Sr. Perito informar se, sobre os imóveis em estudo, existem benfeitorias. Caso exista, favor identificá-las e classificá-las de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

RESPOSTA: Vide Quadro 4 , pagina 50 deste laudo

QUESITO: 10. Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado dos terrenos que compõem os imóveis em estudo, determinado utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

RESPOSTA: Vide o resultado final deste laudo na página 58.

QUESITO: 11. Queira o Sr. Perito indicar a localização dos elementos comparativos por meio de mapa (vista aérea da área – Google Earth).

RESPOSTA: Vide figuras dos elementos nas páginas 59 a 62.

QUESITO: 12. Queira o Sr. Perito comparar as características dos elementos comparativos com as características dos imóveis em estudo, principalmente, no que se refere à existência de cobertura vegetal.

RESPOSTA: Os elementos foram escolhidos tendo o cuidado de incluir as características importantes da avalianda, como: Área, Topografia e Vegetação, e utilizados como fatores de homogeneização. Em função da análise e estudo de inúmeros casos de imóveis urbanos com recobrimento de Mata Atlântica pode-se observar que nas Normas de avaliação vigentes há uma deficiência de análises e estudos dessas áreas. Verificou-se ainda que não há estudos realizados para casos corriqueiros de lotes urbanos com características ambientais, não sendo contemplado tal caso, nem na parte 2, nem na parte 6. As Normas Brasileiras são omissas em estabelecer parâmetros e análises de casos de imóveis de particulares, quer sejam glebas, quer sejam lotes que possuam áreas de preservação ambiental. Portanto, segue o que algumas literaturas e estudos sugerem, a aplicação de Fator de homogeneização “VEGETAÇÃO”, com uma variação de 0,8 a 1,20.

QUESITO:13. Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado (inferência estatística ou tratamento por fatores).

RESPOSTA: Tratamento de Fatores com homogeneização através de formulas estatísticas constantes desse laudo nas páginas, Item 8.1.4 páginas 48 a 50. Como se trata de Glebas muito diferenciadas foram encontrados apenas 8 elementos amostrais, não possibilitando o método da comparação pela inferência estatística, apenas por tratamento de fatores



QUESITO:14. Queira o Sr. Perito informar qual o valor das benfeitorias existentes sobre os imóveis em estudo (caso existam).

RESPOSTA: Conforme Quesito 9, Vide Quadro 4 , pagina 50 deste laudo

QUESITO:15. Caso tenha utilizado o método evolutivo na determinação dos valores totais dos imóveis (Terreno + Benfeitorias), queira o Sr. Perito indicar qual o Fator de Ajuste ao Mercado adotado.

RESPOSTA: Resposta prejudicada por não ter sido utilizado este método.

QUESITO:16. Queira o Sr. Perito Judicial classificar os imóveis no que tange à sua liquidez entre baixa, média ou alta. Favor justificar.

RESPOSTA: Conforme explanado no item 6 – pagina 42 – Breve Relato sobre o Mercado Imobiliário, acredito ter uma liquidez de prazo médio, analisando as tendências econômicas atuais. Mas analisando a localização dos imóveis, os empreendimentos recentes, a diversificação de empreendimentos, como comércios, industrias e residências, aliados à proximidade ao centro e como consequência a infraestrutura básica urbana acompanhando esses empreendimentos, como vias de acesso asfaltadas, abastecimento e agua, luz esgoto, necessidades primarias como escolas, hospitais, farmácias etc., a tendência para esta parte de Mogi das cruze e de um crescimento a curto prazo. Algumas construtoras e incorporadoras com certeza estão de olho em áreas como esta, em locais como as que se encontram as propriedades em questão. Por essa razão utilizei o valor de arbítrio superior valor encontrar o valor de venda dos imóveis, aliados as vegetações e apps existentes que ao invés de ser um empecilho pode ser um coadjuvante para as vendas, porque nos dias atuais as construtoras estão dando mais valor às áreas verdes, que ao invés de gastar para arborizar e só montar um projeto aproveitando ao máximo as existentes. Também verifiquei que estão sendo ofertados condomínios com bons padrões construtivos, o que faz que pessoas de renda mais alta fluam para essa região nova da cidade, mas ao mesmo tempo tão perto de tudo.

12. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente **laudo de avaliação**, que e composto de 70 paginas.

São Jose dos Campos, 18 de Dezembro de 2019

Eng. Milton Fernando Barbosa
Perito Judicial



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 5.050.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/08/2019 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

2284 dias

1,416651

Percentual correspondente

2284 dias

41,665106 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 7.154.087,86

Sub Total

(=)

R\$ 7.154.087,86

Valor total

(=)

R\$ 7.154.087,86[Retornar](#) [Imprimir](#)