

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

Processo digital: 0000961-56.2022.8.26.0361

*Justiça Gratuita- 2 imóveis*

**Tamara de Castro S. Leite** arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob o registro A 79429-5 perita nomeada no **Cumprimento de Sentença** promovido por **Mirelli Braz do Nascimento** em face de **Cooperativa Habitacional Mogiana- Coopham**, vem mui respeitosamente requerer que se oficie a DPE da entrega do laudo a contento para pagamento do presente trabalho pericial referente aos 2 imóveis.

Solicita que o cartório destaque as reservas dos 2 imóveis a serem liberadas pela DPE para o correto pagamento dos trabalhos (2 reservas distintas referente aos 2 imóveis avaliados, ambas as reservas as fls. 343).

Ao ensejo renovo as elevadas considerações.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, fevereiro de 2024.

---

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

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

Processo digital: 0000961-56.2022.8.26.0361

*Justiça Gratuita- 2 imóveis*

**Tamara de Castro S. Leite** arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob o registro A 79429-5 perita nomeada no **Cumprimento de Sentença** promovido por **Mirelli Braz do Nascimento** em face de **Cooperativa Habitacional Mogiana- Coopham**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex<sup>a</sup>. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

### **LAUDO AVALIATÓRIO**

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

---

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79429-5

---

## I-RESUMO AVALIATÓRIO

Os valores apurados, arredondados, para os imóveis constantes do Termo de Penhora de fls. 318, são os seguintes:

-Imóvel 1: **Matrícula nº 43.707** do 1º Oficial de Registro de Imóveis, terreno nu composto do lote 09 da quadra “D” do loteamento denominado Conjunto Habitacional “Casa Linda”, em Mogi das Cruzes:

**R\$ 91.500,00**

*(Noventa e um mil e quinhentos reais)*

\*valor referente a data do laudo, (fevereiro/2024).

-Imóvel 2: **Matrícula nº 43.708** do 1º Oficial de Registro de Imóveis, terreno nu composto do lote 18 da quadra “H” do loteamento denominado Conjunto Habitacional “Casa Linda”, em Mogi das Cruzes:

**R\$91.500,00**

*(Noventa e um mil e quinhentos reais)*

\*valor referente a data do laudo, (fevereiro/2024).

**\*Nota:** A rua Antônio Ferreira da Silva (antiga Rua “D”) situada os lotes avaliados não está acessível no local bem como a infraestrutura do loteamento não está efetivamente implementada.

---

## II.I- IMÓVEL 1- VISTORIA

### LOTE 09 DA QUADRA "D" DO LOTEAMENTO DENOMINADO CONJUNTO HABITACIONAL "CASA LINDA".

#### II.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto 1, situa-se na Rua Antônio Ferreira da Silva (antiga Rua "D") s/n, composto do lote nº 09 da quadra "D" do loteamento denominado Conjunto Habitacional "Casa Linda" situado na Gleba nº 02, César de Souza em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da Matrícula nº 43.707 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 30.072.009-0.



Vista aérea da região (foto acima) e na foto abaixo acesso pela Rua Gilda de Conceição Pakler para as ruas do loteamento está bloqueado



Apesar da planta aprovada do loteamento aprovada pela secretaria Municipal de Urbanismo "in loco" a Rua Antônio Ferreira da Silva (antiga Rua "D") encontra-se inacessível, seu acesso pela Rua Gilda da Conceição Pakler (antiga Rua "G") encontra-se bloqueado.



30.072.009



**Prefeitura de Mogi das Cruzes**  
Secretaria de Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias  
IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario

Identificação / Localização	
Inscrição: <b>30.072.009. -0</b>	Inscr.Anterior(es): 30021009 -3
Proprietário(a): LEE HOAN LIANG E S/E	CPF: *** 452.600-**
Responsável: LUIZ CARLOS RODRIGUES DA COSTA E S/M	CPF: *** 420.788-**
Local do Imóvel: R ANTONIO FERREIRA DA SILVA	
Quadra: D	Lote: 00
Loteamento: CH CASA LINDA	Distrito: CESAR DE SOUSA
Endereço de Correio: R JOAO FRANCO MARTINS 140 00776-120 PTE GRANDE - MOGI DAS CRUZES / SP	
Dados do Imóvel	
Área do Terreno: 126,00 (m²)	Zona Fiscal: 3
Testada em Metro Linear: 6,00 (m)	Classe Fiscal: Tributado ITU
Valor Metro Terreno: R\$ 97,82	
Classificação do Solo: Normal	
Localização do Terreno: Meio da quadra	
Observação	

## II.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 1

**O TERRENO** sem benfeitorias composto do lote nº 09 da quadra "D" do loteamento denominado Conjunto Habitacional "Casa Linda" situado na Gleba nº 02, César de Souza, conforme a descrição da matrícula 43.707 do 1º ORI, assim descrito e caracterizado: quem da Rua Gilda de Conceição Pakler (antiga Rua "G") entra na Rua Antônio Ferreira da Silva (antiga Rua "D") do lado direito dista da esquina 187,08 metros, para onde mede 5,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, divide a direita de quem olha com o lote nº 08, à esquerda com o lote nº 10, e no fundo mede 5,00 metros de largura e divide com os lotes nos 18 e 19 da quadra "D", com a área total de 125,00 m<sup>2</sup>.



O acesso à via do loteamento encontra-se bloqueado bem como o não encontra-se implementado e em funcionamento o loteamento.

## II.IV- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

### II.IV.I.I- 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 onde se situa o imóvel avaliando e bairros mais próximos disponíveis, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e /ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, fevereiro de 2024, 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 área, topografia 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.

## II.IV.I.II- VALOR DO IMÓVEL 1

### Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$1.463,69 /m<sup>2</sup>. desvio padrão da amostra de R\$ 81,94 /m<sup>2</sup> e coeficiente de variação de 5,6000 %.

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

Mínimo: R\$1.407,51, Máximo: R\$ 1.519,87.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.463,69 /m<sup>2</sup>**

### Cálculo do Valor do imóvel (V)

O valor do imóvel (em loteamento implementado) será dado pela multiplicação da área do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.463,69 /\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 182.960,87}$$

Tendo em vista o loteamento ainda não estar em funcionamento no local no caso em tela deverá incidir sobre o valor do lote a depreciação de 50%.

Logo, o valor do imóvel 1 será: R\$182.960,87 x 0,50=

Valor do imóvel 1: R\$91.480,43

**Arredondando, R\$ 91.500,00**

*(Noventa e um mil e quinhentos reais)*

*\*valor ref. a data do laudo- fevereiro de 2024.*



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Imóvel 1- Lote 09- Quadra 'D'

DATA: 22/02/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Valor ref. a lote em loteamento c/infra estrutura implementada "in loco".

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	100,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Cancion Filho ,SN	1.440,00	1.493,48	1,0371	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Castro Alves ,SN	1.500,00	1.555,71	1,0371	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Expedicionário Francisoc Lopes da Cruz ,SN	1.440,00	1.493,48	1,0371	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Guilherme Rosa de Souza ,SN	1.320,00	1.438,49	1,0898	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Joana Batista Lopes Monteiro ,SN	1.289,39	1.337,28	1,0371	1,0008

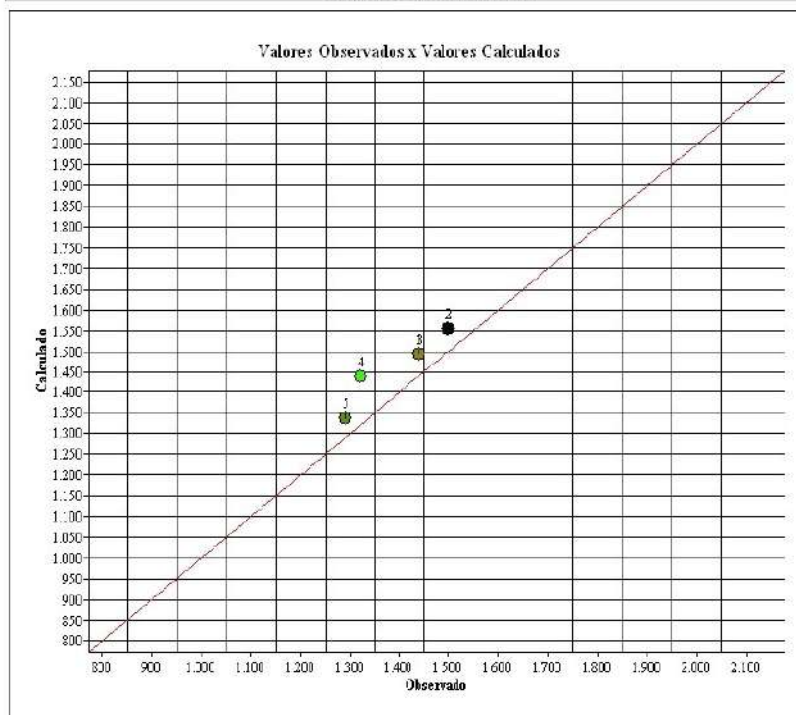


### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.440,00	1.493,48
2	1.500,00	1.555,71
3	1.440,00	1.493,48
4	1.320,00	1.438,49
5	1.289,39	1.337,28



### GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Antonio Ferreira da Silva (antiga Rua "D") s/n Cj Habitacional Data : 22/02/2024  
 Cliente : Avaliação Judicial  
 Área m² : 125,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.397,88  
 Desvio Padrão : 89,18  
 - 30% : 978,52  
 + 30% : 1.817,24

Coefficiente de Variação : 6,3800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.463,69  
 Desvio Padrão : 81,94  
 - 30% : 1.024,58  
 + 30% : 1.902,79

Coefficiente de Variação : 5,6000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
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"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.463,69

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.463,69000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 182.960,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.407,51

INTERVALO MÁXIMO : 1.519,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.402,56

INTERVALO MÁXIMO : 1.524,82

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cancion Filho NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Cesar de Souza 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
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 (RS) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Lopes-Eduardo Imóveis  
CONTATO : Ref. RE0915186 TELEFONE : (11)-47988484  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Castro Alves NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Cesar de Souza 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Lopes-Eduardo Imóveis  
CONTATO : Ref. RE0838810 TELEFONE : (11)-47988484

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.500,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.555,71
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Expedicionário Francisco Lopes da Cruz NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Cesar de Souza 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
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 (RS) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Del Bem Imóveis  
CONTATO : Ref. V1948 TELEFONE : (11)-947464249

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guilherme Rosa de Souza NÚMERO : SN  
 COMP. : BAIRRO : Cesar de Souza 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aclive 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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Gardini Imóveis  
 CONTATO : TE 0432-GAR4 TELEFONE : (11)-31980075

#### OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.320,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.438,49
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0898
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0008
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2024  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joana Batista Lopes Monteiro NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Cesar de Souza 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
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\$) : 214.899,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Remax Negocios Imobiliários  
CONTATO : ID: 630281008-82 TELEFONE : (11)-47918900  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.289,39
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.337,28
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

## IV-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório referente aos 2 imóveis constantes do Termo de Penhora de fls. 318, que possui 31 (*trinta e uma*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, fevereiro de 2024.

---

**Tamara de Castro S. Leite**

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5