

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes

**Processo 1003353-93.2015.8.26.0361**

Rubens Guilhemat, Arquiteto, CAU A101408-0, perito nomeado e compromissado no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem à presença de V. Excia. Apresentar suas conclusões.

N. Termos, P. Deferimento  
Mogi das Cruzes, 31 de outubro de 2018



RUBENS GUILHEMAT  
ARQUITETO CAU A 101408-0

Processo 1003353-93.2015.8.26.0361

**Laudo de Avaliação**  
**Matrícula 73.083 do 2º RI – Av. Prefeito Francisco**  
**Ribeiro Nogueira, designado como Lote “D”**  
**Vila Moraes, Mogi das Cruzes/SP.**



Preparado para:  
1a. Vara Cível – Mogi das Cruzes  
Preparado por:  
RUBENS GUILHEMAT Arquiteto  
Outubro/2018

## 1. Introdução

### 1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes

### 1.2. Finalidade

Determinação do valor do imóvel objeto

### 1.3. Imóvel objeto

Área do Terreno: 1.014,38 metros quadrados

### 1.4. Datas Vistoria:

18 de outubro de 2018

Referência deste laudo:

Outubro de 2018

### 1.5 valor encontrado para o Imóvel =

R\$ 111.500,65 (cento e onze mil, quinhentos reais e sessenta e cinco centavos)

## 2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de outubro de 2018.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Este Laudo foi efetuado a pedido da 1ª Vara Cível de Pública de Mogi das Cruzes, sendo vedado sua utilização futura para fins de transação comercial envolvendo o imóvel objeto.

## 3. Caracterização do imóvel

**Imóvel:** Um terreno designado lote "D", da Vila Moraes, perímetro urbano desta Cidade e Comarca, que assim se descreve: situa-se na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, na distância de 271,86m da Rua A; daí, segue com o rumo de 31°18'10"SE na extensão de 18,50m; no lado direito de quem da frente o olha, mede 44,65m, com dois rumos e duas extensões: a primeira, com o rumo de 64°29'34"SW na extensão de 17,40m, e, a segunda, com o rumo de 66°37'19"SW na extensão de 27,25m, confrontando ao longo dessa divisa com o lote "E" (matrícula nº 73.084, desta Serventia); no lado esquerdo de quem da

frente o olha, segue com o rumo  $56^{\circ}47'22''$ NE na extensão de 48,68m, confrontando com o lote "C" (matrícula nº 73.082, desta Serventia); e, nos fundos, segue com o rumo de  $19^{\circ}47'34''$ NW na extensão de 25,58m, confrontando com propriedade de Kusuaki Kasuara, encerrando a área de 1.014,38m<sup>2</sup>.

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**      **2º Oficial de Registro de Imóveis da**  
**Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

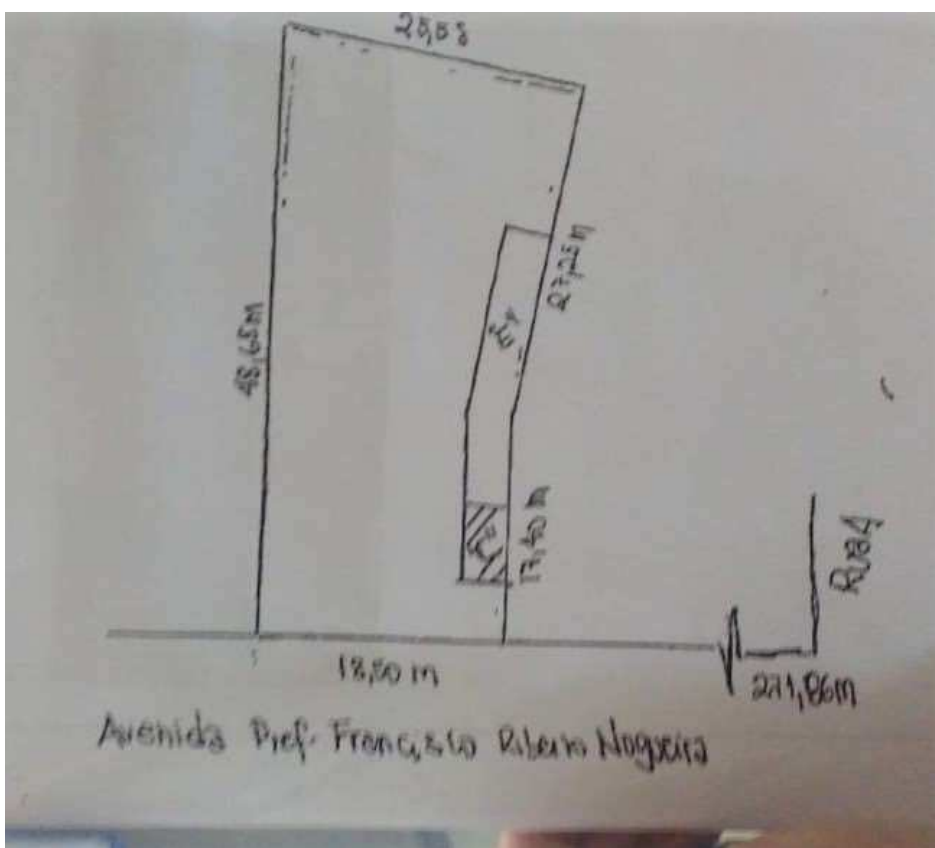
MATRÍCULA      FICHA  
73.083      01

Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2011


**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira - Vila Moraes.- perímetro urbano desta Cidade.

**IMÓVEL:** UM TERRENO designado lote "D", da Vila Moraes, perímetro urbano desta Cidade e Comarca, que assim se descreve: situa-se na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, na distância de 271,86m da Rua A; daí, segue com o rumo de  $31^{\circ}18'10''$ SE na extensão de 18,50m; no lado direito de quem da frente o olha, mede 44,65m, com dois rumos e duas extensões: a primeira, com o rumo de  $64^{\circ}29'34''$ SW na extensão de 17,40m, e, a segunda, com rumo de  $66^{\circ}37'19''$ SW na extensão de 27,25m, confrontando ao longo dessa divisa com o lote "E" (matrícula nº 73.084, desta Serventia); no lado esquerdo de quem da frente o olha, segue com o rumo  $56^{\circ}47'22''$ NE na extensão de 48,68m, confrontando com o lote "C" (matrícula nº 73.082, desta Serventia); e, nos fundos segue com o rumo de  $19^{\circ}47'34''$ NW na extensão de 25,58m, confrontando com propriedade de Kasuaki Kasuara, encerrando a área de 1.014,38m<sup>2</sup>.

**Observação importante** – Como a matrícula não dá detalhes da localização do imóvel, pois Rua A não mais existe e a Avenida Francisco Ribeiro Nogueira se confunde hoje com a Av Rolim Loureiro, e, finalmente, como o imposto predial do imóvel dá como número 320, que não coincide com o número no local, foi feita uma consulta ao departamento de topografia da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, que por meio do croqui abaixo (feito por eles) nos deram a localização do imóvel:

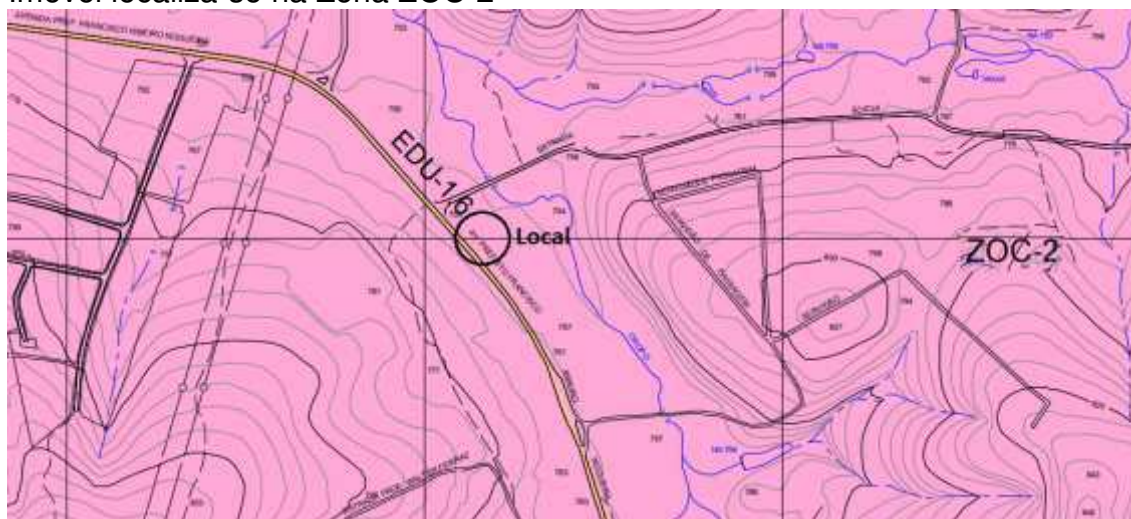




 <b>PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES</b> <b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b> Cod. Município 454 / Imposto Predial e Territorial Urbano				EXERCÍCIO
				2018
				NOTIFICAÇÃO
				341.763/18
COD. CONTRIBUINTE	LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO	
60.011.003.000-6	D		VL MORAES	
PROPRIETÁRIO		COMPROSSÁRIO OU POSSEIDOR		
JANUARIO WELLINGTON DE FARIA HENRIQUES				
LOCAL DO IMÓVEL				
AV PREF FRANCISCO RIBEIRO NOGUEIRA 320				
ENDEREÇO DE ENTREGA				
AV PRES GETULIO VARGAS 236 FUNDOS				
08715-400 VL M MODERNO - MOGI DAS CRUZES / SP				
Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor Venal Terreno R\$	<b>INFORMAÇÕES IMPORTANTES</b> Ao receber a Notificação, o contribuinte deve verificar se os dados estão corretos, e em caso de alguma divergência deverá apresentar sua reclamação no prazo de 30 dias mediante requerimento, garantindo seus direitos. Mantenha atualizado seus dados pessoais e do imóvel. Procure o PAC (Pronto Atendimento ao Cidadão) que funciona no piso térreo da Prefeitura, das 8:00 às 17:00 horas nos dias úteis. Contribuintes sem débitos em 1º de Novembro de 2017, têm desconto especial nas parcelas.		Valor Imp. Territorial Anual R\$
1.014,38	98.841,18			0,00
Fração Ideal Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor Venal Construção R\$			Valor Imp. Predial Anual R\$
0,00	33.295,52			1.088,20
Área Construção (m <sup>2</sup> )	Valor Venal Total R\$			CIP Anual R\$
32,00	132.136,70	0,00		
Área Edifícios/Outros Edif. (m <sup>2</sup> )	Alíquota	Valor IPTU Anual R\$		
88,42	1,50 %	1.088,20		
Frente/Totalada (m)		Valor p/ Parcela R\$		
18,50		108,82		

### 3.1. Aspectos de Localização

Imóvel localiza-se na Zona **ZOC-2**



(Fonte: lei de zoneamento Mogi das Cruzes)

#### Seção III Da Zona de Ocupação Condicionada - ZOC

**Art. 58.** As Zonas de Ocupação Condicionada - ZOC constituem parcelas do território municipal com baixa intensidade de ocupação e baixa oferta de infraestrutura instalada, com predomínio de uso residencial. Condiciona-se a aprovação de novos empreendimentos à implantação de infraestrutura.

(Fonte: lei de zoneamento Mogi das Cruzes)

**II - 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;

(Fonte: lei de zoneamento Mogi das Cruzes)

**Seção I**  
**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 EI-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 à produção rural, gastronomia, turismo rural e ecoturismo, onde as atividade econômicas estão em processo de consolidação ou onde se pretende induzir a instalação dessas atividades.

(Fonte: lei de zoneamento Mogi das Cruzes)

### 3.2. Fotos do local



(Fonte: Google Earth)











### 3.3. Construção

Há construção no terreno objeto, porém, não será considerada por não ter valor comercial devido às precárias condições que se encontram.

Área construção – 32,00m<sup>2</sup>

Área Edículas/Outras Edificações – 88,42m<sup>2</sup>

## 4. Avaliação do Imóvel – Referências Normativas

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

### 4.1. Avaliação da terra nua (valor do terreno)

Método Avaliatório: A metodologia básica aplicada para o terreno foi por meio de Método comparativo direto de dados de mercado, sendo que o nível de


precisão adotado foi o normal, em conformidade com o que determinam as Normas citadas.

*“Composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”*

#### 4.2 – Elementos de pesquisa

ELEMENTO - 1				DATA	OUTUBRO/2018			
<b>LOCAL</b>	Av. Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, 551	<b>BAIRRO</b>	Mogi Moderno	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes			
<b>FONTE</b>	Leandro César Macedo			<b>TELEFONE</b>	(11) 99145-2439			
<b>VALOR</b>	R\$ 500.000,00			<b>CONDIÇÕES</b>	À vista			
<b>ÁREA</b>	6000 m <sup>2</sup>			<b>VALOR M2</b>	R\$ 83,33			
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90			<b>VALOR M2</b>	R\$ 75,00			
CARACTERISTICAS								
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>PLANO</b>	1	<b>ACLIVE</b>		<b>DECLIVE</b>		<b>ONDULADO</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	<b>SECA</b>	1	<b>INUNDAVEL</b>		<b>BREJOSO</b>		<b>ALAGADIÇO</b>	
<b>MELHORAMENTOS</b>	<b>AGUA</b>	1	<b>LUZ</b>	1	<b>FORÇA</b>	1	<b>TELEFONE</b>	1
<b>ACESSIBILIDADE</b>	<b>BOA</b>	1	<b>MTO BOA</b>		<b>MÁ</b>		<b>PÉSSIMA</b>	
								
ELEMENTO - 2				DATA	OUTUBRO/2018			



<b>LOCAL</b>	Av. Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira	<b>BAIRRO</b>	Vila Moraes	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes			
<b>FONTE</b>	Acesso Negocios Ltda ME		<b>TELEFONE</b>	(11) 99241-1301				
<b>VALOR</b>	R\$ 500.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista				
<b>ÁREA</b>	5.900 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 84,75				
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90		<b>VALOR M2</b>	R\$ 76,27				
<b>CARACTERISTICAS</b>								
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>PLANO</b>		<b>ACLIVE</b>	1,18	<b>DECLIVE</b>		<b>ONDULADO</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	<b>SECA</b>	1	<b>INUNDAVEL</b>		<b>BREJOSO</b>		<b>ALAGADIÇO</b>	
<b>MELHORAMENTOS</b>	<b>AGUA</b>	1	<b>LUZ</b>	1	<b>FORÇA</b>	1	<b>TELEFONE</b>	1
<b>ACESSIBILIDADE</b>	<b>BOA</b>	1	<b>MTO BOA</b>		<b>MÁ</b>		<b>PÉSSIMA</b>	
								

<b>ELEMENTO - 3</b>			<b>DATA</b>		<b>OUTUBRO/2018</b>			
<b>LOCAL</b>	Av. Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira, 551	<b>BAIRRO</b>	Vila Moraes	<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes			
<b>FONTE</b>	Maria Leticia Machado Teixeira		<b>TELEFONE</b>	(11) 97402-8972				
<b>VALOR</b>	R\$ 450.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>	À vista				
<b>ÁREA</b>	7.420 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>	R\$ 60,65				
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90		<b>VALOR M2</b>	R\$ 54,58				
<b>CARACTERISTICAS</b>								
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>PLANO</b>		<b>ACLIVE</b>		<b>DECLIVE</b>	1,43	<b>ONDULADO</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	<b>SECA</b>	1	<b>INUNDAVEL</b>		<b>BREJOSO</b>		<b>ALAGADIÇO</b>	

MELHORAMENTOS	AGUA	1	LUZ	1	FORÇA	1	TELEFONE	1
ACESSIBILIDADE	BOA	1	MTO BOA		MA		PÉSSIMA	



<b>ELEMENTO - 4</b>			<b>DATA</b>		<b>OUTUBRO/2018</b>			
<b>LOCAL</b>	-	<b>BAIRRO</b>	Vila Moraes		<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes		
<b>FONTE</b>	Jonas Cardoso Miranda Junior		<b>TELEFONE</b>		(11) 4726-3000			
<b>VALOR</b>	R\$ 450.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>		À vista			
<b>ÁREA</b>	5896 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>		R\$ 76,32			
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90		<b>VALOR M2</b>		R\$ 68,69			
<b>CARACTERISTICAS</b>								
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>PLANO</b>		<b>ACLIVE</b>	1,11	<b>DECLIVE</b>		<b>ONDULADO</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	<b>SECA</b>	1	<b>INUNDÁVEL</b>		<b>BREJOSO</b>		<b>ALAGADIÇO</b>	
<b>MELHORAMENTOS</b>	<b>AGUA</b>	1	<b>LUZ</b>	1	<b>FORÇA</b>	1	<b>TELEFONE</b>	1
<b>ACESSIBILIDADE</b>	<b>BOA</b>	1	<b>MTO BOA</b>		<b>MA</b>		<b>PÉSSIMA</b>	



ELEMENTO - 5			DATA		OUTUBRO/2018		
<b>LOCAL</b>	Av. Riciery Bertaiolli, 1000	<b>BAIRRO</b>	Parque São Martinho		<b>MUNICÍPIO</b>	Mogi das Cruzes	
<b>FONTE</b>	Maria Madalena Lima Costa Bottesi		<b>TELEFONE</b>		(11) 98415-6050		
<b>VALOR</b>	R\$ 100.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>		À vista		
<b>ÁREA</b>	1000 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>		R\$ 100,00		
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90		<b>VALOR M2</b>		R\$ 90,00		
CARACTERISTICAS							
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>PLANO</b>	1	<b>ACLIVE</b>		<b>DECLIVE</b>		<b>ONDULADO</b>
<b>SUPERFICIE</b>	<b>SECA</b>	1	<b>INUNDAVEL</b>		<b>BREJOSO</b>		<b>ALAGADIÇO</b>
<b>MELHORAMENTOS</b>	<b>AGUA</b>	1	<b>LUZ</b>	1	<b>FORÇA</b>	1	<b>TELEFONE</b>
<b>ACESSIBILIDADE</b>	<b>BOA</b>	1	<b>MTO BOA</b>		<b>MÁ</b>		<b>PÉSSIMA</b>





ELEMENTO - 6			DATA		OUTUBRO/2018			
<b>LOCAL</b>	R. Francisco Lamas, 55	<b>BAIRRO</b>	Jd. Armênia		<b>MUNICIPIO</b>	Mogi das Cruzes		
<b>FONTE</b>	Paulo Henrique Issa de Laurentys		<b>TELEFONE</b>		(11) 97102-4401			
<b>VALOR</b>	R\$ 60.000,00		<b>CONDIÇÕES</b>		À vista			
<b>ÁREA</b>	907 m <sup>2</sup>		<b>VALOR M2</b>		R\$ 66,15			
<b>FATOR OFERTA</b>	0,90		<b>VALOR M2</b>		R\$ 59,54			
CARACTERISTICAS								
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>PLANO</b>	1	<b>ACLIVE</b>		<b>DECLIVE</b>		<b>ONDULADO</b>	
<b>SUPERFICIE</b>	<b>SECA</b>	1	<b>INUNDAVEL</b>		<b>BREJOSO</b>		<b>ALAGADIÇO</b>	
<b>MELHORAMENTOS</b>	<b>AGUA</b>	1	<b>LUZ</b>	1	<b>FORÇA</b>	1	<b>TELEFONE</b>	1
<b>ACESSIBILIDADE</b>	<b>BOA</b>	1	<b>MTO BOA</b>		<b>MÁ</b>		<b>PÉSSIMA</b>	



### Tratamento por fatores

ELEM	VALOR OFERTA	ÁREA (M2)	VALOR UNITAR.	VALOR OFERTA	TOPOG.	SUPERF.	MELHOR.	ACESSIB.
1	R\$ 500.000,00	6000	R\$ 83,33	R\$ 75,00	1,00	1	1	1
2	R\$ 500.000,00	5900	R\$ 84,75	R\$ 76,27	1,18	1	1	1
3	R\$ 450.000,00	7420	R\$ 60,65	R\$ 54,58	1,43	1	1	1
4	R\$ 450.000,00	5896	R\$ 76,32	R\$ 68,69	1,11	1	1	1
5	R\$ 100.000,00	1000	R\$ 100,00	R\$ 90,00	1,00	1	1	1
6	R\$ 60.000,00	907	R\$ 66,15	R\$ 59,54	1,00	1	1	1

### Valores Homogeneizado

ELEM	VALOR UNITAR.	VALOR OFERTA	TOPOG.	SUPERF.	MELHOR.	ACESSIB.	VALOR HOMOGENEI.
1	R\$ 83,33	R\$ 75,00	1,00	1	1	1	R\$ 75,00
2	R\$ 84,75	R\$ 76,27	1,18	1	1	1	R\$ 90,00
3	R\$ 60,65	R\$ 54,58	1,43	1	1	1	R\$ 78,05
4	R\$ 76,32	R\$ 68,69	1,11	1	1	1	R\$ 76,25
5	R\$ 100,00	R\$ 90,00	1,00	1	1	1	R\$ 90,00
6	R\$ 66,15	R\$ 59,54	1,00	1	1	1	R\$ 59,54

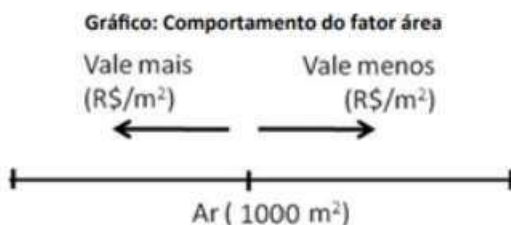
FATOR ÁREA

### ☐ Fator Área

O cálculo do Fator de Área (Ca) deve-se proceder da seguinte forma:

$$\frac{1}{Ca} = \left( \frac{1000}{A} \right)^{0,20} \quad \text{onde A = área do comparativo.}$$

Graficamente pode ser expresso da seguinte forma:



### Valores Homogeneizado com fator área

ELEM	VALOR UNITAR.	VALOR HOMOG (1)	FATOR ÁREA	VALOR HOMOG FINAL
1	R\$ 83,33	R\$ 75,00	1,43	107,25
2	R\$ 84,75	R\$ 90,00	1,42	127,80
3	R\$ 60,65	R\$ 78,05	1,49	116,29
4	R\$ 76,32	R\$ 76,25	1,42	108,28
5	R\$ 100,00	R\$ 90,00	1	90,00
6	R\$ 66,15	R\$ 59,54	1	59,54

Elemento	Valor por metro quadrado
1	107,25
2	127,80
3	116,29
4	108,28
5	90,00
6	59,54

Média = R\$ 101,53

+ 30% = R\$ 131,98

- 30% = R\$ 71,07

Excluindo o item 6 que ficou fora da média, temos novo valor

Elemento	Valor por metro quadrado
1	107,25
2	127,80
3	116,29
4	108,28
5	90,00



Média –

**R\$109,92 (cento e nove reais e noventa e dois centavos) por metro quadrado.**

Homogeneização da situação paradigma para a situação real

a) Topografia plana para terreno plano – sem depreciação.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00

(Fonte: Normas Ibape-SP)

Valor parcial do terreno 1.014,38m<sup>2</sup> X R\$ 109,92= R\$ 111.500,65

#### 4.4 Valor final

Terminados os cálculos, concluo que o valor do imóvel é:

#### **VALOR TOTAL**

R\$ 111.500,65 (cento e onze mil, quinhentos reais e sessenta e cinco centavos)

Mogi das Cruzes, 31 de outubro de 2018.



**RUBENS GUILHEMAT**  
ARQUITETO – CAU **A101408-0**