

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES-SP.

Autos nº 0001778-91.2020.8.26.0361  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - RESCISÃO/RESOLUÇÃO  
SIDNEY DOS SANTOS E OUTRO.  
R.A. DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR INCORPORADORA ME E OUTROS.

**BRUNO MACIEL FEITOSA**, Perito já nomeado nos autos do processo em  
epígrafe por este MM. Juízo, vem submeter à apreciação de Vossa Excelência, bem como das partes  
envolvidas, o **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Aproveito a oportunidade de respeitosamente solicitar a este MM. Juízo que  
sejam liberados os honorários anteriormente reservados a este expert pela Defensoria.

No mais, este perito se sente honrado com a nomeação, colocando-se a  
disposição deste MM. Juízo e das partes para eventuais esclarecimentos se necessário.

Termos em que pede deferimento.

De Suzano para Mogi, 27 de setembro de 2023.

#documento assinado digitalmente#  
**BRUNO MACIEL FEITOSA**  
PERITO AVALIADOR  
CNAI 039.189

# LAUDO PERICIAL

**Autos nº 0001778-91.2020.8.26.0361**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – RESCISÃO/RESOLUÇÃO**

**SIDNEY DOS SANTOS E OUTRO.**

**R.A. DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR INCORPORADORA ME E OUTROS.**

**I - RESUMO**



|                  |                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IMÓVEL AVALIANDO | Rodovia Engenheiro Cândido Do Rego Chaves (SP-39)<br>Distrito de Jundiapéba, Mogi das Cruzes-SP                                      |
| DATA             | SETEMBRO DE 2023                                                                                                                     |
| VALOR DE VENDA   | <b><u>R\$ 1.433.709,76</u></b><br>(Um Milhão e Quatrocentos e Trinta e Três Mil e Setecentos e Nove Reais e Setenta e Seis Centavos) |

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1. DA AÇÃO

Trata-se de Ação De Cumprimento de Sentença - autos do processo de nº 1016200-54.2020.8.26.0361, movida perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, São Paulo, onde figuram como partes SIDNEY DOS SANTOS e IVETE APARECIDA DOS SANTOS ora Requerentes e R.A. DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR INCORPORADORA ME, ALMEIDA IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS EIRELI E ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR, como requeridos.

### 2. CONSIDERAÇÕES

Em referida ação, a qual foi distribuída na data de 17 de fevereiro de 2020, tem-se por objetivo cumprimento da sentença proferida nos autos da ação de rescisão contratual a qual condenou o réu aos pagamentos expostos na inicial, com as citações e ausência de manifestação, as fls. 37 deram início as pesquisas de bloqueio de bens.

As folhas 65/66, determinada a inclusão do sócio Robson Augusto do Nascimento Araújo Junior, com a indicação do bem imóvel de matrícula nº 90.900 pelo requerente, a decisão de folhas 124 deferiu arresto do mesmo e deu seguimento as tentativas de citação do requerido. Com a devida citação, a R. Decisão de fls. 197 converteu o pedido de arresto em penhora e assim determinada ao requerente a apresentação de 03 avaliações.

Solicitada a perícia judicial pelo requerente, as fls. 201 fora nomeado este expert para avaliação do bem, com a reserva de honorários pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo as fls. 238, a avaliação fora agendada para a data de 23 de agosto de 2023, as 11h00m.

### III – DA COMPETÊNCIA

#### 1. COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que *“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”*.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que *“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente”*, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que *“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”*.

Bem como, para que não restem dúvidas quanto a competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis para a avaliação de imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado legalmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

#### 2. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2011.

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP: 2015

#### 3. ABREVIATURAS

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. - Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários  
CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo  
DTC - Depreciação por Tempo de Construção  
IA -Imóvel em Avaliação  
IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.  
M2 -Metro quadrado  
MG -Média geral  
NBR -Normas Brasileiras  
PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica  
R - Referenciais  
R. F. D -Resultado do fator de depreciação.  
TG -Total Geral  
V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação  
V.L -Valor da locação  
V.M -Valor médio  
V.V -Valor de venda

**IV - VISTORIA**

**1. IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel objeto do presente trabalho, sito, uma gleba de terras localizada na Rodovia Engenheiro Cândido do Chaves km. 56 (SP-39), com área de 50.971,40m² (Cinquenta mil e novecentos e setenta e um virgula quarenta metros quadrados), estando o mesmo abaixo qualificado:

|                                |                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Imóvel Avaliando</b>        | Rodovia Engenheiro Cândido do Chaves<br>km. 56 (SP-39) |
| <b>Classe</b>                  | Rural                                                  |
| <b>Tipo</b>                    | Gleba de Terras                                        |
| <b>Área Total</b>              | 50.971,40 m²                                           |
| <b>Testada em Metro Linear</b> | 718,00 m                                               |
| <b>Inscrição Municipal</b>     | 54.001.016-8                                           |
| <b>IPTU 2023</b>               | R\$ 8.510,30                                           |
| <b>Valor Venal 2023</b>        | R\$ 276.171,19                                         |

**2. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA**

Todas as informações e documentos utilizados no presente trabalho foram retiradas do processo e seus documentos, ou ainda, obtidos junto a prefeitura de Mogi das Cruzes-SP.

**3. DATA DA REALIZAÇÃO E PARTICIPANTES**

A Realização de vistoria in loco do referido imóvel aconteceu na terça feira, dia 23 de agosto de 2023, as 11h00min, na data e horário agendado, não participaram requerente ou requerido nem seus representantes.

No local foram conferidas as dimensões do Imóvel Avaliando, verificado o Estado de Conservação de suas estruturas, as Avarias, as Benfeitorias e a qualidade do Material utilizado em sua edificação.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O Imóvel Avaliando é um terreno, localizada na Rodovia Engenheiro Cândido do Chaves (SP-39) km. 56 + 782,00 metros, sem número, Loteamento Pindorama de Mogi das Cruzes, São Paulo; conforme descrito em sua matrícula devidamente registrada no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes-SP sob nº 90.900, conforme segue:

**"IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS** localizada na da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), designada para efeito de localização como **ÁREA "B"**, da **FAZENDA PINDORAMA**, situada no Distrito de Jundiapéba, perímetro rural de no deste Município e Comarca, contendo as seguintes características, medidas e confrontações: inicia-se no ponto **"17"**, cravado no Km 56 + 782,08 metros da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP- 39) lateral esquerda sentido Jundiapéba, distante 25,00 metros do eixo da referida rodovia; deste ponto, segue no azimute de 300° 46' 56", na distância de **53,31** metros, até encontrar o ponto **"18"**, deste ponto segue em curva à direita, com raio de 1.050,00 metros, desenvolvimento de 30,15 metros, até encontrar o ponto **"19"** deste ponto, segue no azimute de 302°25'38" na distância de 63,71 metros, até encontrar o ponto **"20"** localizado no Km. 56 + 635.63 metros, confrontando do ponto **"17"** ao ponto **"20"** com limite da faixa de domínio da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39). distando sempre 25,00 metros do seu eixo; deste ponto (20), deflete à esquerda, abandonando o limite da faixa de domínio da rodovia e segue no azimute de 214°41'51", na distância de 431,20 metros, confrontando com parte dos lotes nº 25 e 26, objeto da matrícula nº 12.870, desta Serventia, até encontrar o ponto **"21"**; deste ponto, deflete à esquerda e segue no azimute de 72°46'05", na distância de 88,15 metros, até encontrar o ponto **"21-A"**; deste ponto, segue no azimute de 50°46'06", na distância de 22,05 metros, até encontrar o ponto **"21-B"**; deste ponto, segue no azimute de 41°30'27", na distância de 13,43 metros, até encontra o ponto **"21-C"**; deste ponto, segue no azimute de 81°33'55", na distância, de 19,24 metros, até encontrar o ponto **"21-D"**; deste ponto, segue no azimute de 117°37'00", na distância de 19,06 metros, até encontrar o ponto **"21-E"**; deste ponto, segue no azimute de 128°12'45", na distância de 49, 23 metros, até encontrar o ponto **"22"**, confrontando do ponto **"21"** ao ponto **"22"** com o lote nº 46, objeto da matrícula nº 15.506, desta Serventia; deste ponto (22), deflete à esquerda e segue no azimute de 35°11'45", na distância de 322,60 metros, confrontando com o lote nº 22, remanescente da transcrição nº 31.154, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, até encontrar o ponto "17", ponto inicial da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 50.971,40 m2.

Possui o Imóvel Avaliando em sua fachada, guarida de acesso, com portão de ferro com chapa de aço galvanizado, muro baixo de alvenaria, acabamento em chapisco com mourão de concreto e tela de alambrado trançado, guarida de alvenaria com reboco e pintura desbotada, telhado com telhas cerâmicas e madeiramento aparente, com janelão em vidro preto e portão social, possui lixeira fechada, rampa de acesso a rua em parte concretada, demais projeção em terra nua, passada máquina.

Na parte de dentro do imóvel avaliando é possível visualizar que a área concretada da guarida se estende a entrada num raio de até 5 metros, de onde segue em estrada de terra em linha reta em direção aos fundos da gleba.

É possível verificar as alterações realizadas na terra e na vegetação a qual foi suprimida, houve tentativa de parlamento de solo, a qual fora embargada e segue atualmente em ação judicial movida pela Prefeitura de Mogi das Cruzes em face do proprietário, Robson Augusto do Nascimento Araújo Junior sob nº 1009677-55.2022.8.26.0361.

Em tal demanda, é discutido o parcelamento ilegal do solo em terrenos de 1.000,00 metros quadrados, o qual não é permitido na área em questão, de acordo com as leis municipais, as quais estabelecem o parcelamento mínimo de 7.500,00 metros para o zoneamento no qual está inserido o Imóvel Avaliando.

Com os embargos, o imóvel foi fechado e apresenta então os claros sinais de abandono, quais sejam, a vegetação começa a cobrir o imóvel, é possível ver ainda, duas construções inacabadas, por tanto, não serão utilizadas na presente demanda, cuja avaliação se baseara no valor de metros quadrados da terra nua encontrada na região do Imóvel Avaliando.

O Imóvel encontra-se em Zoneamento SCA - LOUOS (Sub Área de Conservação Ambiental, de acordo com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo), inserido em Zona de Proteção Ambiental, APRM - Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

## 5. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO











## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: distribuição de energia elétrica, telefone, internet banda larga e fibra ótica, água e esgoto, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública e pavimentação asfáltica.

É possível encontrar na região do Imóvel Avaliando em um raio médio de 0,2 km a 10,0 km, comércios de pequeno, médio e grande porte, restaurantes, redes de fast food, lanchonetes, lojas, supermercados, posto de combustível, postos de saúde, hospitais, clínicas médicas, odontológicas e veterinárias.

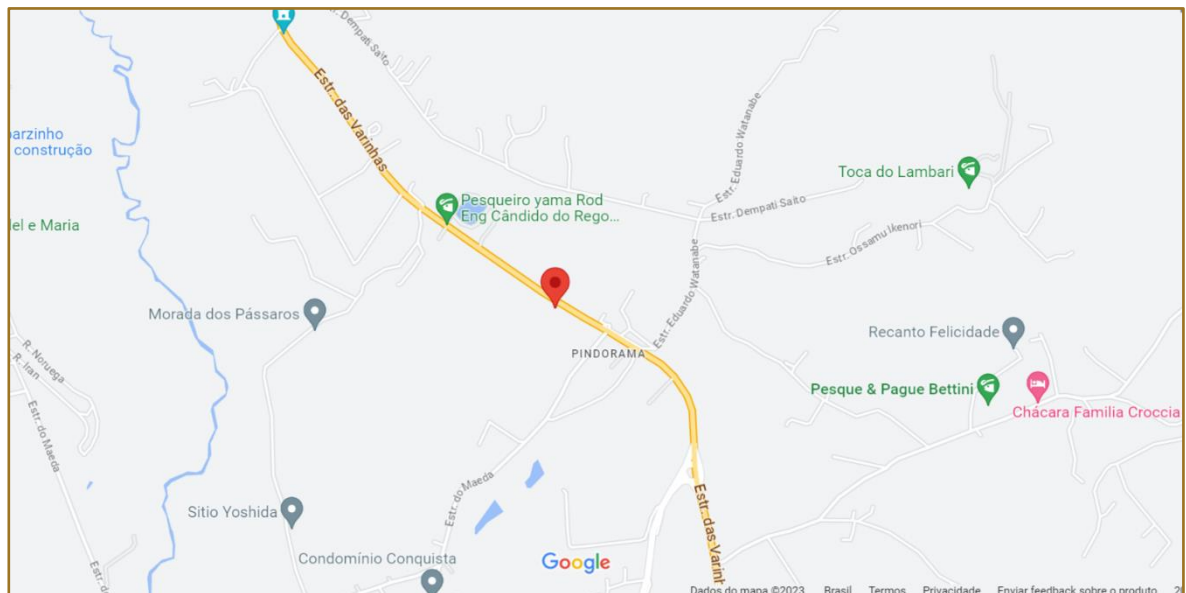
Estão presentes ainda, transporte coletivo municipal e intermunicipal, segurança pública, coleta de lixo, há ainda creches, escolas públicas e particulares, faculdades presenciais e polos EAD, Escolas de Idiomas e cursos técnicos nos entornos do imóvel.

A mobilidade através de automóvel se dá principalmente pela Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves/Estrada das Varinhas SP-039, Rodovia Quatinga-Barroso SP-043 e as demais rodovias presentes no entorno da região do Alto Tietê, responsáveis pela conexão de Mogi das Cruzes com as demais cidades próximas.

O Imóvel Avaliando está inserido em Subárea de Conservação Ambiental – SCA.

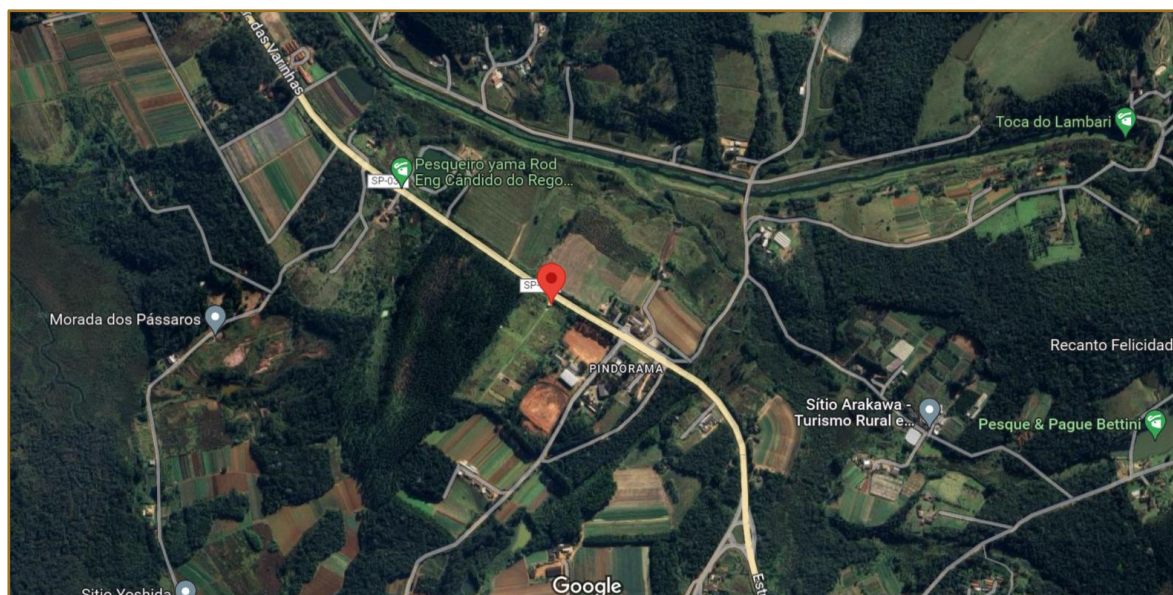
Inserido ainda em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC.

## 7. MAPA E LOCALIZAÇÃO



VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - GOOGLE MAPAS.

## 8. VISTA AEREA



SATÉLITE - GOOGLE MAPS

## 9. VISTA AEREA 3D



VISTA AÉREA 3D AO REDOR DO IA - GOOGLE EARTH



**VISTA DA FACHADA DO IA - GOOGLE EART SAMPA MAPA**

## **V - METODOLOGIA APLICADA**

### **1. DA METODOLOGIA**

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

### **2. ADEQUAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

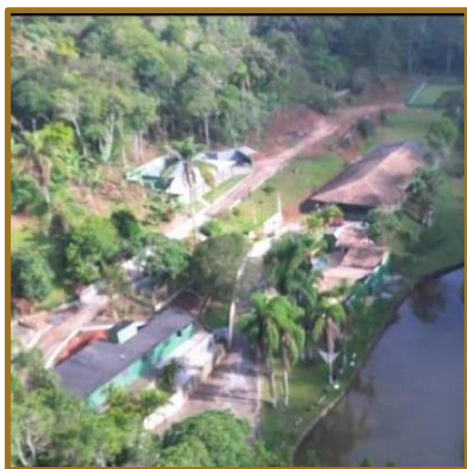
Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas, os quais encontram-se melhores especificados nos itens 1 e 2 do próximo capítulo (VI – Amostras Utilizadas).

## VI - AMOSTRAS UTILIZADAS

A obtenção de amostras foi realizada de acordo com os imóveis localizados em anúncios online e ainda através de contato telefônico com os anunciantes, os quais confirmaram os dados apresentados, bem como complementaram as informações que não constavam nos anúncios, o que restou na obtenção da seguinte relação de Imóveis Referenciais:

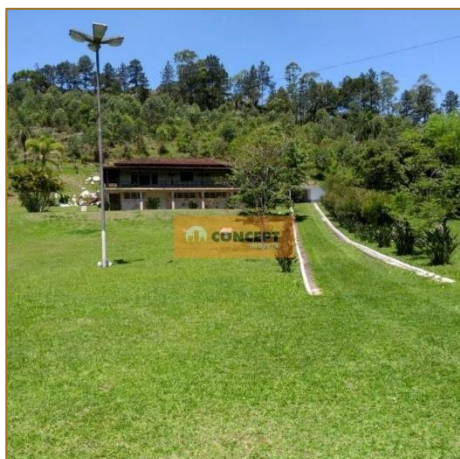
### 1. Imóveis Referenciais

#### 1.1. IMÓVEL REFERENCIAL 01



|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imóvel Referencial 01</b>      | Rodovia Engenheiro Cândido Rego Chaves – Pindorama, Mogi das Cruzes – SP. |
| <b>Classe</b>                     | Residencial                                                               |
| <b>Tipo</b>                       | Casa                                                                      |
| <b>Estado De Conservação</b>      | Regular (C)                                                               |
| <b>Idade Aparente</b>             | 10 anos                                                                   |
| <b>Terreno</b>                    | 38.000,00 m²                                                              |
| <b>Área Construída Aproximada</b> | 400,00                                                                    |
| <b>Valor de Venda</b>             | R\$ 2.250.000,00 ( <i>anúncio</i> )                                       |
| <b>Contato</b>                    | SUELI MONCAYO<br>(12) 9 8204-9445                                         |
| <b>Anunciado:</b>                 | Moncayo Imóveis<br>Anuncio Online – <a href="#">VivaReal</a>              |

## 1.2. IMÓVEL REFERENCIAL 02



|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Imóvel Referencial 02      | Rodovia Engenheiro Cândido Rego Chaves – Taiaçupeba, Mogi das Cruzes – SP. |
| Classe                     | Residencial                                                                |
| Tipo                       | Casa                                                                       |
| Estado De Conservação      | Regular (C)                                                                |
| Idade Aparente             | 10 anos                                                                    |
| Terreno                    | 150.000,00 m²                                                              |
| Área Construída Aproximada | 350,00 m²                                                                  |
| Valor de Venda             | R\$ 2.700.000,00 (anúncio)                                                 |
| Contato                    | LUCIANA / LUCAS<br>(11) 4748-1110 / (11) 94796-0624                        |
| Anunciado:                 | Concept Imóveis<br>Anúncio Online – <a href="#">Concept</a>                |

### 1.3. IMÓVEL REFERENCIAL 03



|                                   |                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Imóvel Referencial 03</b>      | Estrada de Mogi - Taiaçupeba - Taiaçupeba, Mogi das Cruzes - SP. |
| <b>Classe</b>                     | Terreno                                                          |
| <b>Tipo</b>                       | Plano                                                            |
| <b>Estado De Conservação</b>      | Novo (A)                                                         |
| <b>Idade Aparente</b>             | 0 anos                                                           |
| <b>Terreno</b>                    | 2.000,00 m²                                                      |
| <b>Área Construída Aproximada</b> | Não possui.                                                      |
| <b>Valor de Venda</b>             | R\$ 200.000,00 (anúncio)                                         |
| <b>Contato</b>                    | (11) 3198-0075 / (11) 9 4018-9436                                |
| <b>Anunciado:</b>                 | Gardini Imóveis<br>Anúncio Online - <a href="#">VivaReal</a>     |

## 1.4. IMÓVEL REFERENCIAL 04



|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Imóvel Referencial 04      | Estrada de Mogi – Quatinga, nº 100 – Barroso, Mogi das Cruzes – SP.         |
| Classe                     | Residencial                                                                 |
| Tipo                       | Casa                                                                        |
| Estado De Conservação      | Entre Regular e Reparos Simples (D)                                         |
| Idade Aparente             | 20 anos                                                                     |
| Terreno                    | 78.600,00 m²                                                                |
| Área Construída Aproximada | 250                                                                         |
| Valor de Venda             | R\$ 800.000,00 (anúncio)                                                    |
| Contato                    | DORIVAL SAKAI<br>(11) 2378-0300 / (11) 9 8558-5463                          |
| Anunciado:                 | D.SAKAI – Negócios Imobiliários<br>Anúncio Online – <a href="#">D.Sakai</a> |

## 1.5. IMÓVEL REFERENCIAL R5



|                                   |                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Imóvel Referencial 05</b>      | Estrada de Mogi – Quatinga, nº 100 – Barroso, Mogi das Cruzes – SP. |
| <b>Classe</b>                     | Residencial                                                         |
| <b>Tipo</b>                       | Casa                                                                |
| <b>Estado De Conservação</b>      | Entre Reparos Simples e Importantes (F)                             |
| <b>Idade Aparente</b>             | 30 anos                                                             |
| <b>Terreno</b>                    | 121.000,00 m²                                                       |
| <b>Área Construída Aproximada</b> | 100,00 m²                                                           |
| <b>Valor de Venda</b>             | R\$ 1.100.000,00 (anúncio)                                          |
| <b>Contato</b>                    | JULIAN RICARDO NEVES<br>(11) 4638-4291                              |
| <b>Anunciado:</b>                 | Julian Imóveis<br>Anúncio Online – <a href="#">Julian Imóveis</a>   |

## 1.6. IMÓVEL REFERENCIAL 06



|                               |                                                                         |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Imóvel Referencial 05         | Rodovia Quatinga-Barroso –<br>Taiaçupeba, Mogi das Cruzes –<br>SP.      |
| Classe                        | Residencial                                                             |
| Tipo                          | Casa                                                                    |
| Estado De Conservação         | Regular (C)                                                             |
| Idade Aparente                | 10 anos                                                                 |
| Terreno                       | 23.000,00 m²                                                            |
| Área Construída<br>Aproximada | 300,00 m²                                                               |
| Valor de Venda                | R\$ 700.000,00 (anúncio)                                                |
| Contato                       | Andre Alexander Salmen<br>(11) 2443-3644                                |
| Anunciado:                    | Salmen Imóveis e Condomínios<br>Anúncio Online – <a href="#">Salmen</a> |

## 2. QUANTO AOS PREÇOS E TIPOS DE OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula e demonstrada na tabela abaixo:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

| DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS |               |                             |                      |                        |                   |                  | 5%                          |                  |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
|                                | Bairro/Região | Área construída aprox. (m²) | Área do TERRENO (m²) | Idade do imóvel (anos) | Fonte da pesquisa | Valor de Venda   | Fator redutor de negociação | Valor de mercado |
| R1                             | PINDORAMA     | 400,00                      | 38.000,00            | 10                     | Anúncio           | R\$ 2.250.000,00 | R\$ (112.500,00)            | R\$ 2.137.500,00 |
| R2                             | TAIÇUPEBA     | 350,00                      | 150.000,00           | 10                     | Anúncio           | R\$ 2.700.000,00 | R\$ (135.000,00)            | R\$ 2.565.000,00 |
| R3                             | TAIÇUPEBA     | 0,00                        | 2.000,00             | 0                      | Anúncio           | R\$ 200.000,00   | R\$ (10.000,00)             | R\$ 190.000,00   |
| R4                             | BARROSO       | 250,00                      | 78.600,00            | 20                     | Anúncio           | R\$ 800.000,00   | R\$ (40.000,00)             | R\$ 760.000,00   |
| R5                             | PINDORAMA     | 100,00                      | 121.000,00           | 30                     | Anúncio           | R\$ 1.100.000,00 | R\$ (55.000,00)             | R\$ 1.045.000,00 |
| R6                             | TAIÇUPEBA     | 300,00                      | 23.000,00            | 10                     | Anúncio           | 700.000,00       | R\$ (35.000,00)             | R\$ 665.000,00   |

Quando da adequação dos imóveis referenciais edificados aqui utilizados em comparação ao Imóvel Avaliando (terreno), é realizada a determinação do Custo Unitário Básico – CUB, que é publicado mensalmente pelo SISDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil, índice básico R8N, para São Paulo, cujo índice para agosto de 2023 (último publicado) foi de **R\$ 1.826,15.**

O cálculo para obtenção do valor da construção é baseado na seguinte fórmula:

$$\text{CUB atual} \times \text{Área construída do Imóvel Referencial} = \text{Valor da Edificação}$$

Demonstrado na tabela a seguir:

### Dados da Construção

|    | Custo atual da construção no padrão de acabamento | Área Construída do Imóvel Referencial (m² aproximado) | Valor da construção de cada Imóvel Referencial |
|----|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| R1 | R\$ 1.826,15                                      | 400,00                                                | R\$ 730.460,00                                 |
| R2 | R\$ 1.826,15                                      | 350,00                                                | R\$ 639.152,50                                 |
| R3 | <i>É terreno sem construções</i>                  |                                                       |                                                |
| R4 | R\$ 1.826,15                                      | 250,00                                                | R\$ 456.537,50                                 |
| R5 | R\$ 1.826,15                                      | 100,00                                                | R\$ 182.615,00                                 |
| R6 | R\$ 1.826,15                                      | 300,00                                                | R\$ 547.845,00                                 |

A idade dos imóveis e seu estado de conservação, influenciam diretamente no valor de suas construções, para que possamos encontrar o efetivo valor da terra nua, afim de utiliza-la como parâmetro de homogeneização chegarmos ao justo valor do Imóvel Avaliando, a base de cálculo utilizada será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer para depreciar o valor da construção de acordo com seus atributos conforme segue:

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do Imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade Percentual de vida do Imóvel} = \frac{\text{Idade do Imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

Ambos, demonstrados pela tabela a seguir:

#### DADOS DE DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

|    | Vida útil do imóvel | Idade percentual de vida do imóvel | Estado de Conservação               |   | Coluna na Tabela Ross-Heidecke | Índice na Tabela Ross-Heidecke | Valor da construção depreciada |
|----|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R1 | 70                  | 16                                 | Regular                             | C | 4                              | 11,6000                        | R\$ 645.726,64                 |
| R2 | 70                  | 16                                 | Regular                             | C | 4                              | 11,6000                        | R\$ 565.010,81                 |
| R3 | 70                  | 0                                  | Novo                                | A | 2                              | -                              | -                              |
| R4 | 70                  | 30                                 | Entre regular e reparos simples     | D | 5                              | 26,0000                        | R\$ 337.837,75                 |
| R5 | 70                  | 44                                 | Entre reparos simples e importantes | F | 7                              | 54,4000                        | R\$ 83.272,44                  |
| R6 | 70                  | 16                                 | Regular                             | C | 4                              | 11,6000                        | R\$ 484.294,98                 |

Desta forma chegamos ao resultado e separação dos valores referentes a construção, ao terreno, e o valor do metro quadrado do terreno descontado a construção conforme segue:

|    | Valor Total do Terreno de cada Imóvel Referencial | Valor (m²) do Terreno |
|----|---------------------------------------------------|-----------------------|
| R1 | R\$ 1.491.773,36                                  | R\$ 39,26             |
| R2 | R\$ 1.999.989,19                                  | R\$ 13,33             |
| R3 | R\$ 190.000,00                                    | R\$ 95,00             |
| R4 | R\$ 422.162,25                                    | R\$ 5,37              |
| R5 | R\$ 961.727,56                                    | R\$ 7,95              |
| R6 | R\$ 342.136,68                                    | R\$ 7,86              |
|    | <b>R\$ 168,77</b>                                 | <b>= 28,13 m²</b>     |
|    | <b>6</b>                                          |                       |

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

Enfim, concluímos que o valor do metro quadrado para venda do imóvel é de **R\$ 28,13 (vinte e oito reais e treze centavos)**

## VII - RESULTADO AUFERIDO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

$$50.971,40 \times 28,13 =$$

**R\$ 1.433.709,76**

(Um Milhão e Quatrocentos e Trinta e Três Mil e Setecentos e Nove Reais e Setenta e Seis Centavos)

Assim, a avaliação apresentada trata-se de uma avaliação expedida comercial, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade de mercado, devendo-se prever uma variação de até 5% (+05% ou -05%) devido a interesses inerentes do mercado.

## VIII - QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

**IX – ENCERRAMENTO**

Segue o presente trabalho encerrado com 30 (trinta) laudas, sendo a presente datada e assinada, acompanhada ainda de 04 (quatro) anexos.

De Suzano para Mogi, 27 de setembro de 2023.

*#documento assinado digitalmente#*

**BRUNO MACIEL FEITOSA**

PERITO AVALIADOR

CNAI 039.189

# ANEXOS

1. DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO  
1.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO



Valide aqui  
a certidão.

Página 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca  
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA  
90.900

FICHA  
01

Mogi das Cruzes, 02 de agosto de 2017

**IMÓVEL:** UMA GLEBA DE TERRAS localizada na da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), designada para efeito de localização como **ÁREA "B"**, da **FAZENDA PINDORAMA**, situada no Distrito de Jundiapéba, perímetro rural deste Município e Comarca, contendo as seguintes características, medidas e confrontações: inicia-se no ponto "17", cravado no Km. 56 + 782,08 metros da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), lateral esquerda sentido Jundiapéba, distante 25,00 metros do eixo da referida rodovia; deste ponto, segue no azimute de 300°46'56", na distância de 53,31 metros, até encontrar o ponto "18"; deste ponto, segue em curva à direita, com raio de 1.050,00 metros, desenvolvimento de 30,15 metros, azimute da corda de 301°36'17" e distância da corda de 30,15 metros, até encontrar o ponto "19"; deste ponto, segue no azimute de 302°25'38", na distância de 63,71 metros, até encontrar o ponto "20", localizado no Km. 56 + 635,63 metros, confrontando do ponto "17" ao ponto "20" com o limite da faixa de domínio da Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), distando sempre 25,00 metros do seu eixo; deste ponto (20), deflete à esquerda, abandonando o limite da faixa de domínio da rodovia e segue no azimute de 214°41'51", na distância de 431,20 metros, confrontando com parte dos lotes nºs 25 e 26, objeto da matrícula nº 12.870, desta Serventia, até encontrar o ponto "21"; deste ponto, deflete à esquerda e segue no azimute de 72°46'05", na distância de 88,15 metros, até encontrar o ponto "21-A"; deste ponto, segue no azimute de 50°46'06", na distância de 22,05 metros, até encontrar o ponto "21-B"; deste ponto, segue no azimute de 41°30'27", na distância de 13,43 metros, até encontrar o ponto "21-C"; deste ponto, segue no azimute de 81°33'55", na distância de 19,24 metros, até encontrar o ponto "21-D"; deste ponto, segue no azimute de 117°37'00", na distância de 19,06 metros, até encontrar o ponto "21-E"; deste ponto, segue no azimute de 128°12'45", na distância de 49,23 metros, até encontrar o ponto "22", confrontando do ponto "21" ao ponto "22" com o lote nº 46, objeto da matrícula nº 15.506, desta Serventia; deste ponto (22), deflete à esquerda e segue no azimute de 35°11'45", na distância de 322,60 metros, confrontando com o lote nº 22, remanescente da transcrição nº 31.154, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, até encontrar o ponto "17", ponto inicial da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 50.971,40m².

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

Continua no verso.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVED6-K98KE-GBDSF-LTSUW>

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

1125573C30292327Q5EIWT22W

Para verificar a autenticidade do documento,  
acesse o site da  
Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Página 2  
Valide aqui  
a certidão.

MATRÍCULA

90.900

FICHA

01

VERSO

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVED6-K98KE-GBDSF-LTSUW>

**PROPRIETÁRIOS:** (1) NORI IKEMORI, brasileira, viúva, do lar, portadora da CIRG nº 6.241.291-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 104.194.568-05, residente e domiciliada nesta cidade, na Estrada Mogi - Barroso, Km. 20, Pindorama, na proporção de 1/12 do imóvel; (2) PEDRO KYOSHI IKEMORI, brasileiro, agricultor, portador da CIRG nº 3.541.713-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 651.089.908-63, e sua mulher MARIA INÊS DA SILVA IKEMORI, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 19.905.693-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 154.429.158-23, casados sob o regime da comunhão de bens, em 27/01/1977, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Engenheiro Cândido Rego Chaves, Km. 57, Pindorama, na proporção de 1/3 do imóvel; (3) ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI, brasileira, viúva, nutricionista, portadora da CIRG nº 4.868.044-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 575.104.748-68, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Francisco Morato, nº 479, apartamento 13, Butantã, na proporção de 1/3 do imóvel; (4) ELZA IKEMORI, brasileira, solteira, maior, portadora da CIRG nº 08002882-2-SSP/RJ e inscrita no CPF/MF sob nº 009.560.648-33, residente e domiciliada no Japão, na Rua Osaka-fu, Osaka-shi, HiranoKu Moto Machi, 10-35, Nay Biru F-3, na proporção de 1/36 do imóvel; (5) TIRZA HARUE IKEMORI, brasileira, separada judicialmente, portadora da CIRG nº 11.072.306-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 056.252.918-70, residente e domiciliada no Japão, na Saiwaicho 3-27-12, Chikusei-shi, Ibarakken, na proporção de 1/36 do imóvel; e, (6) NILZA KIYOMI IKEMORI, brasileira, comerciante, portadora da CIRG nº 10.931.896-1-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 064.206.078-92, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com JORGE FUKUDA, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 11.575.107-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 042.164.088-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rodovia Engenheiro Cândido Rego Chaves, Km. 57, Pindorama, na proporção de 7/36 do imóvel.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 8.524, datada de 24/01/1979, desta Serventia.

**CADASTRO INCRA** (em área maior): 638.234.002.836-0; denominação do imóvel: Fazenda Pindorama; área total: 25,6200ha; indicações para localização do imóvel rural: Estrada de Pindorama Km. 21; município e sede do imóvel rural: Mogi das Cruzes-SP; módulo rural: 38,9538ha; nº de módulos rurais: 0,65; módulo fiscal: 5,0000ha; nº de módulos fiscais: 5,1240; e, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha. **NIRE/RFB** (em área maior): 2.394.653-9.

Continua na ficha 02

.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Valide aqui  
a certidão.

Página 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca  
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7MATRÍCULA  
90.900FICHA  
02

Mogi das Cruzes, 02 de agosto de 2017

CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR (em área maior): 35306070110275.

A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento datado de 26/01/2017. (Protocolo nº 244.855, em 13/04/2017).

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

VALTER ALVES DE MELLO

R.01/ VENDA E COMPRA (parte ideal de 1/3)

Por escritura de 01/08/2017, lavrada no 2º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Suzano-SP (livro nº 599 - folhas 182/185), rerrratificada por escritura de 05/02/2018, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 - páginas 16/22), a coproprietária, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, já qualificada, vendeu a parte ideal de 1/3 do imóvel objeto desta matrícula a **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CIRG nº 53.593.314-9-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 456.339.778-40, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Pires-SP, na Rua Leone Psociota, nº 71, Vila Siqueira, pelo valor de R\$48.500,86 (quarenta e oito mil e quinhentos reais e oitenta e seis centavos), sendo de R\$21.346,40 o valor proporcional do imóvel declarado no ITR/DIAT para o exercício de 2017. (Protocolo nº 252.689 em 08/02/2018). Mogi das Cruzes, 26 de fevereiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(EDUARDO FRANCO REIS).

R.02/ VENDA E COMPRA (parte ideal de 5/36)

Por escritura de 05/02/2018, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 - folhas 023/032), as coproprietárias, **NORI IKEMORI**; **ELZA IKEMORI**, representada por sua procuradora, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, nos termos da procuração lavrada em 10/01/2018, no Consulado do Brasil em Nagoya Japão (livro nº 223, folhas 175/176 e termo nº 46.411); e, **TIRZA HARUE IKEMORI**, representada por sua procuradora, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, nos termos da procuração lavrada em 04/01/2018, no Consulado do Brasil em Tóquio Japão (livro nº 121, folhas 288/289 e termo nº 25.415), todas já qualificadas, venderam a parte ideal de 5/36 do imóvel objeto desta matrícula a coproprietária, **NILZA KIYOMI IKEMORI**, brasileira, comerciante,

Continua no verso.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVED6-K98KE-GBDSF-LTSUW>

.onr

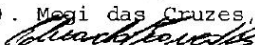
Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Página 4  
Valide aqui  
a certidão.Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVED6-K98KE-GBDSF-LTSUW>

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 90.900    | 02    |
|           | VERSO |

portadora da CIRG nº 10.931.896-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 064.206.078-92, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com JORGE FUKUDA, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 11.575.107-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 042.164.088-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Barroso, Km. 20, Bairro Pindorama, pelo valor de R\$93.000,00 (noventa e três mil reais), sendo de R\$8.894,33 o valor proporcional do imóvel declarado no ITR/DIAT para o exercício de 2017. (Protocolo nº 252.820 em 16/02/2018). Mogi das Cruzes, 01 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

**R.03/ PERMUTA (parte ideal de 2/3)**

Por escritura de 05/02/2018, lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 - páginas 033/042), os coproprietários, PEDRO KYOSHI IKEMORI e sua mulher MARIA INES DA SILVA IKEMORI; e, NILZA KIYOMI IKEMORI e seu marido JORGE FUKUDA, todos já qualificados, transmitiram a parte ideal de 2/3 do imóvel objeto desta matrícula, a título de permuta, ao coproprietário, ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR, já qualificado, pelo valor de R\$100.000,00 (cem mil reais). Valor proporcional do imóvel declarado no ITR/DIAT para o exercício de 2017: R\$42.693,80. Consta do título que: a permuta a que se refere este registro foi entabulada com a parte ideal de 1/3 do imóvel objeto da matrícula nº 90.899, desta Serventia. (Protocolo nº 252.821 em 16/02/2018). Mogi das Cruzes, 01 de março de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

**Av.04/ PENHORA**

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 06/07/2022, emitida pela escrevente, Claudia Cristina de Souza, e assinada digitalmente pela escrivã diretora, Maria Shirle Ferreira Lopes, por ordem do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 0001778-91.2020.8.26.0361, em que figura como exequente, SIDNEY DOS SANTOS, inscrito no CPF/MF sob nº 108.698.858-20, e como executado, ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR, inscrito no CPF/MF sob nº 456.339.778-40, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$126.057,13 (cento e vinte e seis mil e cinquenta e sete reais e treze centavos). Figura como fiel

Continua na ficha 03

.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Valide aqui  
a certidão.

Página 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca  
de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

MATRÍCULA

90.900

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2022

depositário: ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 292.327 em 06/07/2022). Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2022. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: VALTER ALVES DE MELLO (VALTER ALVES DE MELLO).

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVED6-K98KE-GBDSF-LTSUW>

.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

## 1.2. IPTU DO IMÓVEL AVALIANDO 2023



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

### Identificação / Localização

Inscrição: **54.001.016. -8**

Inscr.Anterior(es): 54001014000-3, 54001002000-7

Matricula(s): 2-090900

Proprietário(a): ROBSON DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR

CPF: \*\*\*.339.778.\*\*

Local do Imóvel: ROD ENG CANDIDO REGO CHAVES S/N

Quadra:

Lote:

Loteamento: PINDORAMA

Distrito: QUATINGA

Endereço de Correio: ROD INDIO TIBIRICA 2743 SALA 2

09442-000 OURO FINO PTA - RIBEIRAO PIRES / SP

### Dados do Imóvel

Área do Terreno: 50.971,40 (m²)

Testada em Metro Linear: 718,00 (m)

Zona Fiscal: 3

Valor Metro Terreno: R\$ 10,48

Classe Fiscal: Tributado ITU

Classificação do Solo: Normal

Localização do Terreno: Meio da quadra

### Observação

Posição em: **27 de Setembro de 2023 as 13:56**

**Secretaria de Finanças**

Departamento de Rend

**FINALIDADE:** PERICIA DE AVALIACAO JUDICIAL

**Nome Requerente:** BRUNO M FEITOSA **CPF:** 423.174.868-39

**Endereço:** RUA BENJAMIN CONSTANT 1017 SALA 2

08674-010 CENTRO - SUZANO / SP

### ***Certidão de Valor Venal de Imóveis***

**Inscrição:** 54.001.016. -8

**Endereço do Imóvel:** ROD ENG CANDIDO REGO CHAVES S/N

**Loteamento:** PINDORAMA

Lote: \_\_\_\_\_ Quadra: \_\_\_\_\_

**Area Terreno:** 50.971,40 **Area Construção:** 0,00 **Area Edicula/Outras edificações:** 0,00

## Até a presente Data e Hora

2. A aceitação desta Certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço **<https://online.mogidascruzes.sp.gov.br/servicos>** > menu **IPU** ou utilize dispositivo leitor de QRcode .

Código de controle **2023.516.859**



## 2. TABELA DE VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>Lista de Vida Útil de Imóveis</b><br/>(Bureau of Internal Revenue)</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|

| IMÓVEL      | TIPO                      | PADRÃO                     | VIDA ÚTIL<br>(em anos) |
|-------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO                   | RÚSTICO                    | 5                      |
|             |                           | SIMPLES                    | 10                     |
|             | CASA                      | DE MADEIRA                 | 45                     |
|             |                           | RÚSTICO                    | 60                     |
|             |                           | ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO | 70                     |
|             |                           | FINO ou LUXO               | 60                     |
|             | APARTAMENTO               | ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO | 70                     |
|             |                           | FINO ou LUXO               | 60                     |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO                | ECONÔMICO ou SIMPLES       | 70                     |
|             |                           | MÉDIO                      | 60                     |
|             |                           | FINO ou LUXO               | 50                     |
|             | LOJA                      |                            | 70                     |
| INDUSTRIAL  | ARMAZÉM                   |                            | 75                     |
|             | GALPÃO                    | RÚSTICO ou SIMPLES         | 60                     |
|             |                           | MÉDIO                      | 80                     |
|             |                           | SUPERIOR                   | 80                     |
|             | COBERTURA                 | RÚSTICO ou SIMPLES         | 20                     |
|             |                           | SUPERIOR                   | 30                     |
|             | FÁBRICA                   |                            | 50                     |
| RURAL       | SILO                      |                            | 75                     |
|             | DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS |                            | 60                     |
| BANCO       |                           |                            | 70                     |
| HOTEL       |                           |                            | 50                     |
| TEATRO      |                           |                            | 50                     |

3. TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

**Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel**

| CLASSIFICAÇÃO                         | CÓDIGO |
|---------------------------------------|--------|
| Novo                                  | A      |
| Entre novo e regular                  | B      |
| Regular                               | C      |
| Entre regular e reparos simples       | D      |
| Reparos simples                       | E      |
| Entre reparos simples e importantes   | F      |
| Reparos importantes                   | G      |
| Entre reparos importantes e sem valor | H      |
| Sem valor                             | I      |

#### 4. TABELA ROSS-HEIDECKE

**Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**

| IDADE EM %<br>DE VIDA | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                       | A                     | B     | C     | D     | E     | F     | G     | H     |
| 2                     | 1,02                  | 1,05  | 3,51  | 9,03  | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4                     | 2,08                  | 2,11  | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6                     | 3,18                  | 3,21  | 5,62  | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8                     | 4,32                  | 4,35  | 6,73  | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10                    | 5,50                  | 5,53  | 7,88  | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12                    | 6,72                  | 6,75  | 9,07  | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14                    | 7,98                  | 8,01  | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16                    | 9,28                  | 9,31  | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18                    | 10,60                 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20                    | 12,00                 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22                    | 13,40                 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24                    | 14,90                 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26                    | 16,40                 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28                    | 17,90                 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30                    | 19,50                 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32                    | 21,10                 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34                    | 22,80                 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36                    | 24,50                 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38                    | 26,20                 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40                    | 28,80                 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42                    | 29,90                 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44                    | 31,70                 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46                    | 33,60                 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48                    | 35,60                 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50                    | 37,50                 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52                    | 39,50                 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54                    | 41,60                 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56                    | 43,70                 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 58                    | 45,80                 | 45,80 | 47,20 | 50,20 | 55,60 | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60                    | 48,80                 | 48,80 | 49,30 | 52,20 | 57,40 | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62                    | 50,20                 | 50,20 | 51,50 | 54,20 | 59,20 | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64                    | 52,50                 | 52,50 | 53,70 | 56,30 | 61,10 | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66                    | 54,80                 | 54,80 | 55,90 | 58,40 | 69,00 | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68                    | 57,10                 | 57,10 | 58,20 | 60,60 | 64,90 | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70                    | 59,50                 | 59,50 | 60,50 | 62,80 | 66,80 | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72                    | 62,20                 | 62,20 | 62,90 | 65,00 | 68,80 | 74,60 | 81,90 | 90,90 |

|     |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 74  | 64,40  | 64,40  | 65,30  | 67,30  | 70,80  | 76,20  | 83,10  | 91,20  |
| 76  | 66,90  | 66,90  | 67,70  | 69,60  | 72,90  | 77,90  | 84,30  | 91,80  |
| 78  | 69,40  | 69,40  | 72,20  | 71,90  | 74,90  | 89,60  | 85,50  | 92,40  |
| 80  | 72,00  | 72,00  | 72,70  | 74,30  | 77,10  | 81,30  | 86,70  | 93,10  |
| 82  | 74,60  | 74,60  | 75,30  | 76,70  | 79,20  | 83,00  | 88,00  | 93,70  |
| 84  | 77,30  | 77,30  | 77,80  | 79,10  | 81,40  | 84,50  | 89,20  | 94,40  |
| 86  | 80,00  | 80,00  | 80,50  | 81,60  | 83,60  | 86,60  | 90,50  | 95,00  |
| 88  | 82,70  | 82,70  | 83,20  | 84,10  | 85,80  | 88,50  | 91,80  | 95,70  |
| 90  | 85,50  | 85,50  | 85,90  | 86,70  | 88,10  | 90,30  | 93,10  | 96,40  |
| 92  | 88,30  | 88,30  | 88,60  | 89,30  | 90,40  | 92,20  | 94,50  | 97,10  |
| 94  | 91,20  | 91,20  | 91,40  | 91,90  | 92,80  | 94,10  | 95,80  | 97,80  |
| 96  | 94,10  | 94,10  | 94,20  | 94,60  | 95,10  | 96,00  | 97,20  | 98,50  |
| 98  | 97,00  | 97,00  | 97,10  | 97,30  | 97,60  | 98,00  | 98,00  | 99,80  |
| 100 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |