

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

Processo: 0007281-20.2025.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença- Condomínio**, promovido por **Kamilla Carvalho de Freitas Alves de Moraes e outro** em face de **Thalita Carla Carvalho de Freitas**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, para o imóvel situado na Rua Thuller nº 1018, imóvel objeto da matrícula 11.833 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, é de:

R\$ 794.000,00

(Setecentos e noventa e quatro mil reais)

*valor referente a dezembro de 2025.

II-PRELIMINARES

O presente trabalho foi determinado as fls. 98 para avaliação do imóvel objeto da matrícula 11.833 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 107-113) e visa apurar o valor de mercado, para a data de dezembro de 2025, data do laudo.

A vistoria pericial foi previamente designada nos autos para ciência das partes e ocorreu em 13 de novembro de 2025, às 11 horas.

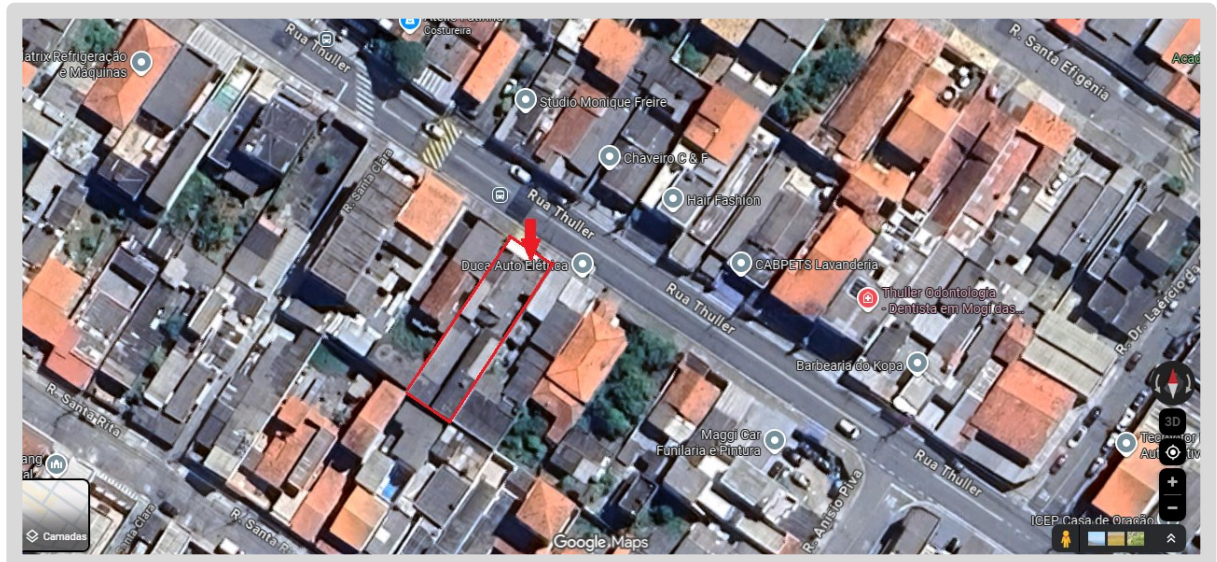
De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”*.

III.I- VISTORIA

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Rua Thuller nº 1018, lote 35 da quadra “E” do Jardim Cecília, distrito de Braz Cubas no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É objeto da matrícula nº 11.833 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número: 26.010.013.000-1.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea da região localizada o imóvel avaliando.

A Rua Thuller, onde está localizado o imóvel, é uma importante via comercial do Distrito de Braz Cubas, local conhecido como Jardim Universo. A região é provida de iluminação pública, energia elétrica, telefonia, rede de água, gás, rede de esgoto, pavimentação, guias e sarjetas para drenagem de água pluvial, região de alta densidade, ocupação predominantemente comercial, com alguns pontos residenciais, local de fácil acesso tanto para pedestres quanto para carros e transporte coletivo.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando situado na Rua Thuller, composto do lote 35 da quadra “E” do Jardim Cecília no Distrito de Braz Cubas assim se descreve conforme a matrícula nº 11.833 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes: mede 10,00 metros de frente para a Rua Thuller, 36,00metros da frente aos fundos em ambos os lados, medindo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a **área de terreno de 360,00 m²**. Terreno em declive e consistência seca.



Fachada do imóvel avaliando: Rua Thuller nº 1018, Mogi das Cruzes, SP.

Sobre o terreno foram apuradas 11 construções, subdivisões adaptadas, não averbadas na matrícula nº 11.833 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Na parte frontal:

- Uma área atualmente locada com destinação comercial composta de varanda de acesso, 2 salões, sanitário e quintal privativo;
- Área com destinação comercial composto de varanda de acesso, 2 salões e sanitário;
- Área de garagem coberta seguida de área descoberta;

Nos fundos (nível da rua):

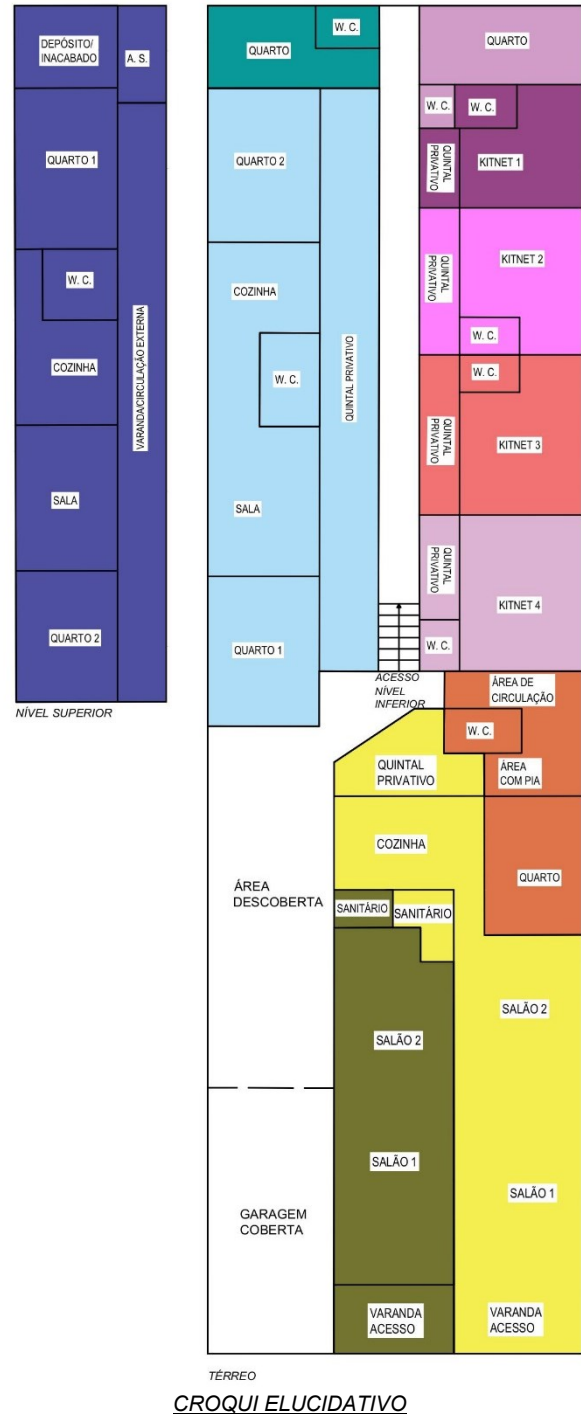
- Área de 2 cômodos e 1 WC;

Fundos nível superior:

- Casa (atualmente local de residência da requerida) composta de varanda/ circulação externa, 2 dormitórios, sala, cozinha, WC, depósito inacabado e área destinada a área de serviços;

No nível inferior:

- Casa composta de quintal privativo, 2 dormitórios, sala, WC e cozinha;
- Quarto e WC nos fundos (lado esquerdo);
- Outro quarto e WC nos fundos (lado direito);
- 4 kitnets compostas de quintal privativo, WC e sala/quarto.



CROQUI ELUCIDATIVO

Benfeitorias classificadas como: casa (grupo 1.2), padrão econômico (2.3) e necessitando de reparos.

De acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2019) tem se como **padrão econômico**:

“Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

Pisos: *cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.*

Paredes: *pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.*

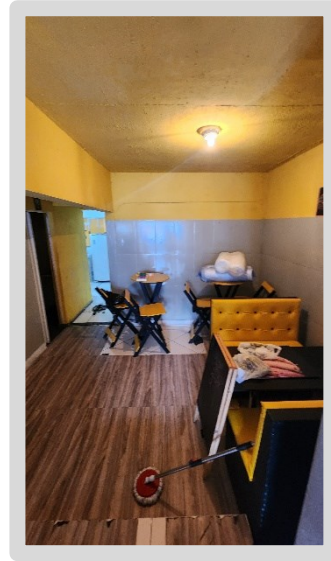
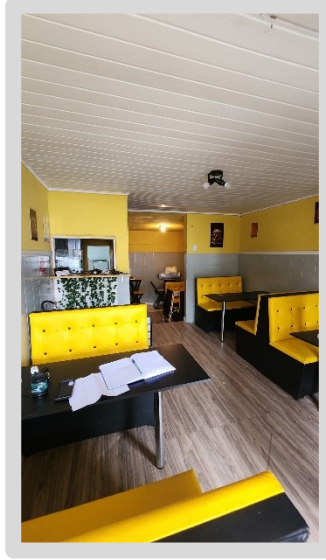
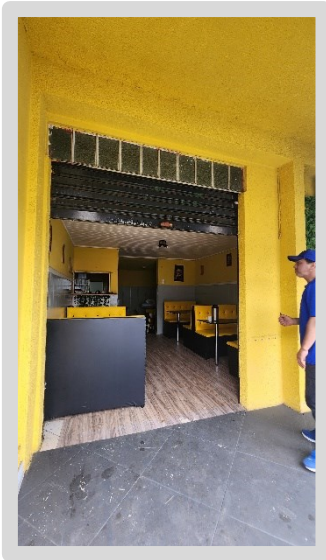
Forros: *sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.*

Instalações hidráulicas: *mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.*

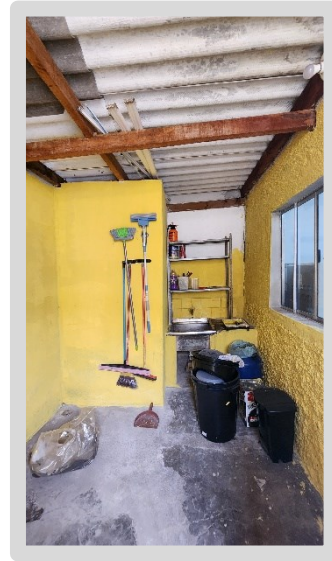
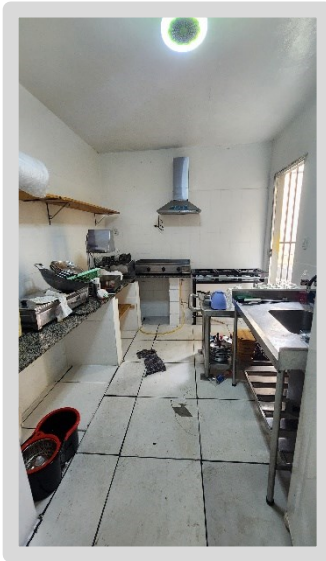
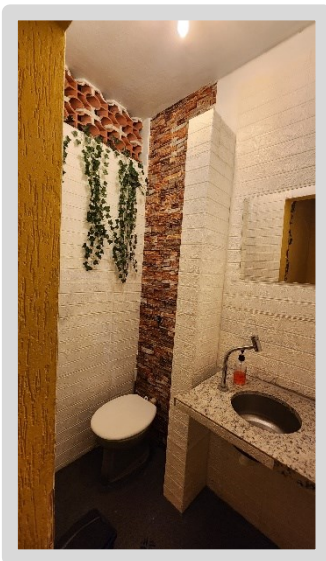
Instalações elétricas: *sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.*

Esquadrias: *madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.”*

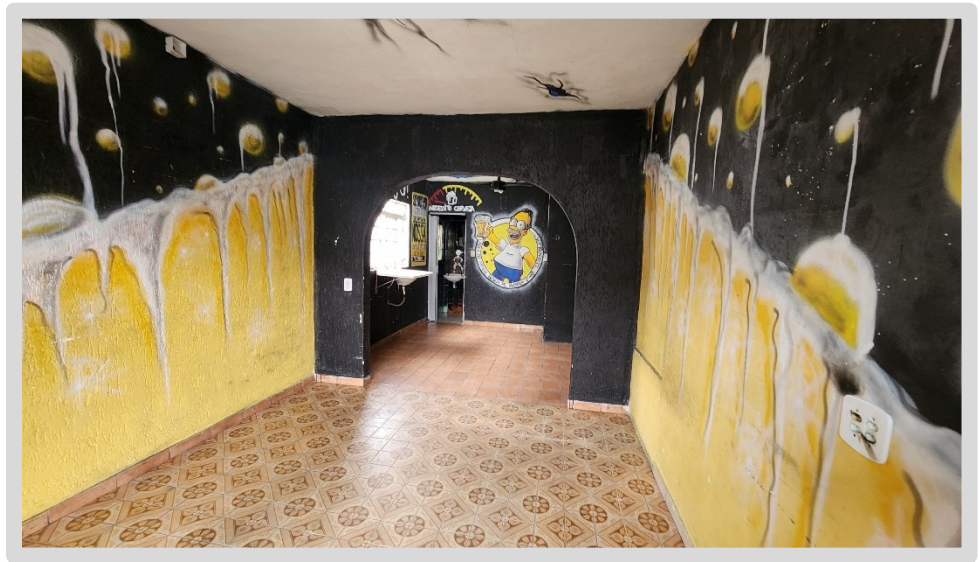
A área construída pond. de 324,08 m², idade aparente de 30 anos e tem seu estado de conservação de acordo com Estudos de Valores de Edificações de imóveis urbanos de São Paulo do IBAPE-SP em vigência classificado em “E”: Necessitando de reparos importantes.



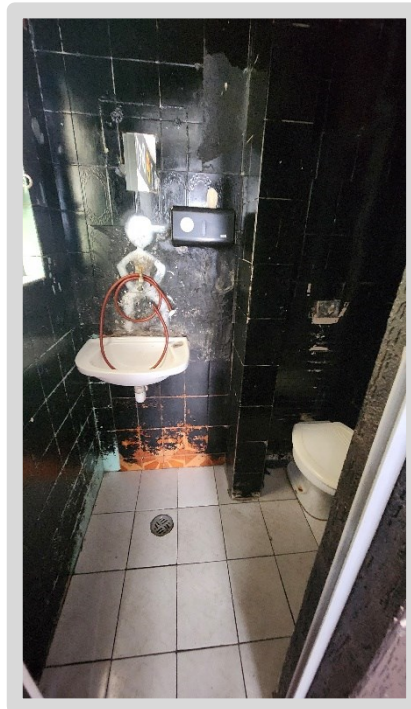
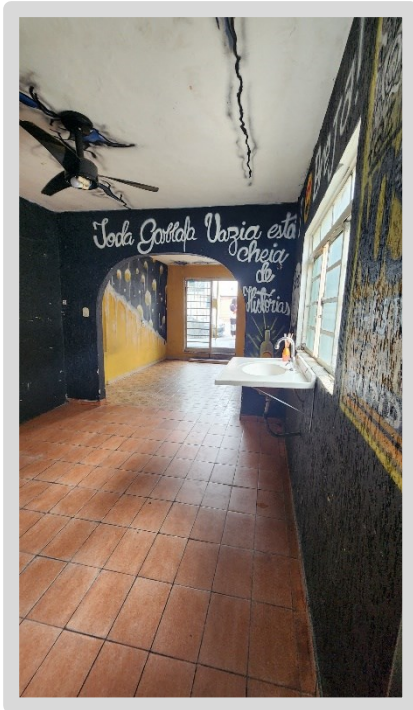
Vista da varanda de acesso, salão 1, salão 2,



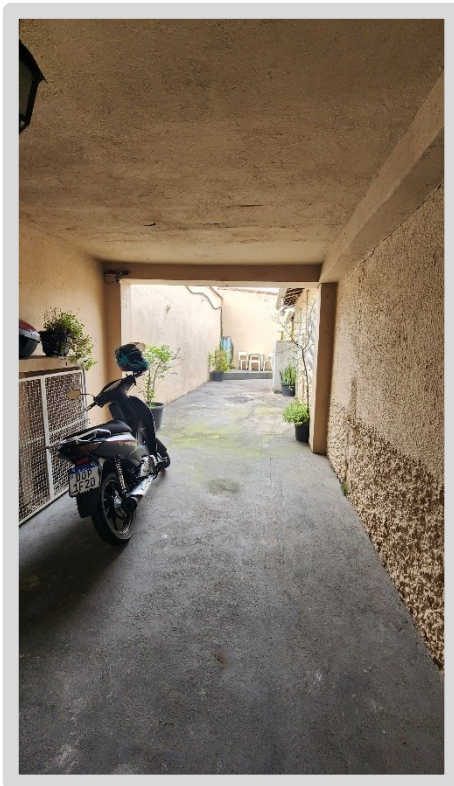
Sanitário, cozinha e quintal privativo na área atualmente locada com destinação comercial.



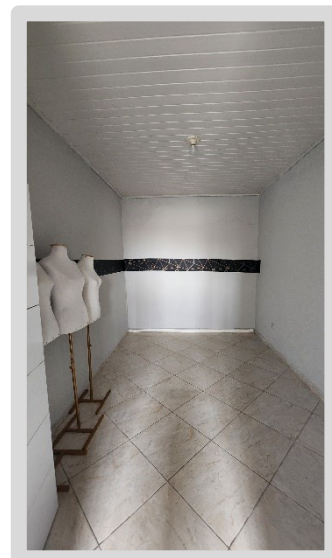
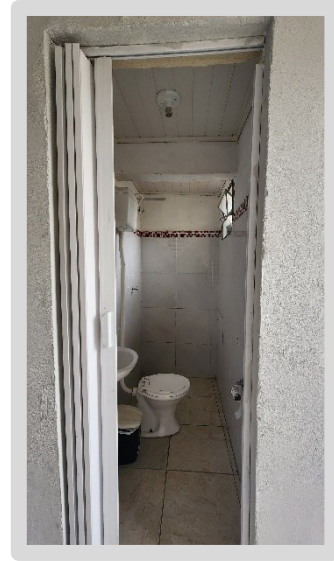
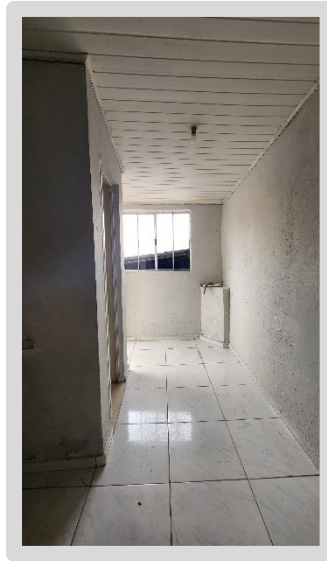
Varanda de acesso e vista ao adentrar a segunda área de destinação comercial



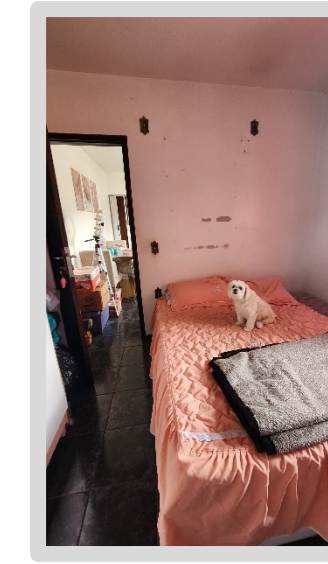
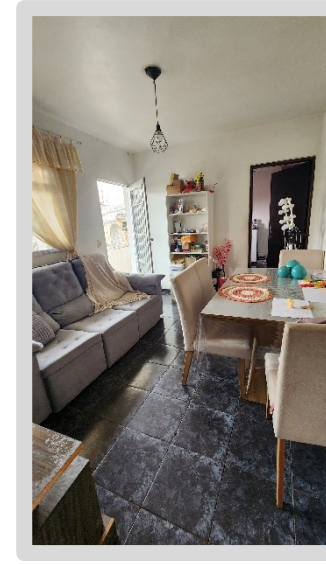
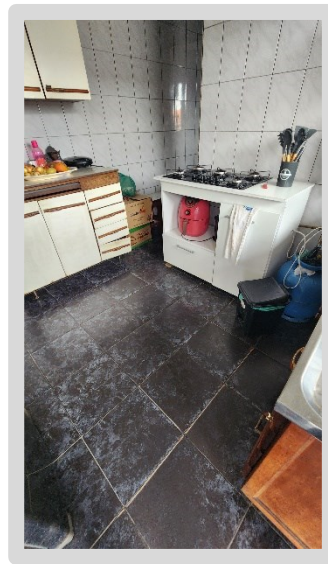
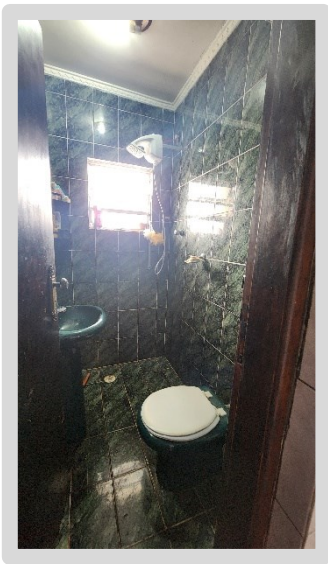
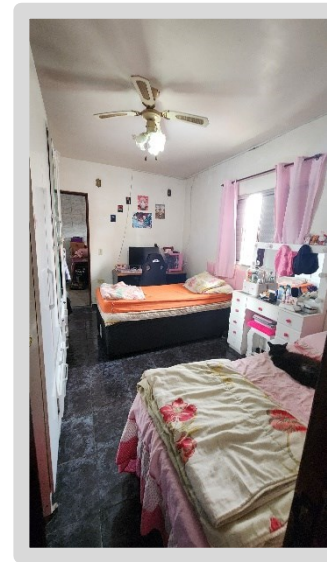
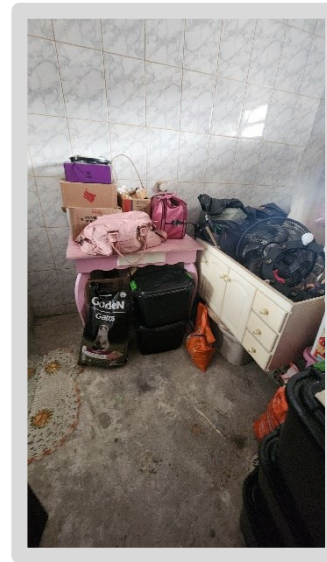
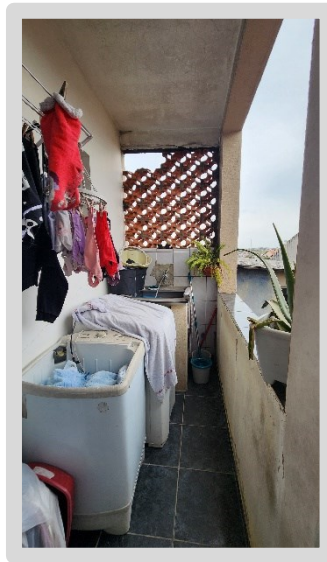
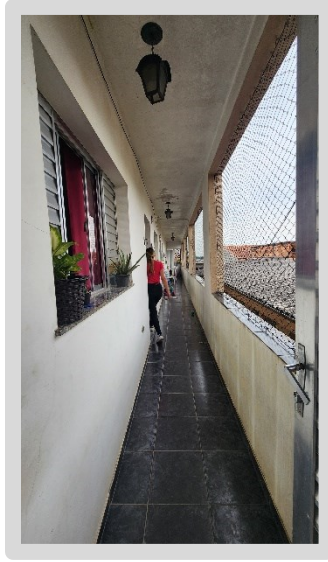
Vista do salão 2 com área de pia e sanitário nesta segunda área de destinação comercial.



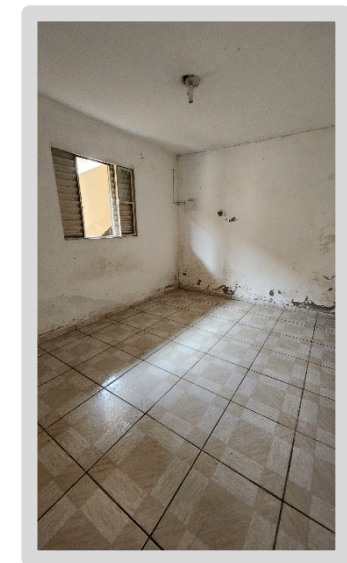
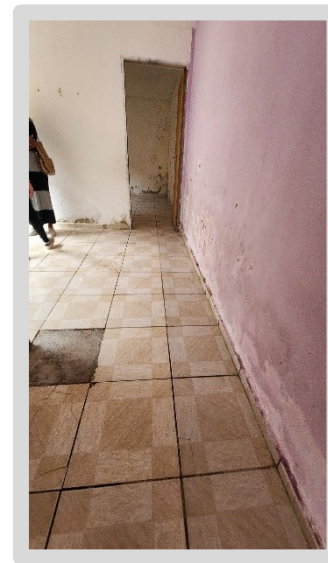
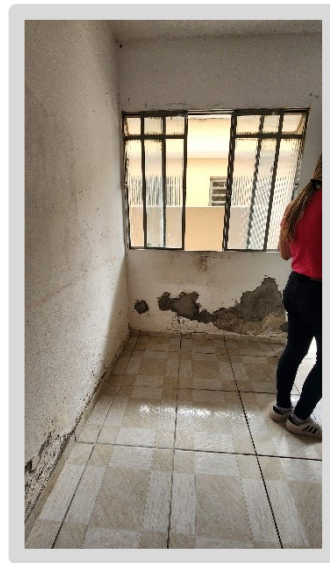
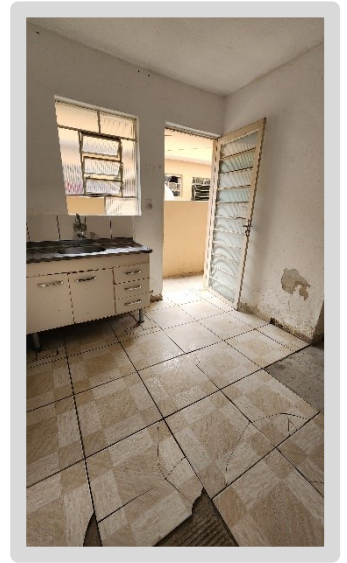
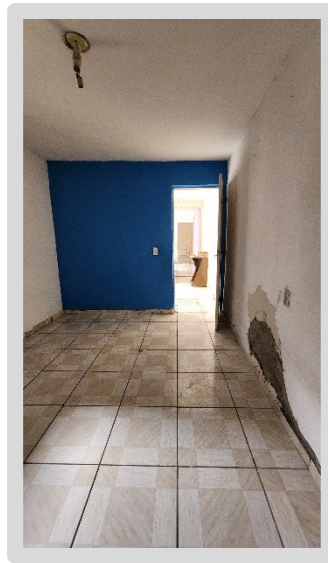
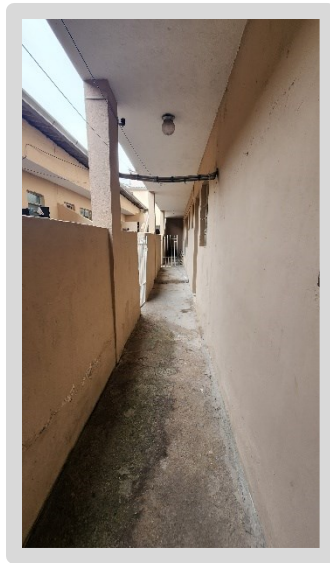
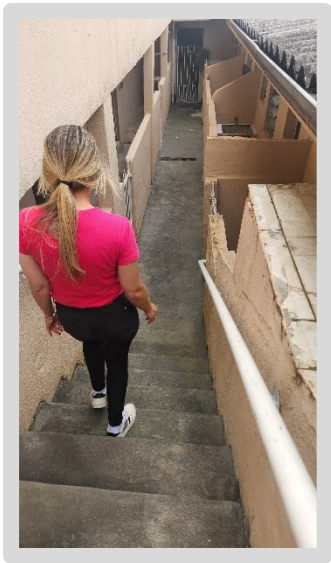
Garagem coberta e área descoberta.



Área de 2 cômodos e 1 WC nos fundos no nível da rua.



Varanda/circulação externa, área destinada a área de serviços, depósito inacabado, dormitório 01, WC, cozinha, sala e dormitório 02 na casa situada no nível mais alto do imóvel (atualmente local de residência da requerida).



Vista do acesso ao nível inferior; quintal privativo, quarto 01, área de cozinha, WC, vistas da área destinada a sala e quarto 02 na casa situada no pavimento inferior.



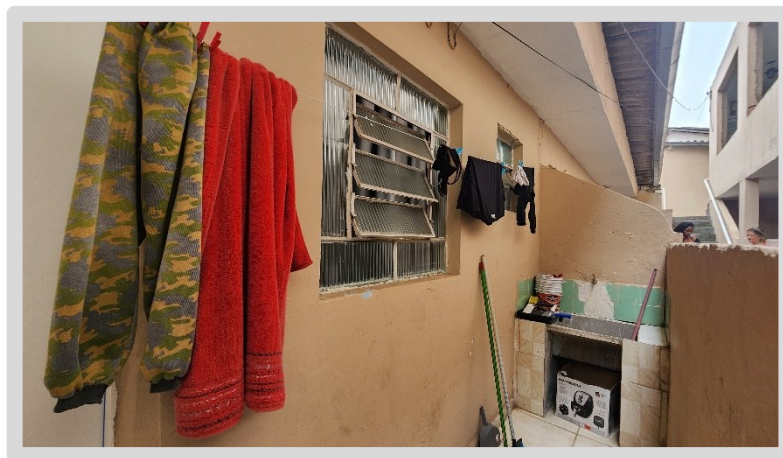
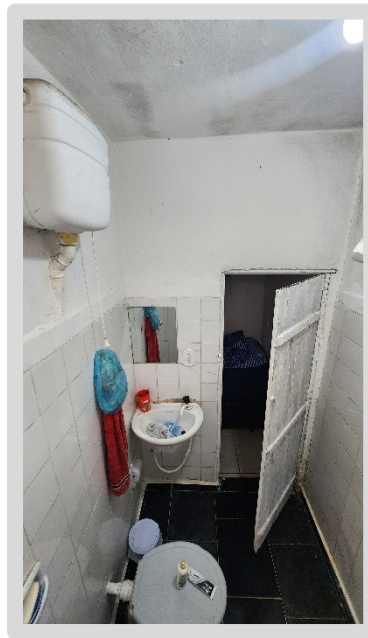
Quarto com WC nos fundos (lado esquerdo).



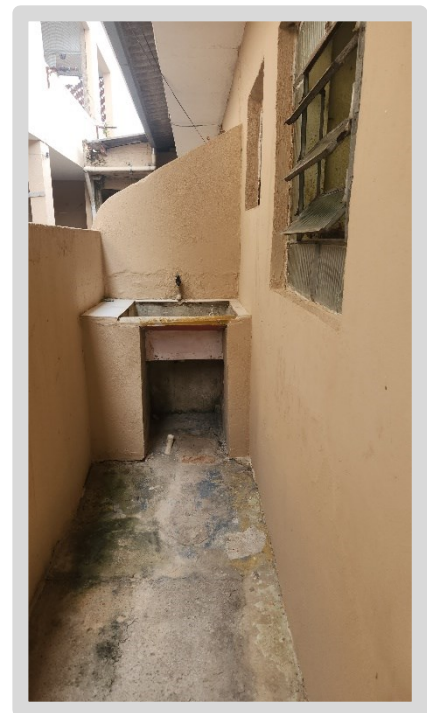
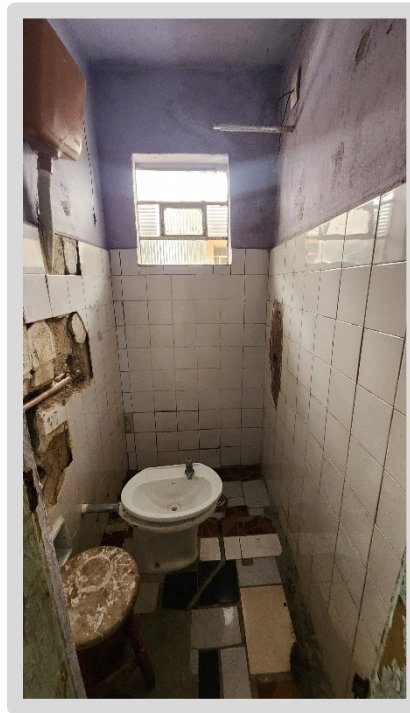
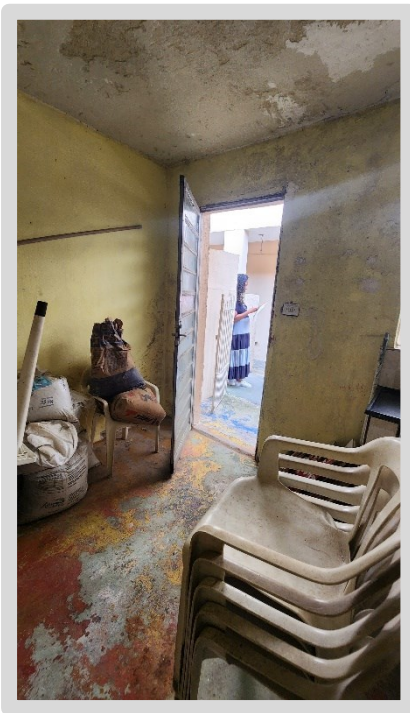
Quarto com WC nos fundos (lado direito).



Kitnet 1 com WC e quintal privativo.



Kitnet 2 com WC e quintal privativo.



Kitnet 3 com WC e quintal privativo.



Kitnet 4 com WC e quintal privativo.

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

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

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

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

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, dezembro de 2025, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

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

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

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

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

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis localização, obsolescência, padrão e vagas mostraram-se fatores homogeneizantes 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.

IV.III - VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo resultou em R\$2.449,29 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 378,28 /m² e coeficiente de variação de 15,4400 %.

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

Mínimo: R\$ 2.260,04, Máximo: R\$ 2.638,54.

Será adotado: **Vu = R\$ 2.449,29 /m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

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

Sendo assim:

$$V = 324,08 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.449,29 = \underline{\text{R\$ } 793.765,90}$$

Arredondando, **R\$ 794.000,00**

(Setecentos e noventa e quatro mil reais)

**valor referente a dezembro de 2025.*



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Thuller 1018

DATA : 20/12/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	310,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa econômico (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,1



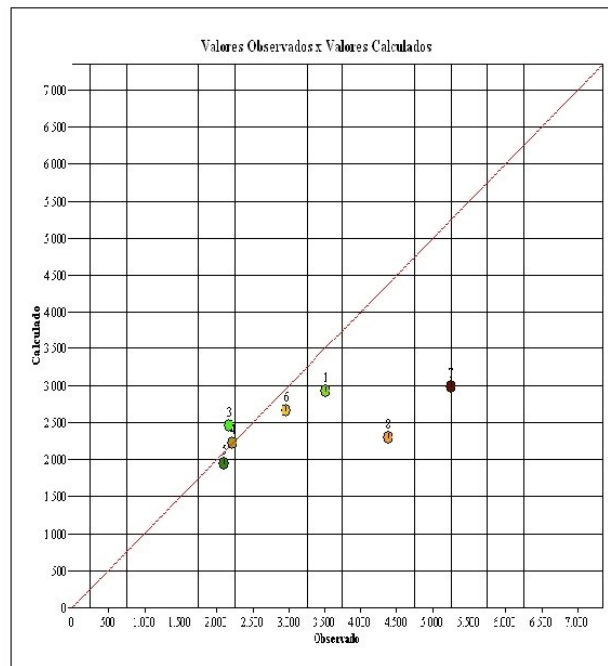
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Santa Dionízia ,SN	3.518,18	2.923,48	0,8310
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Santa Efigênia ,261	1.600,00	2.123,49	1,3272
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Santa Efigênia ,269	2.173,73	2.458,45	1,1310
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Santa Efigênia ,SN	2.213,11	2.218,69	1,0025
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Santa Ursula ,48	2.095,16	1.936,58	0,9243
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Thuller ,1315	2.952,00	2.654,83	0,8993
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Thuller ,489	5.250,00	2.985,82	0,5687
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Thuller ,509	4.378,38	2.292,99	0,5237



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.518,18	2.923,48
2	1.600,00	2.123,49
3	2.173,73	2.458,45
4	2.213,11	2.218,69
5	2.095,16	1.936,58
6	2.952,00	2.654,83
7	5.250,00	2.985,82
8	4.378,38	2.292,99





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Thuller 1018 Jardim Universo MOJI DAS CRUZES - SP Data : 20/12/2025
 Cliente : Avaliação Judicial
 Área terreno m² : 360,00 Edificação m² : 324,08 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.022,57
 Desvio Padrão : 1.271,10
 - 30% : 2.115,80
 + 30% : 3.929,34

Coefficiente de Variação : 42,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.449,29
 Desvio Padrão : 378,28
 - 30% : 1.714,50
 + 30% : 3.184,08

Coefficiente de Variação : 15,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
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 dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.449,29

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.449,29000

VALOR TOTAL (R\$): 793.765,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.260,04

INTERVALO MÍNIMO : 2.260,04

INTERVALO MÁXIMO : 2.638,54

INTERVALO MÁXIMO : 2.638,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2025
 SETOR : 09 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Dionízia NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08740-410 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: 246,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,14
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,665 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes- Eduardo Imóveis
 CONTATO : Referência: RE0970629 TELEFONE : (11)-47988484
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.522,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.518,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -854,94	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.923,48
PADRÃO Fp : -1.613,72	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8310
VAGAS 351,82	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2025
SETOR : 09 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Efigênia NÚMERO : 261
COMP.: BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08740-400 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: 245,00 TESTADA - (cf) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,500 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,410 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliária Couto
CONTATO : Referência: 151 TELEFONE : (11)-47270014
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 692,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 165,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.123,49
PADRÃO Fp : -494,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3272
VAGAS 160,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2025
 SETOR : 09 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Efigênia NÚMERO : 269
 COMP.: BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08740-400 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: 245,00 TESTADA - (cf) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 118,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,500 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 285.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Couto
 CONTATO : Referência: 217 TELEFONE : (11)-47270014
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 940,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.173,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -419,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.458,45
PADRÃO Fp : -671,43	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1310
VAGAS 434,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2025
SETOR : 09 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Efigênia NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08740-400 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: 210,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 268,40
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 1,500 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,640 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Bazinga Imóveis
CONTATO : Código: BICA30056 TELEFONE : (11)-975861849

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 957,51	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.213,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -489,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.218,69
PADRÃO Fp : -683,60	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0025
VAGAS 221,31	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2025
SETOR : 09 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Ursula NÚMERO : 48
COMP.: BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08742-090 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: 210,00 TESTADA - (cf) m : 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclave de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 186,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,500 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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) : 433.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Del Bem Imóveis
CONTATO : Código: V2165 TELEFONE : (11)-947464249
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	906,48	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-627,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-647,16	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	209,52	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.095,16
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.936,58
		VARIAÇÃO : 0,9243



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2025
SETOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 310,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thuller NÚMERO : 1315
COMP.: BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08740-470 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: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 125,00
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,605 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Auro Imóveis
CONTATO : Referência: CA00165 TELEFONE : (11)-47997441
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-554,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-333,27	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	590,40	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.952,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.654,83
		VARIAÇÃO : 0,8993



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2025
 SETOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 310,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thuller NÚMERO : 489
 COMP.: BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08740-470 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: 210,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 120,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,636 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliária Couto
 CONTATO : Referência: 049 TELEFONE : (11)-47276700
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.142,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.985,82
PADRÃO Fp : -2.171,73	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5687
VAGAS 1.050,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/12/2025
 SETOR : 26 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 310,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thuller NÚMERO : 509
 COMP.: BAIRRO : Jardim Universo CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
 CEP : 08740-470 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: 210,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 185,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,636 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ADTI- Alto do Tietê Imóveis
 CONTATO : Código: CA0154_ADTI TELEFONE : (11)-995040512
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPÉ/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.378,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -952,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.292,99
PADRÃO Fp : -2.008,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5237
VAGAS 875,68	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

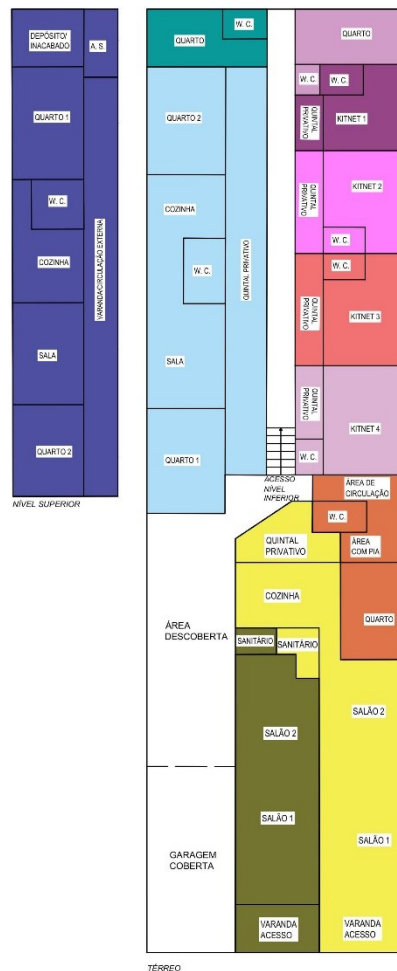
V-QUESITOS DAS REQUERENTES (fls. 142-143)

- Informe se o imóvel descrito na matrícula objeto da presente Ação encontra-se devidamente individualizado em termos de área total, confrontações, benfeitorias e construções existentes.

Resposta: A matrícula descreve a área de terreno de 360,00m² do lote 35 da quadra “E” do Jardim Cecília, indicando sua localização e suas confrontações (lotes).

- Esclareça quantas edificações residenciais e pontos comerciais compõem o referido imóvel, indicando a metragem aproximada, a destinação de cada construção e sua localização dentro do terreno.

Resposta: Na ocasião da vistoria pericial foi apurado que o imóvel está subdividido da seguinte forma:



Na parte frontal:

-Uma área atualmente com destinação comercial composta de varanda de acesso, 2 salões, sanitário e quintal privativo (área estimada aprox.: 45,18 m²);

-Outra área também atualmente com destinação comercial composto de varanda de acesso, 2 salões e sanitário (área estimada aprox.: 29,00 m²);

Nos fundos (nível da rua):

-Área de destinação não definida composta de 2 cômodos e 1 WC (área estimada aprox.: 18,30 m²);

Fundos acima do nível da rua:

-Casa residencial composta de varanda/ circulação externa, 2 dormitórios, sala, cozinha, WC, depósito inacabado e área destinada a área de serviços (área estimada aprox.: 42,10 m²);

No piso inferior:

Casa residencial composta de quintal privativo, 2 dormitórios, sala, WC e cozinha (área estimada aprox.: 67,80 m²);

-Quarto e WC nos fundos -lado esquerdo (área estimada aprox.: 14,20 m²);

-Outro quarto e WC nos fundos -lado direito (área estimada aprox.: 20,00 m²);

- 4 kitnets compostas de quintal privativo, WC e sala/quarto (áreas estimadas aprox. kitnet 1: 22,10 m², kitnet 2: 21,00 m², kitnet 3: 24,30 m² e kitnet 4: 20,10m²).

- Descreva o estado de conservação das edificações, apontando eventuais reformas necessárias, grau de deterioração ou adequação às normas técnicas e de segurança.

Resposta: As benfeitorias necessitam de reparos importantes. De acordo com os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP classifica-se como Reparos Importantes: “Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária.” O imóvel ainda precisa ser adequado quanto a recuos e aberturas para ventilação e salubridade.

- Avalie o valor de mercado atual do imóvel em sua integralidade, considerando a localização, metragem, padrão construtivo, estado de conservação e características da região.

Resposta: O valor de mercado apurado, arredondado, para o imóvel objeto da lide é de R\$794.000,00 (setecentos e noventa e quatro mil reais).

- Indique o valor médio de locação individualizado de cada residência e dos pontos comerciais, com o intuito de identificar proporcionalidade entre o valor do imóvel e eventual retorno do investimento.

Resposta: O presente trabalho tem como objetivo apuração do valor de mercado de venda do imóvel, o Método adotado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para apuração do valor locativo pelo Método Comparativo Direto de Dados seria necessário outro trabalho, no entanto pode se estimar o valor locativo do imóvel, baseado no valor de propriedade, chamado capital- imóvel, a ser remunerado segundo uma taxa de renda compatível com as condições do imóvel e do local. No caso em tela estimasse a taxa de renda de 0,04%

de renda do imóvel, segundo média normalmente aceita nos tribunais para residencial e 0,10% para comercial.

Considerando a área pond. total de 324,08m², estima-se que 249,90 m² atualmente destinam-se a residencial e 74,18m² a comercial. Logo os valores locativos estimados são:

O valor locativo estimado para a área de destinação residencial englobando as 9 construções descritas no segundo quesito deste laudo com área total estimada de 249,90m² (valor de venda ref. R\$612.258,26) é de: R\$ 612.258,26 x 0,004= R\$ 2.449,03/mensais.

E o valor locativo estimado para a área de destinação comercial é de:

A) Ref. ao comércio 1 (lado direito de quem da rua olha para o imóvel) com área estimada de 45,18m² (valor de venda ref. R\$110.691,45) é de R\$ 110.691,45 x 0,010= R\$1.106,91/mensais e ref. ao comercio 2 (localizado entre a garagem e o comércio 1) com área estimada de 29,00 m² (valor de venda ref. R\$71.050,29) é de R\$ 71.050,29 x 0,010= R\$710,50/mensais.

- Esclareça se existem limitações, ônus reais, servidões ou circunstâncias fáticas (tais como ocupações, construções irregulares ou passivos urbanísticos) que possam influir no valor do bem.

Resposta: *A presente avaliação considerou o imóvel em seu estado atual, imóvel de padrão econômico e necessitando de reparos importantes.*

- Aponte se o imóvel possui liquidez no mercado imobiliário local, indicando tempo médio estimado de venda de imóveis com características semelhantes.

Resposta: *Prejudicado.*

VI-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 38 (*trinta e oito*) folhas digitadas, sendo a primeira e a última datada e assinadas.

Mogi das Cruzes, dezembro de 2025.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5