LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data base 03/07/2026

1 - Processo

0007374-17.2024.8.26.0361	Distribuição	5º V. C. Mogi	Juiz	GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA

2 - Requerente

Francisco Rodrigues de Faria

3 - Requerido

Ester Goor de Faria

4 - Dados do Imóvel

Localização	Rua Gomes Cardim - Lt. 18; Q. 122			Bairro	Vila Mogi Moderno	CEP	08717-620
Município	Mogi das Cruzes			Estado	São Paulo		
Área do terreno (m²)	480,00	Testada (m²)	10,00	Matrícula	13.794 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes		
Área Construída (m²)	61,62			Cad. Municipal	27.017.011.000-1		

4.1 - Informações impactantes na avaliação

Diante de discrepâncias identificadas entre as informações constantes na documentação apresentada - Cadastro Municipal, foi realizada uma medição perimetral das construções encontradas no terreno. A área construída, resultado da medição será utilizada para o cálculo do real valor do terreno e das benfeitorias.

5 - Vista geral do imóvel



AVALIAÇÃO

6 - Avaliação - terreno **VT** - Valor do terreno	R$ 299.600,00	duzentos e noventa e nove mil e seiscentos reais

6.1 - Metodologia	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO		
Grau de Fundamentação	Nível I	Grau de Precisão	Nível II

7 - Avaliação - benfeitorias **VB** - Valor da benfeitoria	R$ 56.700,00	cinquenta e seis mil e setecentos reais

7.1 - Metodologia	MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

8 - Valor total do imóvel **(VT + VB) -** terreno + benfeitoria	R$ 356.300,00	trezentos e cinquenta e seis mil e trezentos reais

9 - Data base:	julho-26

10 - Responsável técnico

Perito	Arq. Marcio Nogaroto da Silva	CAU nº:	A78054-5	CRECI nº:	177104F

MARCIO NOGAROTO
M N
a + p
AVALIAÇÕES + PERÍCIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ26701059465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

Sumário

1 - *CONSIDERAÇÕES INICIAS* 3

2 - *CONTRATANTE DO SERVIÇO* 3

3 - *FINALIDADE DA AVALIAÇÃO* 3

4 - *CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO* 3

5 - *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL* 4

6 - *FOTOS DO IMÓVEL* 4

7 - *METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO* 5

8 - *AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCAO* 5

9 - *ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO* 5

10 - *DIAGNÓSTICO DE MERCADO* 6

11 - *CONSIDERAÇÕES FINAIS* 6

ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO 7

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA 12

ANEXO III - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS 13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Márcio Nogaroto da Silva , Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP sob nº A78054-5 e Consultor Imobiliário registrado no CRECI/SP sob nº 177104F, nomeado nos Autos do Processo nº 0007374-17.2024.8.26.0361 como Perito, em conformidade com as normas de avaliações preconizadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) emite o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**.

2 - DADOS DO PROCESSO

Classe: Procedimento Comum Cível
Assunto: Defeito, nulidade ou anulação
Distribuição: 5º Vara Cível - Mogi das Cruzes
Juiz: Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este Laudo deve explicitar o Valor de Mercado de um terreno com benfeitorias - área de 480,00 m² e área construída de 61,62 m², localizado na Rua Gomes Cardim, s/n, Vila Mogi Moderno, Mogi das Cruzes, São Paulo.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O lote em análise está localizado na ***Rua Gomes Cardim*** , localizada na Vila Mogi Moderno em Mogi das Cruzes - SP, via com características residenciais tendo como tipologia predominante, residências unifamiliares. A rua apresenta trechos com inclinações suaves, acompanhando a variação do relevo da Vila Mogi Moderno favorecendo o escoamento de águas pluviais em direção às partes mais baixas do bairro, minimizando riscos de alagamentos. Por ser uma rua de perfil residencial, a circulação de veículos é composta majoritariamente por moradores locais funcionando como via de trânsito local. O fluxo de pessoas a pé é calmo e concentrado nos horários de início e término do expediente comercial, escolar ou nos momentos de deslocamento para pontos de ônibus próximos. A região abriga pequenos negócios locais, prestadores de serviços de microporte (como oficinas locais, comércios de conveniência ou serviços especializados de topografia na região próxima). A poucos minutos de caminhada ou carro, o morador encontra o forte comércio do Mogi Moderno e do Alto do Ipiranga. Isso inclui os supermercados, farmácias, padarias tradicionais, academias e escolas. A *Avenida Francisco Ribeiro Nogueira* é a principal artéria nas proximidades, permitindo um acesso direto e rápido ao Centro de Mogi das Cruzes e à Rodovia Mogi-Bertioga assim como a *Rua Presidente Getúlio Vargas / Avenida Brasil* que são excelentes opções viárias paralelas e de conexão que escoam o trânsito do bairro rumo à região central e a bairros vizinhos como o Parque Santana. A região pode ser acessada aytravés de diversas linhas de ônibus urbanos que passam pelas avenidas adjacentes, ligando o bairro diretamente ao Terminal Central de Mogi das Cruzes. A via conta com asfalto consolidado, iluminação pública em LED, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e serviços regulares de limpeza e coleta de lixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - terreno

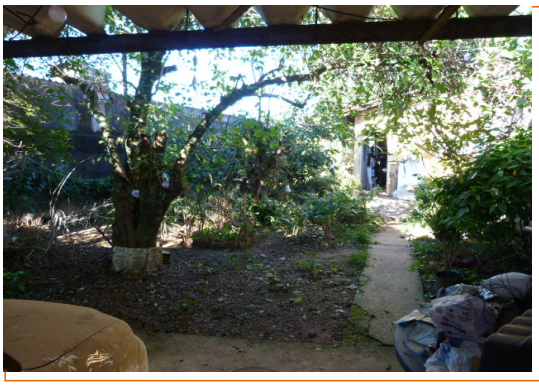
Descrição

Terreno com benfeitorias, apresentando topografia plana, duas edificações sem ocupação e garagem para até dois carros. Dimensões: a. t: 480,00 m² - testada: 10,00 m

Parâmteros urbanísticos

A Vila Mogi Moderno integra a Macrozona Urbana do município. O bairro é classificado majoritariamente como uma *Zona Mista (ZM) ou Zona de Adensamento Preferencial (ZAP)* . Permissão para uso residencial (unifamiliar e multifamiliar) e usos não residenciais de baixo ou médio impacto, tais como comércios de bairro, escritórios de prestação de serviços e pequenas atividades profissionais, desde que respeitados os níveis de ruído e tráfego locais. Coeficiente de Aproveitamento Básico costuma ser igual a 1,0 e Taxa de ocupação variando entre 60 e 70% da área do terreno.

6 - FOTOS DO IMÓVEL - terreno



vista geral do tereno



vista dos fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ26701059465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO - TERRENO

Escolha do Método de Avaliação: ***MÉTODO DO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO***

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Justificativa da utilização destes métodos: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método de avaliação.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO - TERRENO

Embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado do terreno resultou em:

R$ 299.600,00	***cento e setenta e oito mil e quatrocentos reais***

Valor unitário - R$/m²	***624,17***

9 - AVALIAÇÃO - VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA - NÃO SE APLICA

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado em:

Grau de Fundamentação: I	***Grau de Precisão: II***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de terrenos no entorno da ***Rua Gomes Cardim*** , na Vila Mogi Moderno, em Mogi das Cruzes (SP), destaca-se pela maturidade urbana e forte apelo residencial. Sendo um bairro colado ao Centro da cidade e ao Alto do Ipiranga, a região experimenta uma transição focada em adensamento e verticalização moderada, motivada pela escassez de grandes glebas vazias e pela forte demanda por moradias compactas bem localizadas. A Rua Gomes Cardim e suas transversais possuem um perfil residencial, com comércio de suporte local forte na vizinhança imediata. Encontrar terrenos "limpos" (vazios) no entorno da Gomes Cardim é raro. A maior parte das oportunidades atuais do mercado exige a aquisição de imóveis antigos com foco na demolição das benfeitorias para reaproveitamento do solo.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais bem como futura valorização de mercado.

Ressalto que foram efetuadas medições de campo, visto que foram identificadas discrepâncias entre as áreas informadas na documentação e as construções encontradas no local. Para fins de composição da avaliação do imóvel, o Terreno será avaliado através do ***METODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO*** , e a construção será avaliada através do ***MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO*** .

Este laudo de avaliação contém 18 páginas incluindo-se os anexos contendo pesquisa de mercado com determinação do valor unitário de mercado, cópia da documentação fornecida, cálculo do valor da benfeitoria e croquis de medição.

Mogi das Cruzes , 03 de julho de 2026

Arq. Marcio Nogaroto da Silva
Perito

MARCIO NOGAROTO
M N
a + p
AVALIAÇÕES + PERÍCIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 – Critérios

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida através de tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado de terreno (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura e ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/4 = quando a diferença for inferior a 30%
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/8 = quando a diferença for superior a 30%

1.4 - Fatores topografia, Gleba e Superfície.

Fator Topografia

Terreno plano (situação paradigma)	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

Fator Gleba

Até 2.000 m²	1,00
De 2.000 até 20.000 m²	0,90
De 20.001 até 50.000 m²	0,85
De 50.001 até 100.000 m²	0,80
De 100.001 até 150.000 m²	0,75
De 150,001 até 200.000 m²	0,70
De 200.001 até 300.000 m²	0,65
De 300.001 até 500.001 m²	0,60
De 500,001 até 750.000 m²	0,55
De 750.001 até 1.000.000 m²	0,50
Acima de 1.000.000 m²	0,40

Fator Superfície

Terreno seco	1,00
Inundável que dificulte o acesso, mas não atinge o terreno	0,90
Região inundável que é atingido ou afetado periodicamente por inundação	0,70
Permanentemente alagado	0,60

Fonte: Ibape

1.5 - Elementos com edificações

Nos elementos com benfeitorias será descontado ou acrescentado ao valor ofertado o custo estimado das edificações no estado em que se encontram, utilizando-se do método do custo de reprodução, conforme as normas de avaliação, considerando o custo unitário de construção, padrão construtivo e estado de conservação depreciado pelo critério de Ross Heidecke.
Foc = Fator de depreciação
R = valor residual = 20%
K = coeficiente Ross Heideke conforme a idade do imóvel e estado de conservação

Dados do Paradigma

Indice Local - Paradigma adotado	100
Topografia - Plana - Fator topografia	1,00
Superficie - Seca - Fator Superfície	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

2 - Pesquisa de mercado

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-500m2-venda-R$500000-id-2774710626/?source=ranking%2Crp	**Amostra nº 1**						**Data**	**03/07/26**
	Endereço	Av. Vereador Nesclar Faria Guimarães					Índice de localização	100
	Bairro	Vila Mogi Moderno		Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel	Terreno		Edificação		Não há		
	Área (m²)	500,00		Construção(m²)	-		Vida util	60
	Testada (m)	10,00		Padrão construtivo			Coeficiente	-
	Topografia	plana	1,00	Id. aparente (anos)	0		Foc	1,000
	Valor (R$)	**500.000,00**		Conservação			Coeficiente	a
	Fonte	Leandro Imóveis		Evento			**oferta**	**0,90**
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-500m2-venda-R$340000-id-2890912107/?source=ranking%2Crp	**Amostra nº 2**						**Data**	**03/07/26**
	Endereço	RuaJoão Kopke					Índice de localização	100
	Bairro	Vila Mogi Moderno		Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel	Terreno		Edificação		Não há		
	Área (m²)	500,00		Construção(m²)	-		Vida util	60
	Testada (m)	10,00		Padrão construtivo			Coeficiente	-
	Topografia	caída lateral	0,95	Id. aparente (anos)	0		Foc	1,000
	Valor (R$)	**340.000,00**		Conservação			Coeficiente	a
	Fonte	AP Mogi Imóveis e Serviços		Evento			**oferta**	**0,90**
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-500m2-venda-R$420000-id-2891847349/?source=ranking%2Crp	**Amostra nº 3**						**Data**	**03/07/26**
	Endereço	não informado					Índice de localização	100
	Bairro	Vila Mogi Moderno		Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel	Terreno		Edificação:		Não há		
	Área (m²)	500,00		Construção(m²)	-		Vida util	60
	Testada (m)	10,00		Padrão construtivo			Coeficiente	-
	Topografia	caída lateral	0,95	Id. aparente (anos)	0		Foc	1,000
	Valor (R$)	**420.000,00**		Conservação			Coeficiente	a
	Fonte	Unidade Livre		Evento			**oferta**	**0,90**
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-520m2-venda-R$279000-id-2885597196/?source=ranking%2Crp	**Amostra nº 4**						**Data**	**03/07/26**
	Endereço	não informado					Índice de localização	90
	Bairro	Vila Mogi Moderno		Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel	Terreno		Edificação		Não há		
	Área (m²)	520,00		Construção(m²)	-		Vida util	60
	Testada (m)	10,00		Padrão construtivo			Coeficiente	-
	Topografia	caída lateral	0,95	Id. aparente (anos)	0		Foc	1,000
	Valor (R$)	**279.000,00**		Conservação			Coeficiente	a
	Fonte	Forte Assessoria Imobiliária		Evento			**oferta**	**0,90**
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-525m2-venda-R$350000-id-2818953655/?source=ranking%2Crp	**Amostra nº 5**						**Data**	**03/07/26**
	Endereço	não informado					Índice de localização	90
	Bairro	Vila Mogi Moderno		Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel	Terreno		Edificação		Não há		
	Área (m²)	520,00		Construção(m²)	-		Vida util	60
	Testada (m)	10,00		Padrão construtivo			Coeficiente	-
	Topografia	plana	1,00	Id. aparente (anos)	0		Foc	1,000
	Valor (R$)	**350.000,00**		Conservação			Coeficiente	a
	Fonte	Catamarã Imóveis		Evento			**oferta**	**0,90**
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-500m2-venda-R$450000-id-2879817827/?source=ranking%2Crp	**Amostra nº 6**						**Data**	**03/07/26**
	Endereço	Avenida Prefeito Carlos Alberto Lopes, 670					Índice de localização	100
	Bairro	Vila Mogi Moderno		Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel	Terreno		Edificação		Não há		
	Área (m²)	500,00		Construção(m²)	-		Vida util	60
	Testada (m)	10,00		Padrão construtivo			Coeficiente	-
	Topografia	aclive acima de 20%	0,85	Id. aparente (anos)	0		Foc	1,000
	Valor (R$)	**450.000,00**		Conservação			Coeficiente	a
	Fonte	Unidade Livre		Evento			**oferta**	**0,90**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

3 - Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor unitário básico de terreno

Dados do Paradgma			
Área de tereno	480,00	1	F Gleba
Índice Local:	90		
Fator Topografia:	1,00		
Fator Superfície:	1,00		

Compart.	*Vr. unitário*	*F.fonte*	*F.local*	*F. Gleba*	*F. porte*	*F.topogr*	*Fator sup*	*Vr. Homogeneiz.*
1	1.000,00	0,90	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	810,00
2	680,00	0,90	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	550,80
3	840,00	0,90	0,90	1,00	1,01	0,85	1,00	567,00
4	536,54	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	482,88
5	673,08	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	605,77
6	900,00	0,90	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	729,00

Média aritmética		**624,24**
Limite Inferior	0,7*média	**436,97**
Limite Superior	1,3*média	**811,52**

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o Valor unitário básico de mercado de terreno.

Vub = **R$/m²** **624,24**

4 - Avaliação - Valor de mercado

Valor de mecado do terreno= valor unitário de pesquisa x área do terreno - R$/m² **R$ 299.600,00**

5. Avaliação - Cálculo do valor de liquidação forçada (não se aplica)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ26701059465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

6. Enquadramento e grau de precisão

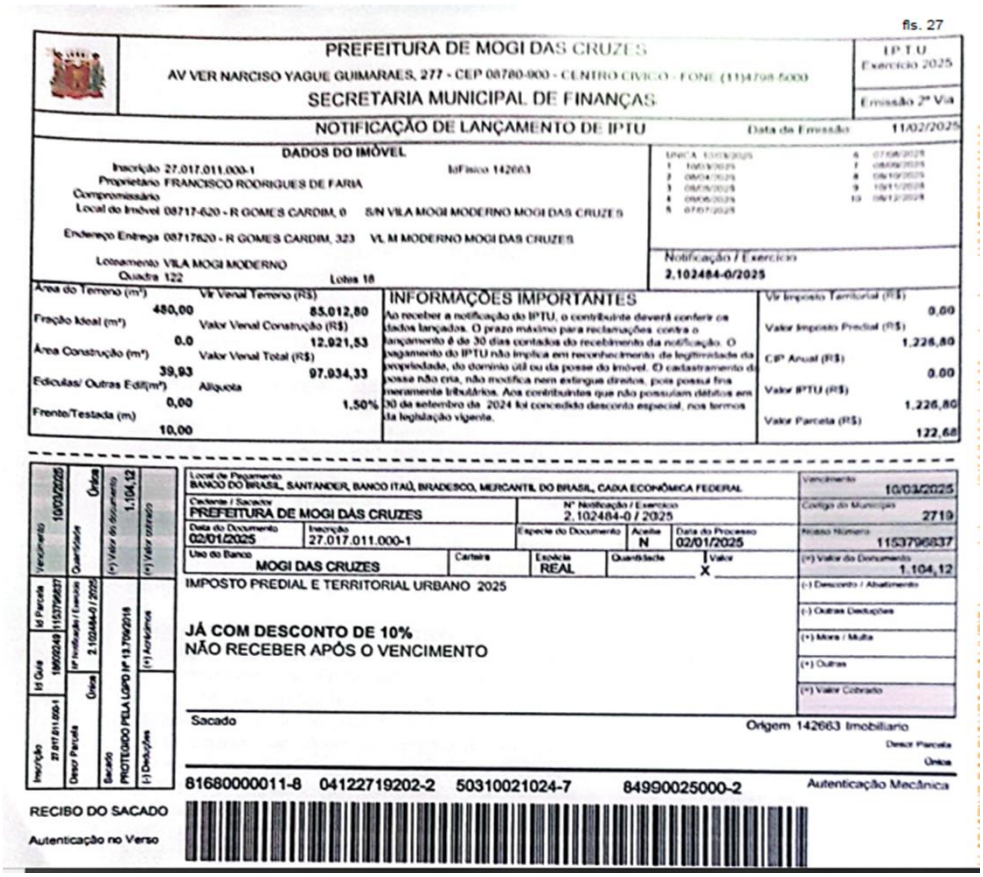
Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores					Pontos
Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	**2**
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características de terceiros	**1**
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	**2**
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	**1**
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	**1**
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	**1**
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT					**8**

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais nos mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT			I

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% a 50%	> 50%
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT			III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ26701059465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA



fls. 27

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES
AV VER NARCISO YAGUE GUIMARAES, 277 - CEP 08780-900 - CENTRO CIVICO - FONE (11)4798-5000
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IPTU
Exercício 2025
Emissão 2ª Via

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE IPTU — Data de Emissão 11/02/2025

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição 27.017.011.000-1 — Id Único 142663
Proprietário FRANCISCO RODRIGUES DE FARIA
Compromissário
Local do Imóvel 08717-620 - R GOMES CARDIM, 0 S/N VILA MOGI MODERNO MOGI DAS CRUZES
Endereço Entrega 08717620 - R GOMES CARDIM, 323 VL M MODERNO MOGI DAS CRUZES
Loteamento VILA MOGI MODERNO
Quadra 122 Lotes 18

Área do Terreno (m²)	480,00
Fração Ideal (m²)	0,0
Área Construção (m²)	39,93
Edículas/ Outras Edif(m²)	0,00
Frente/Testada (m)	10,00
Vlr Venal Terreno (R$)	85.012,80
Valor Venal Construção (R$)	12.021,53
Valor Venal Total (R$)	97.034,33
Alíquota	1,50%

Notificação / Exercício
2.102484-0/2025

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Ao receber a notificação do IPTU, o contribuinte deverá conferir os dados lançados. O prazo máximo para reclamações contra o lançamento é de 30 dias contados do recebimento da notificação. O pagamento do IPTU não implica em reconhecimento de legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel. O cadastramento de posse não cria, não modifica nem extingue direitos, pois possui fins meramente tributários. Aos contribuintes que não possuam débitos em 30 de setembro de 2024 foi concedido desconto especial, nos termos da legislação vigente.

Vlr Imposto Territorial (R$)	0,00
Valor Imposto Predial (R$)	1.226,80
CIP Anual (R$)	0,00
Valor IPTU (R$)	1.226,80
Valor Parcela (R$)	122,68

Local de Pagamento
BANCO DO BRASIL, SANTANDER, BANCO ITAÚ, BRADESCO, MERCANTIL DO BRASIL, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vencimento 10/03/2025

Cedente / Sacador
PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES

Nº Notificação / Exercício
2.102484-0 / 2025

Código do Município 2719

Data do Documento 02/01/2025 | Inscrição 27.017.011.000-1 | Espécie do Documento | Aceite N | Data do Processo 02/01/2025

Nosso Número 1153796837

Uso do Banco MOGI DAS CRUZES | Carteira | Espécie REAL | Quantidade | Valor X

(=) Valor do Documento 1.104,12

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2025

JÁ COM DESCONTO DE 10%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

(-) Desconto / Abatimento
(-) Outras Deduções
(+) Mora / Multa
(+) Outras
(=) Valor Cobrado

Sacado

Origem 142663 Imobiliario

Descr Parcela Única

81680000011-8 04122719202-2 50310021024-7 84990025000-2

Autenticação Mecânica

RECIBO DO SACADO

Autenticação no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ26701059465
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

ANEXO III - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

1- Método do Custo de Reprodução

O **Método do Custo de Reprodução** - **NBR 14.653-1** - é uma abordagem de avaliação de imóveis que estima o valor de um imóvel pelo custo necessário para construí-lo ou substituí-lo integralmente, como se fosse novo, utilizando materiais e especificações atuais. Ele serve como base para o método do custo, sendo o primeiro passo o cálculo do "custo de reprodução" (valor de 100% do bem), ao qual se aplica a depreciação para chegar ao valor atual, também chamado de "custo de reedição".

Etapas metodológicas:

a. Cálculo do custo de reprodução: Determina-se o custo para construir um imóvel novo e idêntico ao avaliado hoje, usando referências como o ***Custo Unitário Básico (CUB)*** ou outras tabelas de custos.

b. Depreciação: Uma vez que o custo de reprodução é determinado (valor a 100%), é preciso subtrair a depreciação acumulada devido ao desgaste físico, obsolescência funcional ou ambiental para chegar ao valor atual da benfeitoria.

c. Custo de reedição: A subtração do custo de reprodução pelo valor da depreciação resulta no chamado "custo de reedição".

d. Calcular o valor final: Por fim, adiciona-se o custo de reedição da benfeitoria ao valor de mercado do terreno, obtendo-se o valor total do imóvel.

Justificativa da utilização do método:

Avaliação objetiva: Fornece uma base de custo relativamente objetiva para a avaliação, especialmente quando os dados de mercado são escassos.

Aplicação em bens únicos: É particularmente útil para bens especiais ou de propósito único, que não podem ser comparados facilmente como outros do mercado. No caso em tela, o imóvel em avaliação tem características que o colocam relativamente fora do mercado, Tais características serão descritas neste Laudo.

Avaliação de bens novos: Funciona bem para a determinação do valor de construção de uma réplica idêntica de um bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

2 - Análise da área construída

Edificações sem uso definido com área total de ***61,62 m²***, obtida através de medição no local. São duas construções sendo a primeira - ***Edificação 1***, um salão com garagem com área construída de ***45,35 m²***; a segunda - ***Edificação 2***, um salão com uma churrasqueira e fogão a lenha com área construída de ***16,27 m²***: A *Edificação 1* e garagem tem acabamento externo e interno no padrão simples. Construção 2, não apresenta acabamento externo. Acabamento interno no padrão simples, necessitando reparos . Para efeito de Avaliação, toma-se como base a área construída total da construção.

Idade aparente: 30 anos.

3 - Fotos da área construída



Edificação 1 e garagem



Edificação 1 - interno



Edificação 2



Edificação 2 - interno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

4 - Cálculo do custo de reprodução

Para a determinação do VALOR DAS BENFEITORIAS utilizou-se de literatura especializada e informações próprias do mercado local da construção civil.
Para a determinação do valor da edificação construída, toma-se como referência o ***Boletim Econômico SINDUSCON — junho de 2026***, utilizando-se como parâmetro de caracterização, o padrão PIS e a área da edificação.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, junho de 2026 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.175,81	2,18	R-1	2.670,26	2,32	R-1	3.227,44	2,10
PP-4	2.032,84	1,99	PP-4	2.486,71	2,26	R-8	2.605,71	2,09
R-8	1.935,81	1,97	R-8	2.221,44	2,24	R-16	2.822,68	2,11
PIS	1.513,31	2,10	R-16	2.158,46	2,22			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

4.1 - Custo de reprodução da benfeitoria

O custo de reprodução representa o valor para construir uma réplica nova do imóvel.
A área construída total não consta da documentação apresentada. Através de medição em campo obteve-se a área total construí de 65,60 m².
Sendo assim temos:

- Área de construção: 61,62 m2
- Custo unitário de reprodução CUB - SINDUSCON: R$ 1.513,31/m2

Custo de reprodução: C = R$1.513,31 x 61,62 m² = R$93.250,16.

4.2 - Fator depreciação

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional:

Depreciação De Ordem Física: É a decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação.
Depreciação De Ordem Funcional: Pode ser decorrente de 3 fatores:

INADEQUAÇÃO – Devida à falha de projeto ou na execução;
SUPERAÇÃO – Devida ao aparecimento de novas técnicas construtivas ou materiais;
ANULAÇÃO – Inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

4.2.1 - Coeficiente de depreciação – método Ross-Heidecke

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke). O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro, proveniente do estudo de Heidecke:

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

A vida útil ou referencial **(VU)** e o valor residual **(R)**, estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

Os coeficientes de depreciação aplicáveis são os constantes da ***tabela de depreciação*** abaixo:

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Aplicando-se os coeficientes – Tabela 1 e estado de conservação temos a descrição do avaliando:

Classe: Residencial
Grupo: Casa
Valor residual (Vr): 20%
Idade: 30 anos
Vida útil: 70 anos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.

Estimando-se a idade da construção em 30 anos e dividindo pela vida útil de uma edificação – 70 anos, temos:

Na tabela de depreciação, encontra-se na linha de idade em % da vida referencial: 30/70= 0,43. Adotando-se a porcentagem da VU (vida útil) do imóvel como 34%, na coluna "g" do estado de conservação, encontra-se o coeficiente "K" = 0,560.

Cálculo do coeficiente de depreciação:

Kd = 0,20 + 0,560 (1 – 0,20) = 0,608

Multiplicando – se o coeficiente de depreciação pelo valor das benfeitorias, temos:

R$93.250,16 x 0,608 = R$56.700,00

5 - CONCLUSÃO: VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Após os estudos e cálculos aqui apresentados conclui-se dessa forma que o valor total do imóvel se dará pela soma do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB) sendo:

Valor do terreno - VT = R$299.600,00;
Valor das benfeitorias - VB = R$56.700,00

Então:

VALOR TOTAL (terreno + benfeitorias): VT + VB = R$299.600,00 + R$56.700,00 =
R$ 356.300,00 (trezentos e cinquenta e seis mil e trezentos reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/07/2026 às 19:45 , sob o número WMCZ22670105946 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001574-71.2025.8.26.0361 e código geFOrVgW.