LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data base	23/06/2026

Processo nº	0007374-17.2024.8.26.0361	Distribuição	5ª V.C. Mogi	Juiz	GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA
Requerente	Francisco Rodrigues de Faria	Requerido	Ester Goor de Faria		
Objeto	Aval. de imóvel urbano - venda e locação	Endereço	Rua Gomes Cardim, 323		
Bairro:	Vila Mogi moderno	Município	Mogi das Cruzes	UF	SP	CEP	08717-620
Matrícula	17.206 do 2º C. R. I. de Mogi das Cruzes	Cad. Municipal	27.017.048-000-1		

Dados do Imóvel

Descrição	Residência unifamiliar térrea

Área Construida	122,07	m²	Cad. Municipal
Área Terreno	172,80	m²	
Área construída	122,07	m²	Local
Vagas	1		

Informações impactantes na avaliação

Existe uma diferença entre as áreas construída e área de terreno averbada em Matrícula e nas áreas cadastradas na municipalidade. Sendo assim, toma-se como parâmetro para avaliação os dados do Cadastro Municipal.

Foto do avaliando



Valores de Avaliação

Valor de Mercado:	R$ 259.900,00 Duzentos e cinqüenta e nove mil, novecentos reais				
Valor de Locação Mensal	R$ 2.071,00	% valor de mercado	0,500%	Média de mercado:	0,5 a 0,75%

Metodologia

Comparativo Direto - Tratamento por fatores

Grau de Fundamentação	Nível I	Grau de Precisão	Nível II

Perito	Arq. Marcio Nogaroto da Silva		
CAU nº	A78054-5	UF	São Paulo
CRECI nº	177104F	UF	São Paulo

MARCIO NOGAROTO
M N
a + p
AVALIAÇÕES + PERÍCIAS

Observações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

SUMÁRIO

1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS..... 3

2- DADOS DO PROCESSO 3

3- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO 3

4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO..... 4

5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 5

6- FOTOS DO IMÓVEL 6

7- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO..... 8

8- AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO..... 8

9- AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA..... 8

10- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 9

11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9

12- CONSIDERAÇÕES FINAIS 9

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO
ANEXO II - DOCUMENTAÇAO UTILIZADA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

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 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este Laudo deve explicitar o Valor de Mercado de uma casa térrea, situada à Rua Senday, 267, Jardim Nautico, Mogi das Cruzes - São Paulo.

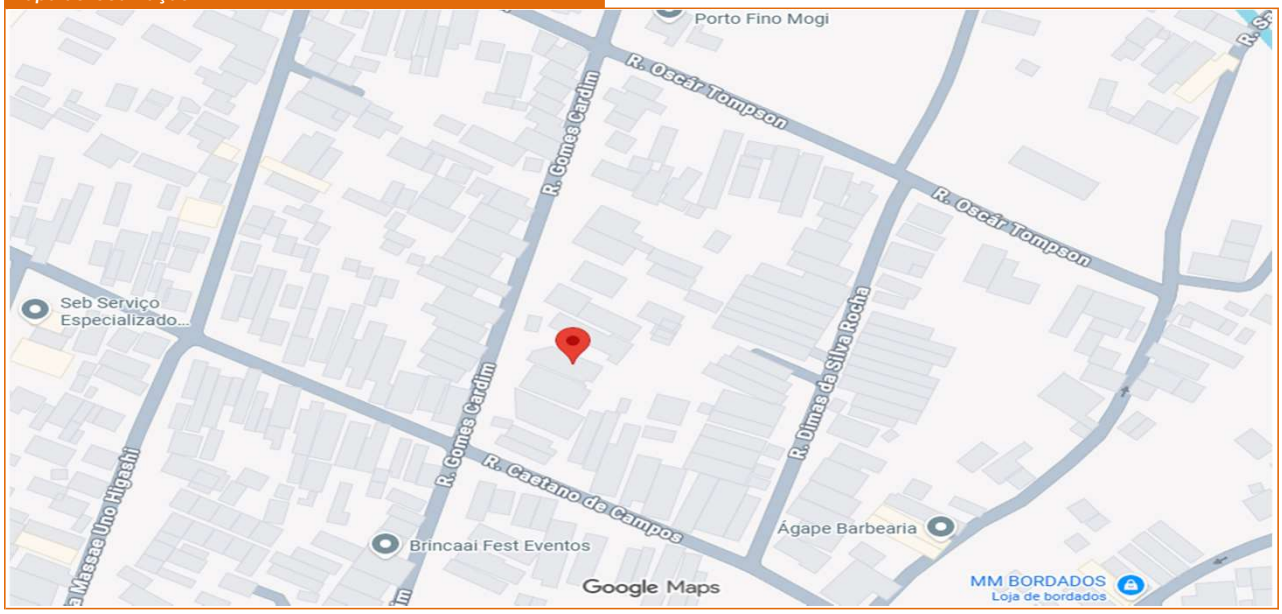
3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A ***Rua Gomes Cardim***, localizada na Vila Mogi Moderno em Mogi das Cruzes - SP, é uma 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 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



R Gomes Cardim, sentido Av Fancisco R. Nogueira



R Gomes Cardim, sentido Rua Caetano de Campos



R Gomes Cardim x Av Fancisco R. Nogueira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Edificações

Casa térrea, com três dormitórios, sendo uma suite, wc comum, estar, cozinha, edícula, garagem.

Área construída (m²)	Doc. (m²)	Local (m²)	Terreno (m²)
	122,07	122,07	172,80

Acabamentos

Acabamentos - Dormitório 1 - piso cerâmico, pintura látex, laje; Dormitório 2: piso vinílico, pintura látex, laje; Dormitório 3 (suíte): carpete, pintura látex, laje; WC suite: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje; WC comum: piso cerâmico, revestimento cerâmico,laje; Estar: piso cerâmico, pintura látex, laje; Cozinha: piso cerâmico, revestimento cerâmico, laje; Edícula (dormitório): piso cerâmico, pintura látex, laje; Garagem: piso cerâmico, látex, telhado aparente.

Características

Padrão Construtivo: Simples

Idade aparente: 35 anos

Estado de conservação: regular

Uso atual do imóvel: residencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Rua Gomes Cardim, 323



Suite



WC suite



Dormitório 2



Dormitório 1



WC comum



Cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ22670101523 9
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 TsGVZ6nf.

6 - FOTOS DO IMÓVEL

Rua Gomes Cardim, 323



Estar



Cozinha



Edícula (dormitório)



Garagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-2 fixa as diretrizes para avaliação dos imóveis urbanos, de seus frutos e direitos. Estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deva alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

De acordo com o item 8 da NBR 14.653-1, 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
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 deste método: Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Valor de mercado: embasado na pesquisa de mercado e tratadas conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, utilizando a área constante na matrícula, o valor de mercado do imóvel resultou em

R$ 259.900,00 **Duzentos e cinqüenta e nove mil, novecentos reais**

9 - AVALIAÇÃO - 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 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2;2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação: I e no Grau de Precisão: III

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de compra e venda de casas na região da Rua Gomes Cardim (Vila Mogi Moderno, Mogi das Cruzes) passa por um momento de expressiva maturidade e consolidação patrimonial. O município registrou um forte aquecimento com altas expressivas no volume de vendas no Alto Tietê. A Rua Gomes Cardim possui forte apelo para sobrados de médio padrão (2 a 4 dormitórios) e casas tradicionais com imóveis que variam majoritariamente entre 100 m² a 250 m² de área construída. O perfildo comprador para a região é de profissionais com atividade em Mogi das Cruzes ou na Região Metropolitana de São Paulo que buscam migrar de apartamentos para casas com quintal ou espaço privativo, além de compradores locais, moradores tradicionais de bairros vizinhos (como o Alto do Ipiranga e Centro) que desejam manter a conveniência urbana sem o custo elevado de condomínios fechados distantes. Mogi das Cruzes registrou um boom no volume financeiro transacionado pelo setor imobiliário, consolidando a cidade como polo de atração de capital no estado. Isso protege o patrimônio do vendedor contra distorções e garante ganho real. As oscilações e patamares das taxas de juros de financiamento habitacional (como o indexador TR ou taxas prefixadas dos bancos) exigem uma renda comprovada maior dos compradores, o que pode desacelerar o tempo médio de venda das casas de rua.

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 não foram efetuadas medições de campo, visto que a área construída do imóvel é mencionada na documentação apresentada.

Este laudo de avaliação contém 14 páginas incluindo-se os anexos contendo pesquisa de mercado com determinação do valor unitário de mercado, cálculo do valor de liquidação forçada e cópia da documentação fornecida.

São Paulo, 23 de junho de 2026

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 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Critérios

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

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90 para venda e de 0,95 para locação (valores muito baixos)

1.2 - Fator localização

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

1.3 - Fator padrão construtivo

Conforme os coeficientes do "Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos" publicado pelo IBAPE-SP em nov./06, já vinculados ao custo padrão construtivo R 8 N do Sinduscon-SP.

1.4 - Fator obsolescência

Seguindo o critério de Ross Heidecke, na equação: Foc = R+K x (1+R), onde:
Foc = Fator de depreciação;

1.5 - Fator andar

Não será considerado

1.6 - Fator vaga de garagem

Conforme percentuais praticados pelo mercado.

1.7 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avalia-ções" 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%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ22670101523 9
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 TsGVZ6nf.

2- Pesquisa de Mercado - Venda

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-100m2-venda-RS650000-id-2866268236/?source=ranking%2Crp	**Amostra n° 1**					**Data**	**23/06/26**
	Tipo	Casa térrea				Índice local	100
	Endereço	Rua Gomes Cardim					
	Bairro	Vl. Mogi Moderno	Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel (uso)	residencial	Padrão de construção:			1,903	Médio
	Construção (m²)	100,00	Idade Aparente (anos):			10	
			Estado de conservação:			b	bom
	Terreno (m²)	-	N.° vagas			1	
	Valor total (R$)	**650.000,00**	**Valor unitário (R$/m²)**				**6.500,00**
	Situação:	Fonte Zaca Imóveis				Evento	
		Em oferta				Venda	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-120m2-venda-RS265000-id-2880634106/?source=ranking%2Crp	**Amostra n° 2**					**Data**	**23/06/26**
	Tipo	Casa térrea				Índice local	95
	Endereço	Rua Clara Perez Freire, 58					
	Bairro	Vl. Mogi Moderno	Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel (uso)	residencial	Padrão de construção:			1,206	Simples
	Construção (m²)	120,00	Idade Aparente (anos):			30	
			Estado de conservação:			c	regular
	Terreno (m²)	-	N.° vagas			1	
	Valor total (R$)	**265.000,00**	**Valor unitário (R$/m²)**				**2.208,33**
	Situação:	Fonte Auro Imóveis				Evento	
		Em oferta				Venda	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-120m2-venda-RS400000-id-2887147779/?source=ranking%2Crp	**Amostra n° 3**					**Data**	**23/06/26**
	Tipo	Casa térrea				Índice local	95
	Endereço	sem endereço					
	Bairro	Vl. Mogi Moderno	Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel (uso)	residencial	Padrão de construção:			1,497	Simples
	Construção (m²)	120,00	Idade Aparente (anos):			20	
			Estado de conservação:			b	bom
	Terreno (m²)	-	N.° vagas			1	
	Valor total (R$)	**400.000,00**	**Valor unitário (R$/m²)**				**3.333,33**
	Situação:	Fonte Estelar Imóveis				Evento	
		Em oferta				Venda	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-120m2-venda-RS500000-id-2818955350/?source=ranking%2Crp	**Amostra n° 4**					**Data**	**23/06/26**
	Tipo	Casa assobradada				Índice local	95
	Endereço	sem endereço					
	Bairro	Vl. Mogi Moderno	Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel (uso)	residencial	Padrão de construção:			1,497	Médio
	Construção (m²)	120,00	Idade Aparente (anos):			25	
			Estado de conservação:			b	bom
	Terreno (m²)	-	N.° vagas			2	
	Valor total (R$)	**500.000,00**	**Valor unitário (R$/m²)**				**4.166,67**
	Situação:	Fonte Catamarã Imóveis				Evento	
		Em oferta				Venda	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-135m2-venda-RS510000-id-2754920165/?source=ranking%2Crp	**Amostra n° 5**					**Data**	**23/06/26**
	Tipo	Casa térrea com edícula				Índice local	100
	Endereço	Rua Oscar Tompson, 412					
	Bairro	Vl. Mogi Moderno	Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel (uso)	residencial	Padrão de construção:			1,497	Médio
	Construção (m²)	135,00	Idade Aparente (anos):			25	
			Estado de conservação:			b	bom
	Terreno (m²)	-	N.° vagas			3	
	Valor total (R$)	**510.000,00**	**Valor unitário (R$/m²)**				**3.777,78**
	Situação:	Fonte Souza Franco imóveis				Evento	
		Em oferta				Venda	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-mogi-moderno-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-140m2-venda-RS594000-id-2866268337/?source=ranking%2Crp	**Amostra n° 6**					**Data**	**23/06/26**
	Tipo	Casa térrea				Índice local	100
	Endereço	Rua Carlos Gomes					
	Bairro	Vl. Mogi Moderno	Mun.	Mogi das Cruzes	SP		
	Imóvel (uso)	residencial	Padrão de construção:			1,903	Médio
	Construção (m²)	140,00	Idade Aparente (anos):			20	
			Estado de conservação:			b	bom
	Terreno (m²)	-	N.° vagas			3	
	Valor total (R$)	**594.000,00**	**Valor unitário (R$/m²)**				**4.242,86**
	Situação:	Fonte Zaca Imóveis				Evento	
		Em oferta				Venda	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

3 - Homogeneização da Pesquisa: Cálculo do Valor unitário básico de mercado - Venda

Dados do avaliando

Área de privativa	122,07	m²	local
Índice Local:	100	Paradigma	
Padrão construtivo:	1,251	Simples	
Idade estimada	35	anos	
Est. Conservação	c		0,639
Andar da unidade	1		101,00
Nº de vagas	2		1,05

Amostra	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. padrão	F. Obsol	F. Vaga	F. Área	Vr. Homogeneiz.	Vr. Saneado
1	6.500,00	0,90	1,00	0,66	0,69	1,05	0,95	2.054,07	2.054,07
2	2.208,33	0,90	1,05	1,04	0,89	1,05	1,00	2.040,02	2.040,02
3	3.333,33	0,90	1,05	0,84	0,77	1,05	1,00	2.115,82	2.115,82
4	4.166,67	0,90	1,05	0,84	0,83	1,00	1,00	2.660,44	2.660,44
5	3.777,78	0,90	1,00	0,84	0,83	0,97	1,03	2.239,91	2.239,91
6	4.242,86	0,90	1,00	0,66	0,77	0,97	1,03	1.663,74	1.663,74
					Média aritmética			2.129,00	2.129,00
					Limite Inferior		0,7*média	1.490,30	
					Limite Superior		1,3*média	2.767,70	

Excluindo-se o elemento discrepante na amostra, a média aritmética será a média saneada e Valor Unitário Básico de Mercado..... ***R$/m² 2.129,00***

4 - Cálculo do valor de Mercado

Valor de Mercado da Unidade (valor unitário básico x área privativa da unidade) ***R$259.900,00***

5 - Cálculo do Valor de Liquidação Forçada - não se aplica

Estado de conservação	
a	novo
b	entre novo e regular
c	regular
d	entre regular a reparos simples
e	reparos simples
f	reparos simples a importantes
g	reparos importantes
h	reparos importantes a sem valor
i	sem valor

Fonte: Ibape

Coefic. de Padrão Construtivo Residencial			
Padrão	mínimo	médio	máximo
Padrão rústico	0,409	0,481	0,553
Padrão proletário	0,624	0,734	0,844
Padrão econômico	0,919	1,070	1,221
Padrão simples	1,251	1,497	1,743
Padrão médio	1,903	2,154	2,355
Padrão superior	2,356	2,656	3,008
Padrão fino	3,331	3,865	4,399
Padrão luxo	4,843		

Fonte: Ibape

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO NOGAROTO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

6 - Enquadramento

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

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	Garantia Bancária	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**

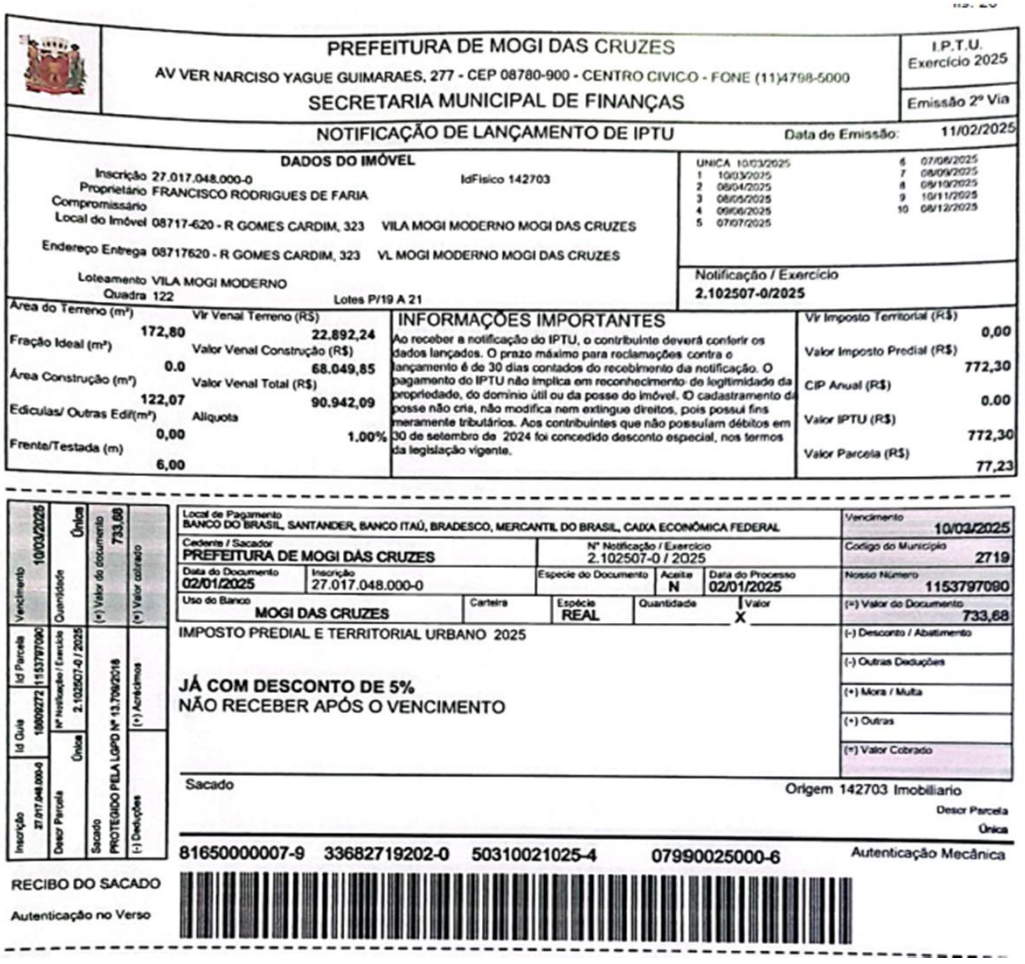
Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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**

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 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.

ANEXO II- DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA



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

I.P.T.U. Exercício 2025
Emissão 2ª Via

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

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição 27.017.048.000-0 — IdFisico 142703
Proprietário FRANCISCO RODRIGUES DE FARIA
Compromissário
Local do Imóvel 08717-620 - R GOMES CARDIM, 323 — VILA MOGI MODERNO MOGI DAS CRUZES
Endereço Entrega 08717620 - R GOMES CARDIM, 323 — VL MOGI MODERNO MOGI DAS CRUZES
Loteamento VILA MOGI MODERNO
Quadra 122 — Lotes P/19 A 21

UNICA 10/03/2025	
1 10/03/2025	6 07/08/2025
2 08/04/2025	7 08/09/2025
3 08/05/2025	8 09/10/2025
4 09/06/2025	9 10/11/2025
5 07/07/2025	10 08/12/2025

Notificação / Exercício: 2.102507-0/2025

Área do Terreno (m²)	172,80
Fração Ideal (m²)	0.0
Área Construção (m²)	122,07
Edículas/ Outras Edif(m²)	0,00
Frente/Testada (m)	6,00
Vlr Venal Terreno (R$)	22.892,24
Valor Venal Construção (R$)	68.049,85
Valor Venal Total (R$)	90.942,09
Alíquota	1,00%

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 da 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$)	0,00
Valor Imposto Predial (R$)	772,30
CIP Anual (R$)	0.00
Valor IPTU (R$)	772,30
Valor Parcela (R$)	77,23

Vencimento 10/03/2025 | Única | (+) Valor do documento 733,68 | (=) Valor cobrado
Id Parcela 1153797090 | Nº Notificação / Exercício 2.102507-0 / 2025 | (+) Acréscimos
Id Guia 18809272 | Única
Inscrição 27.017.048.000-0 | Descr Parcela Única | Sacado PROTEGIDO PELA LGPD Nº 13.709/2018 | (-) Deduções

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: 2.102507-0 / 2025
Código do Município: 2719
Data do Documento: 02/01/2025 | Inscrição: 27.017.048.000-0 | Espécie do Documento | Aceite: N | Data do Processo: 02/01/2025
Nosso Número: 1153797090
Uso do Banco: MOGI DAS CRUZES | Carteira | Espécie: REAL | Quantidade | Valor
(=) Valor do Documento: 733,68

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2025

JÁ COM DESCONTO DE 5%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

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

Sacado
Origem 142703 Imobiliario
Descr Parcela Única

81650000007-9 33682719202-0 50310021025-4 07990025000-6 — 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 25/06/2026 às 16:45 , sob o número WMCZ26701015239
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 TsGVZ6nf.