



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI MIRIM  
4ª Vara de Mogi Mirim  
Processo 1004055-18.2024.8.26.0363  
Procedimento comum cível - condomínio  
Sergio Bispo dos Santos x  
Maria Helena Leodoro Honorio dos Santos

1

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 31 de agosto de 2025, nesta cidade e Comarca de Mogi Mirim, eu, Oficiala de Justiça infra-assinada, a fim de dar cumprimento ao mandado 363.2025/005578-3, expedido nos autos do processo 1004055-18.2024.8.26.0363, em trâmite na 4ª Vara de Mogi Mirim, procedimento comum cível – condomínio, Sergio Bispo dos Santos x Maria Helena Leodoro Honorio dos Santos, procedi à AVALIAÇÃO do imóvel a seguir descrito.

### 1. Do imóvel

Trata-se de imóvel situado na Avenida Dr. João Avancini, 331 – Jardim Mogi Mirim II, nesta cidade de Mogi Mirim.

Não foi apresentada matrícula do CRI local.

Em consulta aos autos encontrei o boletim imobiliário a fls. 22/23, do qual se vê que consta como proprietário o requerente Sergio Bispo dos Santos, com 132m2 de terreno e 87,32m2 de construção.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI MIRIM  
4ª Vara de Mogi Mirim  
Processo 1004055-18.2024.8.26.0363  
Procedimento comum cível - condomínio  
Sergio Bispo dos Santos x  
Maria Helena Leodoro Honorio dos Santos

fls. 22

Município de Mogi Mirim  
STM - Sistema de tributação Municipal  
Boletim Imobiliário  
Situação: Lei 4889/2009 Não Incidencia Valor Venal

Exercício: 2025

Inscrição Cadastral: 53-32-26-0451-001 (Face:2/0) / Nro.Contrib.Imóvel: 23608

Proprietários

Nome: SERGIO BISPO DOS SANTOS  
C.P.F./C.N.P.J.: 447.....201-15  
Principal

Local do Imóvel

Endereço RUA DOUTOR JOAO AVANCINI Nº 331  
Complemento -  
Cep 13802-600  
Cidade Mogi Mirim  
Distrito  
UF SP  
Bairro ALTO DO MIRANTE  
Loteamento MOGI MIRIM II  
Quadra 15  
Lote 0022

Endereço de entrega

Endereço Nº  
Complemento  
Cep  
Cidade  
Distrito  
UF  
Bairro

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno: 1.243,44  
Valor Venal da Construção: 34.260,88  
Valor Venal do Excesso: 0,00  
Valor Venal do Imóvel: 35.504,32  
Val. Referência Terreno: 16.500,00  
Val. Referência Construção: 69.856,00  
Val. Referência Excesso: 0,00  
Val. Referência Imóvel: 86.356,00

\* Valores do Lançamento do ano fiscal 2024

Dimensões do Lote

Área do Lote: 132,0000m²  
Área Ideal: 132,0000m²  
Testadas:  
Logradouro: DOUTOR JOAO AVANCINI  
Tipo de Lote: Lote Normal  
Metragem: 5,50  
Área da Unidade: 0,0000m²  
Principal

Dados Cadastrais

Número de frentes 1  
Localização 2 - Meio de quadra  
Recolhimento de Lixo 2 - Alternado  
Planta genérica valores 51  
Fração Ideal 1,000000  
Ano Término Isenção  
Incidência do CIP 1 - Não  
Código de Cobrança 5 - Lei 4889/2009 Não Incidencia Valor Venal

Alagamento 2 - Não  
Limpeza pública 1 - Sim  
Categoria de Uso 2 - Residencial  
Zona 7 - Zona  
Matricula 47.600  
PGV-2009 1  
Motivo de não Incidir CIP 2 - Conectado à Rede  
Zonamento Principal ZCO

Construções

Área: 87,3200m²  
Demais Áreas: 0,0000m²  
Pontuação  
Categoria: 4-Popular  
Pontos: 0  
Área da Unidade: 87,3200m²  
Ano: 0  
Área do Lote: 87,3200m²  
Pontos

Históricos Registrados

Descrição  
Ocorrencia/Documento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICHELLE AKEMI MESSIAS FUKUMOTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004055-18.2024.8.26.0363 e o código Tc925clz.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI MIRIM  
4ª Vara de Mogi Mirim  
Processo 1004055-18.2024.8.26.0363  
Procedimento comum cível - condomínio  
Sergio Bispo dos Santos x  
Maria Helena Leodoro Honorio dos Santos

fls. 23

Município de Mogi Mirim  
STM - Sistema de tributação Municipal

Boletim Imobiliário

Situação: Lei 4889/2009 Não Incidência Valor Valor

Exercício: 2<sup>ess</sup> 5

**Inscrição Cadastral:** 53-32-26-0451-001 (Face:2/0) / **Nro.Contrib.Imóvel:** 23608

LEI DE NÃO INCIDÊNCIA DE IPTU E TSF INCIDIDA DE 10 DE 09 INCIDENCIA 4889/2009 - Exercício 2012

usuário: MMFEM

LEI DE NÃO INCIDÊNCIA DE IPTU E TSP INCIDIDA EM DE NÃO INCIDENCIA 4889/2009 - Exercício 2011

usuário: MMFEM

### HISTÓRICO ANTIGO SISTEMA

LANE CONF PLANTA PROT 7246/93 APROV 24/11/93HABITE-SE PROT 8598/93  
EXPED 30/12/93 C/ pREA DE 27,68 M224/11/00 - ALT A AREA EDIFICADA DE  
27,68 Mý P/ 65,06 Mý08/02/07 - ALTERADA A AREA EDIFICADA DE 378,60M2  
PARA 87.32M206/09/99 - TRANSF PROPR CONF MATR. 47,603 - RG 08

usuário: GRPTA

-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----X-----

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICHELE AKEMI MESSIAS FUKUMOTO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 70040955-18/2024 e o código Tc9256Z.

3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI MIRIM  
4ª Vara de Mogi Mirim  
Processo 1004055-18.2024.8.26.0363  
Procedimento comum cível - condomínio  
Sergio Bispo dos Santos x  
Maria Helena Leodoro Honorio dos Santos



Imagem capturada do google maps e que corresponde à realidade da fachada.

Em diligência ao local, no dia 26.05.2025, 18h40, verifiquei que o imóvel possui três quartos, dois banheiros, um cômodo que abriga uma lavanderia, uma cozinha e uma copa, uma sala que foi transformada em um quarto e uma garagem coberta.

Acabamento de baixa qualidade. Necessita reforma.

A área construída de 87,32m2 constante do boletim imobiliário, em um terreno de 132,m2, não confere com a realidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI MIRIM  
4ª Vara de Mogi Mirim  
Processo 1004055-18.2024.8.26.0363  
Procedimento comum cível - condomínio  
Sergio Bispo dos Santos x  
Maria Helena Leodoro Honorio dos Santos

## 2. Conclusão

Assim, após pesquisa e consulta com corretores da cidade, **AVALIO** o imóvel situado na Avenida Doutor João Avancini, 331 – Jardim Mogi Mirim II, em **R\$150.000,00** (cento e cinquenta mil reais).

## 3. Encerramento

Auto lavrado por esta Oficiala de Justiça, composto de 05 (cinco) páginas, por mim assinadas e rubricadas.

LAURIANA

BARBOZA:11613350805

Assinado de forma digital por

LAURIANA BARBOZA:11613350805

Dados: 2025.08.31 21:34:45 -03'00'

**Lauriana Barboza**  
**Oficiala de Justiça**  
**Matrícula TJSP 804.629-7**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI-MIRIM****FORO DE MOGI MIRIM****4ª VARA**

Rua Coronel Venancio Ferreira Alves Adorno, 60, Saúde - CEP

13800-221, Fone: (19)3862-1407, Mogi Mirim-SP - E-mail:

mojimirim4@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1004055-18.2024.8.26.0363**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
Exequente: **Sergio Bispo dos Santos**  
Executado: **Maria Helena Leodoro Honório dos Santos**  
Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
Oficial de Justiça **Lauriana Barboza (24206)**

Tramitação prioritária  
Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n  363.2025/005578-3, **PROCEDI   AVALIAÇÃO** do imóvel da Avenida Dr. João Avancini, 331 – Jardim Mogi Mirim II, conforme auto em anexo, digitalizado, de tudo intimando a sra. Maria Helena Leodoro Honório dos Santos, que exarou sua assinatura no mandado.

O referido   verdade e dou f .

Mogi Mirim, 31 de agosto de 2025.

Número de Cotas: 01