

 **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI GUAÇU**

**PROCESSO AUTUADO SOB O Nº
0016130-42.2006.8.26.0362 (01)**

JOSÉ MENAH LOURENÇO, perito judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** manejado por **MARIA APARECIDA FIGUEIREDO** em face de **CLARICE MOREIRA MORAIS DE SOUZA E OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO PERICIAL



SUMÁRIO

1- Resumo

2- Condições Preliminares

3- Localização e Caracterização do Imóvel

4- Avaliação

5- Conclusão

3

1- RESUMO

Objetivo: O presente trabalho tem como finalidade realizar a avaliação do valor de mercado para venda do imóvel sito na Avenida Bandeirantes, 2061 - Jardim Ypê II, Mogi Guaçu – SP (matrícula nº 41.167, do CRI de Mogi Guaçu):



Foto 1: Fachada do imóvel objeto desta perícia.

4

2- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Jurisperito foi honrosamente nomeado para realizar a avaliação do preço de venda do imóvel supra.

Outrossim, foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Laudo.

Não consta a apresentação de quesitos pelas partes ou pelo MM. Juízo, nem, tampouco, indicação de assistentes técnicos.

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.



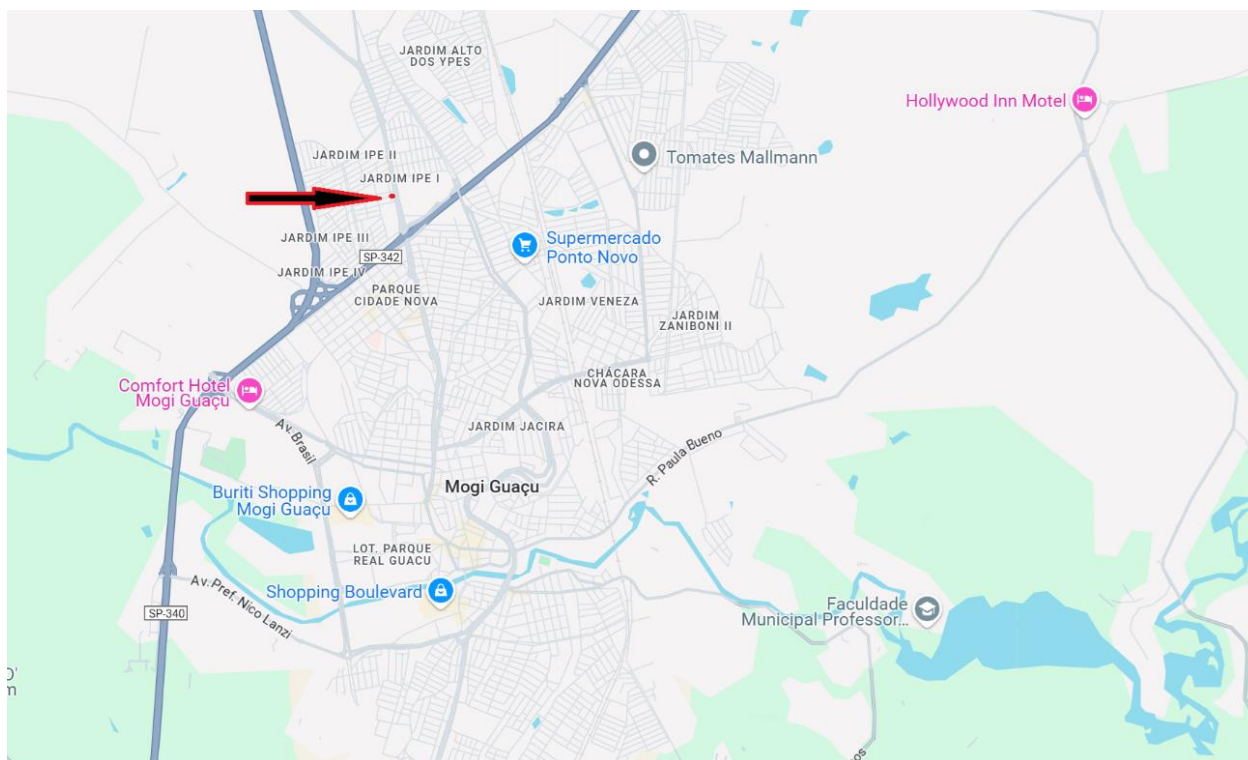
5

3- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta perícia é uma casa situada na Avenida Bandeirantes, 2061 - Jardim Ypê II, Mogi Guaçu – SP (matrícula nº 41.167, do CRI de Mogi Guaçu), com área construída de 145,00 metros quadrados, edificada sobre um terreno de 200,00 metros quadrados.



6

Mapa de localização:

Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

7 Foto de satélite:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do imóvel objeto desta perícia.

A edificação pode então ser definida como casa, com a área construída de 145,00 metros quadrados; a idade visual da edificação é de 15 anos, sendo pela impossibilidade de vistoria interna seu estado de conservação será arbitrado como tipo “F – Necessitando de reparos simples e importantes”, definida como:

“Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. Implica restauração ou

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

“e-mail”: jmenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

Flujo

recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.”

Tal edificação apresenta ainda a classe 1.2.3 – Casa Padrão Econômico, descrita como:

“Edificações 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.”

10

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE MOGI GUAÇU - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN

CNM 120618.2.0041167-35

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.
L. N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA N.º 41.167

02 de Janeiro de 2.002 DATA
O Oficial, FLS.

UM PRÉDIO RESIDENCIAL SOB N.º "2.061", situado na Av. Bandeirantes, do tipo BD-G-Q-30, com 29,58 metros quadrados de área construída, e seu respectivo terreno compreendendo o lote n.º 08 da quadra 22, do Conjunto Habitacional com a denominação de "JARDIM IPÊ" (1.ª etapa), nesta cidade e comarca, o terreno com área de duzentos metros quadrados (200,00 m2), medindo 10,00 metros de frente para a citada Av. Bandeirantes; 10,00 metros nos fundos, onde confronta com o lote n.º 14; por 20,00 metros de ambos os lados, da frente ao fundo, confrontando do lado direito com o lote n.º 07 e do lado esquerdo com o lote n.º 09.

PREFEITURA MUNICIPAL:- IC.NO.21.04.15.008.000-1.

PROPRIETARIA:- COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE COHAB/BANDEIRANTE, sociedade de economia mista intermunicipal, com sede na cidade de Campinas, deste Estado, na Rua Barão de Jaguará, n.º 1.481, 8.º e 9.º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 46.065.546/0001-21 e na JUCESP sob n.º 364.882.

TÍTULO AQUISITIVO:- Registrado sob n.º 1 na matrícula n.º 8.093 e o Conjunto Habitacional averbado sob n.º 2, em data de 29 de Março de 1.984, na matrícula n.º 16.412, deste Oficial de Registro de Imóveis.

3.º Subst. do Oficial (Lourdes Mainetti Machado).

AVERBAÇÃO N.º 01/41.167:- Mogi Guaçu, 02 de Janeiro de 2.002.

A presente averbação é feita para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se HIPOTECADO em primeiro grau a favor do Banco Nacional de Habitação, conforme averbação n.º 1 na matrícula n.º 16.412, deste Cartório, em razão do contrato de empréstimo para a concretização do empreendimento.

3.º Subst. do Oficial (Lourdes Mainetti Machado).

REGISTRO N.º 02/41.167:-Mogi Guaçu, 02 de Janeiro de 2.002.

TRANSMITENTE:-COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB/BANDEIRANTE, já qualificada.

ADQUIRENTE:- RUBENS BUENO DE SOUSA, brasileiro, operador de empilhadeiras, residente e domiciliado na Rua Bandeirantes n.º 2.061, nesta cidade, portador da cédula de identidade RG/SP n.º 8.844.763, inscrito no CPF/MF sob n.º 016.717.718-42, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77 com CLARICE MOREIRA MORAIS DE SOUSA, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG/SP n.º 25.075.356-X, inscrita no CPF/MF sob n.º 107.908.878-43.

TÍTULO:-Venda e Compra.

CONT. NO VERSO

Rua Henrique Coppi, 125 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu - SP - CEP 13840-061

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": jmenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Flujo

CNM 120618.2.0041167-35

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.

L. N.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA N.º **41.167**

Continuação de Fls. 1	FLS.
3a. Subs. Oficial,	1.....V.*

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 05 de Dezembro de 2001, das notas do 2º Tabelião local, Livro nº 477, folhas 109

VALOR:- R\$0,01 – V. Venal/2.001:- R\$4.956,12

3º Subst. do Oficial *[assinatura]* (Lourdes Mainetti Machado).

Emolumentos:- Desta:- R\$8,75; Estado:- R\$2,80; APSJ:- R\$1,75; Total:- R\$13,30-Rec.do apresentante guia 001/2002.

AVERBAÇÃO Nº 03/41.167:- Mogi Guaçu, 02 de Janeiro de 2.002.

Nos termos da escritura de 05 de Dezembro de 2.001, das notas do 2º Tabelião local, Livro nº 477, fls.109, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a COHAB/BANDEIRANTE na condição de bastante procuradora da Caixa Econômica Federal-CEF, sucessora do extinto Banco Nacional da Habitação-BNH e do Decreto nº 2.291 de 21.01.86, liberou da garantia hipotecária constante da averbação nº 01, para alienação, o imóvel objeto desta matrícula.

3º Subst. do Oficial *[assinatura]* (Lourdes Mainetti Machado).

AV.-04/41.167: Mogi Guaçu, 13 de Fevereiro de 2014. (PENHORA)

Pela Certidão para Averbação de Penhora, emitida pelo sistema "Penhora Online" sob nº de protocolo PH000052939, extraído dos autos da Execução Civil, processo nº 16130-42.2006, do 1º Ofício Judicial, Foro Central, desta Comarca, em que MARIA APARECIDA FIGUEIREDO, CPF/MF nº 714.371.698-72 move em face de CLARICE MOREIRA MORAIS DE SOUSA, CPF/MF nº 107.908.878-43 o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 26.230, ambas de propriedade de Clarice Moreira Moraes de Sousa, já qualificada, foi **PENHORADO** conforme Auto/Termo de Penhora datado de 04/06/2012, para garantia da execução no valor de R\$54.286,27, figurando como fiel depositária Clarice Moreira Moraes de Sousa, já qualificada. Valor Base (50%) R\$27.143,13. Eu *[assinatura]* (Daniel Marques Delfino) Escrevente Autorizado, digitei. Eu *[assinatura]* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi.- Custas Emolumentos R\$260,02-guia-031/2014.-Prenotado sob nº 184.932 em 29/01/2014.

12

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**
COMARCA DE MOGI GUAÇU - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU-SP

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída em inteiro teor, da **MATRÍCULA Nº 41167**, Livro 02 de Registro Geral, em forma reprográfica, nos termos do § 1º, do Art. 19 da Lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até três dias úteis anteriores a data de sua emissão. **NADA MAIS** havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Eu **Ellen Nataly De Melo**, *Ellen Melo* Escrevente, pesquisei, extraí esta certidão, conferi e subscrevi. 185868.

Mogi Guaçu-SP, quinta-feira, 15 de agosto de 2024.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 1,31	R\$ 70,89

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1206183C3000000161084244
Protocolo: 185868

Rua Henrique Coppi, 125 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu-SP - CEP 13840-061
Tel/Fax: (19) 3891-3769 – 3841-2804 – 3831-1705 e 3818.2305 – e-mail: cartreamoiaquacu@uol.com.br

Fotos 2/4: Matrícula do imóvel objeto desta perícia.

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": jmenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Flujo

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

13

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU Rua Henrique Coppi, nº 200 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu - CEP: 13840-904 DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO							
Ficha do Cadastro Imobiliário							
Inscrição Inicial: NO210415008000				Inscrição Final: NO210415008000			
Nº CADASTRO 24530		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA NO210415008000		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO			
ENDEREÇO DO IMÓVEL 92936 AVN BANDEIRANTES				NÚMERO 02061		LOTEAMENTO CONJ HABIT JARDIM YPE - 2 ETAPA	
COMPLEMENTO		BAIRRO conj habit jardim ype-1 et.		LOTE LT 8		QUADRA QD 22	APTO
						BLOCO	CEP 13846010
ÁREA DO TERRENO 200,00	TEST. PRINCIPAL 8,00	FRAÇÃO IDEAL		DATA INCLUSÃO		ISENÇÃO	
VL. VENAL TERRENO 54.127,57	VL. VENAL CONSTR. 47.678,91	VL. VENAL TOTAL 101.806,48		VL. M2 TERRENO		VL. M2 353,57	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 145,00	
DDD TELEFONE		E-MAIL					
Proprietário RUBENS BUENO DE SOUSA				CPF/CNPJ *** **			
INFORMAÇÕES DO CADASTRO ATUAL							
Isenção		Ocupação		Construído			
Particularidade		Normal		Forma		Regular	
Situação		Meio Quadra		Benfeitorias		Com Benfeitoria	
Patrimônio		Particular		Elevador		Sem	
Nº Pavimentos		Até 99		Utilização		Residência	
Ocupação Imob		Part/Prop.		Água		Sim	
Esgoto		Sim		Luz		Sim	
Telefone		Sim		Piscina		Não	
Ocorrência		Ex-Ofício		Vem Buscar Camê		Não	
Matricula				Cartório			
Data Escritura				Livro			
Folha				Instr Numero			

RF0006801

17/05/2025 - 18:16

IMPRESSO A PEDIDO DE SIRF

1

Foto 5: Ficha de cadastro imobiliário do imóvel objeto desta perícia.

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": jmenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

Hugo

14



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU
Secretaria de finanças
 Divisão de Cadastro Imobiliário



CERTIDÃO DE VALOR VENAL 128595/2025

O Departamento de Cadastro Imobiliário, certifica o (s) valor (es) venal (is), da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes em nossos assentamentos.

Exercício: 2025

Código: 259140

Inscrição: NO210415008000

Contribuint RUBENS BUENO DE SOUSA

Local do AVN BANDEIRANTES , 02061 - conj habit jardim ype-1 et. - CEP: 13846-010

Loteamento: CONJ HABIT JARDIM YPE - 2 ETAPA

Quadra QD 22

Lote nº: LT 8

Nº Matricula:

Valor Venal do Terreno: R\$ 54.127,57

Valor Venal da Construção: 47.678,91

Valor Venal Imóvel: R\$ 101.806,48

Total do Valor Venal para efeito do Imposto predial e territorial

101.806,48

(cento e um mil e oitocentos e seis reais e quarenta e oito centavos)

Mogi Guaçu 17/05/2025 às 18:13:59

Certidão emitida em conformidade com Legislação Vigente, sua validade é de 60

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua copia original na internet, no endereço <http://www.mogiguacu.sp.gov.br>

Código de controle CVVDF6C0073F9615CBA78C6E2350F498369

Rua Henrique Coppi, nº 200 - Centro - CEP: 13840-061

Foto 6: Certidão de valor venal do imóvel objeto desta perícia.

Flujo

15

3. 1 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o bairro no qual o imóvel periciando se insere possui alto grau de urbanização, com ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo, água e esgoto encanados, portando pode ser considerada como de urbanização completa.



3.2 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel ora avaliando está inserido em região mista (residencial e comercial), com edificações residenciais e comerciais no entorno de padrão econômico/simples.

4- AVALIAÇÃO

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

18

Para valoração do terreno será utilizado cálculo levando-se em consideração o valor determinado por levantamento amostral com determinação pela mesma metodologia aqui empregada, chegando-se a um valor por metro quadrado de terreno a ser desapropriado, com a aplicação de fatores de homogeneização (0,90) como de praxe.



19

4.1- ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adelino Gardinali

NÚMERO : 127

COMP.: BAIRRO : Jardim Ipê VI

CIDADE : MOJI-GUACU - SP

CEP : 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: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 140,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 0

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\$) : 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Dóvigo

CONTATO :

TELEFONE : (19)-38054006

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-jardim-ipe-vi-de-140.00m-com-2-3010325134.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.378,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -570,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.297,40
PADRÃO Fp : -486,53	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5455
VAGAS -23,79	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": jmenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Hugo

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

21



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cornélio Procópio NÚMERO : 165
 COMP.: BAIRRO : Jardim Ipê II CIDADE : MOJI-GUACU - SP
 CEP : 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 (At) M²: 329,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,90
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 236,00
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,534 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Re/Max
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38518080
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-jardim-ipe-ii-mogi-guacu-sp-236m2-id-2777844616/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.067,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 209,56	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.266,68
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1863
VAGAS -10,68	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

23



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Manacás NÚMERO : 314
COMP.: BAIRRO : Jardim Ipê Pinheiro CIDADE : MOJI-GUACU - SP
CEP : 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: 243,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,30
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 165,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,802 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
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\$): 315.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Re/Max
CONTATO : TELEFONE : (19)-38518080
OBSERVAÇÃO :
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-jardim-ipe-pinheiro-mogi-guacu-sp-243m2-id-2803337844/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.718,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -234,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 991,98
PADRÃO Fp : -474,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5773
VAGAS -17,18	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": jmenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Fluio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2025 às 16:50, sob o número WMGU25700500671. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00161130-42.2006.8.26.0362 e código cH68m8ep.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

25



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquina Maria de Jesus

NÚMERO : 166

COMP.: BAIRRO : Jardim Santa Marta

CIDADE : MOJI-GUACU - SP

CEP : 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 (At) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,696 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 0

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\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Re/Max

CONTATO :

TELEFONE : (19)-38518080

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-santa-marta-mogi-guacu-sp-110m2-id-2768274514/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-99,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-27,82	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.781,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.654,88
		VARIAÇÃO : 0,9544

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro

Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": jmenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br

Flujo



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

27



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José da Silva NÚMERO : 118
 COMP.: BAIRRO : Jardim São José CIDADE : MOJI-GUACU - SP
 CEP : 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 (At) M²: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 87,00
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Re/Max
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38518080
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-sao-jose-mogi-guacu-sp-200m2-id-2803984514/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.896,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -315,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.551,60
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8809
VAGAS -28,97	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": jmenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Hugo

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

29



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/05/2025
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Laudelina Augusto da Silva NÚMERO : 42
 COMP.: BAIRRO : Jardim São José CIDADE : MOJI-GUACU - SP
 CEP : 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: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DE PADRÃO : 0,672 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,534 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 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\$) : 199.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Re/Max
 CONTATO : TELEFONE : (19)-38518080
 OBSERVAÇÃO :
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-jardim-ipe-vii-de-130.00m-com-3-3005422019.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.383,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 271,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.829,50
PADRÃO Fp : 187,82	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3220
VAGAS -13,84	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI-GUACU - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 21/05/2025

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

31

4.2- AVALIAÇÃO



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0016130-42.2006.8.26.0362

DATA : 21/05/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - MOJI-GUACU - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 15
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	casa econômico
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,01

JOSÉ MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

32



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Adelino Gardinali , 127	2.378,57	1.297,40	0,5455
☒	2 Rua Cornélio Procópio , 165	1.067,80	1.266,68	1,1863
☒	3 Rua dos Manacás , 314	1.718,18	991,98	0,5773
☒	4 Rua Joaquina Maria de Jesus , 166	2.781,82	2.654,88	0,9544
☒	5 Rua José da Silva , 118	2.896,55	2.551,60	0,8809
☒	6 Rua Laudelina Augusto da Silva , 42	1.383,92	1.829,50	1,3220



GeoAvaliarPro®

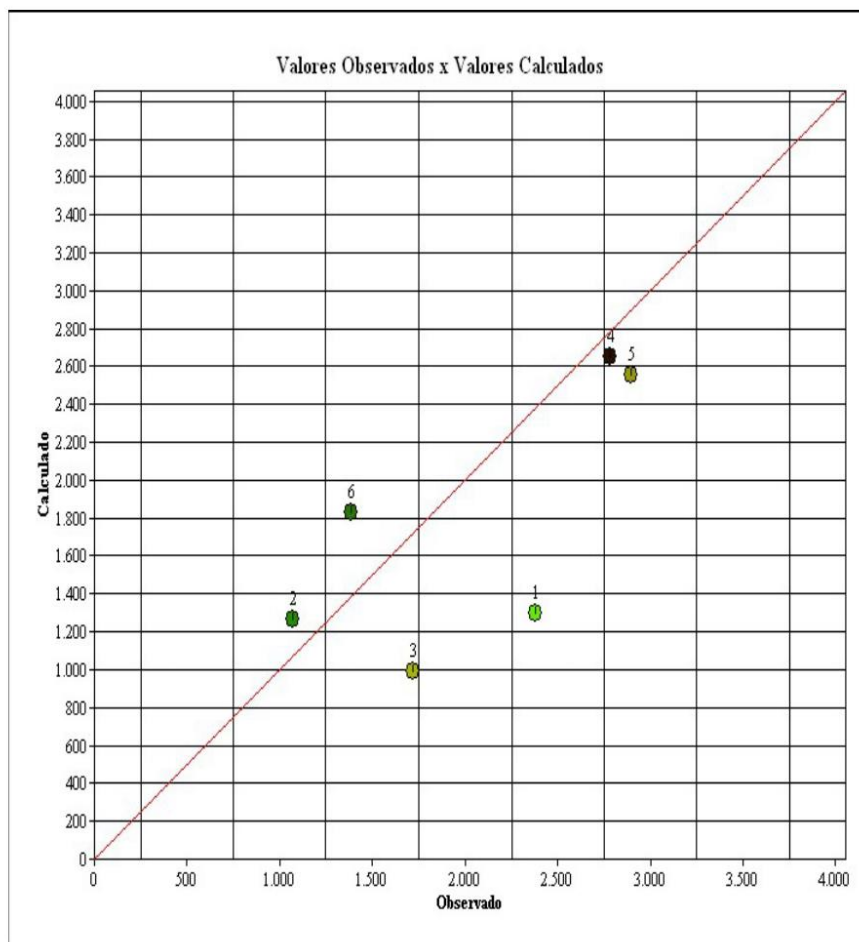
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.378,57	1.297,40
2	1.067,80	1.266,68
3	1.718,18	991,98
4	2.781,82	2.654,88
5	2.896,55	2.551,60
6	1.383,92	1.829,50



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": jmenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** AVENIDA BANDEIRANTES 2061 LOTE 8 DA QUADRA 22 JARDIM IPÊ II MOJI- **Data :** 21/05/2025
Cliente : 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI GUAÇU
Área terreno m² : 200,00 **Edificação m² :** 145,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.037,81
 Desvio Padrão : 758,65
 - 30% : 1.426,46
 + 30% : 2.649,15

Coeficiente de Variação : 37,2300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.765,34
 Desvio Padrão : 704,18
 - 30% : 1.235,74
 + 30% : 2.294,94

Coeficiente de Variação : 39,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.765,34

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.765,34000

VALOR TOTAL (R\$): 255.974,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.341,02

INTERVALO MÍNIMO : 1.341,02

INTERVALO MÁXIMO : 2.189,66

INTERVALO MÁXIMO : 2.189,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Perícias de Engenharia - Avaliações – Perito Grafotécnico – Perito Contábil/Financeiro
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional

"e-mail": jmenah@gmail.com

www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

37

5- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, este Perito chega à conclusão que o justo valor de mercado para venda do imóvel sito na Avenida Bandeirantes, 2061 - Jardim Ypê II, Mogi Guaçu – SP (matrícula nº 41.167, do CRI de Mogi Guaçu), data-base Maio de 2025, é de:

R\$ 255.974,30

**(Duzentos e cinquenta e cinco mil,
novecentos e trinta e quatro reais e trinta centavos)**



TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo Pericial é composto de 38 (trinta e oito) páginas, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Laudo, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede e Espera Juntada

Mogi Guaçu, 28 de maio de 2025

JOSÉ MENAH LOURENÇO
Perito Judicial

