TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo Digital: 1005727-04.2023.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada na **Carta Precatória Cível- Constrição/ Penhora/ Avaliação/ Indisponibilidade de Bens**, promovida por **Banco do Brasil S/A** em face de **Van Moorsel Andrade & Cia. Ltda.,** tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exª. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Tamara de Castro S. Leite
Arquiteta e Urbanista
CAU: A 79.429-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SOUZA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005727-04.2023.8.26.0361 e código 1500232

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor de mercado apurado, arredondado, do imóvel constante da matrícula nº 3.062 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes é de:

R$1.400.000,00

Um milhão e quatrocentos mil reais)

**valor ref. a data do laudo, novembro de 2023.*

***Não foram computadas dívidas de impostos.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código

II-PRELIMINARES

O presente laudo determinado pelo MM. Juízo tem como objetivo a avaliação do imóvel objeto da matrícula o 3.062 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

A avaliação visa a apuração do valor de mercado do imóvel para data do laudo (novembro de 2023).

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

Notas:

Não foi realizado nenhum levantamento topográfico para verificar os limites do imóvel e para a localização do avaliando orientou-se pelas fls. 348 dos autos.

Na presente Avaliação, admite- se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas foram de boa fé e por isso são confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo principal desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código WMCZ23702537350.

III- VISTORIA

III.I- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Estrada do Sertãozinho km 10, no quarteirão formado pela Estrada Fazenda Paraíso e Estrada dos Professores no bairro Sertãozinho, município de Biritiba Mirim, Estado de São Paulo.

Região predominantemente composta por sítios e residências com melhoramentos públicos tais como: abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e coleta de lixo.

É constante da matrícula nº 3.062 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.



Vista aérea da região localizado o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 415892

III.II- REF. A ÁREA DE TERRENO

A área avalianda, local denominado “Sítio Brazilians” de formato irregular, topografia montanhosa e consistência seca assim se descreve conforme a matrícula nº 3.062 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes: “*Um sítio denominado Brazilians, com a área de 5 alqueires, ou sejam 12,10 ha., compreendendo os fundos do imóvel constituído por duas partes de terras, situadas no sítio do falecido FranciscoSoares, no bairro do Sertãozinho, distrito e Município de Biritiba Mirim, desta comarca, tendo as duas partes de terras, das quais é destacada o sítio acima, as seguintes divisas e confrontações: principiam as divisas em um pau lavrado no espigão; desce espigão abaixo, sempre direito, até chegar no açude de um tanquinho; desce córrego abaixo até chegar numa valeta, dividindo com Antonio Bello; desta valeta segue a dar numa palmeira; daí segue até dar num pé de taquara do reino que está a beira do ribeirão, dividindo com Francisco José de Oliveira; daí segue ribeirão acima até chegar na saída da água do monjolo e segue por um valo, onde antigamente corria a agua do monjolo, sobe o açude até sair no Tanque; sobe tanque acima até chegar no caraguatá, dividindo com Maria Joaquina do Rosário, deixa o ribeirão e segue à esquerda, até chegar na ponta do espigão; segue espigão até dar num marco da Fazenda Velha, no mesmo espigão, dividindo com Virginio José de Lima; deixa o espigão e desce à esquerda por outro espigão, atravessando a estrada velha segue pelo mesmo espigão, até chegar onde se deu princípio as divisas no espigão, dividindo até aqui com João Ferreira de Souza Sobrinho.”*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código 2

IV.I- AVALIAÇÃO DO TERRENO

IV.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

O valor da área de terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

-Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.

-O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, sempre que possível.

-Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 1500025QIC.

-O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

-Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

-As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

-A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

-Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não deve ser maior que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 07 elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis tais como: áreas, frente, profundidade, topografia constam da pesquisa de mercado em anexo.

Os elementos coletados foram tratados por fatores no programa *“Excell”* desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 1E000XQC.

IV.III- VALOR DO TERRENO

Para a avaliação da área, será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

Vt = (At x Vu)

onde:

Vt = Valor total do terreno
At = Área do terreno
Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Será adotado: Vu = R$ 4,54/m^2

Área: 5 alqueires, ou seja 121.000,00m^2

Vt= 121.000,00 m^2 x R$4,54
Vt= R$ 549.623,37

Arredondando, o valor do terreno =**R$ 549.000,00**

(Quinhentos e quarenta e nove mil reais)

**valor apurado ref. a novembro de 2023.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 23702537350.

unidesk

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Biritiba Mirim **DATA :** 29/11/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

área de terreno nu

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	80,00
☒ Testada	30,00
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive de 10% até 20%
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ F. ÀREA Ajuste pelo Método Eng. Sergio Ab.	1,00	Terreno

unidesk

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Estrada Ken Saito ,SN	16,29	5,13	0,3150	0,9659
☒ 2	Estrada Municipal ,SN	10,80	3,64	0,3375	0,9506
☒ 3	Estrada Municipal ,SN	11,00	4,40	0,3997	0,9572
☒ 4	Estrada Municipal ,SN	20,00	3,35	0,1674	0,9648
☒ 5	Estrada Municipal ,SN	7,80	3,98	0,5102	0,9538
☒ 6	Estrada Municipal ,SN	7,92	4,04	0,5102	0,9545
☒ 7	Rua das Orquideas ,SN	22,51	3,16	0,1404	0,9676

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 1503252

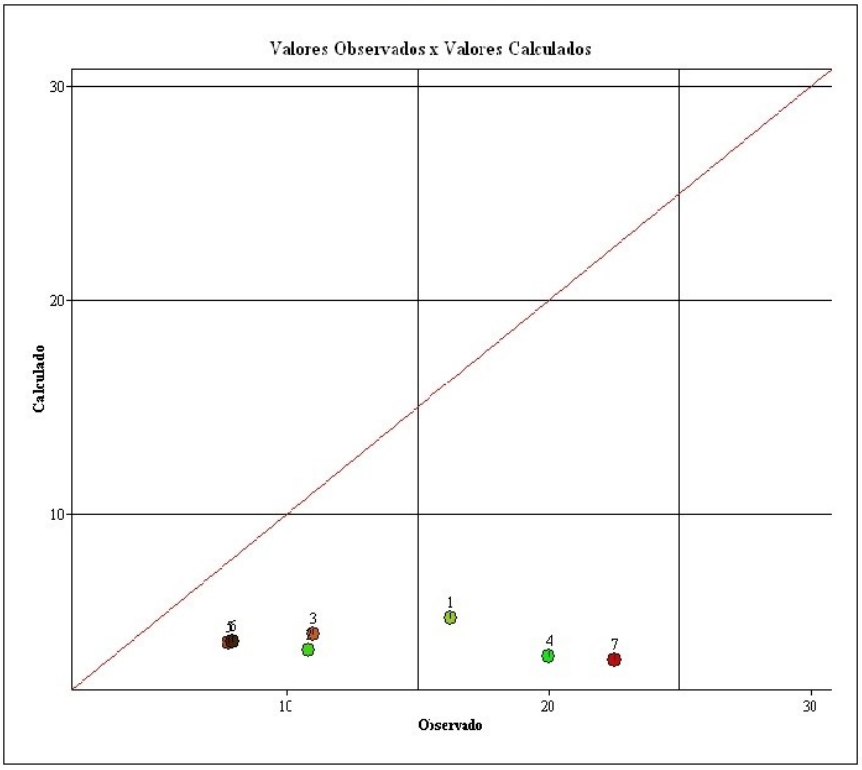
unidesk GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	16,29	5,13
2	10,80	3,64
3	11,00	4,40
4	20,00	3,35
5	7,80	3,98
6	7,92	4,04
7	22,51	3,16

unidesk GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0360 e código 1503250

unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Estrada do Sertãozinho km 10 Sertãozinho BIRITIBA-MIRIM - SP **Data :** 29/11/2023

Cliente : Avaliação Judicial

Área m² : 121.000,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13,76
Desvio Padrão : 5,89
- 30% : 9,63
+ 30% : 17,89
Coeficiente de Variação : 42,7800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3,95
Desvio Padrão : 0,67
- 30% : 2,77
+ 30% : 5,14
Coeficiente de Variação : 17,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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	☐	2
4	Intervado 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$): 3,95
TESTADA: 0,1300
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 4,54000
VALOR TOTAL (R$) : 549.623,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3,59
INTERVALO MÁXIMO : 4,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1,41
INTERVALO MÁXIMO : 7,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0360 e código 1E000ZQC.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : BIRITIBA-MIRIM - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/11/2023

SETOR : **QUADRA :** 80 **ÍNDICE DO LOCAL :** 90,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Ken Saito **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Cruz das Almas **CIDADE :** BIRITIBA-MIRIM - 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:	21.000,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	210,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,80	**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$) :** 380.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes -Eduardo Imóveis

CONTATO : Ref. RE0749991 **TELEFONE :** (11)-47988484

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	-0,44	VALOR UNITÁRIO :	16,29
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,3150
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9659
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código 1E000XQC.

umidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : BIRITIBA-MIRIM - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/11/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 90,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** BIRITIBA-MIRIM - 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:	10.000,00	**TESTADA - (cf) m**	50,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	200,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,73	**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$) :** 120.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Cassiano Imóveis

CONTATO : Ref. TE0114.Q99 **TELEFONE :** (11)-46922315

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	-0,42	VALOR UNITÁRIO :	10,80
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3,64
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,3375
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9506
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 1E000XQC.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : BIRITIBA-MIRIM - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/11/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 90,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Hiroy **CIDADE :** BIRITIBA-MIRIM - 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: 9.000,00 **TESTADA - (cf) m** 60,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 150,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,72	**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$) :** 110.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Cassiano Imóveis

CONTATO : Ref. TE0065.Q99 **TELEFONE :** (11)-46922315

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	-0,42	VALOR UNITÁRIO :	11,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4,40
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,3997
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9572
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,06				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código 1E000ZQC.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BIRITIBA-MIRIM - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/11/2023

SETOR : **QUADRA :** 80 **ÍNDICE DO LOCAL :** 100,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Cruz das Almas **CIDADE :** BIRITIBA-MIRIM - 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:	27.000,00	**TESTADA - (cf) m**	100,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	270,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não

TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,82	**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$) :** 600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes -Eduardo Imóveis

CONTATO : Ref. RE0534197 **TELEFONE :** (11)-47988484

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20	FT ADICIONAL 01 :	-0,45	VALOR UNITÁRIO :	20,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3,35
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,1674
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9648
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0360 e código 1E000XQC.

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : BIRITIBA-MIRIM - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/11/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 70,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Sertãozinho **CIDADE :** BIRITIBA-MIRIM - 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:	26.545,00	**TESTADA - (cf) m**	300,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	88,48
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,82	**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$) :** 230.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Bolanho Corretor de imóveis

CONTATO : Ref. 181 **TELEFONE :** (11)-973454344

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14	FT ADICIONAL 01 :	-0,45	VALOR UNITÁRIO :	7,80
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5102
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9538
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0360 e código 1E000XQC.

unidesk GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : BIRITIBA-MIRIM - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/11/2023
SETOR : **QUADRA :** 80 **ÍNDICE DO LOCAL :** 70,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal **NÚMERO :** SN
COMP.: **BAIRRO :** **CIDADE :** BIRITIBA-MIRIM - 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: 25.000,00 **TESTADA - (cf) m** 50,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 500,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Irregular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,82	**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$) :** 220.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Fabiano Imóveis
CONTATO : Ref. TE0078-FAKA **TELEFONE :** (11)-975559643
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,14	FT ADICIONAL 01 :	-0,45	VALOR UNITÁRIO :	7,92
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4,04
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5102
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9545
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 1E000XQC.

umidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : BIRITIBA-MIRIM - SP - 2023 ☒ **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA :** 28/11/2023

SETOR : **QUADRA :** **ÍNDICE DO LOCAL :** 110,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua das Orquideas **NÚMERO :** SN

COMP.: **BAIRRO :** Pomar do Carmo **CIDADE :** BIRITIBA-MIRIM - 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:	5.997,00	**TESTADA - (cf) m**	55,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	109,04
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,68	**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$) :** 150.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : Bolanho Corretor de imóveis

CONTATO : Ref. 99649 **TELEFONE :** (11)-973454344

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,27	FT ADICIONAL 01 :	-0,40	VALOR UNITÁRIO :	22,51
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3,16
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,1404
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9676
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0360 e código 415892

V.I- VALOR DAS BENFEITORIAS

Atendendo as Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da fazenda Pública da Capital, e a NBR-14653-2 da ABNT, adotaremos o método de custo de produção, tendo como parâmetros para homogeneização do valor das benfeitorias, o estudo "Edificações Valores de Venda", elaborada pela comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital "CAJUFA", utilizando como parâmetro o custo por m^2, os valores do custo unitário básico da construção civil no estado de São Paulo "CUB-SP" cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo "SINDUSCON-SP", e custo pesquisado através da revista Construção da Editora PINI.

Temos na área avalianda benfeitorias classificadas como: casa (1.2.4-padrão simples).

De acordo com as benfeitorias apuradas iremos calcular o valor das benfeitorias.

Casa padrão simples (1.2.4)

Valor unitário: 1,251 de R8N.

Fator de obsolescência: valor depreciativo *"fob"* 0,3497, com ap.37 anos de idade e necessitando de reparos importantes (G).

Valor R8N da SINDUSCON para o mês de outubro de 2023 é de R$ 1.824,20 /m^2.

Nota: *R8N ou o Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras. O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código WMCZ23702537350.

CÁLCULO:

Valor unitário para casa padrão simples (mín.) = 1,251 de R8N

Área = 1.100,00 m²

vu = 1,251 de R8N

Sendo o índice "SindusCon/SP" publicado, para o mês de outubro de 2023 é de R$ 1.824,20 /m².

vu = R$ 1.824,20 m² x 1,251 =

vu = R$ 2.282,07/m²

Fator de obsolescência "*fob*" 0,3497, com ap. 37 anos de idade e necessitando de reparos importantes (G).

Portanto: Vb = ab x vu x fob

onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área da benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Então teremos:

Vb = ab x vu x fob

Vb = 1.100,00 m² x R$ 2.282,07/m² x 0,3497

Vb = R$ 877.843,87

Arredondando o valor das benfeitorias: **R$ 878.000,00**

(Oitocentos e setenta e oito mil reais)

**valor ref. a novembro de 2023.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código 415892XQ.

VI- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será a soma do valor de terreno (121.000,00m^2) mais o valor das benfeitorias.

Valor do terreno.....R$ 549.000,00

Valor das benfeitorias.....R$878.000,00

Valor total do imóvel..... R$ 1.427.000,00

ARREDONDANDO O VALOR TOTAL DO IMÓVEL

(MATRÍCULA 3.062 DO 2º CRI):

R$ 1.400.000,00

(Um milhão e quatrocentos mil reais)

**valor ref. a novembro de 2023.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-74.2023.8.26.0361 e código 1SWZ23702537350.

VII- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO



Estrada dos Professores, acesso a área avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código 1503ZSQC.



Área avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0360 e código 1E000XQC.



Acesso p/ Estrada dos Professores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com



Área avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 2



Segundo acesso p/Estrada Fazenda Paraíso da Serra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0360 e código 1E000XQC.



Estrada dos Professores 1340 (conforme indicado nos autos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 1503ZSQC.



Acesso de quem vem de Biritiba Mirim sentido Estrada dos Professores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5
arquitetatamara@gmail.com



Área avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2023.8.26.0361 e código 415892XQ.

VIII-ENCERRRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo que possui 30 *(trinta)* folhas digitadas, estando todas as folhas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, novembro de 2023.

Tamara de Castro S. Leite
Arquiteta e Urbanista
CAU: A 79.429-5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SOUZA LEITE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2023 às 16:15 , sob o número WMCZ23702537350
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003882-07.2022.8.26.0361 e código 415892XQ.