

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

Processo digital: 0006550-92.2023.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença- Condomínio**, promovida por **Associação dos Moradores do Loteamento Residencial Granja Anita** em face de **Carlos Guilherme Giazzi Nassri e outro**, 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 DE AVALIAÇÃO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

O valor apurado, arredondado, do imóvel constante da Matrícula nº 53.576 do 1º ORI, terreno composto do lote nº 05 da quadra “D” do loteamento denominado “Residencial Granja Anita”, é de:

R\$ 565.000,00

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

**valor ref. março de 2026.*

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data de março de 2026, do imóvel localizado no local conhecido como Condomínio “Residencial Granja Anita”, lote 05 da quadra “D” do loteamento residencial Granja Anita, situado no perímetro urbano desta cidade município, Comarca, constante da matrícula nº 53.576 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

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”*.

III.I- VISTORIA IMÓVEL

III.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação situa-se na Rua “02” s/n, Lote 05 da quadra “D” do Loteamento denominado “Residencial Granja Anita”, em César de Souza, no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 53.576 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.



Vista aérea do Residencial Granja Anita.

A região: O imóvel está localizado no Loteamento denominado “Residencial Granja Anita”, localizado em região de média densidade de ocupação, região predominantemente residencial com alguns pontos comerciais nas proximidades.

A região é servida pelos melhoramentos públicos usuais tais como: pavimentação, energia elétrica, abastecimento de água, esgoto, iluminação pública, arborização entre outros.

O Residencial Granja Anita

O loteamento denominado “Residencial Granja Anita” localizado o lote avaliando, conhecido como Condomínio Residencial Reserva Granja Anita é de destinação exclusivamente residencial.

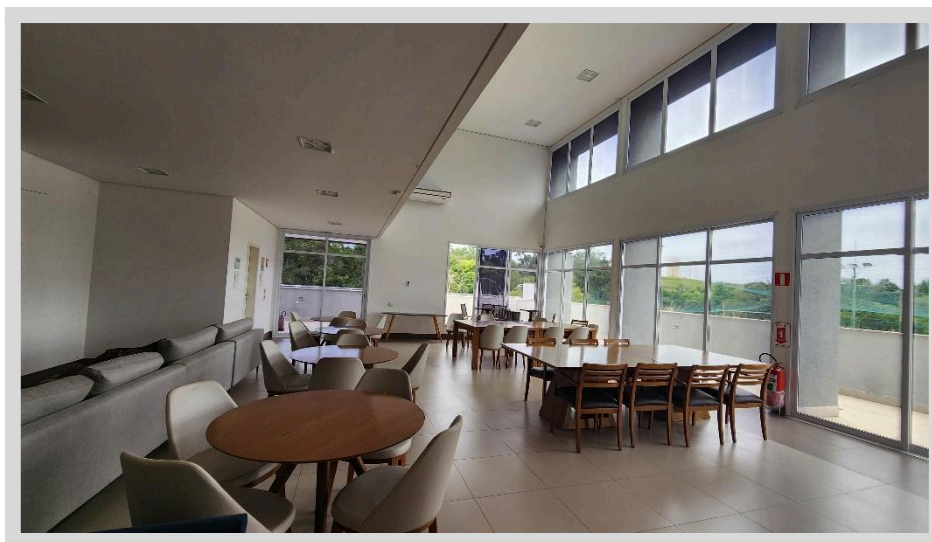
Composto de 264 lotes a área de lazer apresenta: lago, quiosque gourmet, salão de festas, academia, piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, quadra de tênis, quadra de *beach* tênis, parque infantil, área verde e mini mercado. A portaria e segurança são 24 horas.



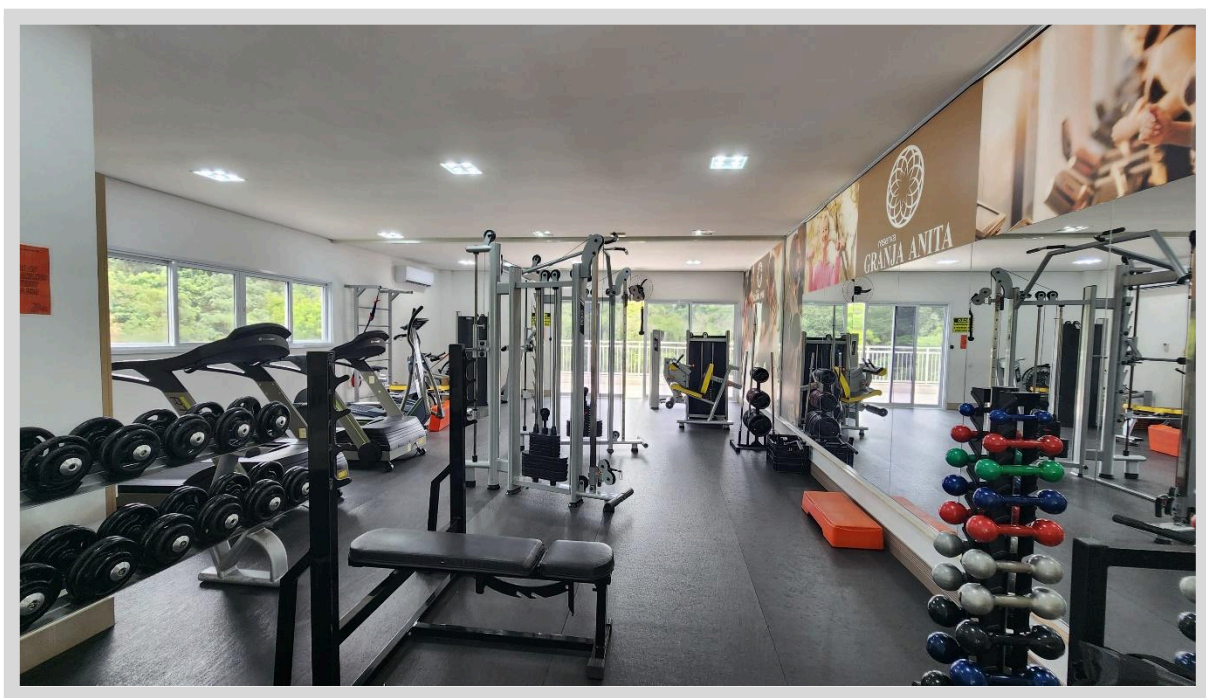
Portaria 24 horas no Residencial Granja Anita situado na Avenida João XXIII nº 3904 em César de Souza, Mogi das Cruzes-SP.



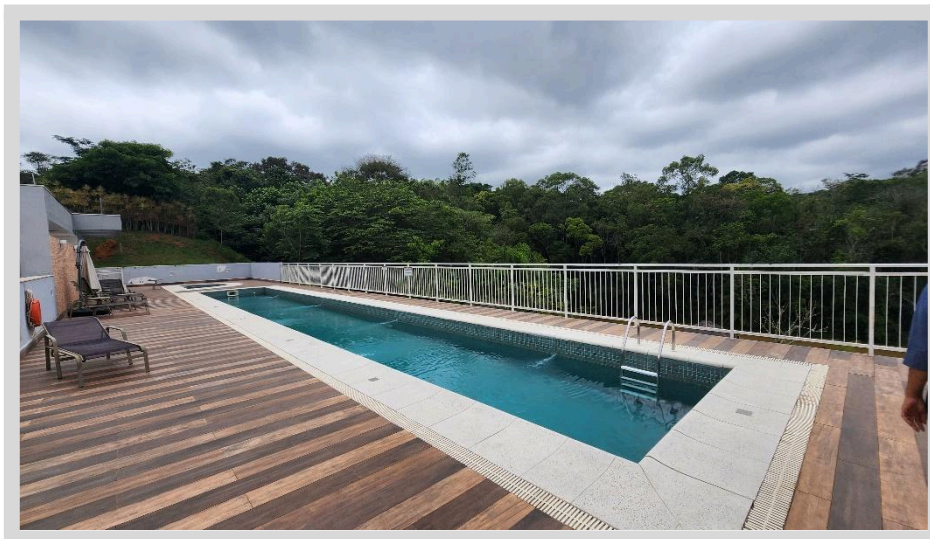
Lago e quiosque gourmet.



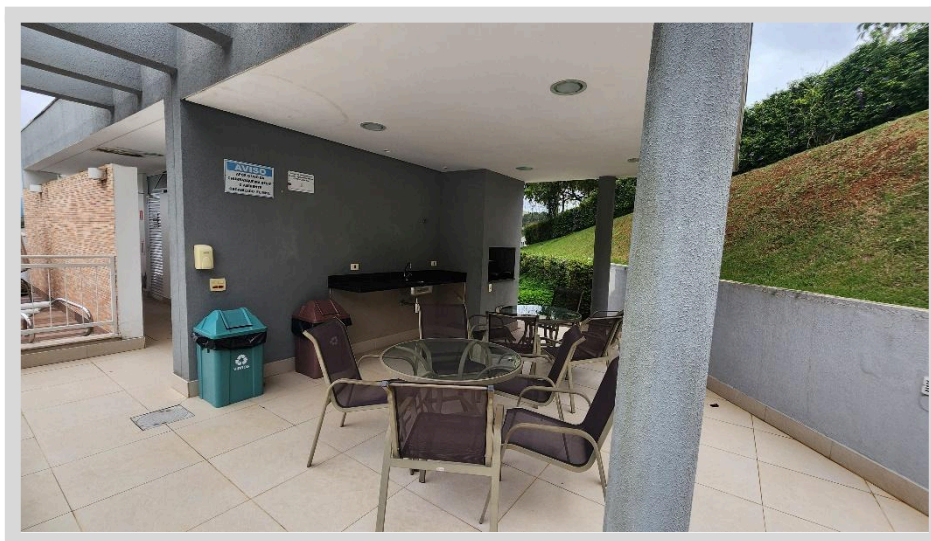
Salão de festas.



Academia.



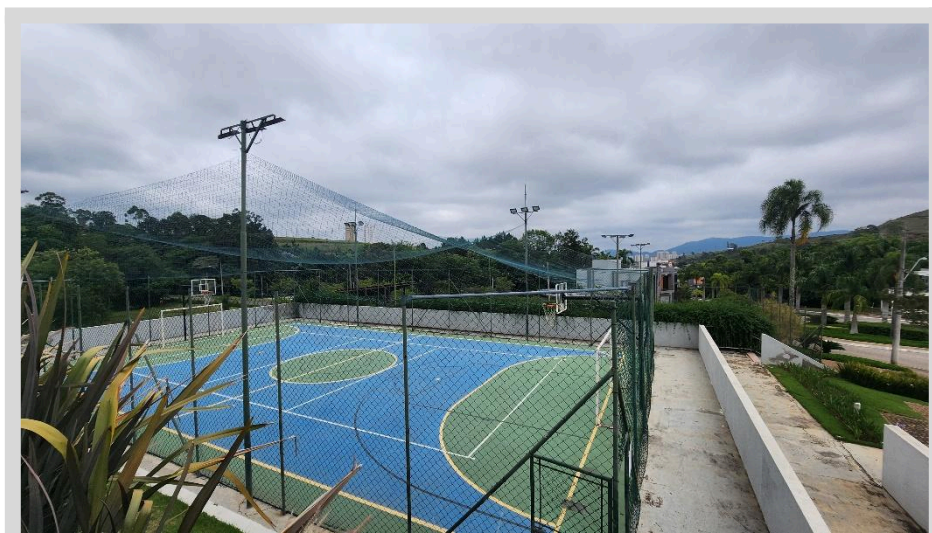
Piscina infantil e adulto.



Churrasqueira próxima a piscina.



Quadra de tênis de saibro.



Quadra poliesportiva.



Parque infantil e área verde.



Quadras de Beach tênis.

III.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O TERRENO avaliando, de formato irregular composto do lote 05 da quadra “D” do Residencial Granja Anita, assim se descreve conforme a matrícula 53.576 do 1º ORI de Mogi das Cruzes: com frente para a Rua “02”, medindo de frente 15,61 de metros, do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 25,40 metros, confrontando com o lote 06 da mesma quadra; do lado esquerdo mede 20,23 metros, confrontando com o lote 04 da mesma quadra; nos fundos, partindo da linha divisória com o lote 04, segue com 3,96 metros daí com uma deflexão a esquerda, segue com mais 13,93 metros, confrontando nessas extensões com a Área Verde 03 do mesmo loteamento; encerrando, assim, a área de 333,91 m². O presente lote destina-se ao uso estritamente residencial.

Terreno em leve aclive e consistência seca.



Lote 05 da quadra “D”.

IV.I- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IV.II- CRITÉRIOS ADOTADOS

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

“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. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em pesquisa na região onde se situa o imóvel avaliando a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e/ou transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa deu-se na data desta avaliação, março de 2026, apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa Excel de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis, testada, profundidade e consistência mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

IV.III- VALOR DO IMÓVEL

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$1.681,31 /m² desvio padrão da amostra de R\$93,14/m² e coeficiente de variação de 5,5400 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$1.630,08, Máximo: R\$1.746,50.

Será adotado: **Vu = R\$ 1.688,29/m²**

Cálculo do Valor do imóvel (V)

O valor do imóvel será dado pela multiplicação da área do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 333,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.688,29/\text{m}^2 = \text{R\$ } 563.738,58$$

Arredondando, **R\$ 565.000,00**

(Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

**valor ref. março de 2026.*



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Residencial Granja Anita

DATA : 24/03/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Matrícula 53.576 do 1. ORI

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	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	100,00
☒ Testada	15,61
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	em aclive até 5%
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida João XXIII, 3904	1.862,50	1.795,81	0,9642	1,0000
☒ 2	Avenida João XXIII, 3904	1.862,50	1.795,81	0,9642	1,0000
☐ 3	Avenida João XXIII, 3904	1.625,00	1.566,81	0,9642	1,0000
☒ 4	Avenida João XXIII, 3904	1.730,00	1.668,05	0,9642	1,0000
☒ 5	Avenida João XXIII, 3904	1.700,00	1.639,13	0,9642	1,0000
☒ 6	Avenida João XXIII, 3904	1.662,50	1.602,97	0,9642	1,0000
☒ 7	Avenida João XXIII, 3904	1.645,00	1.586,10	0,9642	1,0000



GeoAvaliarPro®

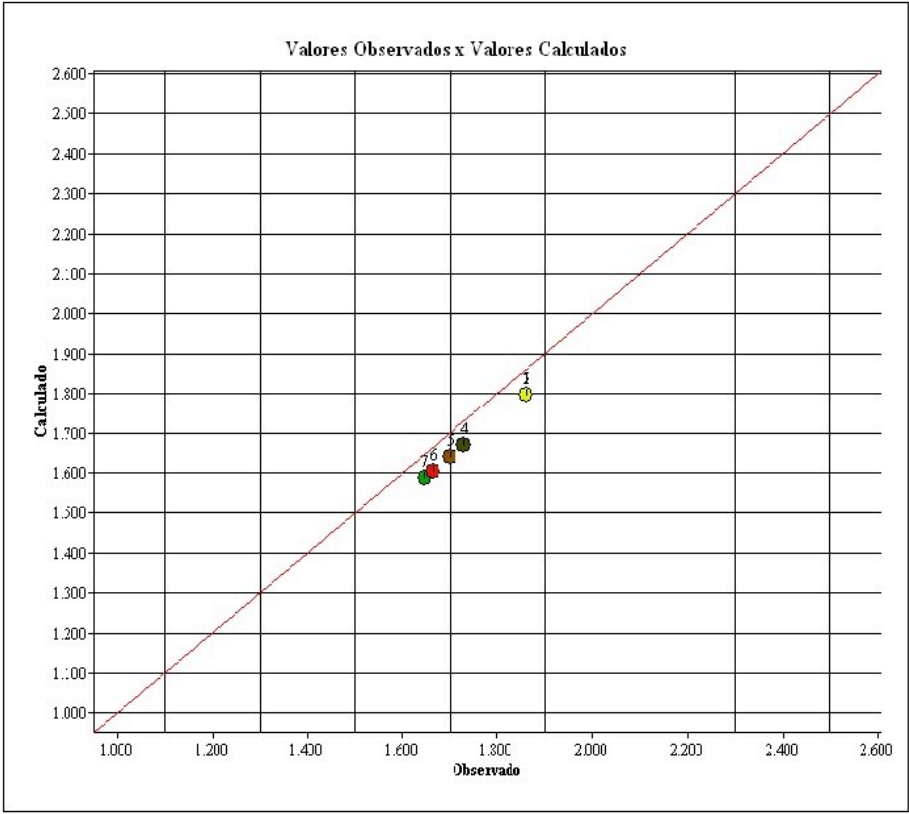
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.862,50	1.795,81
2	1.862,50	1.795,81
3	1.625,00	1.566,81
4	1.730,00	1.668,05
5	1.700,00	1.639,13
6	1.662,50	1.602,97
7	1.645,00	1.586,10



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarProf

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo :	Terreno	Local :	Avenida João XXIII 3904 Lote 05- Quadra D Residencial Granja Anita	Data :	24/03/2026
Cliente :	Avaliação Judicial	Modalidade :	Venda		
Área m² :	333,91	Distribuição espacial			

VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários :	1.743,75		Média Unitários :	1.681,31	
Desvio Padrão :	96,60		Desvio Padrão :	93,14	
- 30% :	1.220,63		- 30% :	1.176,92	
+ 30% :	2.266,88		+ 30% :	2.185,70	
Coefficiente de Variação :	5,5400		Coefficiente de Variação :	5,5400	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	6	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as variáveis dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,60 a 2,00	☐	0,40 a 2,60 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	1.681,31	PROFUNDIDADE	-0,0800
TESTADA:	0,0900	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	563.738,58
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	1.688,29000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	1.625,19	INTERVALO MÍNIMO :	1.630,08
INTERVALO MÁXIMO :	1.737,43	INTERVALO MÁXIMO :	1.746,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1



FOTO N° 2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : 42 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida João XXIII NÚMERO : 3904
COMP.: Ref. TE00498 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08830-000 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Mogi Marc Imóveis
CONTATO : Ref. TE00498 TELEFONE : (11)-26888232
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.862,50
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.795,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : 42 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida João XXIII NÚMERO : 3904
COMP.: Ref. TE00499 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08830-000 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Mogi Marc Imóveis
CONTATO : Ref. TE00499 TELEFONE : (11)-26888232
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.862,50
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.795,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : 42 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida João XXIII NÚMERO : 3904
COMP.: Ref. TE0111-SOVS BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08830-000 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Souza Franco Imóveis
CONTATO : Ref. TE0111-SOVS TELEFONE : (11)-47981315
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.625,00
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.566,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : 42 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida João XXIII NÚMERO : 3904
COMP.: Ref. BN17 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08830-000 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 692.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Benu Imóveis
CONTATO : Ref. BN17 TELEFONE : (11)-970787818
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.730,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.668,05
		VARIAÇÃO : 0,9642
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : 42 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida João XXIII NÚMERO : 3904
COMP.: Código 295 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08830-000 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Trena Imóveis
CONTATO : Código 295 TELEFONE : (11)-997985132
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.700,00
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.639,13
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : 42 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida João XXIII NÚMERO : 3904
COMP.: Código 308 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08830-000 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 665.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Trena Imóveis
CONTATO : Código 308 TELEFONE : (11)-997965132
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.662,50
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.602,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2026
SETOR : 42 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 100,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida João XXIII NÚMERO : 3904
COMP.: Código 749 BAIRRO : César de Souza CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP
CEP : 08830-000 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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

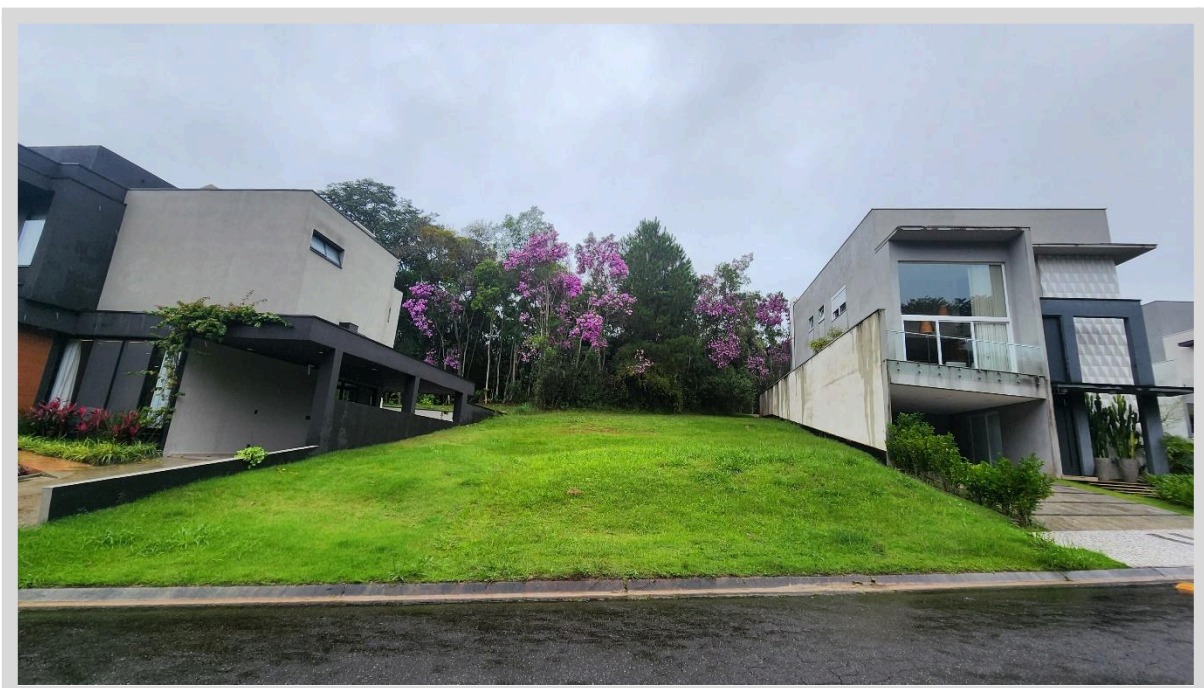
NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 658.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Trena Imóveis
CONTATO : Código 749 TELEFONE : (11)-997985132
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

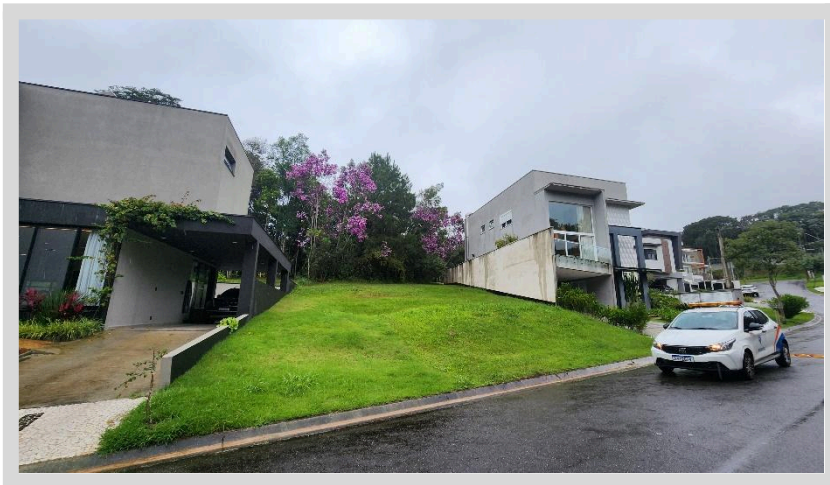
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.645,00
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.586,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

V-CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

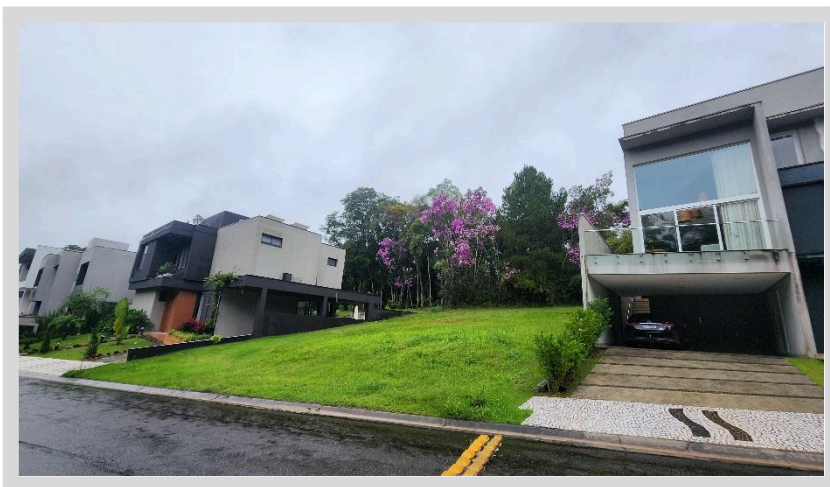
”



Vista frontal do imóvel avaliando: Rua “02”, Lote 05 da quadra “D” do Loteamento denominado “Residencial Granja Anita” em César de Souza no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.



Vista a partir do lado esquerdo, terreno em aclave leve.



Vista a partir do lado direito, terreno em aclave leve.



Lote 05 da quadra “D” do Loteamento denominado “Residencial Granja Anita”.

VI- ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório que possui 29 (*vinte e nove*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, março de 2026.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5