

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

**EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SÃO PAULO**

Proc. Digital nº: **1002338-26.2014.8.26.0361**

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PERDAS E DANOS**

Requerente: **MARIA DO CARMO FERNANDES**

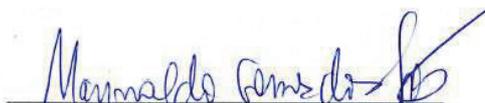
Requerido: **ZILDA PEDROSO FROES**

MARINALDO GOMES DOS SANTOS,

Engenheiro Agrimensor e Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, CREA/SP Nº 5.062.308.644, nomeado na presente ação como Perito Oficial, conforme fls. 159, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 44 **(quarenta e quatro)** páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,
P. Deferimento.

Mogi das Cruzes/SP, 20 de março de 2018.



MARINALDO GOMES DOS SANTOS
Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA/SP: 5.062.308.644

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO	PAGINA
01- PRELIMINARES	03
02- VISTORIA – Imóvel – Rua Capitão Joel Cardoso de Melo, Mogi das Cruzes – SP	05
03 – AVALIAÇÃO	11
04- CONCLUSÃO	24
05- ENCERRAMENTO	25
06- ANEXOS	26

PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria, dos imóveis que tramita perante essa R. Juízo.

1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 159 nomeado a proceder à prova pericial.

1.3. INSTRUÇÃO

O presente trabalho servirá para instruir o processo nº: 1002338-26.2014.8.26.0361, na presente ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PERDAS E DANOS.

1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

1.4.1 Trata-se de ação de cobrança em razão de empréstimo com pedido de indenização por dano moral;

1.4.2 Decorrido o prazo para satisfação voluntária não houve comprovação do pagamento, razão pela qual a autora requereu o início da fase de cumprimento de sentença;

1.4.3 Instaurado incidente processual a autora requereu o bloqueio judicial para fins de penhora, apresentando cálculo atualizado;

1.4.4 Houve pedido de penhora sobre imóvel indicado à folha 23 em nome da Executada;

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

1.4.5 O D. Juízo nos honrou para a avaliação do bem imóvel de folhas **45 (folha 159)**.

1.4.5 O R. Juízo não apresentou quesitos.

1.4.6 A Autora não havia apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

1.4.7 A Executada não havia apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

2. VISTORIA

2.1 NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Para o imóvel avaliando, o signatário seguiu as normas conforme **NBR 14.653-1** Avaliação de Bens, item **7.3** - Vistoria do Bem Avaliando e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – **IBAPE/SP**: 2011

2.2 DA DATA

Aos **15** de **fevereiro** de **2018**, o signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria externa junto ao imóvel, localizado na Rua Capitão Joel Cardoso de Melo nº83 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – Estado de São Paulo.



Localização do imóvel

2.3 DOS ACOMPANHANTES

Aos **15/02/2018** no imóvel localizado à Rua Capitão Joel Cardoso de Melo, Mogi das Cruzes – SP, para proceder a vistoria (a qual foi previamente agendada conforme **folhas 190** nos autos). Neste imóvel reside a Sra. Zilda Pedroso Froes e seu sobrinho, na ocasião da vistoria estava presente no imóvel o Sr. Felipe Froes dos Santos (sobrinho). Durante a vistoria foi possível a realização de documentações fotográficas e medidas externa (vide **anexo I e II**).

2.4 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Mogi das Cruzes/SP, localizado entre a Rua Expedicionário e Pinto de Moraes, Rua Capitão Joel Cardoso de Mello, na quadra delimitado entre a Rua Dr. Deodato Wertheimer e Córrego Ipiranga. O acesso ao imóvel em questão realiza-se através das Rua Capitão Joel Cardoso de Mello.

2.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por residências uni familiares de padrão popular, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados e escolas públicas.

2.6 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Observação: Conforme o art. 32 da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional, para ser considerada área urbana, o imóvel deve estar servido por pelo menos duas benfeitorias entre as cinco citadas no artigo mencionado.

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

No caso em tela existem as benfeitorias mencionadas, resultando na classificação do imóvel como de natureza urbana.

2.7 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel assim se descreve, de acordo com a cópia da Transcrição nº **80.265** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (**anexo VI**) apresentados pela autora:

“Um terreno contendo uma casa sob **nº83**, composto do **lote 9**, da gleba B, destacada da **quadra nº 33**, da Vila Mogi Moderno, bairro do Ipiranga, perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca, medindo **8,00 metros** de frente para a rua particular, aberta em terrenos de

Silvio Damásio e outros e que partindo da Avenida Centenário vai das ao córrego Ipiranga, sendo que do lado direito de quem olha para o terreno mede **21,00 metros** da frente aos fundos e divide com o lote 10 de Silvio Damásio e outros; no lado esquerdo mede **21,00 metros** da frente aos fundos e

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

divide com o lote 8, de Silvío Damásio e outros e nos fundos **16,00 metros** e divide com o lote nº 18 de Benedito Egídio de Souza, perfazendo a área de **252,00ms²**.

2.7.1. CARACTERÍSTICA DO TERRENO

O imóvel de **252,00 m²** possui topografia plano, com solo firme e seco, conforme levantamento realizado no local.

2.7.2 BENFEITORIAS

2.7.2.1. MUROS

- 1) Estão implantados ao redor de todo o perímetro do imóvel, ou seja, o imóvel está murado em todas as suas confrontações;
- 2) Construídos com tijolos de barros, com revestimento, em argamassa.
- 3) Há um portão de ferro para garagem em regular estado de conservação.

2.7.2.2.1 CONSTRUÇÃO 1 - PRINCIPAL

Existe uma **casa térrea** (denominada "**construção I**"), com **área construída de 56,48 ms²** (**anexo II**), classificado como **CASA PADRÃO ECONÔMICO**, subclassificação **MÉDIA**.

Padrão Construtivo:	Econômico
Idade aparente:	40 anos
Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples a importantes
Área construída:	56,48 m ²

2.6.2.3 CONSTRUÇÃO II

Existe uma **casa térrea** (denominada “**construção II**”), com **área construída de 229,69 ms² (anexo II)**, classificado como **CASA PADRÃO ECONÔMICO**, subclassificação **MÉDIA**.

Padrão Construtivo:	Econômico
Idade aparente:	40 anos
Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples a importantes
Área construída:	27,96 m ²

2.6.2.4 COBERTURA

Cobertura de telha cerâmico.

A **construção I e II** apresentam idade aparente de **40 anos**, edificação térrea, construída sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais dormitórios, cozinha e banheiro. Erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolo de barro totalmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada com telha cerâmica sobre estrutura de madeira. Área externa em cimentado rústico.

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Fachada pintada em látex sobre emboço ou reboco.

Para uma melhor visualização do imóvel, o Signatário realizou reportagem fotográfica da área em questão, que constitui o **ANEXO I** – ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA.

3. AVALIAÇÃO

3.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653 (1 e 2)
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

3.2 METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*, descrita no item 10.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

3.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos" – 2º Edição, Ed. Pini – São Paulo – 2007.

3.4.1 FATOR OFERTA

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimativas de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

3.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;

- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE/SP - 2011

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados seis elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

3.6.1. METODOLOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Zoneamento

F3: Área

3.6.2. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO (anexo III):

3.6.2.1 IMÓVEL 1:

Imóvel situado à Rua João de Miranda nº 311 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 142,50 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 255.000,00.

Área Terreno: 142,50 m²

Área construída: 61,87 m²

Valor da construção: R\$ 76.000,00

Valor do terreno: R\$ 179.000,00

DEL BEM Imóveis - CRECI nº 31.139-J

Avenida Laurinda Cardoso Mello Freire n.º 246 – Vila Oliveira

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 94746-4249

Contato: Sr. Rafael

Valor por metro quadrado: R\$ 1.256,14

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,93

3.6.2.2 IMÓVEL 2:

Imóvel situado à Rua Carlos Gomes nº 426 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 125,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 280.000,00.

Área Terreno: 125,00 m²

Área construída: 138,60 m²

Valor da construção: R\$ 139.000,00

Valor do terreno: R\$ 141.000,00

COELHO Imóveis - CRECI nº 83.430-F

Mogi das Cruzes – SP
 Fone (011) 97218-0621
 Contato: Sra. Flaviana

Valor por metro quadrado: R\$ 1.128,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,91

3.6.2.3 IMÓVEL 3:

Imóvel situado à Rua Carlos Gomes nº 424 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 125,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 280.000,00.

Área Terreno: 125,00 m²

Área construída: 133,00 m²

Valor da construção: R\$ 133.000,00

Valor do terreno: R\$ 147.000,00

COELHO Imóveis - CRECI nº 83.430-F

Mogi das Cruzes – SP
 Fone (011) 97218-0621
 Contato: Sra. Flaviana

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Valor por metro quadrado: R\$ 1.176,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,91

3.6.2.4 IMÓVEL 4:

Imóvel situado à Rua Gomes Cardim nº 372 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 190,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 320.000,00.

Área Terreno: 190,00 m²

Área construída: 140,00 m²

Valor da construção: R\$ 138.000,00

Valor do terreno: R\$ 182.000,00

ROBERTO Imóveis - CRECI nº 121.525-F

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 97539-3568

Contato: Sr. Roberto Carlos de Souza Melo

Valor por metro quadrado: R\$ 957,89

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,93

3.6.2.5 IMÓVEL 5:

Imóvel situado à Avenida Pedro Machado nº 631 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 195,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 350.000,00.

Área Terreno: 195,00 m²

Área construída: 90,00 m²

Valor da construção: R\$ 89.000,00

Valor do terreno: R\$ 261.000,00

NELSON Imóveis - CRECI nº 117.885-F

Mogi das Cruzes – SP
Fone (011) 98432-5722
Contato: Sr. Nelson Dimitroff Junior

Valor por metro quadrado: R\$ 1.338,46

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,93

3.6.2.6 IMÓVEL 6:

Imóvel situado à Rua Cecílio Gonçalves nº 11 – Mogi
Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 180,00 m², Topografia: plano;
Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 350.000,00.

Área Terreno: 180,00 m²

Área construída: 230,00 m²

Valor da construção: R\$ 171.000,00

Valor do terreno: R\$ 179.000,00

Imobiliária ESTELAR - CRECI nº 42.165-J

Rua Senador Dantas 481 - Centro
Mogi das Cruzes – SP
Fone (011) 4726-5055
Código do imóvel: 111819

Valor por metro quadrado: R\$ 994,44

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,92

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

3.6.2.7 IMÓVEL 7:

Imóvel situado à Avenida Brasil nº 575 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 745,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 550.000,00.

Área Terreno: 7450,00 m²

Área construída: 68,13 m²

Valor da construção: R\$ 50.000,00

Valor do terreno: R\$ 500.000,00

Imobiliária ESTELAR - CRECI nº 42.165-J

Rua Senador Dantas 481 - Centro

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 4726-5055

Código do imóvel: 111819

Valor por metro quadrado: R\$ 671,14

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,14

3.6.2.8 IMÓVEL 8:

Imóvel situado à Rua Ferdinando Morroni nº 615 – Mogi Moderno – Mogi das Cruzes – SP, medindo 500,00 m², Topografia: plano; Consistência do terreno: Seco; Valor do imóvel R\$ 639.900,00.

Área Terreno: 500,00 m²

Área construída: 285,00 m²

Valor da construção: R\$ 345.900,00

Valor do terreno: R\$ 294.000,00

CLÁUDIO SANTOS Negócios Imobiliários - CRECI nº 97.121-F

Rua Casarejos 855 – Vila Mogilar

Mogi das Cruzes – SP

Fone (011) 4566-5220

Corretor: Claudio Santos

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Valor por metro quadrado: R\$ 588,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,09

3.6 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1.256,14	0,90	1,00	0,93	1.051,39
2	1.128,00	0,90	1,00	0,91	923,83
3	1.176,00	0,90	1,00	0,91	963,14
4	957,89	0,90	1,00	0,93	801,76
5	1.338,46	0,90	1,00	0,93	1.120,29
6	994,44	0,90	1,00	0,92	823,40
7	671,14	0,90	1,00	1,14	688,59
8	588,00	0,90	1,00	1,09	576,83

3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / m²:

3.7.1.1. MÉDIA “ \bar{X} ”:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 868,65$$

3.7.1.2. DESVIO PADRÃO “S”:

$$S = \left[\frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 182,36$$

3.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecida pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{|1.051,39 - 868,65|}{182,36} = 1,00 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{|923,83 - 868,65|}{182,36} = 0,30 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{|963,14 - 868,65|}{182,36} = 0,51 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{|801,76 - 868,65|}{182,36} = 0,36 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = \frac{|1.120,29 - 868,65|}{182,36} = 1,37 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 6: } d = \frac{|823,40 - 868,65|}{182,36} = 0,24 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 7: } d = \frac{|688,59 - 868,65|}{182,36} = 0,98 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 8: } d = \frac{576,83 - 868,65}{182,36} = -1,60 < 1,86 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

3.9 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança é 7 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = \frac{868,65 - 1,415 \times 182,36}{\sqrt{8-1}} = 777,42$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = \frac{868,65 + 1,415 \times 182,36}{\sqrt{8-1}} = 959,89$$

3.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBITRÁRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em $\pm 10\%$ em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 738,36 a R\$998,95

3.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO “Vu”:

Valor unitário do imóvel avaliando:

$$Vu = \text{R\$ } 738,63 / \text{m}^2$$

3.12. RESULTADO FINAL DO TERRENO:

Valor final “VF” - Terreno

$$VF = Vu \times \text{Área}$$

$$VF = \text{R\$ } 738,63/\text{m}^2 \times 252,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 218,899,80$$

- VALOR DO TERRENO ≈ R\$ 219.000,00 (Duzentos e Dezenove Mil Reais).

3.13 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor das construções, foram obtidos baseando-se no estudo de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP**”, com múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo **SINDUSCON/SP**, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação.

Para a determinação das depreciações, foi aplicado o “**Método Ross-Heidecke**”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica em campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os seguintes padrões:

Ref.	Estado de Conservação	Ref.	Estado de Conservação	Ref.	Estado de Conservação
A	Nova	D	Entre Regular e Reparos Simples	G	Reparos Importantes
B	Entre Nova e Regular	E	Reparos simples	H	Reparos Importantes e Sem Valor
C	Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes	I	Sem Valor

Denominação	Área (m ²)	Id. Ap.	Est.Cons.	Deprec.	Valor R\$
Construção I	56,48	40	F	0,4952	29.400,00
Construção II	27,96	40	G	0,4096	12.000,00
Totais	84,44				41.400,00

- ❖ Id. Ap. – Idade Aparente
- ❖ Est. – Estado de Conservação
- ❖ Dep. – Fator de Depreciação

Para uma melhor visualização do imóvel, o Signatário realizou reportagem fotográfica da área em questão, que constitui o **ANEXO I – ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA.**

3.14 – VALOR DO IMÓVEL

Valor do Imóvel = Valor do Terreno + Valor Total das Benfeitorias

Valor do Imóvel = **R\$219.000,00 + R\$ 41.400,00**

Valor do imóvel: R\$ 260.400,00

(Duzentos e Sessenta Mil e Quatrocentos Reais)

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

4. CONCLUSÃO

De acordo com o item 7.7.1 da **NBR 14.653-1** os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação, desse que o ajuste final não varie mais que **1% (um por cento)** dos valores estimados.

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto da ação é em números redondos:

R\$ 260.000,00

(DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

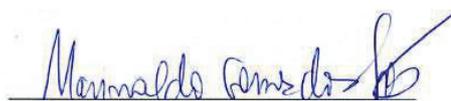
Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

5. ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 44 **(quarenta e quatro)** folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Mogi das Cruzes/SP, 20 de março de 2018.



MARINALDO GOMES DOS SANTOS
Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA/SP: 5.062.308.644

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

ANEXOS

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

ANEXO I
Documentação Fotográfica



01. Fachada do imóvel – vista externo



03. Fachada do imóvel – Localização do nº 83



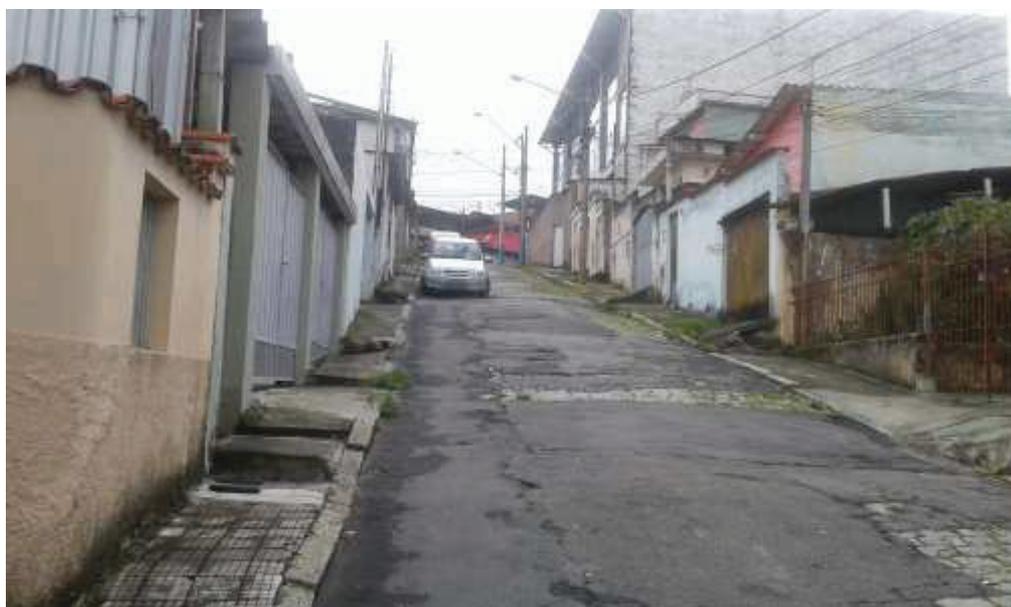
03. Equipe conversando com Sr. Felipe Froes (sobrinho e morador)



04. Equipe conversando com Sr. Felipe Froes (sobrinho e morador)



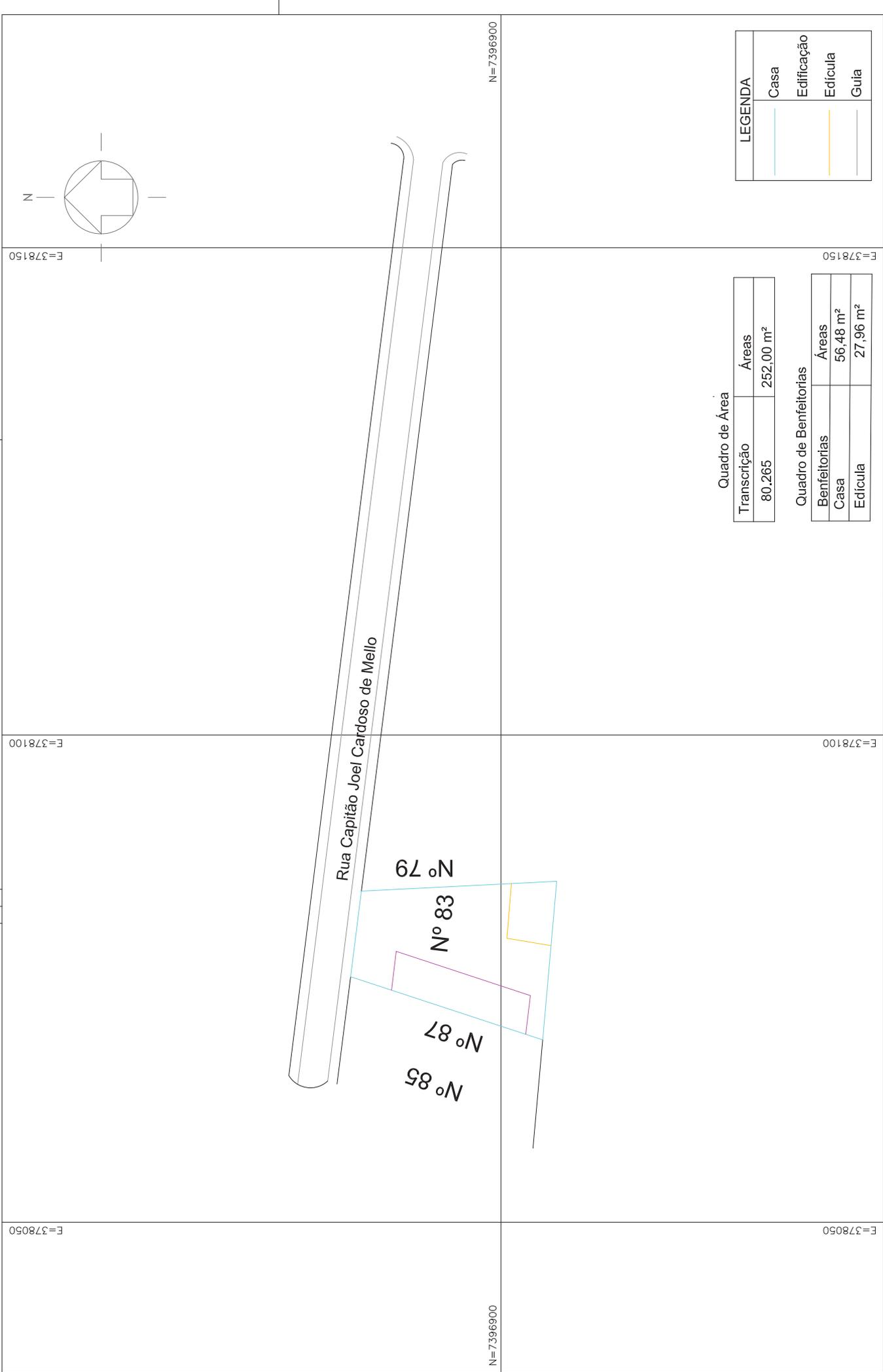
05. Rua Capitão Joel Cardoso de Melo



06. Rua Capitão Joel Cardoso de Melo

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

ANEXO II
Levantamento do imóvel



PROJECÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - DATUM OFICIAL - SIRGAS 2000 - DATUM VERTICAL: IMBUIBA - SC - MERIDIANO CENTRAL: 45° W07	ESCALA GRÁFICA 1:1000 0 50 100m	NOTAS Processo. n.º: 001.2290-46.2014.8.26.0361 Executante: Márcio do Carmo Fernandes Executado: Zilão Pedrosa Froas	DESENHOS DE REFERENCIA	EXECUTADO POR:	PLANTA COM OS LIMITES DA ÁREA DA TRANSCRIÇÃO 80.265	N.º DESENHO:
					F= 378050	F= 378100

Quadro de Área

Transcrição	Áreas
80.265	252,00 m ²

Quadro de Benefeitorias

Benefeitorias	Áreas
Casa	56,48 m ²
Edícula	27,96 m ²

LEGENDA

	Casa
	Edificação
	Edícula
	Guia

GEOURBE Geotecnologia e Engenharia Ltda. DESENHO: Antonio SERVIÇO DE CAMPO: Antonio / Cleber APROVADO POR: Marinaldo Gomes dos Santos	DATA: 03 / 18 DATA: 02 / 18	LOCAL: Rua Capitão Joel Cardoso de Mello, N.º 83 - Mogi Moderno MUNICÍPIO: Mogi das Cruzes - SP
---	--------------------------------	--

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

ANEXO III
Amostras

COMPARATIVO(01):**LOCAL:** Rua João de Miranda Mello, 311

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	142,50 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	61,87 ms ²
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	1,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	2,00 autos
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 255.000,00

**IMOBILIÁRIA:** DEL BEM Imóveis

CRECI: 31.139-J

AVENIDA Laurinda Cardoso Mello Freire nº 246 - Vila Oliveira - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 94746-4249

Contato: Sr. Rafael

Demonstrativo do Cálculo de Ko:**a) Idade em porcentagem de duração:**

Idade aparente=	15 anos	ip/Vu=	0,2143
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	21,43 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,840	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,872

(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,056	x	1.338,24	R\$=	1413,18 /ms ²
Area construída	Ab=	61,87 ms ²		
Valor unitário	Vu=	1413,18 /ms ²		
Valor de depreciação	d=	0,8720		

Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	61,87		1413,18		0,8720
Valor da Benfeitoria:	76242,04				

Valor do Terreno: R\$ 178.757,96

Valor do Terreno ≈ R\$ 179.000,00

COMPARATIVO(02):

LOCAL: Rua Carlos Gomes, 426cd

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	125,00 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	138,60 ms ²
Dormitórios:	3,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	4,00 autos
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 280.000,00



IMOBILIÁRIA: COELHO Imóveis

CRECI: 83.430-F

RUA Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 97218-0621

Contato: Sra. Flaviana

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	5 anos	ip/Vu=	0,0714
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	7,14 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,939	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,9512
(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0,786		1.338,24		R\$=	1051,86 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	138,60 ms ²			
Valor unitário	Vu=	1051,86 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,9512			
Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	138,60		1051,86		0,9512
Valor da Benfeitoria:	138672,91				
Valor do Terreno:	R\$ 141.327,09	Valor do Terreno ≈	R\$ 141.000,00		

COMPARATIVO(03):

LOCAL: Rua Carlos Gomes, 424

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	125,00 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	133,00 ms ²
Dormitórios:	3,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	4,00 autos
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 280.000,00



IMOBILIÁRIA: COELHO Imóveis

CRECI: 83.430-F

RUA Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 97218-0621

Contato: Sra. Flaviana

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	5 anos	ip/Vu=	0,0714
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	7,14 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: C

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,939	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,9512
(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0,786		1.338,24		R\$=	1051,86 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	133,00 ms ²			
Valor unitário	Vu=	1051,86 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,9512			
Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	133,00		1051,86		0,9512
Valor da Benfeitoria:	133069,96				
Valor do Terreno:	R\$ 146.930,04	Valor do Terreno ≈	R\$ 147.000,00		

COMPARATIVO(04):

LOCAL: Rua Gomes Cardim, 372

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	190,00 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	140,00 ms ²
Dormitórios:	3,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	3,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	3,00 autos
Edícula:	1,00
Valor do Imóvel:	R\$ 320.000,00



IMOBILIÁRIA: ROBERTO Imóveis

CRECI: 121.525-F

RUA Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 97539-3568

Contato: Sr. Roberto Carlos

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	25 anos	ip/Vu=	0,3571
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	35,71 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,619	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,6952
(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,056		1.338,24		R\$=	1413,18 /ms ²
	x				
Area construída		Ab=	140,00 ms ²		
Valor unitário		Vu=	1413,18 /ms ²		
Valor de depreciação		d=	0,6952		
Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	140,00		1413,18		0,6952
Valor da Benfeitoria:	137542,12				
Valor do Terreno:	R\$ 182.457,88	Valor do Terreno ≈	R\$ 182.000,00		

COMPARATIVO(05):

LOCAL: Avenida Pedro Machado, 631

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Simplex
Área do terreno:	195,00 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	90,00 ms ²
Dormitórios:	3,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	3,00 autos
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 350.000,00



IMOBILIÁRIA: Viva Real Imóveis

CRECI: 117.885-F

RUA Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 98432-5722

Contato: Sr. Nelson Dimitroff Jr

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	15 anos	ip/Vu=	0,2143
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	21,43 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,619	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,6952
(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,056		1.338,24		R\$=	1413,18 /ms ²
	x				
Area construída		Ab=	90,00 ms ²		
Valor unitário		Vu=	1413,18 /ms ²		
Valor de depreciação		d=	0,6952		
Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	90,00		1413,18		0,6952
Valor da Benfeitoria:	88419,94				
Valor do Terreno:	R\$ 261.580,06	Valor do Terreno ≈	R\$ 261.000,00		

COMPARATIVO(06):

LOCAL: Rua Cecilio Gonçalves, 11

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Econômico
Área do terreno:	180,00 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	230,00 ms ²
Dormitórios:	2,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	2,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	2,00 autos
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 350.000,00



IMOBILIÁRIA: Imobiliária ESTELAR

CRECI: 42.165-J

RUA Senador Dantas, 481 - Centro - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 4726-5055

Codigo Imóvel: 111819

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	30 anos	ip/Vu=	0,4286
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	42,86 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,633	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,7064
(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0,786		1.338,24		R\$=	1051,86 /ms ²
	x				
Area construída		Ab=	230,00 ms ²		
Valor unitário		Vu=	1051,86 /ms ²		
Valor de depreciação		d=	0,7064		
Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	230,00		1051,86		0,7064
Valor da Benfeitoria:	170897,25				
Valor do Terreno:	R\$ 179.102,75	Valor do Terreno ≈	R\$ 179.000,00		

COMPARATIVO(7):

LOCAL: Avenida Brasil, 575

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Econômico
Área do terreno:	745,00 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	68,13 ms ²
Dormitórios:	3,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	1,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	2,00 autos
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 550.000,00



IMOBILIÁRIA: Imobiliária ESTELAR

CRECI: 42.165-J

RUA Senador Dantas, 481 - Centro - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 4726-5055

Código do imóvel: 111136

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	30 anos	ip/Vu=	0,4286
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	42,86 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: D

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,633	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,7064
(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

0,786		1.338,24		R\$=	1051,86 /ms ²
	x				
Area construída	Ab=	68,13 ms ²			
Valor unitário	Vu=	1051,86 /ms ²			
Valor de depreciação	d=	0,7064			
Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	68,13		1051,86		0,7064
Valor da Benfeitoria:	50622,74				
Valor do Terreno:	R\$ 499.377,26	Valor do Terreno ≈	R\$ 500.000,00		

COMPARATIVO(8):

LOCAL: Ferdinando Moroni,615

B. Mogi Moderno - Mogi das Cruzes/SP

Padrão construção:	Médio
Área do terreno:	500,00 ms ²
Declividade:	Plano
Área construída:	285,00 ms ²
Dormitórios:	3,00
Sala:	1,00
Cozinha:	1,00
Banheiros:	4,00
Área de serviço:	1,00
Vaga de garagem:	4,00 autos
Edícula:	0,00
Valor do Imóvel:	R\$ 639.900,00



IMOBILIÁRIA: CLÁUDIO SANTOS Negócios Imobiliários

CRECI: 97.121-F

RUA Casarejos,855 - Vila Mogilar - Mogi das Cruzes - SP

FONE: (11) 4566-5220

Contato: Sr. Cláudio Santos

Demonstrativo do Cálculo de Ko:

a) Idade em porcentagem de duração:

Idade aparente=	30 anos	ip/Vu=	0,4286
Vida Útil=	70 anos	lp/Vu=	42,86 %

b) Estado de conservação do imóvel avaliando: E

c) Fator de Obsolescência	R8N (IBAPE/SP)=	R\$	1.338,24 /ms²
Ko= 0,568	(Fevereiro/2018)		

d) Depreciação

Encontramos na tabela de depreciação física - "Ross-Heidecke" com os valores obtidos nos itens a e b, temos o valor de depreciação igual a:

Valor de depreciação: 0,6544
(d)

Valor unitário do metro quadrado (Vu) construído conforme padrão existente no local.

1,386		1.338,24		R\$=	1854,80 /ms ²
	x				
Area construída		Ab=	285,00 ms ²		
Valor unitário		Vu=	1854,80 /ms ²		
Valor de depreciação		d=	0,6544		
Vb=	Ab	x	Vu	x	d
Vb=	285,00		1854,80		0,6544
Valor da Benfeitoria:	345927,74				
Valor do Terreno:	R\$ 293.972,26	Valor do Terreno ≈	R\$ 294.000,00		

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

ANEXO IV
Transcrição nº 80.265 – 1º C.R.I. Mogi das Cruzes



1º

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Dirceu de Arruda – Código (CNS): 11.156-7

Instalado em Dezembro de 1874

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

PROTOCOLO Nº 296.693
E.F//F.H.C.M.//L.D.B.//ASM.
PROPRIEDADE

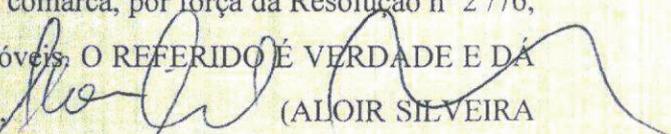
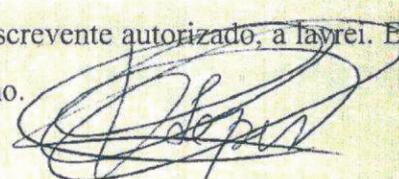
CERTIDÃO

Bel. Célia C. G. de Arruda
Subst. do Oficial

Dirceu de Arruda, 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do Registro a seu cargo, deles constam que conforme transcrição feita sob nº **80.265**, em data de 20 de dezembro de 1.972, no livro 3-C-M, pela qual **ZILDA PEDROSO FROES**, brasileira, solteira, maior, operária, domiciliada e residente à Travessa 02, nº 83, na Vila Mogi Moderno, adquiriu por compra do espólio de **JULIUS ROSTZTEJN**, que também usava o nome de **JULIO ROTESTENI**, representado por Richard Rotstein, brasileiro, casado, operário, domiciliado e residente à rua Um, casa 27, Campo Tamara, na Capital deste Estado, conforme alvará transcrito no título, nos termos da Escritura de 18 de fevereiro de 1.970, do 2º Cartório de Notas desta Comarca, subscrita pelo Escrivão Substituto - Manuel Porcelli Filho e certidão do valor venal do imóvel da Prefeitura Municipal desta cidade, do exercício de 1.970, sendo a Escritura apresentada a registro por certidão das mesmas notas, passada aos 10/08/1.971, e subscrita pelo Escrivão - Manuel Porcelli (Lº206, fls.171), pelo valor de Cr\$10.922,50 (dez mil, novecentos e vinte e dois cruzeiros e cinquenta centavos), valor venal do imóvel constante e da certidão nº 502/70. sendo a venda feita por Cr\$800,00 (oitocentos cruzeiros), sem condições, **UM TERRENO** contendo uma casa sob nº83, composto do lote 9, da gleba B, destacada da quadra nº33, da Vila Mogi Moderno, bairro do Ipiranga, perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca, medindo 8 metros de frente para uma rua particular, aberta em terrenos de Silvio Damásio e outros e que partindo da Avenida Centenário vai dar ao córrego Ipiranga, sendo que do lado direito de quem olha para o terreno mede 21 metros da frente aos fundos e divide com o lote 10 de Silvio Damásio e outros; no lado esquerdo mede 21 metros da frente aos fundos e divide com o lote 8, de Silvio Damásio e outros e nos fundos mede 16 metros e divide com o lote nº18 de Benedito Egidio de Souza, perfazendo a área de 252ms². Transcrição anterior nº 40.012 deste Registro. **CERTIFICA MAIS**, que dos mencionados livros não constam que

ZILDA PEDROSO FROES tenha por qualquer título constituído hipoteca de qualquer espécie sobre o imóvel objeto da transcrição nº80.265; não constando também inscrições, arrestos, seqüestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou de outro ônus real, **com exceção de penhora adiante relatada**, em que figure a mesma como devedora e grave os mencionados imóveis. **CONSTANDO** à margem desta transcrição, as seguintes averbações: **NÚMERO 01-** (QUALIFICAÇÃO) feita em data de 25 de julho de 2.017, pela qual se verifica que: Procede-se à presente averbação à vista da Certidão que serve de Mandado expedido em 07 de junho de 2017, pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, nos Autos - Proc. digital nº 0012290-46.2014.8.26.0361 (Processo Principal nº 1002338-26.2014.8.26.0361) acompanhada da Certidão de nascimento matrícula nº 115527 01 55 1939 1 00072 238 00094469-23 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas deste Município e Comarca, **para ficar constando a complementação da qualificação da proprietária: ZILDA PEDROSO FROES**, brasileira, aposentada, portadora da CIRG nº 10.169-940-2-SSP/SP, filha de Antônia Froes. **NÚMERO 02-** (PENHORA) feita em data de 25 de julho de 2.017, pela qual se verifica que: Pela Certidão que serve de Mandado expedido em 07 de junho de 2017, pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, nos Autos - Proc. digital nº 0012290-46.2014.8.26.0361 (Processo Principal nº 1002338-26.2014.8.26.0361) de Ação de Perdas e Danos movida pela MARIA DO CARMO FERNANDES, brasileira, separada, aposentada, portadora da CIRG nº 8.849.366, inscrita no CPF nº 083.964.228-85, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Senador Dantas nº 475, centro, contra **ZILDA PEDROSO FROES**, já qualificada, foi determinada a presente averbação para ficar constando que **O IMÓVEL** desta matrícula, de propriedade da fiel depositária ZILDA PEDROSO FROES, já qualificada, com valor da causa de R\$56.810,00, foi **PENHORADO** nos aludidos autos. **CERTIFICA MAIS E FINALMENTE**, que o imóvel objeto da presente certidão, pertenceu a este registro até o dia 31 de dezembro de 1.976, quando da modificação do Território desta comarca, por força da Resolução nº 2º/76, passando a pertencer ao Segundo Registro de Imóveis. **O REFERIDO É VERDADE E DÁ FÉ.** Mogi das Cruzes, 01 de agosto de 2.017. Eu,  (ALOIR SILVEIRA MORAES), escrevente autorizado, a farei. Eu,  (VAGNER LOPES) escrevente autorizado, conferi e assino.

ESTADO	R\$ 8,51
CARTEIRA	R\$ 5,82
REG. CIVIL	R\$ 1,58
TRIB. JUST	R\$ 2,05
MP	R\$ 1,44
ISSQN	R\$ 0,59
TOTAL	R\$ 49,92
SELOS PAGOS POR VERBA CONF GUIA Nº	149

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINALDO GOMES DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2018 às 15:27, sob o número WMCZ18700412457. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012290-46.2014.8.26.0361 e código 445655. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012290-46.2014.8.26.0361 e código 445655.