



Laudo de Avaliação de Glebas Urbanas



Vista panorâmica de Mogi das Cruzes

**Processo de Execução de Título Extrajudicial
Nº 1013816-60.2016.8.26.0361**

**Exequente: Banco Safra S.A.
CNPJ: 58.160.789/0001-28**

**Executados: Carbinox e Comercio e Outros
CNPJ:53.261.533/0001-93**



Sumário

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E DADOS DO IMÓVEL	4
1.1 - A – Matricula 44.440, com área de 11.503,63 m².	4
1.2 - B – Matricula 44.441, com área de 14.237,63 m².....	4
2 – VISTORIA.....	6
2.1 - Gleba – a-2 – matricula 44.440	9
2.2 – Vistoria – Benfeitorias.	10
2.2.1 – Benfeitoria 1 – Baia e galinheiro.	11
2.2.2 – Benfeitoria 2 – Pavilhão antigo – seleção de uva.	12
2.2.3 – Benfeitoria 3– Galpão / cômodo.	14
2.2.4 – Benfeitoria 4– Comodo.	15
2.2.5 – Benfeitoria 5– Residência.	16
2.2.6 – Benfeitoria 6– Galpão Antigo de beneficiamento de produtos agrícolas.	17
2.2.7 – Benfeitoria 7 – Construção utilizada como deposito e garagem em anexo	18
2.3 – gleba b-2 – matricula 44.441.....	21
2.3.1 – fotos demonstrativas da gleba.....	22
3 – Caracterização da região.....	25
3.1 – aspectos fisicos :	25
3.2 – ocupação:.....	25
3.3 – melhoramento publico:.....	25
4 – ZONEAMENTO URBANO.	26
5 – ZONEAMENTO E CÓDIGO FLORESTAL -.....	27
5.1 – Mata atlântica:.....	27
5.2 - Áreas de preservação permanente – app.....	29
5.3 - código florestal - art. 2º.....	31



5.4 -apa – área de proteção ambiental da várzea do rio tieté.....	32
5.5 - Seção II Da Zona de Ocupação Preferencial ZOP	35
5.6 -Seção III da zona de ocupação condicionada zoc	35
5.7 - eixo de dinamização urbana	37
5.8 - Análise física:	38
6 – BREVE RELATO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO.....	38
Pesquisa aponta aumento nos preços dos imóveis em Mogi - 11 de maio de 2018.	39
7 – TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	42
8 – AVALIAÇÃO	43
8.1 - metodologia	43
8.1.1 métodos comparativo direto.....	44
8.1.2 Critério de elaboração.	45
8.1.3 valores de venda.....	46
8.1.4 formulas estatísticas utilizadas	46
9 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.	48
9.1 - Grau de fundamentação e precisão	54
9.1.1 Fundamentação para a utilização do valor adotado para obtenção do valor final da gleba de matrícula 44.440.....	54
10 –IMAGENS DOS ELEMENTOS COLETADOS.....	58
11 - QUESITOS APRESENTADOS NO PROCESSO FOLHAS 440 A 444 E SUAS RESPECTIVAS RESPOSTAS.....	60
12. TERMO DE ENCERRAMENTO	70



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E DADOS DO IMÓVEL

Conforme Decisão (Fl.776), o MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Civil do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo e na forma da lei, nomeia o Eng. Civil e Perito Sr. Milton Fernando Barbosa, que proceda a AVALIAÇÃO dos imóveis de matrículas Nº.44.440, com área de 11.503,63 m² e 44.441 com área de 14.237,63 m² do 1º Oficial de Registro de imóveis desta comarca, de propriedade do executado.

Matrícula 44.440, conforme averbação AV-08, da como existência do processo de execução supra citado, tendo como coproprietários o Sr.Ettore Di Pieri Filho e Iwao Oya , sendo proprietários de 50% do imóvel desta matrícula .

Pela averbação – AV-09 – com o título de PENHORA datada de 05 de junho de 2018, a parte ideal de 50% pertencente ao Sr. Iwao Oya e Margarete Akemi Oya foi penhorada como garantia de pagamento de dívida junto ao banco SAFRA S\A.

Segue descrição dos imóveis:

1.1 - A – Matrícula 44.440, com área de 11.503,63 m².

Imóvel situado na Av. Lothar Waldemar Hoelme, Nº.2.420 – do Bairro Jardim Rodeio, Município de Mogi das Cruzes-SP

Pela escritura apresentada e averbação (AV-02) e R-6, o referido imóvel foi vendido para Sr.Iwao Oya e Margarete Akemi Oya.e Sr.Juliano Jun Abe, em novembro de 2012.

TOPOGRAFIA: Plana.

AGUADA: Fundos divisa com o rio Tiete.

APP: Existente.

CERCAMENTO: Onde existe cerca com arame farpado dos mesmos estão precários e deteriorados.

OCUPAÇÃO: No dia da visita, verificou-se que o Sr. Edison Naniwa, ocupa um dos imóveis como moradia, e o restante dos imóveis para depósitos e baias para Equinos. No total foram observadas 7 unidades construtivas entre galpões rústicos e imóveis de estrutura de alvenaria em diversos padrões e nível de deterioração.

1.2 - B – Matrícula 44.441, com área de 14.237,63 m²

Imóvel situado na Av. Lothar Waldemar Hoelme, S/Nº. localizado do outro lado da mesma avenida e em frente ao imóvel de matrícula 44.440,

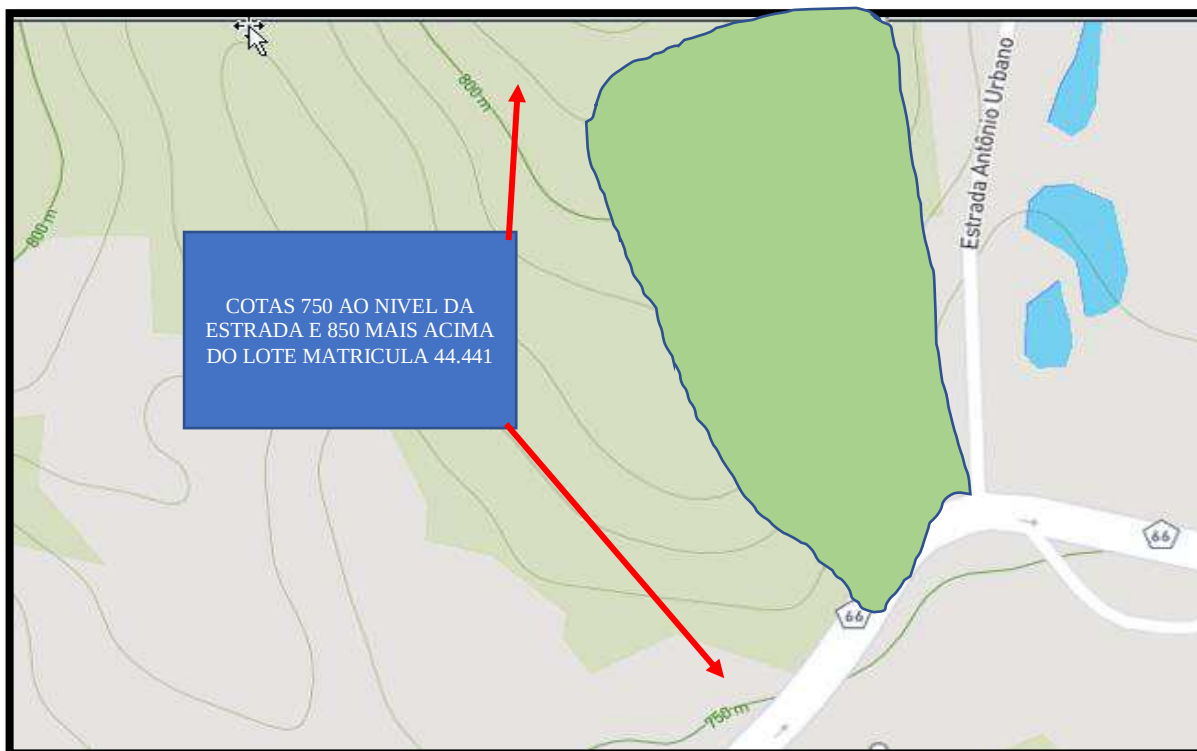


Conforme Matrícula 44.441, menciona na averbação 03 e R-7(VENDA), o referido imóvel foi vendido ao Sr. Iwao Oya e sua esposa Margarete Akemi Oya e Juliano Jun Abe.

A matrícula menciona também na averbação – AV-010, (PENHORA), tendo como exequente o BANCO SAFRA SA e como executado a empresa: CARBINOX INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.

Tal penhora corresponde a parte ideal de 50% do imóvel de propriedade de Iwao Oya e Margarete Akemi Oya, como garantia de pagamentos de dívidas.

Figura 1 -TOPOGRAFIA: Active e Declive. Matrícula 44.441



A figura acima demonstra o grau de aclive existe nesta gleba. Mostrando uma diferença de 50 metros entre as cotas de altitude.

AGUADA: Inexistente.

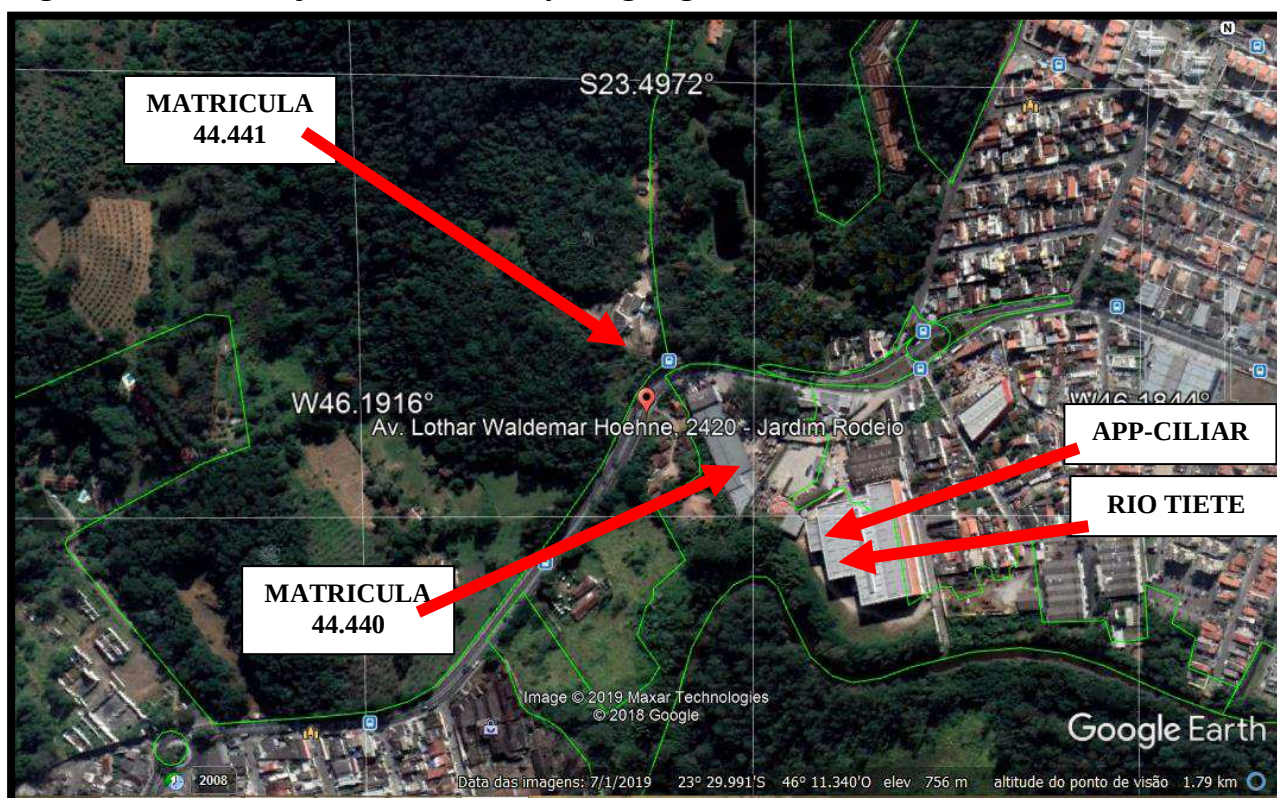
CERCAMENTO: Onde existe cerca com arame farpado os mesmos estão precários e deteriorados, e em algumas partes inexistentes.

OCUPAÇÃO: Praticamente 80 % do imóvel está ocupado com floresta nativa, e parte em regeneração após abandono. Pelo relato do Sr. Edison, antigamente era um parreiral comercial.

Pertencentes ao Bairro Jardim Rodeio no Município de Mogi das Cruzes.



Figura 2 – Localização das GLEBAS pelo google. Glebas matrículas 44.440 e 44.441



2 – VISTORIA

Na data de 30 de setembro de 2019, as 10:00 hs foi executada a vistoria Técnica através de visita in loco, sito a Av. Lothar Waldemar Hoehne, Nº.2.420 e S/Nº. situados no bairro denominado Loteamento Rodeio, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel, conforme certidão de Ato Ordinário, constante de Folha de Nº.825 do referido processo.

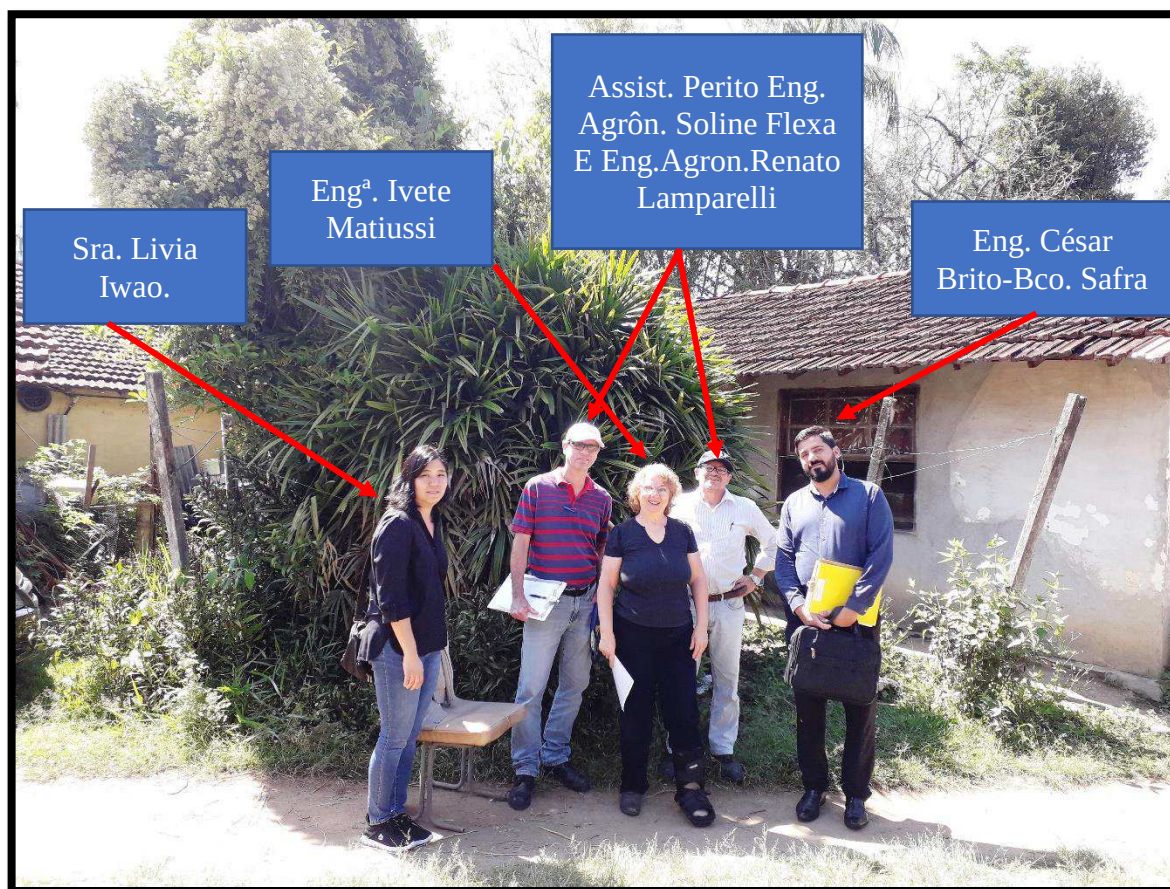
A vistoria foi executada nos dois imóveis de matrículas 44.440 e 44.441.

Em horário marcado pelo Ato Ordinário, as partes, comunicadas anteriormente da data e hora, fizeram-se presentes:

- Assistente Técnico do Banco Safra, Sr. Engº. Cesar Brito da Silva
- Sra. Livia Iwao, filha do Sr. Iwao Oya, proprietário.
- Sra. Engª. Ivete Matiussi Ramalho, avaliadora por parte do Sr. Iwao Oya.
- Engº. Agrônomo Soline Flexa Marinho – Assistente do Sr. Perito Milton Fernando Barbosa



Foto 1 – Grupo de profissionais intimados a comparecer no dia 30 de setembro de 2019



Fomos recebidos e acompanhados pelo Sr. Edison Naniwa, morador nessa propriedade de matrícula 44.440.

Figura 3 – Localização dos lotes pelo street map.

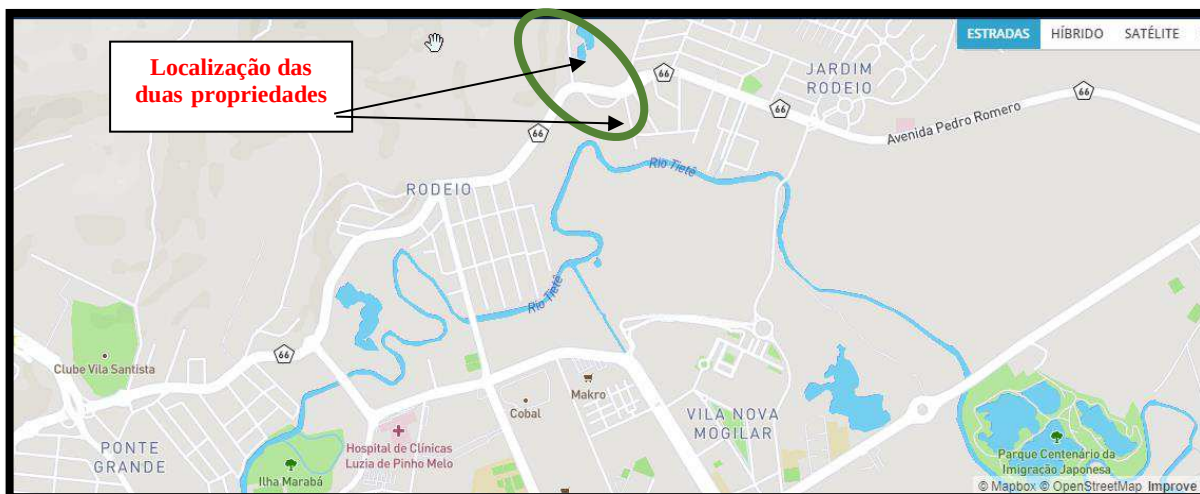




Figura 4 – Localização dos lotes pelas coordenadas geográficas.

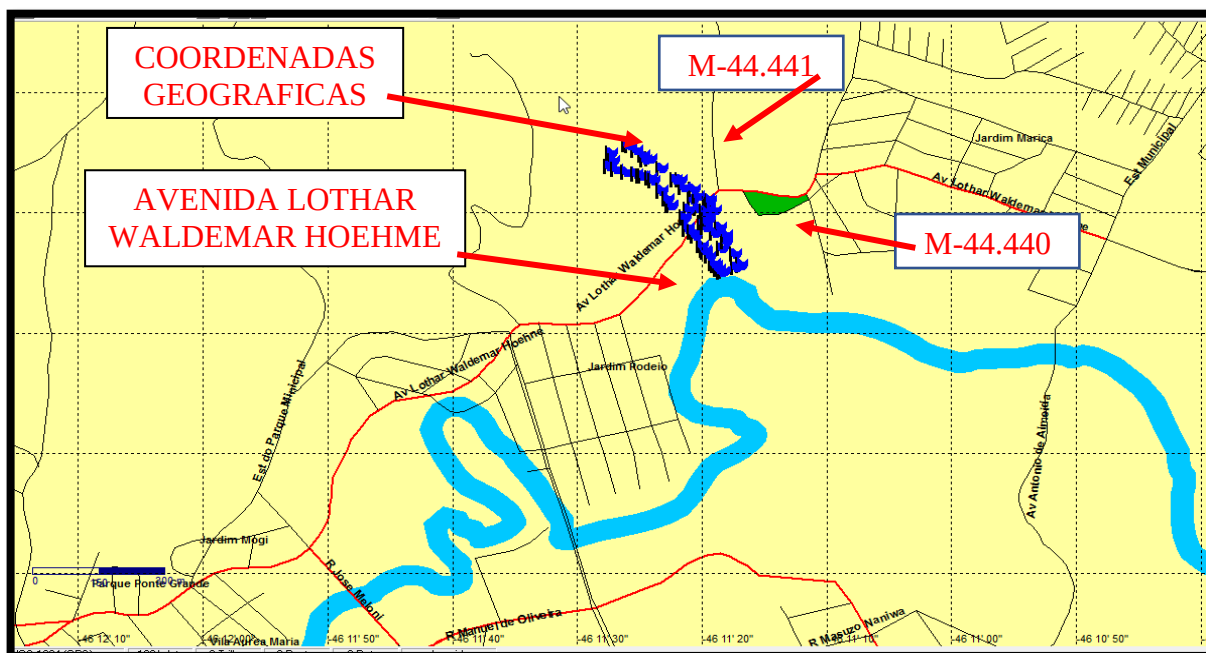


Figura 5 – Localização do lote MATRICULA 44.441 pelas coordenadas geográficas

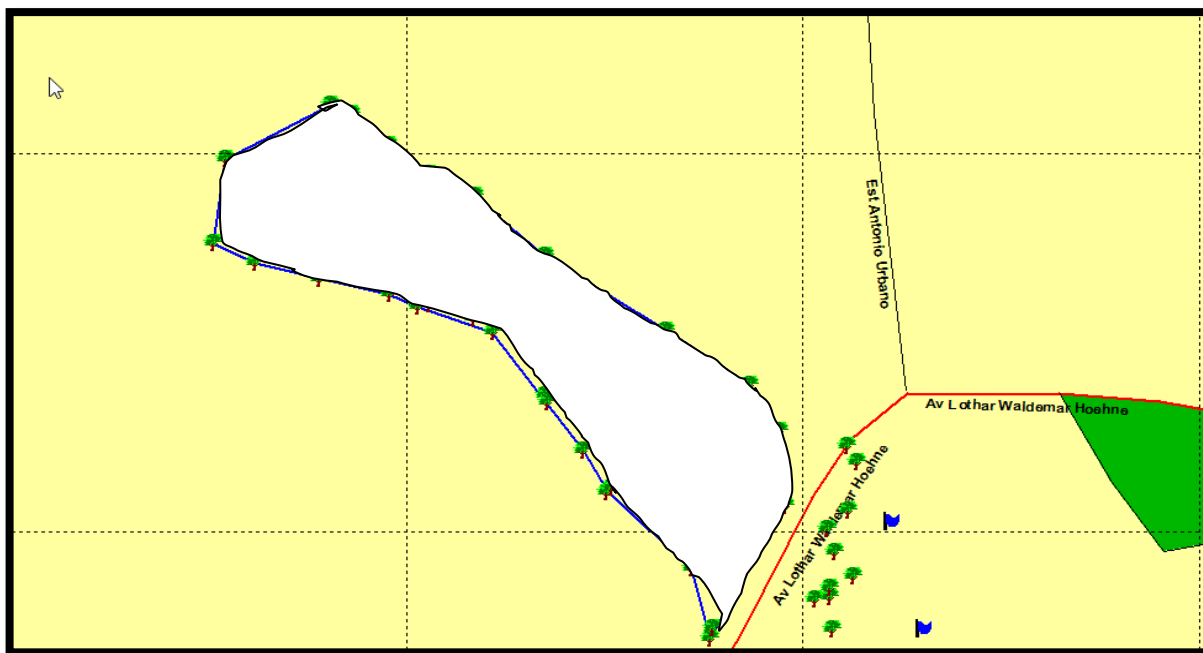
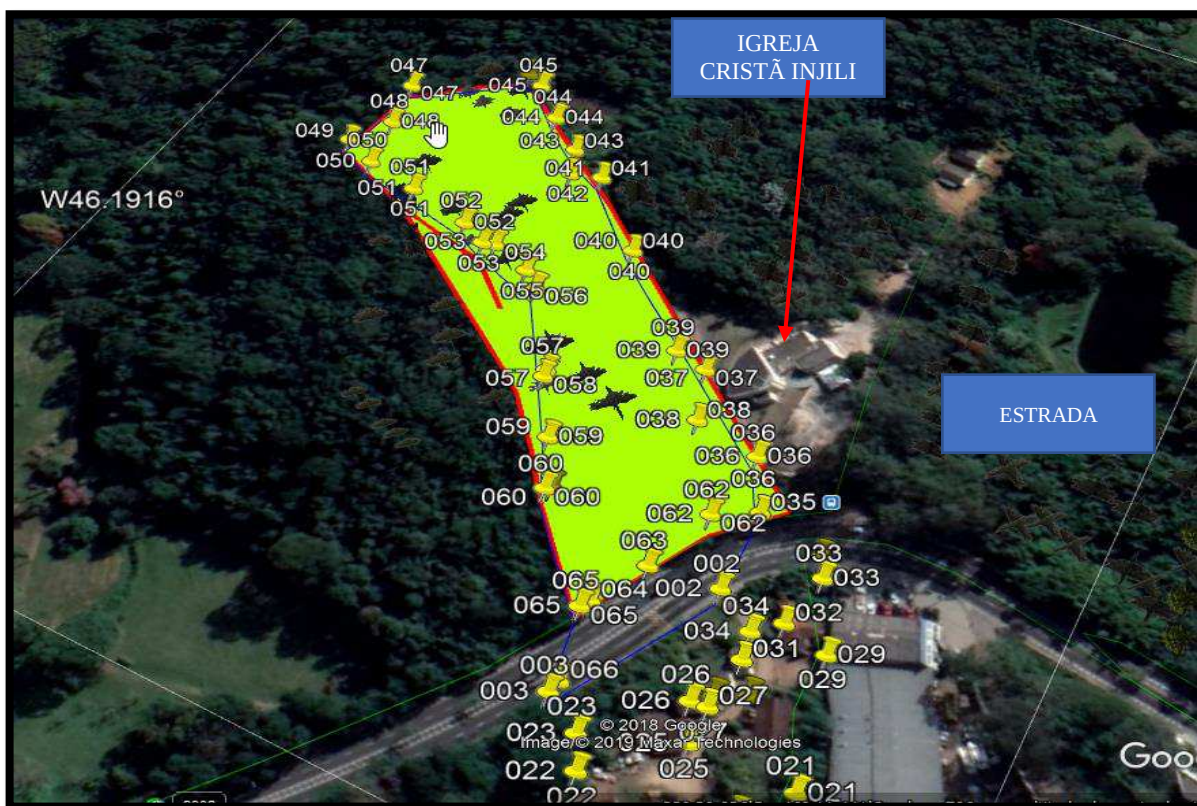




Figura 6 – Localização do lote MATRICULA 44.441 pelas coordenadas geográficas - GOOGLE



No levantamento pelo GPS na Matricula 44.441, não foi possível delimitar e medir a área, porque não foi possível determinar com precisão os limites da gleba.

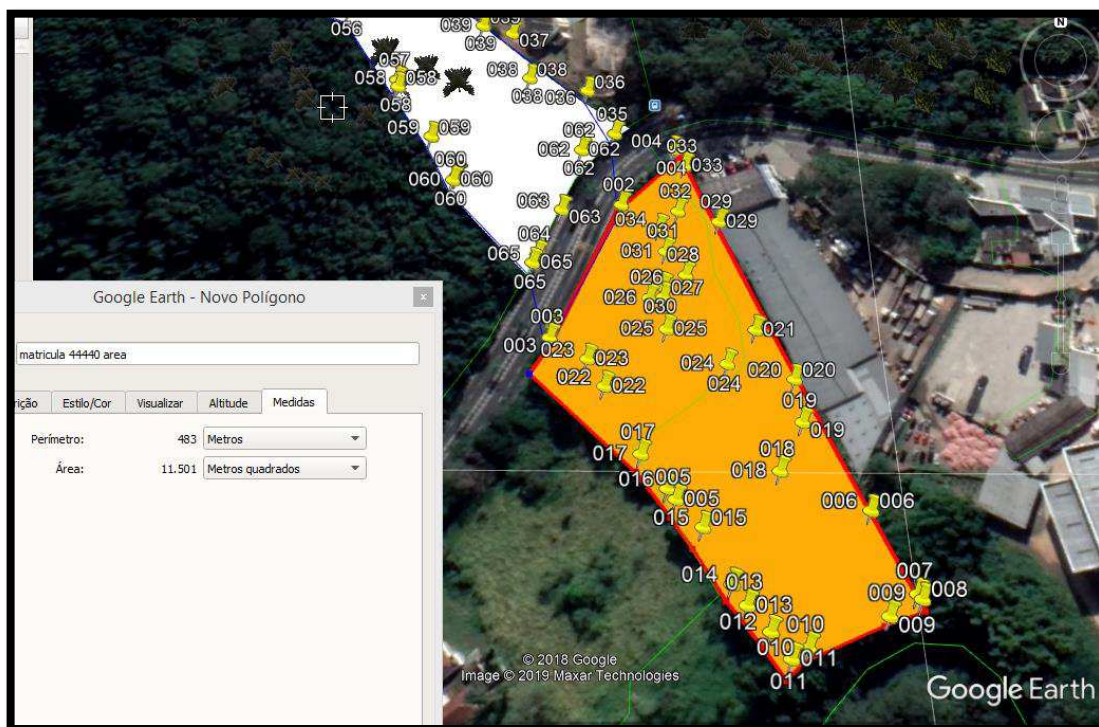
2.1 - Gleba – a-2 – matricula 44.440

Quadro -01 – Informações sobre a gleba

GLEBA A-2 - MATRICULA 44.440			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL		11.027.020.000-0	
LOTEAMENTO		RODEIO	
PERIMETRO		URBANO	
ENDEREÇO	Av.Lothar Waldemar Hoehne, 2420 - Mogi das Cruzes - SP		
AREA TOTAL	m²	11.503,63	100%
APP - AREA APROXIMADA	m²	3.250	28,25%
CONSTRUÇÃO - BENFEITORIAS	m²	494	4,29%
MEDIDAS DAS FACES(Fonte:Matricula)			
TESTADA	m	94,31	
LATERAL.DIREITA	m	144,64	
LATERAL ESQUERDA.ESQUERDA	m	99,25	
FUNDOS	m	56,18	



Figura 7 – Localização do lote DE MATRICULA 44.440 pelo GOOGLE



Nesta figura acima a área foi calculada unindo as coordenadas coletadas no dia da visita. Existe uma margem de erro gerado pelo próprio GPS.

Foto 2 – Portão de acesso à gleba de matricula 44.440.



2.2 – Vistoria – Benfeitorias.

Foram observadas benfeitorias apenas no imóvel de matricula Nº.44.440. Abaixo Discriminadas e fotografadas.



Figura - 8 – Foto Aérea retirada de documento da Prefeitura



OBS: Por essa figura fica demonstrado as benfeitorias abaixo discriminadas.

2.2.1 – Benfeitoria 1 – Baia e galinheiro.

Fotos 3 e 4 – Estado de conservação precário.





2.2.2 – Benfeitoria 2 – Pavilhão antigo – seleção de uva.

Foto 5 e 6 – Estado de conservação precário



OBS: Detalhe do telhado com telhas afundadas, devido a deterioração das estruturas de madeira

Foto 7 e 8 – Estado de conservação precário





Foto 9 – Estado de conservação precário e estrutura de madeira já deteriorada.

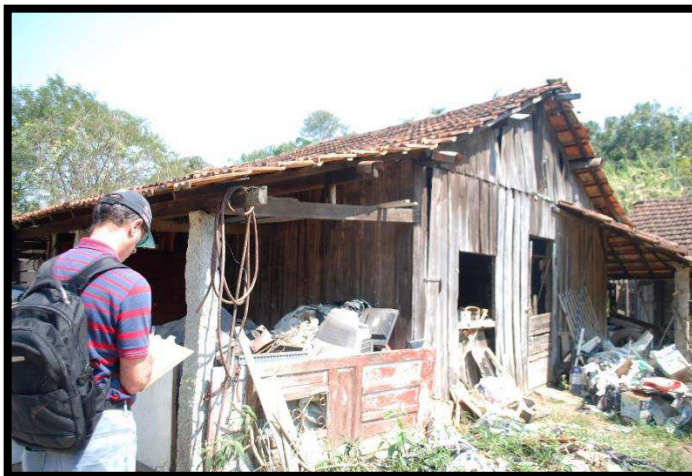


Foto 10 – Estado de conservação precário vista interna.

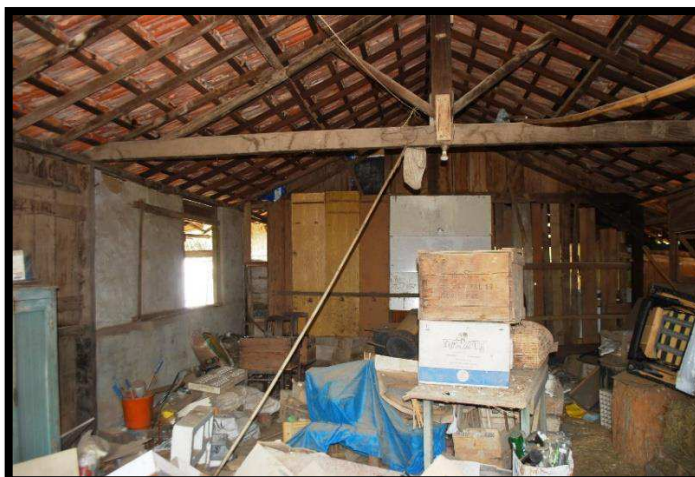
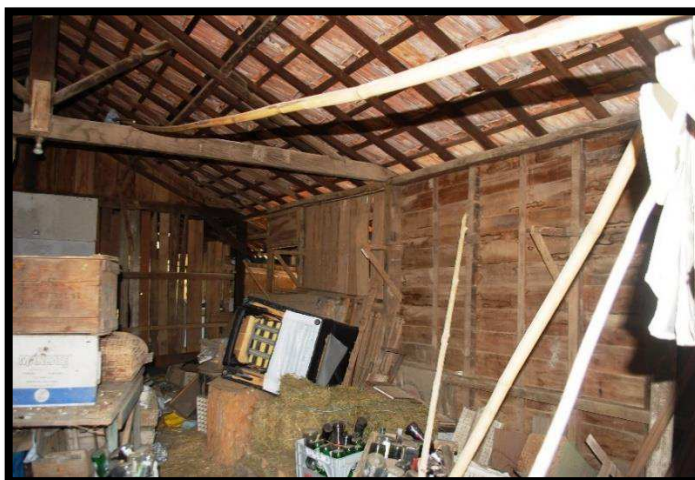


Foto 11 – Estado de conservação precário vista interna 2





2.2.3 – Benfeitoria 3– Galpão / cômodo.

Foto 12 – galpão.



Foto 13 – galpão interno



Foto 14 – galpão interno - padrao construtivo simples.



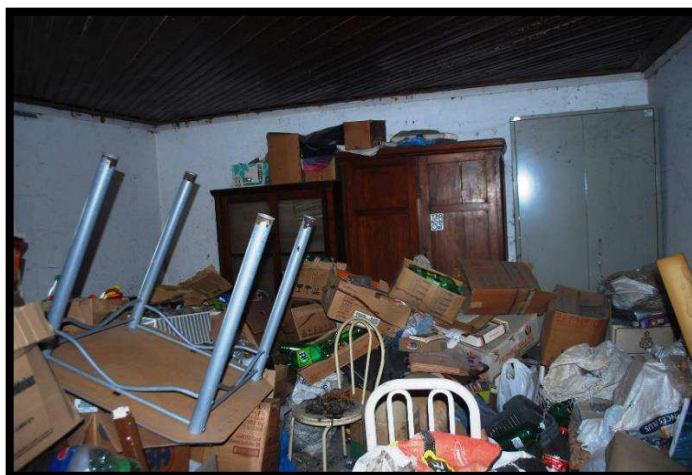


Foto 15 – galpão. Comodo vista externa - padrao construtivo simples



2.2.4 – Benfeitoria 4– Comodo.

Fotos 16 e 17 – Comodo utilizado como deposito, com teto de madeira – lambri.





2.2.5 – Benfeitoria 5– Residência.

Foto 18 – Residência utilizada atualmente.



Foto 19, 20 – Residência utilizada atualmente, parte externa.





Foto- 21 – Residência utilizada atualmente, parte externa.



2.2.6 – Benfeitoria 6– Galpão Antigo de beneficiamento de produtos agrícolas.

Foto 22 – Visão externa do galpão -



Foto 23– Visão externa do galpão, janela de madeira deteriorada





2.2.7 – Benfeitoria 7 – Construção utilizada como depósito e garagem em anexo

Foto 24 – Anexo ao Galpão utilizado como Garagem.

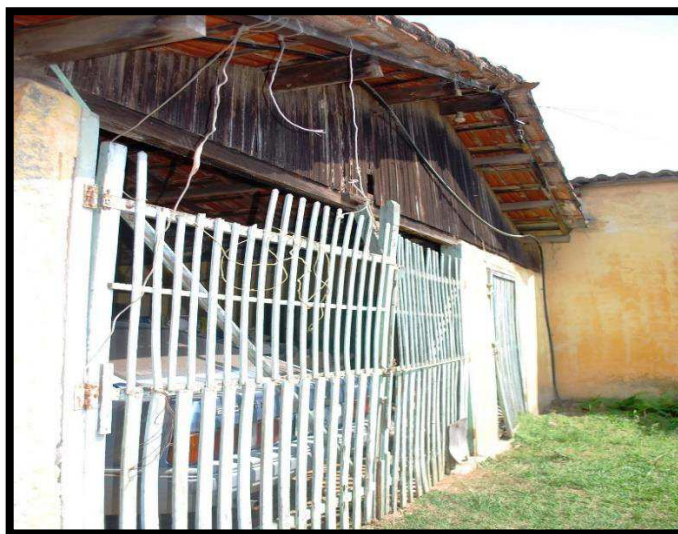
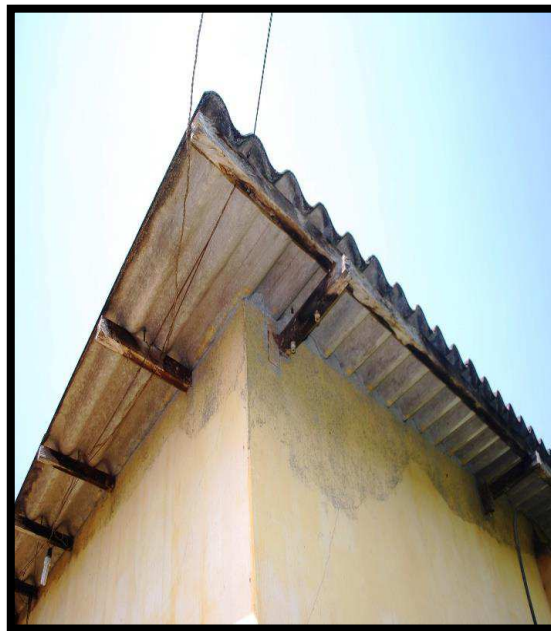


Foto 25 e 26 – Anexo ao Galpão

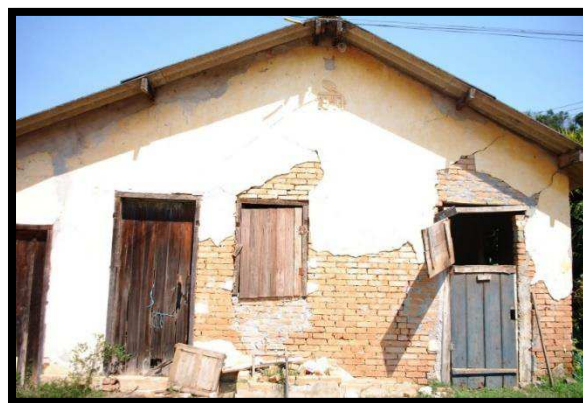
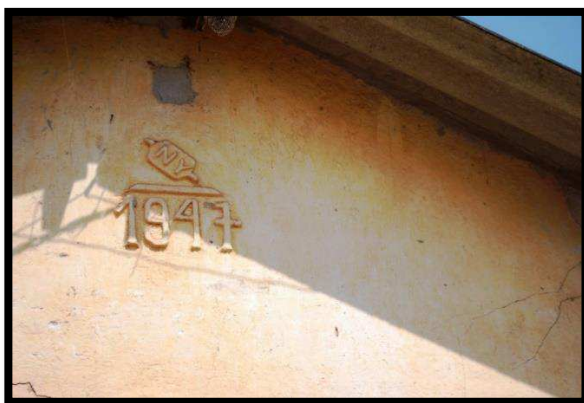




Fotos 27, 28 e 29– Áreas externas ao depósito

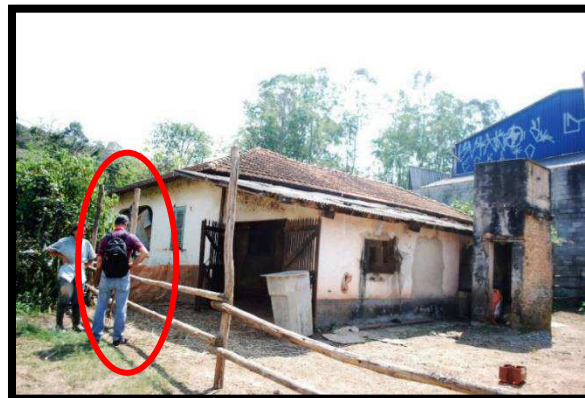
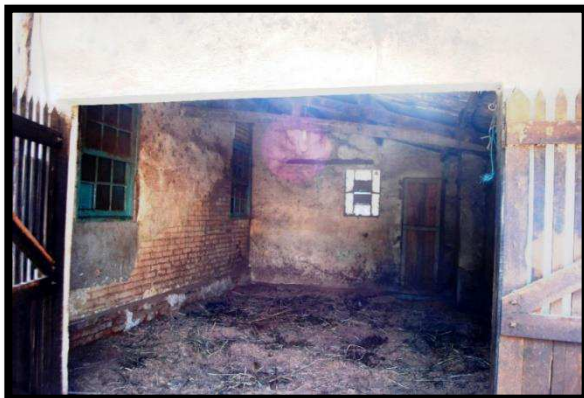


Fotos 30 e 31 – Data do ano construtivo, portanto com 72 anos.





Fotos 32 e 33– Parte das Benfeitorias utilizada como baia de equinos.



OBS: Na foto acima o Sr. Edison Naniwa, que nos recebeu e acompanhou durante a visita, e morador do local.

Fotos 34 e 35 e 36 – Estado de conservação Geral





Fotos 37, 38, 39 e 40 – Residência utilizada como depósitos e estado de conservação.



2.3 – gleba b-2 – matrícula 44.441

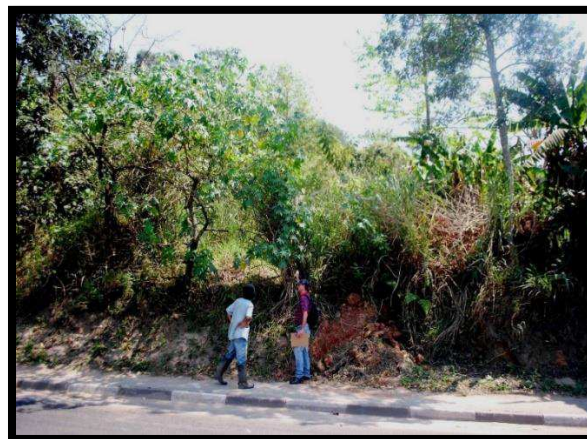
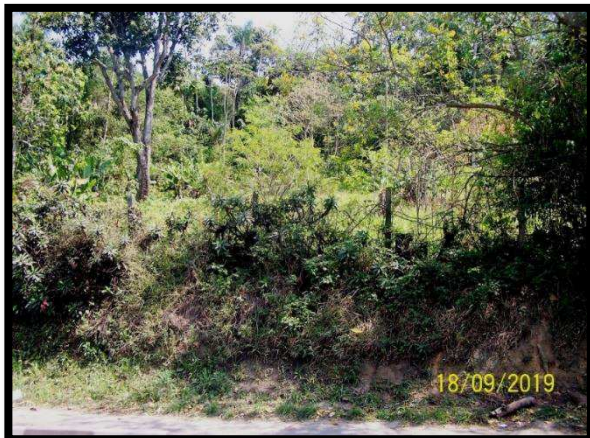
QUADRO – 2 – Informações da Gleba

GLEBA B-2 - MATRICULA 44.441			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL		11.027.022-7	
LOTEAMENTO		RODEIO	
PERIMETRO		URBANO	
ENDEREÇO	Av.Lothar Waldemar Hoehne, s/nº. - Mogi das Cruzes - SP		
AREA TOTAL	m²	14.237,63	100%
APP - AREA APROXIMADA	m²	0	0,00%
MATA REMANESCENTE E EM REGENERAÇÃO - Area Aproximada	m²	11.300	79,36%
CONSTRUÇÃO	m²	0	0,00%
MEDIDAS DAS FACES(Fonte:Matricula)			
TESTADA	m	80,39	
LAT.DIREITA	m	264,78	
LAT.ESQUERDA	m	245,33	
FUNDOS	m	62,11	



2.3.1 – fotos demonstrativas da gleba.

Foto 41 e 42, - vista da divisa da gleba com a Av.Lothar



OBS: Observa-se o aclave e a cobertura com mata, que a medida que vamos escalando no aclave se torna mais densa.

Foto 43 e 44 – vista da divisa com a gleba percentente à igreja crista



Observa-se, que, já na parte de baixo a altura da gleba comparada com o nível da AV.Lothar



Foto 45- Capoeira na parte mais baixa da gleba.



Foto 46 – Vistas da Densidade da vegetação



Foto 47 – Divisa – Lado direito , com a gleba da Igreja.

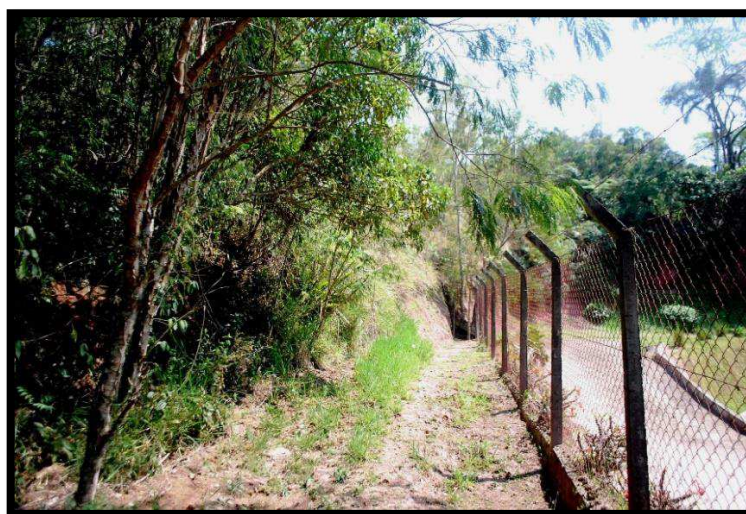




Foto 48 – Configuração de mata densa



Foto 49 e 50 – Observação do acíve acentuado

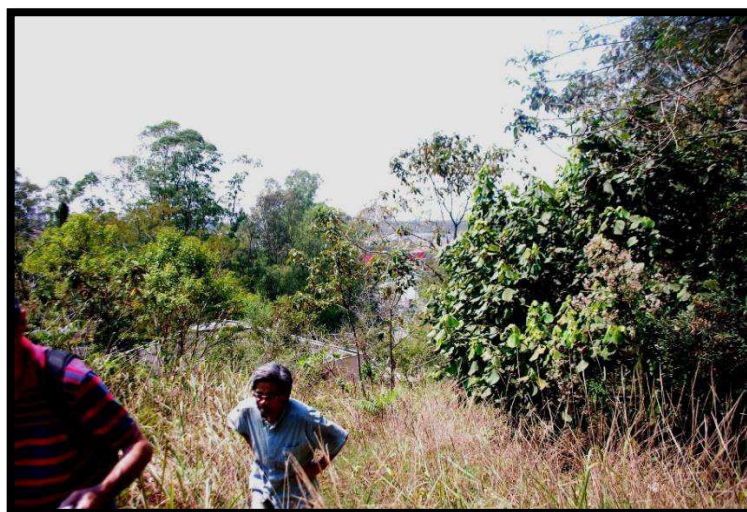




Foto 51, 52, 53 E 54 – Característica de floresta



3 – Caracterização da região.

3.1 – aspectos físicos :

Região limítrofe ao Rio Tietê, tendo como relevo áreas planas a ondulado e forte ondulado.

3.2 – ocupação:

É uma região em franco processo de urbanização, com a existência de muitas empresas, indústria, comércio, serviços, condomínios residenciais de padrão médio alto, bairros residenciais, supermercados, escolas, vias asfaltadas, com toda infraestrutura, os serviços comunitários estão servidos por transporte coletivo, rede de ensino, hospital, igrejas e outros.

3.3 – melhoramento público:

A região já está contemplada com energia elétrica, água, esgoto (apesar de que a propriedade avaliada não possui ainda rede de água e esgoto), rede viária, coleta de lixo e calçamento.



Figura 9 – Localização das glebas de matrícula 44.440 e 44.441 pelo MAPPAS



A figura acima mostra a região bem povoada, com residências, indústrias, empresas de serviços, escolas etc.

4 – ZONEAMENTO URBANO.

De acordo com o zoneamento, a descrição de área urbana refere-se a uma parcela de área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- A – Drenagem de águas pluviais urbanas
- B – Esgotamento sanitário
- C – Abastecimento de água potável
- D – Distribuição de energia elétrica, ou
- E – Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Como a **matrícula 44.440** se situa a beira do rio Tiete, segue a definição, de mata ciliar:

É vegetação, natural ou cultivada, que cresce as margens dos cursos d'água ou lagos e evita os desbarrancamentos, por facilitar a infiltração das águas pluviais e dificultar principalmente nas zonas urbanizadas, o despejo de lixo e entulho nas águas. A mata ciliar constitui excelente proteção contra os efeitos das enchentes, além dos benefícios que oferece como área verde: essa vegetação protege as áreas das águas correntes e dormentes contra o fenômeno do assoreamento de seus leitos.

MATRÍCULA 44.441. – Com relação a essa gleba, temos que descrever a situação em que se encontra, e a LEI FLORESTAL atual, devido a sua ocupação ser de aproximadamente 80% de vegetação primária e secundária., portanto a essas características temos que descrever os aspectos que envolvem a sua utilização e a sua influência no valor do imóvel. (ITEM 4)



Figura 10 – Localização das glebas de matrícula 44.440 e 44.441 pelo MAPPAS.



Conforme figura acima mostra as areas avaliandas no centro de 2(duas) areas totalmente urbanizadas.

5 – ZONEAMENTO E CÓDIGO FLORESTAL -

5.1 – Mata atlântica:

Como bem se sabe, a legislação florestal brasileira, sob o prisma do desenvolvimento sustentável, impõe limites à exploração econômica da terra em detrimento da proteção ambiental.

Isso quer dizer que, para o uso alternativo do solo, quando se substitui a vegetação nativa por outras coberturas do solo como atividades, industriais, ou em assentamentos urbanos ou outras formas de ocupação humana, há a necessidade de se solicitar uma autorização de supressão de vegetação ao órgão ambiental competente.

Assim, qualquer atividade que envolva a supressão de vegetação nativa, depende de autorização, seja qual for o tipo de vegetação (mata atlântica, cerrado, entre outras) e o estágio de desenvolvimento (inicial, médio ou avançado).

A supressão de vegetação em área urbana para fins de loteamento ou edificação no bioma Mata Atlântica, por exemplo, poderá ser autorizada de acordo com a situação da vegetação existente no imóvel, se caracterizada como primária ou secundária e em qual estágio de regeneração se encontra, se inicial, médio ou avançado, de acordo com a Lei nº 11.428/2006.

Veja-se que, quando a vegetação é caracterizada como primária, assim considerada a vegetação de máxima expressão local, com grande diversidade biológica, a lei assim determina: Art. 20. O corte e a supressão da vegetação primária do Bioma Mata Atlântica somente serão autorizadas em caráter excepcional, quando necessários à



realização de obras, projetos ou atividades de utilidade pública, pesquisas científicas e práticas preservacionistas.

Ou seja, a vegetação primária recebe regras mais rígidas do que a vegetação secundária, pois a lei exige que o corte e a supressão somente serão autorizadas em caráter excepcional, quando necessários à realização de obras ou atividades de utilidade pública, pesquisas científicas e práticas preservacionistas.

Quando a vegetação é caracterizada como secundária, aquela resultante de um processo natural de regeneração, assim prevê a lei:

a) estágio inicial: a intervenção é plenamente permitida, incidindo as normas urbanísticas relativas à realização do loteamento ou edificação urbana e o corte, a supressão e a exploração da vegetação serão autorizadas pelo órgão estadual competente (art. 25, da Lei).

b) estágio médio: a supressão será admitida para loteamentos ou edificações desde que o terreno esteja inserido no Perímetro Urbano do Município na data de vigência da lei (22/12/2006), e desde que seja garantida a preservação de 30% da área total coberta por essa vegetação; ou, se fora do Perímetro Urbano do Município quando do advento da lei, mantiver 50% da área total coberta por vegetação (art. 31 e §1º e 2º, da Lei);

c) estágio avançado: a supressão será admitida para loteamentos ou edificações desde que o terreno esteja inserido no Perímetro Urbano do Município na data de vigência da lei (22/12/2006), e desde que seja garantida a preservação de 50% da área total coberta por essa vegetação; nos Perímetros Urbanos aprovados após o advento da lei, não será permitida a supressão (art. 30 e incs. I e II, da Lei).

Portanto, fica claro que as características ambientais (tipo de vegetação e o estágio de desenvolvimento) e as condições urbanísticas (limites urbanísticos) impactam na potencialidade de uso do imóvel, quando composto por vegetação pertencente ao Bioma Mata Atlântica.

Ademais, esclarece-se ainda, que: a) este mesmo regramento se aplica também para lotes individuais onde o loteamento já está consolidado, no entanto o proprietário não fez nenhuma edificação; b) a aprovação do loteamento não implica em automática autorização para supressão da vegetação; c) o corte de árvores nativas isoladas em área urbana será permitido dentro da área objeto de edificações ou no interior do lote, desde que a atividade esteja devidamente licenciada e com anuência do município, bem como comprovada a inexistência de alternativas.



Por fim, em que pese o bioma mata atlântica ser de inegável importância, considerado um dos mais ricos do mundo em biodiversidade, a lei possibilita a supressão de vegetação para fins de loteamento ou edificação em imóveis localizados em áreas urbanas e regiões metropolitanas, desde que respeitados os requisitos estabelecidos em lei para a vegetação primária e secundária, de acordo com os estágios florestais e conforme a época de aprovação do perímetro urbano em relação ao advento da Lei da Mata Atlântica

5.2 - Áreas de preservação permanente – app

As *Áreas de Preservação Permanente* são áreas de grande importância ecológica, cobertas ou não por vegetação nativa, que têm como função preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. Como exemplo de APP estão as áreas de mananciais, as encostas com mais de 45 graus de declividade, os manguezais e as matas ciliares.

Essas áreas são protegidas pela Lei Federal nº 4.771/65 (alterados pela Lei Federal nº 7.803/89).

Qualquer intervenção em APP deve requerer autorização do DEPRN. Caso contrário, será considerada crime ambiental, conforme dispõe a Lei Federal nº 9.605/98, passível de pena de detenção de um a três anos e multa de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por hectare danificado.

Fotos- 55, 56 e 57 – Vista da APP. E Aspecto da Vegetação





Fotos- 58 – Vista da APP. E Aspecto da Vegetação as margens do Rio Tiete.





Foto – 59 e 60 – Rio Tiete aos fundos da Gleba – matrícula 44.440



Obs: Situação de poluição na superfície do rio Tiete, na data da visita, totalmente coberta por garrafas PET

5.3 - código florestal - art. 2º

Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal formas de vegetação natural situadas: cuja largura mínima será:

- 1 - De 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- 2 - De 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;



- 3 - De 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- 4 - De 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- 5 - De 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

OBS: Parágrafo único. No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

5.4 -apa – área de proteção ambiental da várzea do rio tietê.

Atributos Ambientais Protegidos pela APA – O objetivo de criação desta APA e a proteção das varzeas e planícies aluvioares do Rio Tietê e tem por finalidade o controle das enchentes, considerando-se suas características geomorfológicas, hidrologicas e sua função ambiental.

Legislação que deverão consultar: Decreto Estadual nº 20.959, de 8 de junho de 1983 e Lei Estadual nº 5.598, de 6 de janeiro de 1987.

Regulamentação: Decreto nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998

A Lei de Zoneamento de Mogi das Cruzes e regida pela Lei nº 7.426/2018, é regulamentada pelo Decreto Municipal nº 16.225/2016, com nova redação conferida pelo Decreto Municipal nº 16.291/2016, pelo Decreto Municipal nº 16.617/2017 e pelo Decreto Municipal nº 17.119 dispõe sobre o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes e dá outras providências.

5.4.1 – Nota sobre avaliação de imóveis urbanos recobertas com vegetação.

A parte 2 da norma, referente aos imóveis urbanos é muito generalista e também não analisa casos específicos de imóveis com características urbanas e ambientais.

Após a realização do cálculo do valor do imóvel, deverá ser identificado detalhadamente à presença da vegetação e da área ambiental, que será aqui denominado, fator de cobertura vegetal, devendo ser aplicado um percentual que



poderá ser maior ou menor que a unidade, dependendo da parcela ocupada pela Mata Atlântica no terreno e em função das restrições consequentes a ele impostas.

Sugere-se, diante de inúmeros casos já elaborados, e da pesquisa realizada que se contemple na revisão da parte 6 da norma, um item relacionado a áreas urbanas com recobrimento de cobertura vegetal e que se contemple no texto normativo a criação de um “fator de cobertura vegetal” que oscile entre 0,80 e 1,20, ou seja, que permita uma amplitude de 20% sobre o valor aferido sem seu cômputo

Figura 11 – Zoneamento Município de Mogi das Cruzes - e os zoneamentos referentes as glebas avalianda.

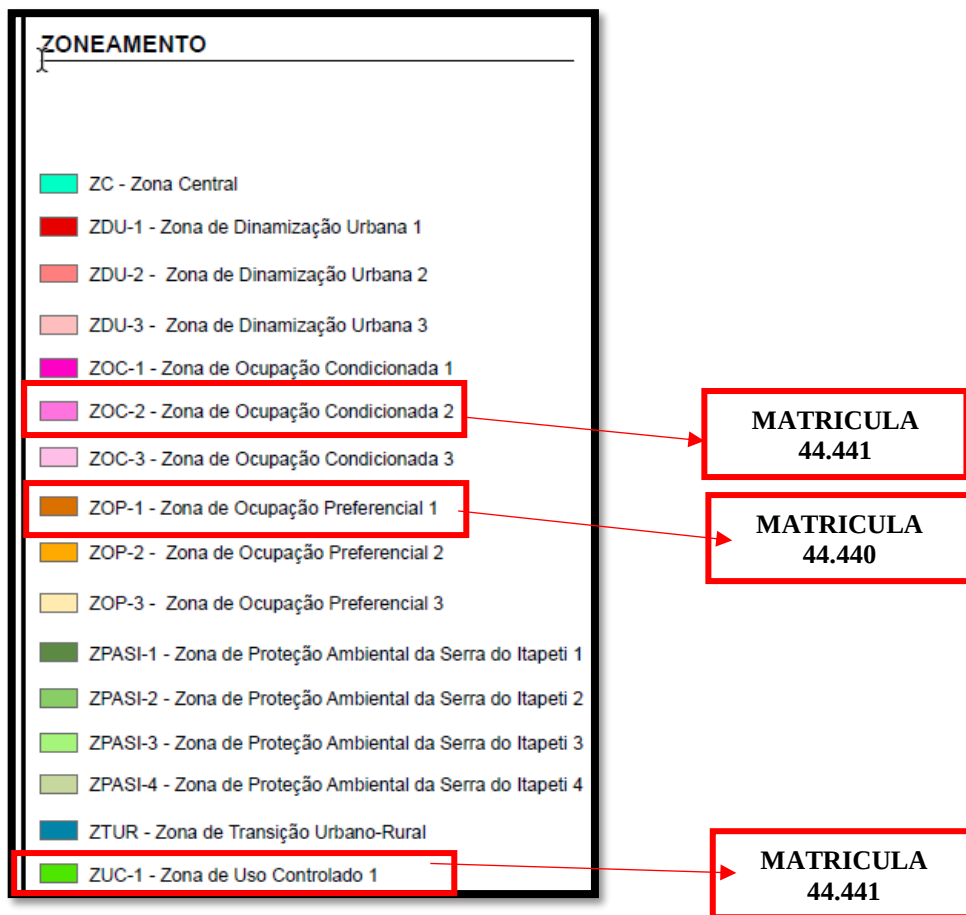




Figura 12 – Zoneamento Município de Mogi das Cruzes - e localização das glebas avaliadas.

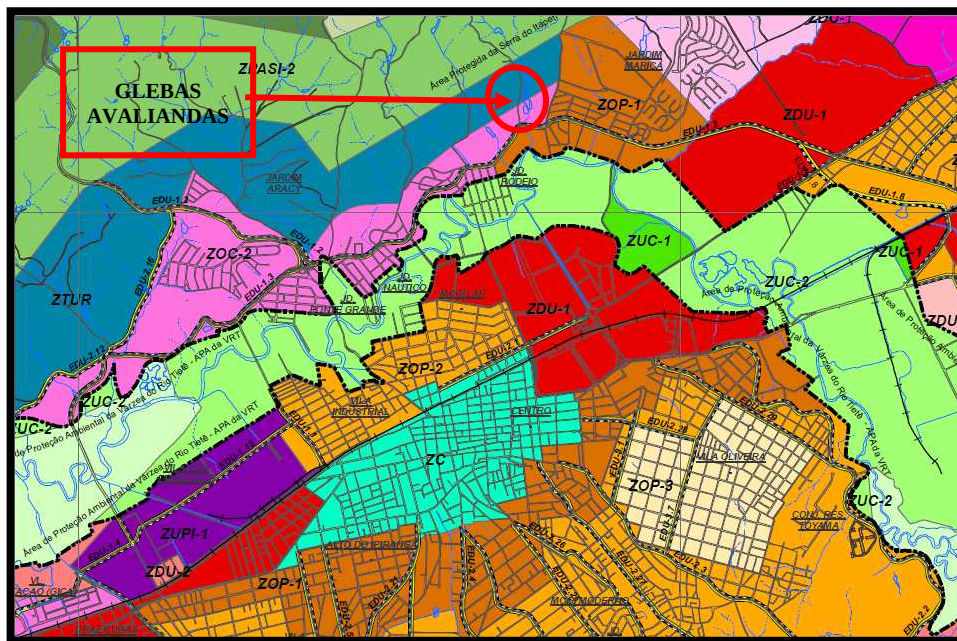
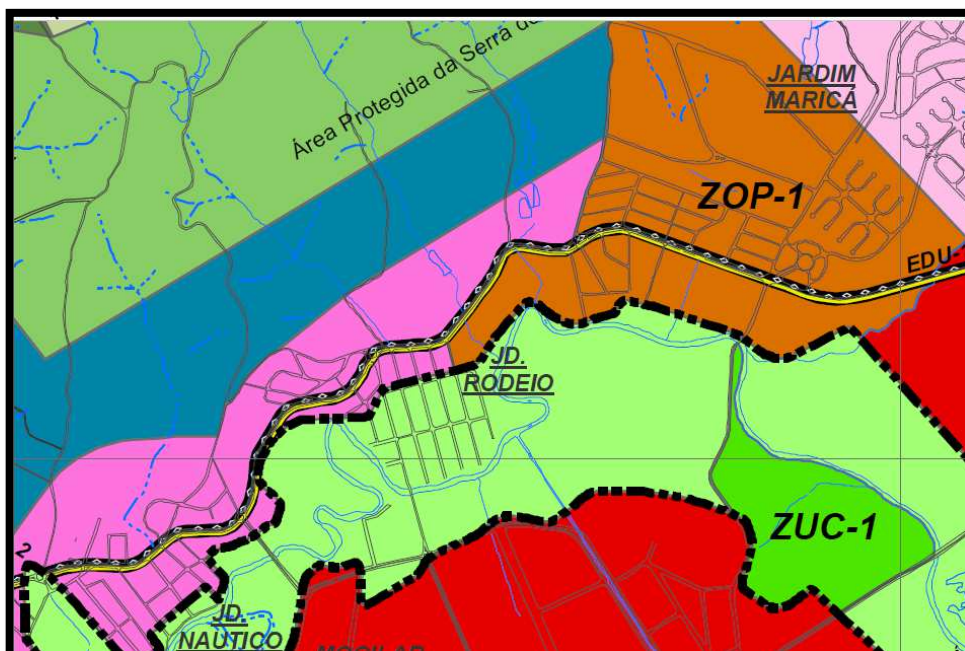


Figura 13 – Zoneamento Município de Mogi das Cruzes -e localização das glebas Avalianda





5.5 - Seção II Da Zona de Ocupação Preferencial ZOP

Art. 56 A Zona de Ocupação Preferencial ZOP incentiva o uso preferencialmente residencial e está inserida na parcela do território municipal com melhor infraestrutura urbana disponível Admite também os usos não residenciais desde que compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário local

Parágrafo único São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial ZOP I qualificar urbanisticamente os bairros e localidades consolidadas e em consolidação II induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados III estimular o parcelamento o uso e a ocupação do solo condicionado melhoria e ou ampliação de infraestrutura e instalação dos equipamentos urbanos necessários IV absorver novas densidades populacionais nas Áreas com potencialidade de adensamento condicionadas ao provimento de infraestrutura V orientar a convivência adequada de usos residenciais com usos não residenciais VI introduzir novas dinâmicas urbanas com estímulo ao uso comercial e de serviços de pequeno porte VII garantir a proteção e preservação do patrimônio ambiental e cultural VIII garantir a predominância do uso residencial IX garantir a drenagem da Área X promover a integração da malha urbana

Art57As Zonas de Ocupação Preferencial ZOP são assim classificadas.

LEI N 7200 16 FLS 18 I Zona de Ocupação Preferencial 1 ZOP 1 contempla as Áreas de incentivo ao uso residencial podendo absorver usos não residenciais diversificados como comércio varejista serviços de gestão e atendimento indústria de transformação espaços abertos de lazer e de recreação segundo critérios de incomodidade classificação viária fluxos de tráfego e risco ambiental.

5.6 -Seção III da zona de ocupação condicionada zoc

Art. 58

As Zonas de Ocupação Condicionada ZOC constituem parcelas do território municipal com baixa intensidade de ocupação e baixa oferta de infraestrutura instalada com predomínio de uso residencial condicionada à aprovação de novos empreendimentos implantação de infraestrutura

Parágrafo único São objetivos da Zona de Ocupação Condicionada

ZOC I garantir a predominância de uso residencial de baixa intensidade

II regularizar usos e atividades existentes com garantia da proteção dos recursos naturais

III incentivar a instalação de atividades complementares ao uso residencial

IV promover a implantação de infraestrutura básica e de equipamentos urbanos



V garantir a drenagem da Área

VI conter a expansão urbana visando a cidade mais compacta evitando desta forma o tipo de ocupação do território que gere uma demanda desnecessária para implantação de infraestrutura urbana extensa e dispendiosa

VII promover o adequado parcelamento do solo urbano.

Art. 59

As Zonas de Ocupação Condicionada ZOC são assim classificadas:

II Zona de Ocupação Condicionada 2 ZOC 2 corresponde ZOP 2 tendo como diferença o fato de a ocupação estar condicionada capacidade e ou implantação de infraestrutura urbana.

LEI N 7200 16 FLS 20 Seção V Da Zona de Transição Urbano Rural ZTUR Art. 63 A Zona de Transição Urbano Rural ZTUR é uma zona constituída por Áreas de baixíssima intensidade de ocupação urbana adjacentes às Áreas rurais que se caracterizam principalmente como uma faixa de transição entre as Áreas urbanas rurais e de preservação ambiental Art64 São objetivos da Zona de Transição Urbano Rural ZTUR:

- I incentivar Áreas para lotes com grandes dimensões chácaras e sítios de recreio
- II incentivar as atividades de apoio ao turismo ecológico e agro turismo ou turismo rural
- III ordenar o parcelamento do solo urbano
- IV ordenar o uso residencial de baixa densidade
- V apoiar as atividades urbanas que exijam pouco suporte de infraestrutura
- VI promover as atividades urbano rurais de baixo impacto urbano ou ainda as agroindústrias controladas os impactos ambientais
- VII promover a continuidade de atividades extrativas desde que respeitando o Plano Diretor do Município.

LEI N 7200 16 FLS 24 Subseção I Da Classificação da APA da VRT Art. 76 As zonas inseridas na APA da VRT são as seguintes:

II Zona de Uso Controlado 2 ZUC 2 caracteriza se como uma gradação da ZUC 1 com critérios de ocupação mais restritivos e usos diferenciados.



5.7 - eixo de dinamização urbana

TITULO IV DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA EDUs

CAPITULO I DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA EM GERAL

Art. 101 No intuito de promover maior dinamização do uso do solo para determinadas vias do Município serão utilizados os Eixos de Dinamização Urbana EDUs Art. 102 O traçado dos EDUs está especializado conforme Anexo 2 Mapa 3 Eixo de Dinamização Urbana e Anexo 3 Relação dos Eixos de Dinamização Urbana integrantes da presente lei Art. 103 Considera se Eixo de Dinamização Urbana para fins desta lei aquele que orienta a implantação dos usos não residenciais observando as diretrizes da mobilidade urbana considerando a funcionalidade definida pela hierarquia viária existente em Mogi das Cruzes Art. 104 São objetivos dos EDUs: I controlar a dinâmica de concentração das atividades econômicas PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES LEI N 7200 16 FLS31; II orientar a localização de usos não residenciais considerando a mobilidade urbana III reduzir os impactos nas Áreas residenciais pela possibilidade de direcionar a implantação de usos não residenciais nos eixos de maior dinâmica urbana.

Da Classificação dos Eixos de Dinamização Urbana Art. 105 Os Eixos de Dinamização Urbana classificam se em:

I Eixo de dinamização Urbana 1 EDU 1 que constitui as vias com capacidade de absorver usos e atividades de maior grau de incomodidade onde já estão consolidadas indústrias e atividade de maior impacto, II Eixo de dinamização Urbana 2 EDU 2 que constitui as vias com capacidade de absorver usos e atividades de médio grau de incomodidade onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação

III Eixo de dinamização Urbana 3 EDU 3, que constitui as vias com capacidade de absorver novos usos e atividades diversificadas de menor grau de incomodidade com restrições aos usos industriais sendo permitidos apenas os usos industriais enquadrados como El BI atividades de microempreendedores individuais de baixa incomodidade onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação

IV Eixo de dinamização Urbana 4 EDU 4 que constitui as vias inseridas nas Zonas de Proteção Ambiental com exceção da `área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê APA da VRT que tenham capacidade de absorver novos usos e atividades diversificadas de menor grau de incomodidade em especial as atividades ligadas



produção rural gastronomia turismo rural e ecoturismo onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação ou onde se pretende induzir a instalação dessas atividades.

EDU-1.3 – Av.Valentina Mello Freire Borenstein,
Av. Joaquim Pereira de Carvalho – “Zito”,
Av.Dr.Edison Consolmagno,
Av.Loثار Waldemar Hoehne .

Av. Pedro Romero (Trechos: início no limite Oeste da Área de Proteção Ambiental (APA) da Várzea do Rio Tiete – APA da VRT e termino no limite Leste da APA da VRT.; início no limite Oeste da APA da VRT e termino na Av. Francisco Rodrigues Filho.

5.8 - Análise física:

Os aspectos físicos do imóvel em questão envolvem sua localização, características constitutivas a serem adotadas, interferências urbanísticas – conjunto de leis e atos públicos que podem interferir no uso, ocupação e status de mercado. Sua posição no mercado imobiliário atual e futuro (se o imóvel contará com versatilidade para atender novas exigências mercadológicas); detectar problemas e/ou vantagens quanto à sua localização; bem como apontar medidas para o incremento de atratividade.

Para esta fase, utilizamos os seguintes procedimentos:

- a) visitas à região onde está o imóvel, para levantamento de dados sobre sua localização, facilidade de acesso, ocupação circunvizinha, melhoramentos públicos existentes e previstos, transporte urbano e comunicações;
- b) análise de documentos e plantas;
- d) consultas a leis e publicações sobre zoneamento, desapropriações, tombamentos e, caso necessário, consulta informal aos órgãos competentes.

6 – BREVE RELATO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO.

Histórico Temporal

Em 2015, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, puxado pelo enfraquecimento na economia nacional, além das incertezas políticas. "Se no primeiro momento, em um ciclo econômico crescente havia crédito imobiliário mais barato e uma demanda em alta, agora houve uma inversão desses fatores, já que os juros estão altos e o crédito mais escasso", revela Eduardo Zylberstajn, coordenador do Índice FipeZap.



Soma-se a isso a instabilidade da economia brasileira e do cenário político. "O desemprego e a inflação estava em alta e é preciso lembrar que o crédito imobiliário é de longo prazo e, com qualquer instabilidade, as pessoas tendem a adiar o projeto da casa própria", diz Zylberstajn.

Mas como no Brasil esse mercado é bastante influenciável pelas políticas internas, taxas de desemprego, juros, etc, nos dias atuais a economia nesse final de 2019, está tendo um aquecimento devido a uma certa estabilidade política.

Figura 14 – Variação dos financiamentos de imóveis no Brasil entre 2008 a 2016.

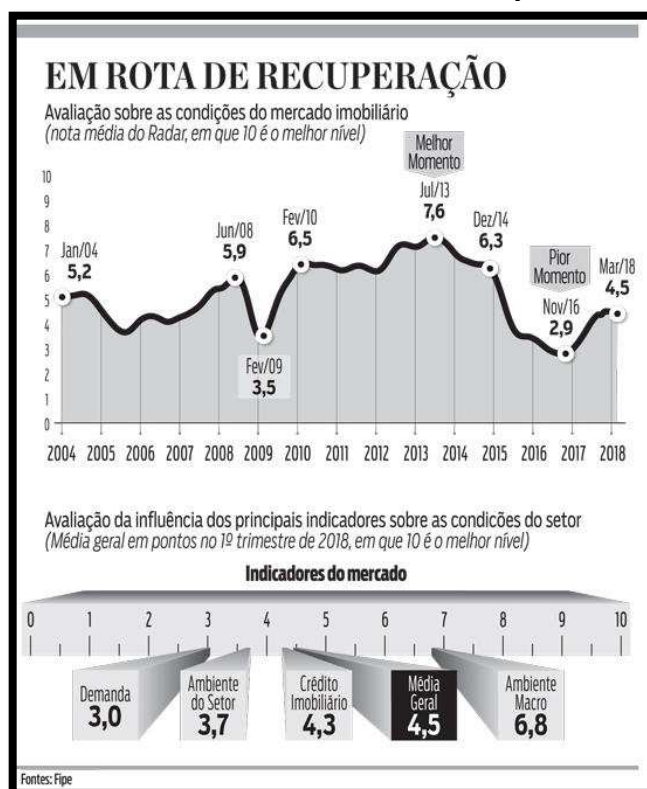


Neste cronograma acima, vemos como o mercado imobiliário segue os altos e baixos em função de pacotes de crédito imobiliário disponível, políticas etc. E nos de 2015 e 2016 foram anos muito ruins para esse mercado, por isso em 2019, está seguindo uma tendência de crescimento da economia.

Pesquisa aponta aumento nos preços dos imóveis em Mogi - 11 de maio de 2018.



Figura 15 – Mercado Imobiliário Temporal - Gráfico



Neste gráfico acima, demonstra a tendência de recuperação do mercado imobiliário. Acredito que 2020-21 serão anos de muito crescimento para o país o que fara esse gráfico acompanhar o momento de auge do setor em 2013.

Como coadjuvante para o aquecimento ao mercado imobiliário os juros da casa própria estão em queda na esteira da **redução da Selic**, que está em 6% ao ano e pode terminar 2019 a 5%, segundo projeções de economistas.

Número de lançamentos subiu 11,8% e atingiu 30.607 no mercado imobiliário nacional apresentou aumento dos lançamentos e das vendas no segundo trimestre de 2019 em comparação com o mesmo período de 2018, com redução do estoque de imóveis residenciais novos, de acordo com pesquisa divulgada nesta segunda-feira, 26, pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (**CBIC**).

De acordo com o panorama atual e futura, podemos dizer que os imóveis avaliando, podem se beneficiar, com um mercado aquecido, sendo um fator importante a se destacar com relação aos imóveis objetos dessa avaliação e que se situam em região privilegiada, próximo ao centro(4 km) e próximo de toda infraestrutura comercial, e de serviços, escolas, hospitais etc. Uma outra observação, quantos aos lotes avaliandos, seria quanto ao perfil do consumidor, porque pelas características dos imóveis, quanto a sua área e ocupação atual, e localização, seria o perfil de



investidores no mercado imobiliário como CONSTRUTORAS e também indústrias. O que pode vir a beneficiar os imóveis quanto ao seu valor unitário.

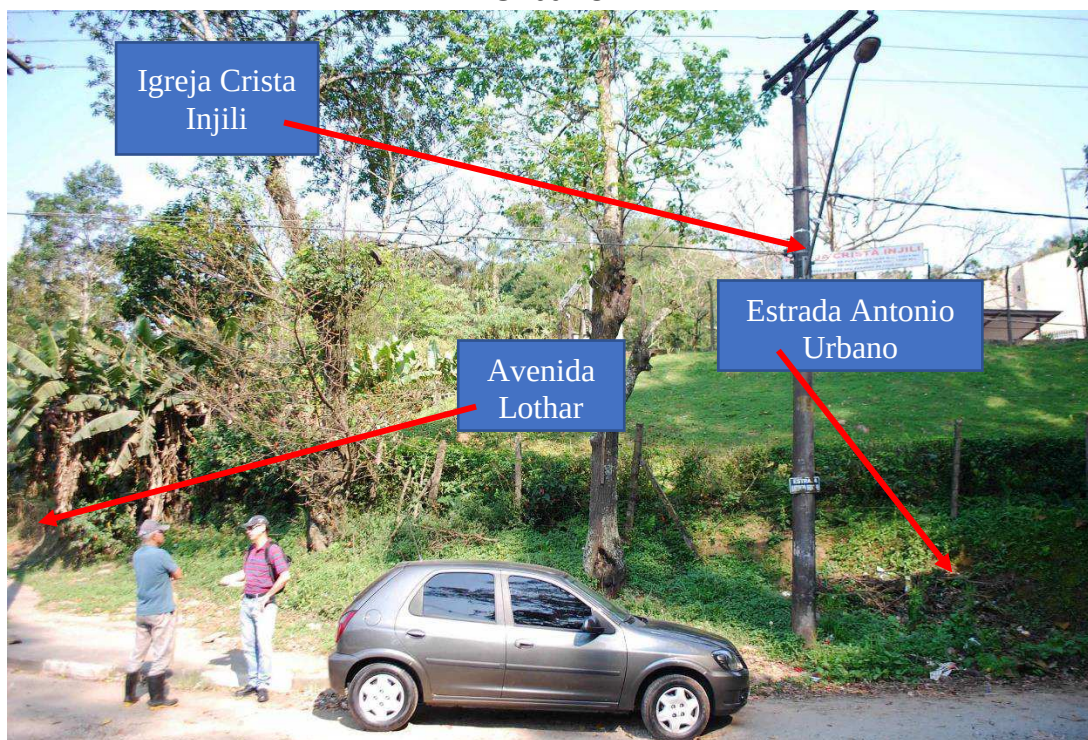
Portanto, atualmente a demanda por procura de imóveis para compra está superando as ofertas. Observa-se também que o preço dos imóveis, na média, apresentou uma alta real em torno de 8% acima da inflação desde o início de 2017, quando a pesquisa começou a ser feita.

Na contramão, Mogi das Cruzes teve, segundo a pesquisa, aumento nos preços, sendo que os valores dos imóveis usados na média nacional diminuíram.

A Avenida Lothar Waldemar Hoehne é predominantemente comercial com 35,45% de estabelecimentos comerciais e está localizada no bairro de Jardim Rodeio na cidade de Mogi das Cruzes SP.

Com mais de 459 domicílios, a Avenida Lothar Waldemar Hoehne caracteriza-se por 62,75% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 37,25% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios de famílias distintas.

Foto 61 – Entroncamento da Av. Lothar Waldemar Hoehne com Estrada Antônio Urbano.



OBS: A Área ocupada pela Igreja Injili faz divisa com a Gleba de matrícula 44.441 do seu lado esquerdo.



Foto 62 – Entroncamento estrada Antônio Urbano com Av. Lothar e Visualização da Gleba de matrícula 44.441. a direita;



7 – TERMOS DA CONTRATAÇÃO.

Essas Avaliações Imobiliária foram conduzidas em concordância com o ATO ORDINARIO com MANDATO DE AVALIAÇÃO dos bens PENHORADOS, (fl.825), ficando o PERITO JUDICIAL intimado a comparecer no dia 30 de setembro de 2019 as 10:00 horas, para tratarem do início das vistorias aos imóveis de matrículas 44.440 e 44.441, ambos localizados na Av. Lothar Waldemar Hoehne, para que se produza um laudo de Avaliação de acordo com as norma vigentes NBR 14653, partes 1 e 2, visto que, a mesma exige conhecimentos técnicos, de acordo com as Normas IBAPE-NBR.

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Perito valeu-se da análise da documentação recebida, vistoria *in loco* realizada na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto à vizinhança.



Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado de Avaliações imobiliárias. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653, partes 1 e 2 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, , além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do *RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors* e nas normas do *IVSC – International Valuation Standards Council*.

É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto ao Perito. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

8 – AVALIAÇÃO

8.1 - metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do **Valor de Mercado para Venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência



OBS. Com relação às dimensões dos lotes. Utilizou-se as áreas de cada elemento como fator de homogeneização, estabilizando o valor do imóvel sem as benfeitorias inseridas em cada uma.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

OBS: A caracterização e delimitação da amostra seguiu os preceitos delineados pela metodologia apropriada, definida de acordo com a NBR 14.653 da ABNT. O método indicado para a avaliação do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, item 8.2.1 da NBR 14653 partes 2, complementado pela parte 6, referente à avaliação dos Recursos Naturais e Ambientais.

8.1.1 métodos comparativo direto.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

● Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%.

● Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

● Fator Topografia:

Como a características dos terrenos são, em sua maioria, em acxlices e declives se faz necessário a utilização desse fator



● **Fator Ocupação:** Está relacionado com o nível de uso, bem cuidada no geral, lazer etc.

● **Fator Área.:** Esse fator é importante, porque é uma região de muitas chácaras e loteamentos, devido ao grau de urbanização crescente. OBS: Terrenos com mais de 10.000 m² são denominados – GLEBAS

8.1.2 Critério de elaboração.

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada - N.B.R. 14.653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Observamos também o código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral empregado foi o de avaliar os imóveis, com base nas características atuais das glebas, que, conforme a sua localização, poderão sofrer, desmembramentos ou para fins industriais, comerciais ou lazer, portanto não serão consideradas como sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário. Os estudos desenvolvidos têm como base os valores de avaliação sob a ótica imobiliária, onde foram considerados, entre outros, aspectos de:

- Potencial de valorização futura;
- Tendências do mercado imobiliário local;
- Consolidação urbana;
- Características constitutivas;
- Perspectivas das necessidades de reinvestimento para reposicionamento da propriedade;
- Projetos e obras em planejamento (públicos e privados);
- Grau de especificidade do imóvel; e
- Outros aspectos relevantes na consolidação do valor dos ativos.



8.1.3 valores de venda

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, topografia, Vegetação e APP dos imóveis.

Para a depreciação construtiva dos imóveis utilizou-se a Tabela CUB.

A demonstração dos resultados foi baseada em amostragem de propriedades semelhantes e comparáveis, transacionadas ou ofertadas no mercado imobiliário da região, efetuando-se as homogeneizações dos atributos dessas amostras com os da propriedade avaliada, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

8.1.4 formulas estatísticas utilizadas

Depois de homogeneizado o conjunto amostral, se calcula a média ($\bar{x}$) e o desvio padrão (s) do conjunto amostral.

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Equação 1: Média aritmética ($\bar{x}$)

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Equação 2: Desvio padrão (s)

Onde:

x_i = valor de um dado amostral;

n = número de elementos do conjunto amostral;

$\bar{x}$ = média aritmética simples;

s = desvio-padrão.

Desta forma, os dados se encontram prontos para o saneamento (tratamento estatístico), que será realizado pelo critério do Desvio-padrão.



Critério do Desvio-padrão:

$$\text{Lim}_{\text{inf.}} = \bar{x} - s$$

$$\text{Lim}_{\text{sup.}} = \bar{x} + s$$

Equação3: Saneamento pelo critério do desvio-padrão

Onde:

$\text{Lim}_{\text{inf.}}$ = limite inferior do intervalo;

$\text{Lim}_{\text{sup.}}$ = limite superior do intervalo;

$\bar{x}$ = média aritmética simples;

s = desvio-padrão.

Para finalizar, calcula-se o Intervalo de Confiança (I.C.), o Campo de Arbítrio (C.A.), além do Grau de Precisão (GP), sempre sobre os dados do conjunto amostral saneado.

$$\text{IC}[\mu]: \left\{ \bar{x}_s \mp \left[t \times \left(\frac{s_s}{\sqrt{n_s - 1}} \right) \right] \right\}$$

Equação 4: Intervalo de confiança (IC).

Onde:

I. C. $[\mu]$ = intervalo de confiança para a média populacional ou verdadeira;

$\bar{x}_s$ = média saneada;

t = percentil da distribuição de Student, com grau de liberdade ($V = n - 1$) com 80% de confiança;

s_s = desvio padrão saneado;

n_s = número de elementos do conjunto saneado.

$$\text{CA} = [(\bar{x}_s \times 0,90); (\bar{x}_s \times 1,10)]$$

Equação 5: Campo de arbítrio (CA)

Onde:

CA = campo de arbítrio;

$\bar{x}_s$ = média saneada.

$$\text{GP} = \left[\frac{(\text{IC}_{\text{sup.}} - \text{IC}_{\text{inf.}})}{\bar{x}_s} \right]$$



Equação 6: Grau de precisão (GP)

Onde:

GP = grau de precisão;

IC_{sup.} = intervalo de confiança superior;

IC_{inf.} = intervalo de confiança inferior;

$\bar{x}_s$ = média saneada.

Cumpridas todas estas etapas deve-se calcular o valor do Lote(VTN), sem a benfeitoria, para a propriedade avalianda, que nada mais é do que o resultado do valor médio (R\$) da unidade de área (m²) encontrado ao término do saneamento versus a área da propriedade, conforme equação 7.

$$VTN_{\text{avalianda}} = (\bar{x}_{\text{saneada}} \times At)$$

Equação 7: Valor do Lote da propriedade avalianda

Onde:

VTN_{avalianda} = valor do lote sem benfeitoria da propriedade avalianda;

$\bar{x}_{\text{saneada}}$ = média aritmética saneada do conjunto amostral;

At = área total da propriedade avalianda.

9 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.

QUADRO 3 – Tabela de Elementos coletados no mercado.

TABELA DOS ELEMENTOS PESQUISADOS													
ELEMENTO	DESCRIÇÃO	RUA	BAIRRO	ÁREA de terreno(m²)	ÁREA CONSTRUIDA	TIPO CONSTRUTIVO	PREÇO PEDIDO	VALOR UNITÁRIO - R\$/M²	FONTE DE INFORMAÇÃO	CRECI	TIPO	TELEFONE	OBSERVAÇÕES
1	GLEBA	R. Gomes Cardim	Mogi moderno	14500			R\$ 6.350.000	R\$ 479,31	Arias Imoveis	37.687-F	OFERTA	(11)99840-950	Murado, bom para condominio, PLANO - C/Fotos
2	GLEBA	Av. Antonio de Almeida	Rodeio	14000			R\$ 5.600.000	R\$ 400	Hermes, Imobil. Bella Citta	22.936-J	OFERTA	(11) 2629-230	Divisa com Bella Cita, boa topografia e limpa, foto do google
3	LOTE		Paulo I Bairro Botujuru	9570			R\$ 3.700.000	R\$ 386,62	D. Paula Santos	22.113-J	OFERTA	(11)2743-5100	Proximo comercio escolas e onibus
4	LOTE	R. Jose Pereira com R. Lourenço Della Nina e Benedito	Jundiapéba	7500			R\$ 3.750.000	R\$ 500	EXP-Imoveis Ltda		OFERTA	(11)4728-5800	Perto dos principais comercios, esquina com 3 ruas - ideal para condominios topografia plana
5	TERRENO	Ao Lado da Avalianda, R. Odilon da Cunha Melo	Jardim Rodeio	7200	542		R\$ 3.000.000	R\$ 416,67	Yellow imoveis	32.746-J	OFERTA	(11)4654-3334	zona mista - sem foto, area utilizavel 4.500 m²
6	Gleba	Av. Lothar Saldemar Hoehne	Vila Mogilar	17.000			R\$ 4.900.000	R\$ 288	Viver Mogilar Imoveis		OFERTA	(11)3431-0500	SP-088, beira do Tiete com 130 m de margem e 25 metros de mata ciliar, fica a 1.40 km das
7	TERRENO	R. Manoel de Oliv. Com R. Pref. Carlos	Vila Mogilar	8100	800	GALPÃO	R\$ 19.080.000	R\$ 2.356	IMÓVEL WEB	24937-J	OFERTA	(11)3209-1918	GALPÃO DE 800 M²
8	Lote		Parque Olímpico	9200			R\$ 3.220.000	R\$ 350	Mogi Marc Imoveis	20.666-J	OFERTA	(11)2668-8232	A 5 km da avalianda, area sem benfeitorias e com mato, do outro lado de mogi, proximo ao



Quadro 4 – Benfeitorias e suas depreciações- Matrícula 44.440.

TABELA DE DEPRECIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - MATRIC. 44.440					
BENFEITORIA	MEDIDAS	AREA - (M²)	FATOR DEPRECIAÇÃO	PREÇO / M²	TOTAL
1 - BAIA GALINHEIRO	13X12	156	0,2	R\$ 331,59	R\$ 10.345,61
2 - DEPOSITO DE RAÇÃO	8,6 X 4,1	35	0,2	R\$ 334,87	R\$ 2.344,09
3 - PAVILHAO ANTIGO - PARA SELEÇÃO DE UVA	5,4 X 12,3	66	0,1	R\$ 407,46	R\$ 2.689,24
4 - CASA	13,5 X 10	135	0,35	R\$ 767,63	R\$ 36.270,52
5 - CASA EDISON	4,2 X 7,3	31	0,4	R\$ 767,63	R\$ 9.518,61
6 - GALPAO ANTIGO SELEÇÃO OVOS	7,5 X 6	45	0,2	R\$ 407,46	R\$ 3.667,14
7 - RESIDENCIA DESABITADA	4,4 X 5,8	26	0,2	R\$ 407,46	R\$ 2.118,79
TOTAL		494			R\$ 66.954,00

Quadro 5 - Resultado da Homogeneização e Saneamento Gleba Matrícula 44.440

Data base:		AGOSTO DE 2019		Valor por M² da Gleba:		R\$ 444,32	
Exequen		Banco Safra S/A		Valor da Gleba:		R\$ 5.111.260,34	
Executa:		Carbinov Industria e Comercio Ltda					
Imovel:		Matricula 44.440					
Municípi		Mogi das Cruzes - SP					
Área total do imóvel-(m²):		11.503,63					

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO(Saneado) ENCONTRADO (R\$/m²) = R\$ 403,92



Quadro 6 - Resultado da Homogeneização e Saneamento. Gleba Matrícula 44.441.

Data base:		AGOSTO DE 2019		Valor por M² da Gleba:		R\$	310,00	
Exequen		Banco Safra S/A		Valor da Gleba: Matrícula - 44.441		R\$	4.413.665,30	
Executa:		Carbinox Industria e Comercio Ltda						
Imovel:		Matrícula 44.441						
Municípi		Mogi das Cruzes - SP						
Área total do imóvel-(m²):		14.237,63						

Amostragem	Oferta	Município / Estado	Área	Valor	Valor líquido com fator oferta	Fatores de correção								Valor líquido	Valor líquido
			total	total	terreno(-) Benfeitorias (-) F.o.	Limites dos fatores de 0,5 a 1,5								homogeneizado	saneado
			(m²)	R\$	R\$/m²	localização	Área / Tamanho	topografia	Oferta	Vegetação		Fatores Homogeneiz.	R\$/m²	R\$/m²	
1	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	14500	6950000	423,00	0,95	1,0026	0,95	1,0	1,00	0,9	1,00	0,81	344,48	344,48
2	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	14000	5600000	360,00	1,10	0,9958	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,94	337,16	337,16
3	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	9.570	3700000	347,96	0,90	0,9516	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,69	241,39	241,39
4	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	7500	3750000	450,00	0,95	0,9230	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,75	337,37	337,37
5	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	7200	3000000	339,57	1,10	0,9183	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,86	293,27	293,27
6	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	17000	4900000	253,41	1,10	1,0453	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,04	269,20	269,20
7	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	8100	19080000	2.069,93	1,00	0,8685	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	0,74	1537,06	
8	Oferta	Mogi das Cruzes-SP	9200	3220000	315,00	0,95	0,8966	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,77	242,15	242,15

VALOR FINAL HOMOGENEIZADO ENCONTRADO (R\$/m²) = R\$ 295,00

Quadro 7 - Resultado da homogeneização dos elementos Matrícula 44.440

VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS

Limite inferior	R\$	56,50
Limite Superior	R\$	1.124,38

DADOS ORIGINAIS - 8 Elementos

Eliminados			1
	07		
Validos			7
	01/02/03/04/05/06/08		
Nº de Dados Suficientes			

Na homogeneização dos dados semelhantes, foram eliminados 1 elemento.



Quadro - 8 – Apresentação do Valor final da Gleba de Matrícula 44.440

INTERVALO DE CONFIANÇA MATRICULA 44.440	
I.C. INFERIOR	R\$ 355,49
I.C. SUPERIOR	R\$ 452,36
CAMPO DE ARBITRIO	
C.A. INFERIOR	R\$ 363,53
C.A. SUPERIOR	R\$ 444,32
RESULTADO FINAL	
R\$ / m² AVALIANDA	R\$ 444,32
R\$ / m² BENFEITORIA	R\$ 135,53
AREA DA GLEBA(m²)	11.503,63
AREA DA BENFEITORIA (m²)	494
VALOR DA GLEBA	R\$ 5.111.293,00
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 66.952,00
TOTA DA PROPRIEDADE	R\$ 5.178.245,00

**Quadro - 9 - Resultado da homogeneização dos elementos
Matricula 44.441**

VALIDAÇÃO DAS AMOSTRAS			
Limite inferior		R\$	9,12
Limite Superior		R\$	891,40
DADOS ORIGINAIS - 8 Elementos			
Eliminados			1
	07		
Validos			7
	01/02/03/04/05/06/08		
Nº de Dados Suficientes			



Quadro - 10 – Apresentação do Valor final da Gleba de Matrícula 44.441

INTERVALO DE CONFIANÇA MATRICULA 44.441	
I.C. INFERIOR	R\$ 270,30
I.C. SUPERIOR	R\$ 319,70
CAMPO DE ARBITRIO	
C.A. INFERIOR	R\$ 265,50
C.A. SUPERIOR	R\$ 324,50
RESULTADO FINAL	
R\$ / m ² AVALIANDA	R\$ 310,00
R\$ / m ² BENFEITORIA	R\$ 00,00
AREA DA GLEBA(m ²)	14.237,63
AREA DA BENFEITORIA (m ²)	0
VALOR DA GLEBA	R\$ 4.413.665,00
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 00,00
TOTA DA PROPRIEDADE	R\$ 4.413.665,00

QUADRO -11 - Distribuição dos valores adotados.

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DOS VALORES ADOTADOS		
	GLEBA A-M-44.440	GLEBA B-M-44.441
Valor Saneado R\$/m ²	403,92	295,00
Campo Arbítrio Sup. R\$/m ²	444,32	324,5
Campo Arbítrio Inf. R\$/m ²	363,53	265,5
Media C.A.sup. E Media saneada		309,75
VALORES ADOTADOS		
R\$/m ²	444,32	310
Discriminação dos Valores adotados	Campo de Arbítrio Superior	Media C.A.sup. E Media saneada



**TABELA 1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO
Tratamento por fatores – NBR 14.653- 2**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653 1 e 2 (Tab.4)				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,5ª
ª.No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste e de 0,8 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogenia.				



O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 1 e 2.

Neste trabalho foram contabilizados 10 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados, no entanto para enquadrarmos no Grau III, os itens 2 e 4 tem que estar enquadrado obrigatoriamente no grau III. Portanto, este laudo está enquadrado no GRAU II.

TABELA 2 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES - NBR 14.653 1 e 2 (Tab.4)			
Graus	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens Obrigatorios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no minimo no Grau II	Intens 2 e 4 no minimo no Grau II e os demais no minimo no Grau I	Todos no minimo no grau I

9.1 - Grau de fundamentação e precisão

Neste trabalho foram contabilizados 10 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados, no entanto para enquadrarmos no Grau III, os itens 2 e 4 tem que estar enquadrado obrigatoriamente no grau III. Portanto, este laudo está enquadrado no **GRAU II**.

9.1.1 Fundamentação para a utilização do valor adotado para obtenção do valor final da gleba de matrícula 44.440.

Para essa gleba utilizou-se o valor do campo de arbítrio superior, devido às características do próprio imóvel, como localização, área, topografia e parte ambiental, caracterizada pela APP do rio Tiete. Como já explicitado no item sobre o mercado imobiliário e caracterização da região, este imóvel oferece boas perspectivas de investimento.



O fato de existir parte da área recoberta, muitas vezes, **gera valorização, em função da melhoria da qualidade de vida,**

De acordo com Milaré (2005), o direito ambiental visa à qualidade de vida, a proteção dos recursos ambientais, porém com uma dimensão econômica que se harmoniza com o conceito de desenvolvimento sustentado.

O Direito Ambiental, portanto, tem uma dimensão humana, uma dimensão ecológica e uma dimensão econômica que se devem harmonizar sob o conceito de desenvolvimento sustentado. ”

Dessa forma, Mogi prova que é possível buscar um desenvolvimento sustentável, com qualidade de vida à população e respeito ao meio ambiente, e é justamente pautado nessa premissa que a vegetação existente nos imóveis urbanos, estão agregando valor, ao contrário de anos atrás.

Neste item após análise apurada da NBR 14.653-2 e NBR 14.653-6 verifica-se uma **deficiência** em casos tais como os estudados nesse artigo. A parte 6 trata da avaliação ambiental, **porém com enfoque totalmente diferenciado**, com a valoração dos recursos naturais e ambientais, não entrando em análise valores de imóveis urbanos que estejam também inseridos em questões ambientais.

Existem três campos básicos de aplicação da metodologia de valoração:

- Identificação do valor dos recursos ambientais;
- Identificação dos custos de oportunidade da proteção ambiental;
- Determinação de prioridades e ações para subsídio da gestão ambiental

TABELA 3 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%



Quadro - 11 – Grau de Precisão Matrícula 44.440

GRAU DE PRECISÃO Gleba Matrícula 44.440	
Item	Dados
I.C. inferior	R\$ 355,49
I.C. superior	R\$ 452,36
Média I.C.	R\$ 403,92
Amplitude I.C.	23,98%
Grau de Precisão	III

Quadro – 12 - Grau de Precisão Gleba Matrícula 44.441

Item	Dados
I.C.inferior	R\$ 270,30
I.C.superior	R\$ 319,70
Média I.C.	R\$ 295,00
Amplitude I.C.	16,75%
Grau de Precisão	III

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados no Quadro 12 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau III.

Quadro 13 – Resumo da propriedade Avalianda MATRICULA 44.440

Data-base: agosto/2019						
Imóvel	Propriedades	Gleba Av.Lothar Waldemar Hoehne, 2420		Matrículas	44.440	
	Município	Mogi das Cruzes		Estado	SP	
	Bairro	Rodeio				
	Proprietario	Iwao Oya				
Avaliação Grupo de Bens		Área (m²)	Valor de Mercado	Valor de liquidação(70 %)	Valor de liquidação forçada(50%)	Valor unitário
			(R\$)	(R\$)	(R\$)	(R\$/ha)
Valor do lote		11.503,63	5.111.293,00	3.577.905,00	2.555.647,00	444,32
Benfeitorias		494	66.952,00	46.866,00	33.476,00	135,53
			0,00	0,00	0,00	
Total da matrícula 44.440 com descontos			5.178.245,00	3.624.771,00	2.589.123,00	



Quadro 14 – Resumo da propriedade Avalianda MATRICULA 44.441

Data-base: agosto/2019					
Imóvel	Propriedades	Gleba Av.Lothar Waldemar Hoehne, S/Nº.	Matrículas	44.441	
	Município	Mogi das Cruzes	Estado	SP	
	Bairro	Rodeio			
	Proprietário	Iwao Oya			
Avaliação Grupo de Bens		Área (m²)	Valor de Mercado	Valor de liquidação (70%)	Valor de liquidação forçada (50%)
			(R\$)	(R\$)	(R\$)
Valor do lote		14.237,63	4.413.665,00	3.089.566,00	2.206.833,00
Benfeitorias		0	00,00	00,00	00,00
			0,00	0,00	0,00
Total da matrícula 44.440 com descontos			4.413.665,00	3.089.566,00	2.206.833,00

Quadros 15 e 16 – Apresentação do Resultado dos trabalhos de Avaliação.

Matricula 44.440 – 11.503,63 m² Valor total do Imóvel = R\$ 4.413.665,00 (Quatro milhões, quatrocentos e treze mil e seiscentos e sessenta e cinco reais). Data-base = agosto de 2019.
--

Matricula 44.441 – 14.237,63 m² Valor total do Imóvel = R\$ 5.178.245,00 (Cinco milhões, cento e setenta e oito mil e duzentos e quarenta e cinco reais). Data-base = agosto de 2019.

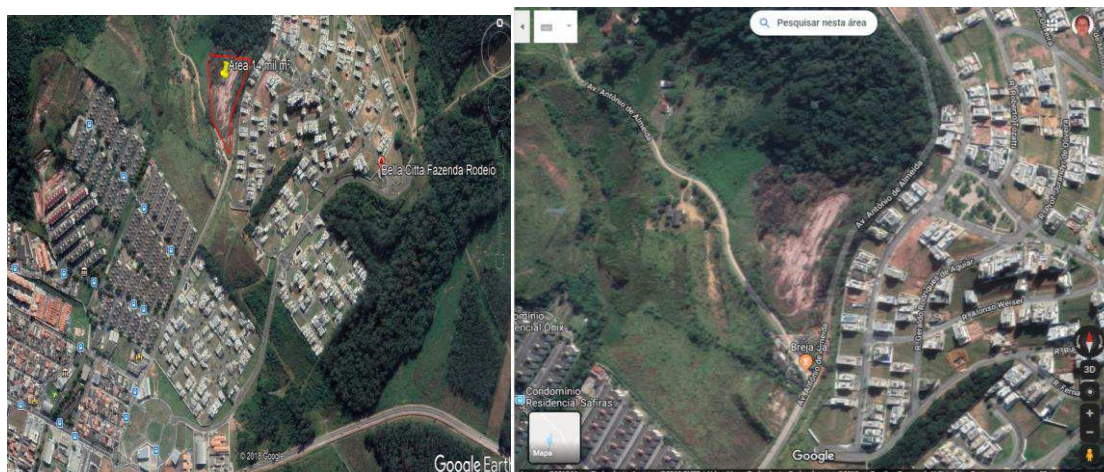


10 –IMAGENS DOS ELEMENTOS COLETADOS

Elemento 1



Elemento 2

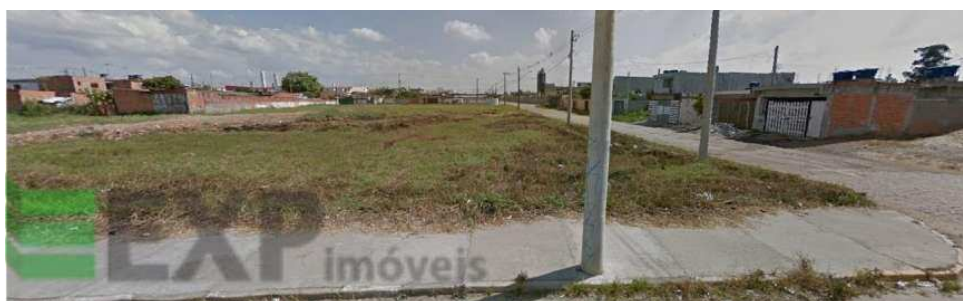


Elemento 3





Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6





Elemento 7

EXCLUIDO NA HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento 8



11 - QUESITOS APRESENTADOS NO PROCESSO FOLHAS 440 A 444 E SUAS RESPECTIVAS RESPOSTAS.

Quesitos relativos aos imóveis descritos nas matrículas 44440 e 44441, ambas do 1º CRI de Mogi das Cruzes

QUESITOS: 1. Em atendimento ao Art 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências?

RESPOSTA: sim, fizemos uma visita previa em 18 de setembro para iniciar as coletas de dados dos imóveis em questão, e no dia 30 de setembro cumprimos o agendamento constante no processo na hora e local marcados. Conforme Item 2 – pagina 6 do laudo de avaliação. Na foto 1 – apresentamos todos os profissionais que foram intimados a comparecer ao local para as diligencias.

Local: Av. Lothar Waldemar Hoehne, 2.420.

QUESITO: 2. Com base no Plano Diretor Municipal, queira o Sr. Perito informar em qual zoneamento municipal os imóveis em estudo estão localizados, indicando os usos permitidos.

RESPOSTA: Matrícula 44.440 – A gleba pertence, de acordo com a Lei Nº.7426/2018, ao zoneamento denominado ZOP-1, ou seja, zona de ocupação preferencial 1, cujas



características de ocupação, são o incentivo ao uso residencial podendo atender também à usos diversificados como: Comercio, Industria, Lazer e Recreação.

Portanto, e uma gleba onde a única restrição seria a necessidade, por Lei, da conservação da área de Preservação Permanente-APP, (Beira do rio Tiete), onde não se pode suprimir nem com licenciamento, por isso o nome APP, ou seja, e uma preservação permanente, tendo o proprietário do imóvel a responsabilidade de conserva-la.

Esta área hoje corresponde a 1.686 m², ou apenas 14,65 % do total da área da gleba, e que, perante as Leis Ambientais atuais, pode-se tornar um benefício a propriedade, como isenção de IPTU,

Matricula 44.441 – Esta gleba pertence ao zoneamento -denominado **ZOC-2 – Zona de Ocupação Condicionada**. Os incentivos das ZOC's são:

- Garantir a predominância de uso residencial de baixa intensidade;
- Regularizar usos e atividades existentes com garantia da proteção dos recursos naturais
- Incentivar a instalação de atividades complementares ao uso residencial
- Promover a implantação de infraestrutura básica e de equipamentos urbanos.
- Garantir a drenagem da área;
- Conter a expansão urbana visando à cidade mais compacta, evitando, desta forma, o tipo de ocupação do território que gere uma demanda desnecessária para implantação de infraestrutura urbana extensa e dispendiosa
- Promover o adequado parcelamento do solo urbano.

Zona de Ocupação Condicionada 2 - ZOC 2 - corresponde à ZOP 2, tendo como diferença o fato de a ocupação estar condicionada à capacidade e/ou à implantação de infraestrutura urbana;

II - Zona de Uso Controlado 2 - ZUC-2 - caracteriza-se como uma gradação da ZUC-1 com critérios de ocupação mais restritivos e usos diferenciados.

QUESITO: 3. Com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo, queira o Sr. Perito quais os parâmetros construtivos na região onde os imóveis estão localizados (taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, gabarito máximo etc.).

RESPOSTA: Os parâmetros técnicos e de permissão de uso para as categorias e subcategorias de zona que integram o zoneamento municipal estão estabelecidos no Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso, parte integrante desta lei.



Tabela II - ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL)

					ZOP-1					
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					L		C		A	
ÍNDICES URBANÍSTICOS	TO (%)				55		55		55	
	CAb				2,5		2,5		2,5	
	CAm				3		3		3	
CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	LOTE	área(m²)	125*	150**	125*	150**	125*	150**	
			frente (m)	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**	
		RECUOS	Rap (m)	5		5		5		
			Rdl (m)	1,5		1,5		1,5		
			Rdf (m)	2		2		2		
	ESQUINA	LOTE	área(m²)	125*	175**	125*	175**	125*	175**	
			frente (m)	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	
		RECUOS	Rap (m)	5		5		5		
			Rdl (m)	2		2		2		
			Rdf (m)	2		2		2		
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)					20		20		20	

SENDO: TO% = Percentual da taxa de Ocupação

CAb = Coeficiente de aproveitamento Básico.

CAm = Coeficiente de aproveitamento Máximo.

L = Via Local.

C = Via Coletora

A = Via Arterial.

Rap = Recuo de Alinhamento do Predial. Trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações, inclusive subsolos e a divisa limítrofe ao logradouro público, medindo perpendicularmente a este limite.

Rdl = Recuo da Divisa Lateral: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa lateral do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite.

Será obrigatório o Recuo da Divisa Lateral - Rdl, em ambos os lados para os lotes localizados nas Zonas: ZDU-3, ZUPI-1, ZUPI-2, ZTUR, ZUC-1, ZUC-2, SOD, SBD e SCA;

Rdf = Recuo da Divisa de Fundo: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa de fundo do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite.



CLASSIFICAÇÃO VIARIA					ZOP-1		
CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL	A - RESID	A-1 (UNIRRESIDENCIAL)			L	C	A
		A-2 (MULTIRRESIDENCIAL)	A-2.1 (HORIZONTAL)		UP	UP	UP
			A-2.2 (VERTICAL)		UP	UP	UP
B - COMERCIAL	B-1 (ATACADISTA)	B-1.1 (UNICOMERCIAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	X	X	
			BI	X	X	X	
			NI	X	X	X	
		B-1.2 (MULTICOMERCIAL)	AI	X	X	X	
			MI	X	X	X	
			BI	X	X	X	
			NI	X	X	X	
	B-2 (VAREJISTA)	B-2.1 (UNICOMERCIAL)	AI	X	X	MM	
			MI	X	MM	MM	
			BI	MM	MM	MM	
			NI	UP	UP	UP	
		B-2.2 (MULTICOMERCIAL)	AI	X	X	MM	
			MI	X	MM	MM	
			BI	X	MM	MM	
			NI	UP	UP	UP	
C - SERVIÇOS	C-1 (GESTÃO)	C-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM	
			MI	X	MM	MM	
			BI	MM	MM	MM	
		C-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	
	C-2 (ATENDIMENTO)		C-2.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM
				MI	X	MM	MM
				BI	MM	MM	MM
		C-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP	
	C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)		C-3.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
				MI	X	X	X
				BI	X	X	X
		C-3.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM	
			MI	MM	MM	MM	
			BI	UP	UP	UP	
		C-3.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM	
			MI	MM	MM	MM	
BI			UP	UP	UP		



D - INDUSTRIAL	D-1 (EXTRATIVO)	D-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-1.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
	D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
			NI	X	X	X
		D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	EI	EI
			MI	X	EI	EI
			BI	X	EI	EI
			NI	EI	EI	EI
		D-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	EI	EI
			BI	X	EI	EI
			NI	EI	EI	EI
E - ESPAÇOS ABERTOS	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO)	E-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	MM	MM
			MI	X	MM	MM
			BI	MM	MM	MM
		E-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP
	E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	MM	MM
			MI	X	MM	MM
			BI	X	MM	MM
		E-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	X	UP	UP
K - RURAL	K-1 (EXTRATIVO VEGETAL)	K-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-1.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
	K-2 (AGROSILVOPASTORIL)	K-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		K-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X

Onde: UP = Uso permitido sem restrição - Trata-se dos usos residenciais e não residenciais que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona onde se localiza.



“X” = Não Permitido - Trata-se dos usos residenciais e/ou não residenciais que, por sua categoria, finalidade, tipo e incomodidade são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou via correspondente onde se localiza.

MM = uso permitido condicionado ao atendimento das medidas mitigadoras - Trata-se dos usos residenciais e não residenciais que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego e induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança, portanto a permissão de uso está condicionada ao atendimento das medidas mitigadores pertinentes.

EI = uso permitido p/ atividades de microempreendedores individuais, condicionado ao atendimento das medidas mitigadoras pertinentes. Trata-se das atividades de transformação desenvolvidas por Microempreendedores Individuais, de acordo com a legislação federal.

Tabela III - ZOC (ZONAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA

CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA							
PARÂMETROS TÉCNICOS	ÍNDICES URBANÍSTICOS		TO (%)				
			CAb				
			CAm				
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO		MEIO DE QUADRA		LOTE	área(m²)	
						frente (m)	
					RECUOS	Rap (m)	
						Rdl (m)	
			Rdf (m)				
			ESQUINA		LOTE	área(m²)	
	frente (m)						
RECUOS	Rap (m)						
	Rdl (m)						
	Rdf (m)						
TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)							

ZOC-2					
L		C		A	
50		50		50	
1		1		1	
1,5		1,5		1,5	
125*	150**	125*	150**	125*	150**
5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**
5		5		5	
1,5		1,5		1,5	
2		2		2	
125*	175**	125*	175**	125*	175**
7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**
5		5		5	
2		2		2	
2		2		2	
20		20		20	
UP		UP		UP	
UP		UP		UP	
UP		UP		UP	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X		X	
X		X</			



C - SERVIÇOS	C-1 (GESTÃO) I	C-1.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM
			MI	X	MM	MM
			BI	MM	MM	MM
		C-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP
	C-2 (ATENDIMENTO)	C-2.1 (ALTO FLUXO)	AI	X	X	MM
			MI	X	MM	MM
			BI	MM	MM	MM
		C-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI	UP	UP	UP
	C-3 (EQUIPAMENTO E INFRAESTRUTURA)	C-3.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		C-3.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM
			MI	MM	MM	MM
			BI	MM	MM	MM
		C-3.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	MM	MM	MM
			MI	MM	MM	MM
BI			MM	MM	MM	
D - INDUSTRIAL	D-1 (EXTRATIVO)	D-1.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-1.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-1.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
	D-2 (TRANSFORMAÇÃO)	D-2.1 (ALTO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	X	X
			BI	X	X	X
		D-2.2 (MÉDIO RISCO AMBIENTAL)	AI	X	X	X
			MI	X	EI	EI
			BI	X	EI	EI
		D-2.3 (BAIXO RISCO AMBIENTAL)	NI	EI	EI	EI
AI			X	X	X	
MI			X	EI	EI	
BI	X	EI	EI			
NI	EI	EI	EI			
E - ESPAÇOS ABERTOS	E-1 (LAZER E RECREAÇÃO) I	E-1.1 (ALTO FLUXO)	AI			
			MI			
			BI			
		E-1.2 (BAIXO FLUXO)	NI			
	E-2 (CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)	E-2.1 (ALTO FLUXO)	AI			
			MI			
BI						
E-2.2 (BAIXO FLUXO)	NI					
X	X	MM				
X	MM	MM				
MM	MM	MM				
UP	UP	UP				
X	X	X				
X	X	X				
X	MM	MM				
X	UP	UP				



QUESITO: 4. Queira o Sr. Perito apresentar as características físicas dos terrenos dos imóveis em estudo, indicando se existe cobertura vegetal sobre os terrenos.

RESPOSTA:

	GLEBA A-M-44.440	GLEBA B-M-44.441
AREA(m ²)	11.503,63	14.237,63
APP – PREVISTO-faixa de 30 m ciliar `a margem do rio (m ²)	1.686 -	0
Mata Nativa	sim - arbustiva , fora da APP	SIM - APROX. DE 60 A 80 % DA AREA.
TOPOGRAFIA	Ligeiro declive da Frente à APP.	COM INCLINAÇÃO ACIMA DE 20 %
Construções - m ²	494	NÃO
Solo	Firme e seco	Firme e seco
VEGETAÇÃO	Capoeira: “Vegetação secundária que sucede à derrubada das florestas, constituída sobretudo por indivíduos lenhosos de segundo crescimento, na maioria, da floresta anterior, e por espécies espontâneas que invadem as áreas devastadas, apresentando porte desde arbustivo até arbóreo, porém com árvores finas e compactamente dispostas.” (SERRA Fº. et al., 1975). Na APP, a vegetação e característica de várzea.	Na área mais próxima a divisa com a Av. Lothar e de capoeira, quanto mais subimos dentro do lote torna-se, a vegetação se caracteriza por árvores de porte superior a 5 metros, cujas copas se toquem (no tipo mais denso). No caso de formações secundárias, não completamente evoluídas, o porte das árvores pode ser inferior a 5 metros.



QUESITO: 5. Caso exista cobertura vegetal sobre os terrenos, queira o Sr. Perito classificar qual o tipo de cobertura e qual o percentual do terreno coberto por vegetação. Ainda sobre esta questão, queira o Sr. Perito informar se sobre os imóveis em estudo existe mata nativa e qual o percentual do terreno coberto por esta.

RESPOSTA: Vide Quadro da Resposta – 4.

QUESITO: 6. Queira o Sr. Perito informar, com base na legislação que trata do assunto, qual o percentual mínimo da vegetação existente sobre os imóveis que deve ser preservado.

RESPOSTA: As áreas de APP, o proprietário é obrigado a mantê-la intacta e preservada. Fora área de preservação permanente o restante pode ser suprimido através de solicitação de licenciamento ambiental, junto a CETESB, que após o laudo de caracterização da vegetação terá como resultado as necessidades em compensação, que poderá ser no mesmo imóvel ou em outro lugar que necessite arborização.

QUESITO: 7. Queira o Sr. Perito informar se no interior dos imóveis em estudo existem nascentes, corpos d'água ou outras áreas de preservação permanente. Ainda sobre esta questão, queira o Sr. Perito informar se na vizinhança dos imóveis existe algum corpo d'água ou nascente cujo recuo obrigatório pode interferir no pleno aproveitamento dos imóveis em estudo.

RESPOSTA: Tirando as áreas de APP. Na borda do rio Tiete, não constatamos nenhum outro tipo de aguadas, como nascentes.

QUESITO: 8. Queira o Sr. Perito informar se os imóveis estão localizados em Área de Proteção aos Mananciais. Em caso positivo, queira o Sr. Perito informar as restrições construtivas que, porventura, possam existir.

RESPOSTA: Primeiramente vamos resumir o que seja um manancial: são todas as fontes de água, superficiais ou subterrâneas, que podem ser usadas para o abastecimento público. Isso inclui, por exemplo, rios, lagos, represas e lençóis freáticos. Para cumprir sua função, um manancial precisa de cuidados especiais, garantidos nas chamadas leis estaduais de proteção a mananciais. Nessas regras, o ponto principal é evitar a poluição das águas, coisa muito difícil de se conseguir em um país como o Brasil. O exemplo mais conhecido – e triste – é o do rio Tietê, que corta a capital de São Paulo e boa parte do interior, vide fotos contidas nesse laudo. Portanto, tirando o próprio rio Tiete, e lençol freático, não existe outro compromisso do proprietário não ser a proteção da várzea do rio e o próprio rio.

As áreas de preservação permanente são espaços territoriais protegidos de acordo com o disposto no inciso III, § 1º, do art. 225 da Constituição Federal



QUESITO: 9. Queira o Sr. Perito informar se, sobre os imóveis em estudo, existem benfeitorias. Caso exista, favor identificá-las e classificá-las de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

RESPOSTA: Vide Quadro 4 , pagina 50 deste laudo

QUESITO: 10. Queira o Sr. Perito informar o valor de mercado dos terrenos que compõem os imóveis em estudo, determinado utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

RESPOSTA: Vide o resultado final deste laudo na página 58.

QUESITO: 11. Queira o Sr. Perito indicar a localização dos elementos comparativos por meio de mapa (vista aérea da área – Google Earth).

RESPOSTA: Vide figuras dos elementos nas páginas 59 a 62.

QUESITO: 12. Queira o Sr. Perito comparar as características dos elementos comparativos com as características dos imóveis em estudo, principalmente, no que se refere à existência de cobertura vegetal.

RESPOSTA: Os elementos foram escolhidos tendo o cuidado de incluir as características importantes da avalianda, como: Área, Topografia e Vegetação, e utilizados como fatores de homogeneização. Em função da análise e estudo de inúmeros casos de imóveis urbanos com recobrimento de Mata Atlântica pode-se observar que nas Normas de avaliação vigentes há uma deficiência de análises e estudos dessas áreas. Verificou-se ainda que não há estudos realizados para casos corriqueiros de lotes urbanos com características ambientais, não sendo contemplado tal caso, nem na parte 2, nem na parte 6. As Normas Brasileiras são omissas em estabelecer parâmetros e análises de casos de imóveis de particulares, quer sejam glebas, quer sejam lotes que possuam áreas de preservação ambiental. Portanto, segue o que algumas literaturas e estudos sugerem, a aplicação de Fator de homogeneização “VEGETAÇÃO”, com uma variação de 0,8 a 1,20.

QUESITO:13. Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado (inferência estatística ou tratamento por fatores).

RESPOSTA: Tratamento de Fatores com homogeneização através de formulas estatísticas constantes desse laudo nas páginas, Item 8.1.4 páginas 48 a 50. Como se trata de Glebas muito diferenciadas foram encontrados apenas 8 elementos amostrais, não possibilitando o método da comparação pela inferência estatística, apenas por tratamento de fatores



QUESITO:14. Queira o Sr. Perito informar qual o valor das benfeitorias existentes sobre os imóveis em estudo (caso existam).

RESPOSTA: Conforme Quesito 9, Vide Quadro 4 , pagina 50 deste laudo

QUESITO:15. Caso tenha utilizado o método evolutivo na determinação dos valores totais dos imóveis (Terreno + Benfeitorias), queira o Sr. Perito indicar qual o Fator de Ajuste ao Mercado adotado.

RESPOSTA: Resposta prejudicada por não ter sido utilizado este método.

QUESITO:16. Queira o Sr. Perito Judicial classificar os imóveis no que tange à sua liquidez entre baixa, média ou alta. Favor justificar.

RESPOSTA: Conforme explanado no item 6 – pagina 42 – Breve Relato sobre o Mercado Imobiliário, acredito ter uma liquidez de prazo médio, analisando as tendências econômicas atuais. Mas analisando a localização dos imóveis, os empreendimentos recentes, a diversificação de empreendimentos, como comércios, industrias e residências, aliados à proximidade ao centro e como consequência a infraestrutura básica urbana acompanhando esses empreendimentos, como vias de acesso asfaltadas, abastecimento e agua, luz esgoto, necessidades primarias como escolas, hospitais, farmácias etc., a tendência para esta parte de Mogi das cruze e de um crescimento a curto prazo. Algumas construtoras e incorporadoras com certeza estão de olho em áreas como esta, em locais como as que se encontram as propriedades em questão. Por essa razão utilizei o valor de arbítrio superior valor encontrar o valor de venda dos imóveis, aliados as vegetações e apps existentes que ao invés de ser um empecilho pode ser um coadjuvante para as vendas, porque nos dias atuais as construtoras estão dando mais valor às áreas verdes, que ao invés de gastar para arborizar e só montar um projeto aproveitando ao máximo as existentes. Também verifiquei que estão sendo ofertados condomínios com bons padrões construtivos, o que faz que pessoas de renda mais alta fluam para essa região nova da cidade, mas ao mesmo tempo tão perto de tudo.

12. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente **laudo de avaliação**, que e composto de 70 paginas.

São Jose dos Campos, 18 de Dezembro de 2019

Eng. Milton Fernando Barbosa
Perito Judicial