



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 282

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

PROCESSO DIGITAL n.º 1007284-07.2015.8.26.0361

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito Judicial, honrosamente nomeado nos presentes autos de *RESCISÃO CONTRATUAL* em que figuram como partes litigantes **BRUNO DE JESUS ROMANO** e **SPE – EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA.**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requer o quanto segue:

1 – **Juntada** aos autos do anexo laudo pericial do bem imóvel objeto da tábuca imobiliária n.º 53.231 da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes (fls. 107/134) e seus devidos anexos (Memorial Descrito e Planta do imóvel).

2 – **Expedição** M.L.E. – Mandado de Levantamento Eletrônico dos honorários periciais provisórios e incontroversos, depositados às fls. 204/205 dos autos, bem como sua complementação nos termos da petição em apartado.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 283

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

Termos em que,
Pede Deferimento;
Mogi das Cruzes, 14 de Outubro de 2021

BELº DOUGLAS PIRES COSTA

Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis - CNAI 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP 54.626
Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO 22233



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito e Avaliador Judicial
Perito em Legislação Ambiental
Perito Grafotécnico



fls. 284

ANEXO I

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591
e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Processo número:	0008265-77.2020.8.26.0361 – 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP
Partes Litigantes:	BRUNO DE JESUS ROMANO x SPE – EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA.
IA - Imóvel em Avaliação	Lotes 54, 55, 56, 57, 58 e 59 - Quadra “E” – Atual R. José Marques, s/n.º - Vila Cintra – M. das Cruzes
R ₁ - Imóvel Referencial I	Rua Shiguotoshi Suzuki, entre n.ºs 107 e 129 – Vila Cintra – Mogi das Cruzes.
R ₂ - Imóvel Referencial II	Avenida Saraiva, n.º 488 – Vila Cintra – Mogi das Cruzes
R ₃ - Imóvel Referencial III	Rua Odilon Afonso, s,nº - Vila Cintra – Mogi das Cruzes.

1 – FATOR TESTADA

- 1.1 - Menor que 4,99 m
1.2 - De 5 a 10,99 m
1.3 - De 11 a 15 m
1.4 - Superior a 15 m

IA	R1	R2	R3	IP
				030
	10	10		090
				100*
60			56,7	120

- 12.1 - Existe disponível
12.2 - Existe não disponível
12.3 - Não existe

X	X	X	X	100*
				090
				080

2 – PROFUNDIDADE

- 2.1 - Menor que 25 m
2.2 - De 25 a 30 m
2.3 - Acima de 30 m
2.4 - Superior a 60 m

				050
		25		100*
60	50		52	110
				120

13– TRANSP.PÚBL/COLETIVO

- 13.1 - Existe em frente
13.2 - Disponível dentro de 100m
13.3 - Disponível dentro de 400m
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem

				100*
		X	X	090
X	X			080
				070

3 – MEDIDA DO TERRENO

- 3.1 - Menor que 250 m²
3.2 - De 250 a 300 m²
3.3 - Acima de 300 m²
3.4 - Superior a 2.000 m²

				090
		250		100*
	500			120
3600			4771	140

4 – LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
4.3 - De esquina
4.4 - Com 2 esquinas

	X	X		100*
X			X	120
				110
				130

5 – NATUREZA TERRENO

- 5.1 – Seco
5.2 - Alagadiço
5.3 - Brejoso
5.4 - Sujeito a enchentes

X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

6 – TOPOGRAFIA

6.1 – Inclinado para o fundo

- 6.1.1 - Até 0,50 m
6.1.2 - Superior a 0,50 m
6.1.3 - Superior a 1,50 m

				080
				070
				060

6.2 – Plano

- 6.2.1 - Nível do logradouro
6.2.2 - Abaixo até 0,50 m
6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m
6.2.4 - Superior a 1,00 m

	X	X	X	100*
				090
X				080
				070

6.3 – Acima do Logradouro

- 6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m
6.3.3 - Superior a 1,50 m

				110
				100
				090

7 – REDE DE ÁGUA

- 7.1 - Há rede em frente
7.2 - Há rede dentro de 100 m
7.3 - Há rede entre 100 a 300 m
7.4 - Há poço / cisterna
7.5 - Não há rede / poço

X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1 - Há rede com luz
8.2 - Há rede sem luz
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
8.4 - Não há rede próxima

X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

9 – PAVIMENTAÇÃO

- 9.1 – Asfalto
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet
9.3 - Cascalho
9.4 - Terra

X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

10 – REDE DE ESGOTO

- 10.1 - Há em frente
10.2 - Há nos próximos 100 m
10.3 - Há superior a 100 m
10.4 - Não há

X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

11 – CALÇADA / PASSEIO

- 11.1 - Existe em boas condições
11.2 - Existe em más condições
11.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
	X	X	X	100*
X				090
				080

12 – REDE TELEFÔNICA FIXA

14 – LOCAL DO TERRENO

- 14.1 - Nobre
14.2 – Comercial
14.3 - Classe Média
14.4 - Pobre
14.5 – Ruim

				Pontuação	
				Paradigma =1300=100%	
				IA	1340
X	X	X	X	R1	1300
				R2	1280
				R3	1380

Vide detalhes no *Anexo II* – Gráficos de Equivalência Comparativa.

15	PADRÃO/CONST			CONSERVAÇÃO		m² Terreno	m² Construção	Valor da Venda
	Baixo	Médio	Alto	TAB. ROSS-HEIDECKE				
IA	-	-		-		3.600,00	0,00	
R1	-	-		-		500,00	0,00	R\$ 310.000,00
R2	-	-		-		250,00	0,00	R\$ 230.000,00
R3	-	-		-		4.771,00	0,00	R\$ 9.542.000,00
Valor Médio do m² do Terreno na Região:							1.180,00	

16 – Custo de Reposição /Reprodução da Construção Existente				
O levantamento de custos encontrados no Mercado identificou:				
Valor do m² (R\$) com base no CUB SINDUSCON				
PADRÃO	IA	R1	R2	R3
Baixo	-	-	-	-
Médio	-	-	-	-
Alto	-	-	-	-

16.2 – Valores de reprodução, respeitando o padrão identificado acima

Imóvel	PADRÃO m²			m² Construção x Custo
	Baixo	Médio	Alto	
IA	-	-	-	R\$ 0,00
R1	-	-	-	R\$ 0,00
R2	-	-	-	R\$ 0,00
R3	-	-	-	R\$ 0,00

17 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos

	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Idade aprox.construção	-	-	-	-
A - Venda Imóvel Global		310.000,00	230.000,00	9.542.000,00
B - Custo Repos./ Reprod.	0,00	0,00	0,00	0,00
C - Ross Heidecke	-	-	-	-
D – Benefeitorias Ajustadas	0,00	0,00	0,00	0,00
E - Valor do terreno		310.000,00	230.000,00	9.542.000,00
F - Valor m² do Terreno		620,00	920,00	2.000,00

Conforme NBR nº 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

NOTA : Vide Anexo II - Continuação, Conclusão e Laudo.
Vide Anexo III - Tabela de Hoss-Heidecke.

Bel. Douglas Pires Costa
CRECI/SP: 54.626
APEJESP: 1591
CNAI: 07166

Página 1 de 18

Av. Padre Anchieta, n.º 6278 – Balneário Oásis – CEP: 11750-000 – Peruibe / SP - Tel.: (13) 99607-7874

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e enviado para o processo 0008265-77.2020.8.26.0361 e código 42028203. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008265-77.2020.8.26.0361 e código 42028203.



PROCESSO n.º	0008265-77.2020.8.26.0361 – 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP
Partes:	BRUNO DE JESUS ROMANO x SPE – EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA.
IA – Imóvel em Avaliação	Lotes 54, 55, 56, 57, 58 e 59 - Quadra “E” – Atual R. José Marques, s/n. - Vila Cintra – M. das Cruzes
R1- Imóvel Referencial I	Rua Shiguetoshi Suzuki, entre n.ºs 107 e 129 – Vila Cintra – Mogi das Cruzes.
R2- Imóvel Referencial II	Avenida Saraiva, n.º 488 – Vila Cintra – Mogi das Cruzes
R3-Imóvel Referencial III	Rua Odilon Afonso, s,nº - Vila Cintra – Mogi das Cruzes.

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

SÍNTESE DA DEMANDA E RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

- Trata-se de incidente de cumprimento de sentença, ajuizada pelo exequente Bruno de Jesus Romando em face das empresas executadas SPE – Empreendimento Mogi 33 Ltda e Dicalp Comercial e Construtora Ltda., extraída dos autos matriz de ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos c/c indenização por danos morais, da qual ora exequente **SAGROU-SE VENCEDOR** tendo sido as empresas executadas condenadas a restituição do percentual de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo autor-consumidor, ora exequente e objeto do instrumento particular de compromisso de compra e venda, firmado aos 29/09/2012, e que dizia respeito a Unidade Condominial n.º 62, bloco 03 no empreendimento denominado por “Family Fan” com prazo de entrega do empreendimento imobiliário em questão para Setembro de 2015.
- Dado o não cumprimento das obrigações das ora executadas, seja no prazo estipulado contratualmente (Setembro/2015), seja no curso da demanda principal, seja após o sentenciamento do feito principal e mesmo decorridos 6 anos, como constatado na Vistoria Judicial realizada no último dia 15 de Setembro de 2021 (fls. 216/217), encontra-se em tramitação o presente



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 286

incidente de fase executiva com penhora judicial consolidada às fls. 137 do presente caderno processual digital.

- Nesta toada, ultrapassadas todas as fases impugnativas e sob o crivo do contraditório, fora determinado pelo juízo que os litigantes trouxessem aos autos 3 (três) avaliações imobiliárias do bem imóvel constricto, como se corroboram pelas opiniões mercadológicas acostadas pela parte exequente e pelas partes executadas às fls. 142/144 e fls. 165/173, demonstrando discrepância dos valores mercadológicos entre as partes.
- Pois bem, verifica-se que o cerne da questão é acerca da incorporação imobiliária registrada junto ao espelho matricial 53.231 em seu Registro n.º 22 (incorporação imobiliária), de 05/11/2012, na forma prevista pela Lei n.º 4.591, de 16/12/1964 e de suas posteriores alterações, cuja incorporação previa o empreendimento imobiliário denominado “RESIDENCIAL FAMILY & FUN”, distribuída em 4 (quatro) torres, designadas como Torre 1, Torre 2, Torre 3 e Torre 4 com 379 vagas para estacionamento e guarda de veículos, melhor descrito às fls. 114/134).
- Referido empreendimento seria incorporado na área de terreno objeto deste trabalho, da penhora realizada (fls. 137) e alvo da avaliação mercadológica deste laudo pericial, consistente de um terreno composto pelos lotes n.ºs 54, 55, 56, 57, 58 e 59, ambos da Quadra “E”, Vila Nova Cintra, Distrito de Brás Cubas, sem benfeitorias, contendo as seguintes medidas, características e confrontações, a saber:

“IMÓVEL: UM TERRENO composto dos lotes n.ºs 54, 55, 56, 57, 58 e 59 da quadra “E”, situados na Vila Nova Cintra, perímetro urbano do Distrito de Brás Cubas, neste Município e Comarca, medindo no seu todo 60,00 ms de frente por 60,00 ms de ambos os lados da frente aos fundos, ou seja,



3.600,00 m², confrontando pela frente com a Rua Jaguaribe, do lado direito de quem dessa rua olha de frente para o terreno confronta com o lote n.º 53 de Iohana Hedrich, do lado esquerdo com o lote n.º 60 de propriedade de Osvaldo Juliani, e nos fundos com Helena Eixlehen e Hayashi Beltrano, terreno este localizado a 110,00 ms da esquina da Rua São Paulo, lado direito de quem sobre a Rua Jaguaribe.

- Em que pese constar no preâmbulo do Fólio real a localização do imóvel (Rua Jaguaribe), constata-se que atualmente o imóvel situa-se à Rua José Marques, no Bairro Vila Nova Cintra, Distrito de Brás Cubas, nesta Urbe, como se corrobora pelas Averbações n.ºs 4 e 21, respectivamente de 10/04/2002 e 05/11/2012, junto ao espelho matricial n.º 53.231 do 2º C.R.I desta Comarca, demonstrando que o imóvel faz frente para a atual Rua José Marques e de fundos com a Rua Giovanni Beltramo.
- Da mesma forma e em resposta ao QUESITO n.º 1 da parte exequente (fl. 210) verificou-se que o terreno em tela possui metragem de 3.599,38 m² (três mil, quinhentos e noventa e nove metros e trinta e oito centímetros quadrados), bem como há registros de obra demolida na propriedade avalianda (memorial descritivo e planta anexos).
- Em vistoria ao imóvel (15/09/2021), constatei a *inexistência* de qualquer benfeitoria realizada no terreno ou mesmo preparo para início da construção do empreendimento, pois se quer houve fechamento frontal da propriedade, ligações de água, esgoto ou energia elétrica capazes de alicerçarem a incorporação imobiliária noticiada na matrícula imobiliária do bem construído.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 288

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

- Pelo contrário, há vestígios de lixos no terreno demonstrando aspecto de abandono, como se infere pelas fotografias logo adiante colacionadas e pelo anexo levantamento Planimétrico confirmatório de que a antiga área construída e, respectivamente demolida, noticiadas nas Averbções n.ºs 7, 9 e 10 do espelho matricial 53.231 demonstram a inexistência de qualquer benfeitoria na propriedade imobiliária avalianda.
- Não há registros de escavações dos subsolos das “futuras torres” da incorporação, nem tampouco movimentações de maquinários, escavadeiras ou pás carregadeiras.
- Inexistem estacas de contenção na propriedade imobiliária avalianda, vigas de coroamento no perímetro da área do terreno necessárias para a fundação do prédio e das torres prediais noticiadas na matrícula do imóvel, quando do registro da incorporação imobiliária.
- Em que pese o imóvel penhorado encontrar-se, num primeiro momento, atrelado à incorporação imobiliária, a mesma não se efetivou e nem há registros de início da referida incorporação, o que para efeitos de avaliação do bem será levada em consideração o registro da incorporação e não sua efetivação (que se quer iniciou).
- Em vistoria “*in loco*” no imóvel avaliando, pôde este “*Expert*” ter constatado que o imóvel objeto deste trabalho localiza-se no quarteirão próximo à Rua Dr. Hildebrando Alves Paranhos e próximo à Avenida Saraiva, em área urbana, próximo à escolas, padarias e comércios.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 289



Figura 1. Vista aérea do imóvel

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Vista frontal do imóvel - lotes n.ºs 54, 55, 56, 57, 58 e 59 – Quadra “E” – Vila Nova Cintra – Distrito de Brás Cubas – Mogi das Cruzes.

Av. Padre Anchieta, n.º 6.278 – Balneário Oásis - CEP 11750-000 - Peruibe - SP - Fone: (13) 99607-7874

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 261



Foto 04 – Vista interna do imóvel sob outro ângulo.



Foto 05 – Vista interna do imóvel.

Av. Padre Anchieta, n.º 6.278 – Balneário Oásis - CEP 11750-000 - Peruíbe - SP - Fone: (13) 99607-7874

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 262

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



Foto 06 – Vista do imóvel pela Rua Giovani Beltramo.

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I CAMPO 14** adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I - R₁

Anunciado na Imobiliária: LIMA e SILVA IMÓVEIS

Telefone: (11) 4727-5999

Contato: Lima

À venda por R\$ 310.000,00

Localização: Terreno com metragem de 500,00 m² (=10,00m x 50,00m), situado no mesmo contexto sócio-geográfico do imóvel avaliando.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 263



Foto 07 – Vista Frontal do Imóvel



Foto 08 – Vista LD com logradouro



Foto 09 – Vista LE com logradouro



Foto 10 – Placa do agente vendedor

Imóvel Referencial II - R₂

Anunciado na Imobiliária: “PARTICULAR”

Telefones: (11) 99150-7569

Contato: Vanderlei

À Venda por R\$ 230.000,00

Localização: Terreno com 250,00m² (=10,00m x 25,00m), situado próximo ao imóvel avaliando.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 264



Foto 11 – Vista Frontal do Imóvel



Foto 12 – Vista LD com logradouro



Foto 13 – Vista LE com logradouro



Foto 14 – Placa do Agente Vendedor

Imóvel Referencial III - R₃

Anunciado na Imobiliária: “PARTICULAR”

Telefone: (11) 9684-68315

Contato: Henrique

À Venda por R\$ 9.542.000,00

Localização: Situado no mesmo bairro do imóvel avaliando, com metragem total de 4.771,00m².



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 265



Foto 15 – Vista Frontal do Imóvel

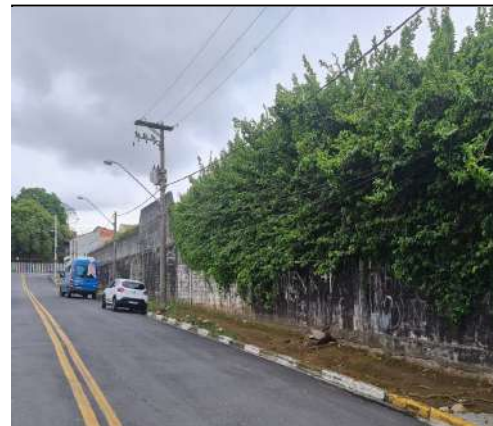


Foto 16 – Vista LD com logradouro



Foto 17 – Vista LE com logradouro



Foto 18 – Placa do Agente Vendedor

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a **METODOLOGIA** adotada, optaremos por encontrar as **MÉDIAS** desses dados entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS** e aplicar a **HOMOGENEIZAÇÃO** dos dados.



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme **Anexo I**, os imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao hipotético **Imóvel Paradigma**, assim se representam suas virtudes ou pontos negativos em seus perfis:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 1300% = x%
IA	1300 pontos = 100%	1340	103,07%
R ₁		1300	100,00%
R ₂		1280	98,46%
R ₃		1380	106,15%

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

Representativa % :

$$R^1 100,00\% + R^2 98,46\% + R^3 106,15\% \div 3 =$$

101,53% Repres. Média

R\$/m² da Terra:

$$R^1 620,00 + R^2 920,00 + R^3 2.000,00 \div 3 =$$

R\$ 1.180,00 médio/m²

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

$$(\text{R\$ médio/m}^2) \text{ R\$ } 1.180,00 \div (101,53\% \text{ Repres. Média}) = \text{R\$ } 1.162,21 \text{ m}^2 (=100\%)$$

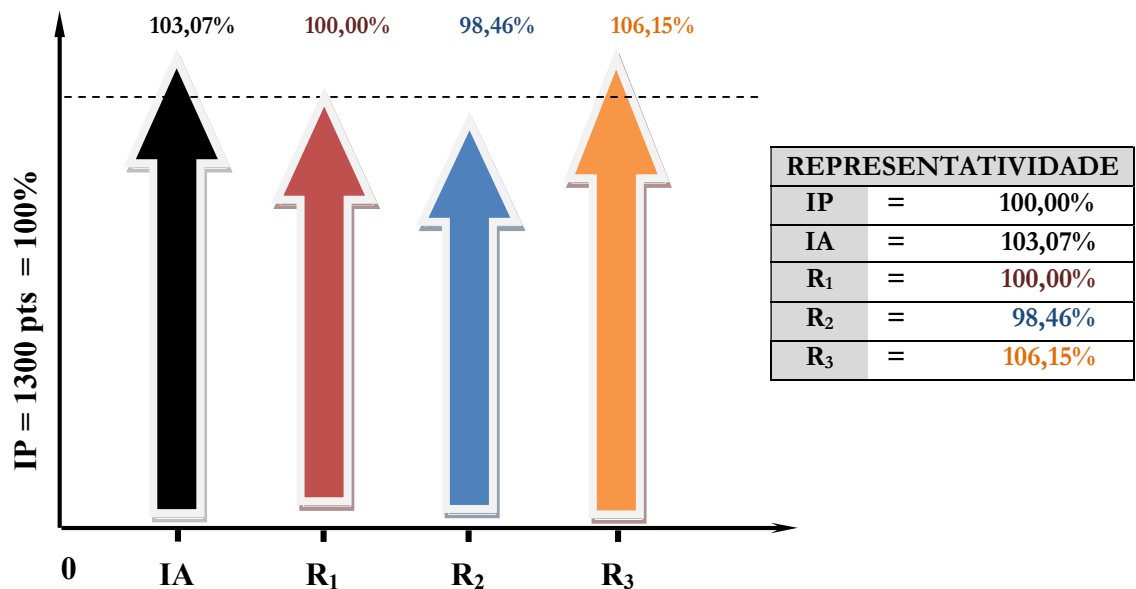
Se o **IA** corresponde a **103,07%** quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 1.162,21**, então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** equivale-se a:

$$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) \text{ R\$ } 1.162,21 \times (\% \text{ Repres. do IA}) 103,07\% = \text{R\$ } 1.197,89/\text{m}^2 \text{ do IA}$$



Que multiplicado pela área total do terreno que o **IA** possui, neste caso **3.599,38 m²**, nos fornece seu valor de terra, que é igual a **R\$ 4.311.661,31** (Quatro Milhões, Trezentos e Onze Mil, Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Trinta e Um Centavos).

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas:

O resultado tecnicamente encontrado (R\$ 4.311.661,31) reflete a realidade mercadológica daquela região, ainda mais que os imóveis paradigmas situarem-se no mesmo contexto sócio-econômico e sócio-geográfico, devendo-se, ainda, levar em consideração que inexistem benfeitorias de incorporação imobiliária no imóvel avaliando.

CONCLUSÃO

Conforme estabelecido na NBR 14.653 da ABNT o imóvel avaliando foi vistoriado e levantado junto ao mercado imobiliário, imóveis que apresentassem perfil semelhante ao do objeto deste Laudo, inseridos no mesmo bairro e/ou equivalente, nos valendo do chamado Imóvel Paradigma, com aplicação direta de fatores de transposição, homogeneização dos dados, desenvolvido através de técnica moderna de avaliações



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 268

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

reconhecida pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) pela portaria n.º 218/06, que em seu conjunto contribuíram para formar a convicção dos valores aqui expressos.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características semelhantes e localização sócio-econômica, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

Variável de + 5% = R\$ 4.527.244,37

R\$ 4.311.661,31

Variável de - 5% = R\$ 4.096.078,24

Mogi das Cruzes, 14 de Outubro de 2021.

BELº DOUGLAS PIRES COSTA

Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis - CNAI 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP 54.626
Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO 22233



RESPOSTAS AOS QUESITOS

a) Quesito do exequente (fls. 210/211):

1. A metragem do terreno avaliado encontra-se de acordo com a descrição da matrícula?

Resposta: Foi encontrada pequena divergência da metragem do imóvel, onde apuramos que o terreno possui 3.599,38m², ou seja, diferença de 0,62cm² em relação à descrição da matrícula (3.600,00m²).

2. Foi feita alguma benfeitoria no terreno avaliado?

Resposta: Até o dia da vistoria judicial (15/09/2021) não havia sido realizada qualquer tipo de benfeitoria no imóvel ora avaliado.

3. Existe alguma construção iniciada?

Resposta: Não. Porém há registros de construções demolidas conforme anexa planta.

4. Existe algum aclave ou declive no terreno?

Resposta: Sim. O terreno inicia-se, aproximadamente em 8 metros da frente aos fundos, em pequena parte plana. Após apresenta grande incidência de declive, seguindo-se de forma plana até os fundos do imóvel.

5. Existe saneamento básico e eletricidade na localidade do terreno?

Resposta: Sim. Existe tais serviços disponíveis na localidade do terreno.

6. Qual o valor do metro quadrado do terreno praticado na região em que o terreno avaliado se encontra?

Resposta: Em consultas a terrenos paradigmas da mesma região, verificou-se que a média do valor do metro quadrado é de R\$ 1.180,00 (hum mil, cento e oitenta reais).

7. Na região onde o terreno encontra-se existe outras ofertas com as mesmas características? Se sim, qual o valor?

Resposta: Vide campo 17/F do presente laudo pericial.

8. As fotos abaixo correspondem ao terreno avaliado?

Resposta: Sim. As fotografias demonstradas à fl. 211 correspondem ao terreno avaliado.



b) Quesito das empresas executadas (fls. 221/222):

- a) A área objeto da perícia de avaliação, matrícula n.º 53.231 do 2º CRI/Mogi das Cruzes, possui registro de incorporação para futura construção de empreendimento imobiliário, com aprovação de projeto? Alvará de Construção? Se positivo, descreva que tipo edificação foi aprovado – padrão? Informe o Sr. Perito qual será o número de unidades?

Resposta: Sim, há registro de incorporação imobiliária com a quantidade de unidades descritas na própria matrícula imobiliária 53.231 (vide fls. 107/134).

- b) Informe o Sr. Perito se área avaliada está pronta com toda infra-estrutura para início de construção, tais como terraplanagem para início de perfurações das fundações?

Resposta: A área avaliada está disponível para execução do projeto, contudo não se encontra pronta, haja vista que a vistoria constatou inexistência de qualquer benfeitoria realizada no terreno ou mesmo preparo para início da construção do empreendimento, pois se quer houve fechamento frontal da propriedade, ligações de água, esgoto ou energia elétrica capazes de alicerçarem a incorporação imobiliária noticiada na matrícula imobiliária do bem construído.

Não há registros de escavações dos subsolos das “futuras torres” da incorporação, nem tampouco movimentações de maquinários, escavadeiras ou pás carregadeiras.

De igual modo, inexistem estacas de contenção na propriedade imobiliária avaliada, vigas de coroamento no perímetro da área do terreno necessárias para a fundação do prédio e das torres prediais noticiadas na matrícula do imóvel, quando do registro da incorporação imobiliária.

- c) Queira o Sr. Perito indicar e descrever, a estrutura da região, onde se encontra a área, suas proximidades, com todas as melhorias da cidade, tais como escolas, faculdade, hospitais e etc?

Resposta: O entorno do imóvel avaliado possui estrutura e serviços disponíveis, como escolas, farmácias, padarias, escolas e comércios, bem como serviços públicos postos à disposição.



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



fls. 281

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

MEMORIAL DESCRITIVO DO TERRENO

Obra: Levantamento Planimétrico para instrução de Ação de Cumprimento de Sentença

Nº Processo: 0008265-77.2020.8.26.0361

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Bruno de Jesus Romano

Requerido: SPE Empreendimento Mogi 33 Ltda e Outro

Local: Rua José Marquês, Lotes nºs 54, 55, 56, 57, 58 e 59 Da Quadra "E", Vila Nova Cintra, Distrito de Brás Cubas - Mogi das Cruzes/SP

Área do terreno: 3.599,38 m²

Área demolida: 129,54 m²

Perito Judicial: Belº Douglas Pires da Costa

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **01**, localizado no alinhamento predial da Rua José Marquês; deste, segue pelo alinhamento predial Rua José Marquês na distância de **60,04 m** e azimute de **22º19'31"** até interceptar o vértice **02**; deste, deflete a esquerda e segue confrontando com o imóvel nº 204, da Rua José Marquês, na distância de **60,03 m** e azimute de **291º41'54"** até interceptar o vértice **03**; deste, deflete a esquerda e segue confrontando com imóvel s/nº da Rua Coxim e pelo alinhamento predial da Rua Giovane Beltramo, pela distância de **60,04 m** e azimute de **202º27'14"** até interceptar o vértice **04**; deste, deflete a esquerda e segue confrontando com imóvel nº 308 da Rua José Marquês, pela distância de **60,02 m** e azimute de **111º41'54"** até interceptar o vértice **01**, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando a área total de **3.599,38 m² (três mil, quinhentos e noventa e nove metros e trinta e oito centímetros quadrados)**. Todos os azimutes, distâncias e área foram calculados no plano de projeção U T M.

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2021

BELº DOUGLAS PIRES COSTA

Perito em Legislação Ambiental

Perito e Avaliador Judicial

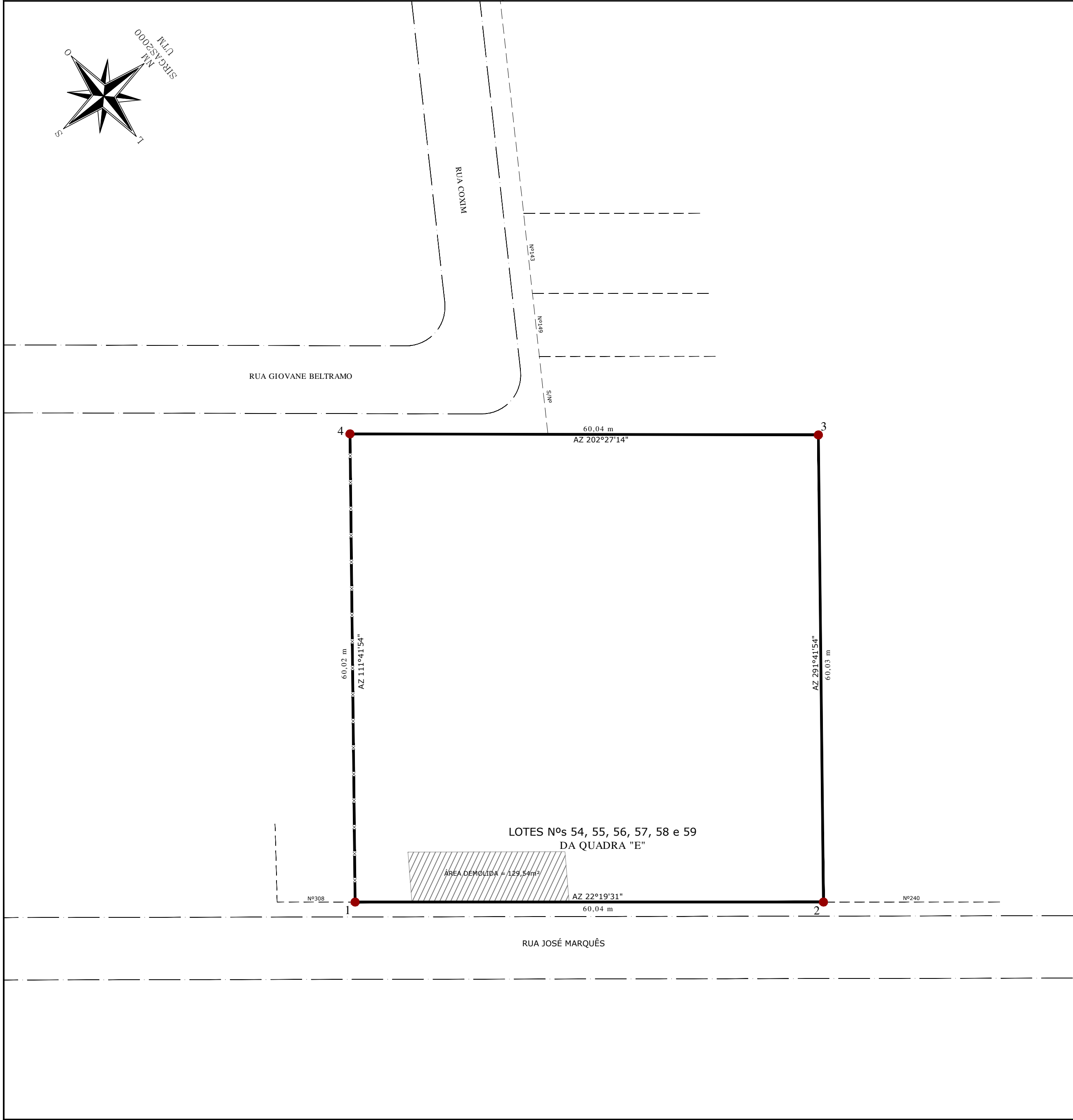
Perito Grafotécnico

Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP 1591

Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis - CNAI 07166

Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP 54.626

Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO 22233



LEGENDA/CONVENÇÕES

	CONSTRUÇÃO DEMOLIDA
	VÉRTICE DE DIVISA DO IMÓVEL
	GUIA
	MURO
	CERCA
	PROJEÇÃO CONSTRUÇÕES VIZINHAS
	ALINHAMENTO PREDIAL
	CURVA DE NÍVEL - 5x5 METRO
	CURVA DE NÍVEL - 1x1 METRO
	PONTO COTADO
	POSTE
	BOCA DE LOBO/BOCA DE LEÃO
	DIMENSÃO EM METRO
	ÁRVORE ISOLADA
	PORTÃO
	DIVISA DE CONFRONTANTES

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

PROCESSO: 0008265–77.2020.8.26.0361 3º VARA CÍVEL – FORO DE MOGI DAS CRUZES	ÁREA DO TERRENO: 3.599,38m² ÁREA DEMOLIDA: 129,54m²
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA	LOCAL: RUA JOSÉ MARQUÊS, LOTES N°s 54, 55, 56, 57, 58 e 59 DA QUADRA "E", VILA NOVA CINTRA, BRÁS CUBAS – MOGI DAS CRUZES/SP
REQUERENTE: BRUNO DE JESUS ROMANO	ESCALA: 1: 400 DATA: 05/10/2021
REQUERIDO: SPE EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA E OUTRO	SITUAÇÃO SEM ESCALA
PERITO JUDICIAL: Belº DOUGLAS PIRES COSTA PERITO E AVALIADOR JUDICIAL	



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 4.311.661,31

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/02/2024 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

608 dias

1,081519

Percentual correspondente

608 dias

8,151904 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 4.663.143,78

Sub Total

(=)

R\$ 4.663.143,78

Valor total

(=)

R\$ 4.663.143,78[Retornar](#) [Imprimir](#)