



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes.

Proc. 4000676442012-826-0361

RUBENS GUILHEMAT, Arquiteto e Urbanista, CAU A 101408-0, perito nomeado na presente Ação de Cumprimento de Sentença, tendo como requerente Banco do Brasil S. A., já qualificado, em face de Ademir Pinto de Faria, já qualificado, tendo procedido aos estudos e diligências, vem mui respeitosamente apresentar seu Laudo a saber:

Mogi das Cruzes, 26 de agosto de 2025.


RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU A101408-0



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Uma área de terras, localizado na Avenida Presidente Castelo Branco n° 1501, imóvel industrial, constante da Matrícula 39.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com área de 34.615,15 m² e área construída cadastrada de 5.816,55 m².

VALOR FINAL DA MATRÍCULA N° 39.967:

Da terra nua.....R\$ 29.801.853,00

Das ConstruçõesR\$ 4.504.282,00

Total.....R\$ 34.306.135,00

(Trinta e quatro milhões, trezentos e seis mil, cento e trinta e cinco reais)

Preparado para:

4º Vara Cível de Mogi das Cruzes

Preparado por: RUBENS GUILHEMAT

Arquiteto



1. INTRODUÇÃO:

1.1. SOLICITANTE:

4º Vara Cível de Mogi das Cruzes.

1.2. FINALIDADE:

Determinação do Valor da terra nua e construções.

1.3. OBJETO IMÓVEL:

Uma área de terras, localizado na Avenida Presidente Castelo Branco no 1501, imóvel industrial, constante da Matrícula 39.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com área de 34.615,15 m² e área construída cadastrada de 5.816,55 m².

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
DE MOGI DAS CRUZES		Bel. Dirceu de Arruda	
MATRÍCULA	FICHA		
Nº 39.967	Nº 01	Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 1999	
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, sem benfeitorias, com 34.615,15 metros quadrados, situada no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: como A-G-H-I-A, inicia-se no ponto A (m.c.) localizado na intersecção dos alinhamentos da Avenida Industrial e da Avenida nº 02, desse ponto segue pelo alinhamento da Avenida Industrial através de um rumo de 25° 15' 19" NW e uma extensão de 356,00 metros onde encontra o ponto G (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue por um segmento de reta com um rumo de 64° 44' 41" NE e uma extensão de 100,00 metros onde encontra o ponto H (m.c.) desse ponto deflete à direita e segue através de um segmento de reta com um rumo de 25° 15' 19" SE e uma extensão de 336,35 metros onde encontra I (m.c.) localizado no alinhamento da Avenida Dois, confrontando nas últimas extensões, com área de propriedade da Mogi S/A. Melhoramentos e Organização de Grupos Industriais; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Dois, com um rumo de 53° 38' 03" SW e uma extensão de 101,91 metros onde encontra o ponto "A", que deu origem a presente descrição." PROPRIETÁRIA: S/A. WHITE MARTINS, com sede na Rua Buenos Aires, 68 - 23º/36º andares, Rio de Janeiro, RJ., inscrita no CGC/ME sob nº 33.000.571/0001.			



1.4. DATA REFERENCIA DESTE LAUDO:

Maio de 2025.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Maio de 2025.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do terreno, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Este laudo foi executado por determinação da Vara 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes, vedada sua utilização para fins de transação comercial privada.

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL:

Fotos do local:













3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:



3.3. LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MOGI DAS CRUZES



Informações do Zoneamento	
Zoneamento	ZPART2
Zoneamento - Descrição	ZONA DE PROTECAO AMBIENTAL DO RIO TIETE 2
Taxa de Ocupação	40%
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo	NA
Coefficiente de Aproveitamento Básico	LOTES<=1.000M2 - 1,00 - LOTES>1.000M2 - 0,60
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	LOTES<=1.000M2 - 1,50 - LOTES>1.000M2 - 0,60
Taxa de Permeabilidade	40%
Gabarito	NA
Observações	CRITERIOS DE IMPLANTACAO: CONSULTAR ANEXO 06 LOUÇOS/ ATIVIDADES ECONOMICAS: CONSULTAR ANEXO 04 LOUÇOS





4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – REFERENCIAS NORMATIVAS:

O presente laudo fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 1:

Imóvel Terra Nua + Construção.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

4.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA:

METODOLOGIA APLICADA:

De acordo com a norma vigente, na avaliação de imóveis urbanos podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos. Os métodos diretos classificam-se em:

- a. Método comparativo (comparação de preço de venda);
- b. Método de custo (custo de reprodução ou soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a. Método de capitalização ou comparação de rendas;
- b. Método residual, ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Dentre as metodologias descritas foi escolhido o Método Comparativo Direto, que é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT 14653 com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel.

Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços pagos em transações imobiliárias, correlacionando-se,



assim, os valores de propriedades disponíveis para a negociação. Para a correta aplicação da metodologia de avaliação, é necessária a realização de um tratamento prévio dos diversos tipos de construções que podem integrar tanto o imóvel avaliando quanto os pesquisados.

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência os dados destes últimos devem ser homogeneizados ao mesmo denominador, ajustando-se as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação, etc. Para a realização de tal homogeneização foram considerados os seguintes fatores:

Fator de Transposição (Ft):

Fator de localização ou transposição (Fl) Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional. O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso.

Fator de Oferta:

(Fo): Fator de oferta ou fonte (Fo) Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Tomado como 0,90 para imóveis sem oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação.

Fator topografia:

Fator de topografia (Fg) Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano ($Fg = 1,0$).



Fator acessibilidade:

Analisa o imóvel no aspecto de acessibilidade – vias de acesso e) Fator melhoramentos Água, esgoto, energia, transporte público.

Fator superfície:

Terreno seco, alagadiço, brejoso, inundável.

Fator área:

Os elementos comparativos devem ser corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, utiliza-se a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini.

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{1/8}$$



5. PESQUISA – 7 ELEMENTOS LOCALIZADOS NA REGIÃO (Matrícula. 39.967):

Situação paradigma para homogeneização de um terreno de 34.615,15 metros quadrados, no Bairro Vila Nova Aparecida, Mogi das Cruzes.

ELEMENTO NÚMERO 01:

LOCAL DA IMÓVEL – Rua Paulo VI, 001 - Jardim São Pedro, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – [Del Bem Imóveis](#), Creci: 31139-J-SP.

[\(11\) 94746-4249](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R\$245.000,00

ÁREA – 150M²

VALOR POR M² - R\$1.633,33

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta – 0,9

Área – 0,51

Valor Final = R\$749,70



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-150m2-venda-RS245000-id-2775826359/?source=ranking%2Crp>

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0

Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes

Engenheiro de Segurança do Trabalho - UniSalesiano

Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie

Inscrição TJ/SP – Auxiliares da Justiça CPF 87370387887



ELEMENTO NÚMERO 02:

LOCAL DA IMÓVEL – Avenida João XXIII, 3904 - Jardim São Pedro, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – [Leny Prado](#), Creci: 189051-F-SP.

[\(11\) 99706-7303](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R\$1.305.200,00

ÁREA – 999M²

VALOR POR M² - R\$1.306,51

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta – 0,9

Área – 0,64

Valor Final = R\$752,55



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-999m2-venda-RS1305200-id-2560251257/?source=ranking%2Crp>



ELEMENTO NÚMERO 03:

LOCAL DA IMÓVEL – Avenida Nilo Marcatto, 2053 - Jardim São Pedro, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – [Rafael de Oliveira de Campos](#).

[\(11\) 96016-4672](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R\$270.000,00

ÁREA – 188M²

VALOR POR M² - R\$1.436,17

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta – 0,9

Área – 0,52

Valor Final = R\$672,13



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-188m2-venda-RS270000-id-2795598434/?source=ranking%2Crp>



ELEMENTO NÚMERO 04:

LOCAL DA IMÓVEL – Avenida Nilo Marcatto, 2000 - Jardim São Pedro, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – [Jone Gomes Imóveis](#), Creci: 88060-F-SP.

[\(11\) 97486-8795](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R480.000,00

ÁREA – 314M²

VALOR POR M² - R1.528,66

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta – 0,9

Área – 0,56

Valor Final = R770,44



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-314m2-venda-RS480000-id-2796750627/?source=ranking%2Crp>



ELEMENTO NÚMERO 05:

LOCAL DA IMÓVEL – Jardim São Pedro, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – [NASSIF NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME](#), Creci: 25088-J-SP.

[\(11\) 2629-2131](#) ou [\(11\) 95782-6199](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R\$499.000,00

ÁREA – 335M²

VALOR POR M² - R\$1.489,55

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta – 0,9

Área – 0,57

Valor Final = R\$764,14



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-335m2-venda-R\\$499000-id-2799155722/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-335m2-venda-R$499000-id-2799155722/?source=ranking%2Crp)

ELEMENTO NÚMERO 06:

LOCAL DA IMÓVEL – Avenida João XXIII - Jardim São Pedro, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – [Duetto Imóveis Negócios Imobiliários](#), Creci: 31007-J-SP.

[\(11\) 4799-5600](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R\$450.000,00

ÁREA – 360M²

VALOR POR M² - R\$1.250,00

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta – 0,9

Área – 0,57

Valor Final = R\$641,25



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-360m2-venda-RS450000-id-2614154241/?source=ranking%2Crp>



ELEMENTO NÚMERO 07:

LOCAL DA IMÓVEL – Jardim São Pedro, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – [Forte Assessoria Imobiliária](#).

[\(11\) 2312-7000](#) ou [\(11\) 97757-4646](#)

VALOR DO ANUNCIADO – R\$400.000,00

ÁREA – 300M²

VALOR POR M² - R\$1.333,33

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta – 0,9

Área – 0,56

Valor Final = R\$672,00



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-pedro-bairros-mogi-das-cruzes-300m2-venda-RS400000-id-2554774249/?source=ranking%2Crp>

VALORES HOMOGENEIZADOS:

ELEMENTO	VALOR POR METRO QUADRADO
1	R\$ 749,70
2	R\$ 752,55
3	R\$ 672,13
4	R\$ 770,44
5	R\$ 764,14
6	R\$ 641,25
7	R\$ 672,00

Média = R\$ 717,46

+ 30% = R\$ 932,70

- 30% = R\$ 502,22

Todos os elementos estão dentro da faixa de variação aceitável.

Valor da terra nua para um terreno de 34.615,15 metros quadrados, no Bairro Vila Nova Aparecida, Mogi das Cruzes.

= R\$ 717,46 (Setecentos e Dezessete Reias e Quarenta e Seis Centavos).

Homogeneização do terreno paradigma da pesquisa para o terreno objeto deste processo.

Média de Calculo x Área terreno x fator 1,2 (localização) = R\$ 717,46 x 34.615,15 m²
x1,2 = R\$ 29.801.853,00

VALOR FINAL DA TERRA NUA – R\$ 29.801.853,00 (Vinte e nove milhões, oitocentos e um mil, oitocentos e cinquenta e tres reais) .

06. AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

No imóvel foram encontrados Galpões Industriais:

Portaria, A: 19,40 m²;
Escritório/showroom, A: 297,16 m²
Refeitório/ vestiários, A: 132,59 m²;
churrasqueira, A: 108,72 m²
Galpão (estoque), A: 3.277,16 m²
Galpão (oficina), A: 305,57 m²
Galpão (produção), A: 1.642,36 m²
cabine elétrica, A: 34,92 m²
abrigo de gás, A: 7,02 m².

O valor das construções foi obtido em função da área construída, preço da construção pelo Sindicato de Construção de São Paulo e também do método de depreciação Ross-Heideck, elaborado pelo Eng. Argentino Mário Chandias, em função do estado de conservação e da idade da construção para fins de depreciação.

Custo unitário por m/ tomando por base o Índice Civil do SINDUSCON:

Para Galpões Industriais:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2025 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.023,21	0,71	R-1	2.480,51	0,87	R-1	3.009,20	0,80
PP-4	1.888,49	0,48	PP-4	2.314,13	0,69	R-8	2.431,20	0,62
R-8	1.802,18	0,38	R-8	2.067,04	0,65	R-16	2.637,00	0,53
PIS	1.400,14	0,59	R-16	2.008,46	0,64			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2025 em R\$/m²					
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)					
Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.397,45	0,58	CAL-8	2.535,93	0,57
CSL-8	2.071,50	0,55	CSL-8	2.230,40	0,55
CSL-16	2.762,55	0,55	CSL-16	2.918,26	0,54
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.199,93	0,81			
GI	1.175,10	0,48			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1



Galpões Industriais GI, 1.175,10 por metro quadrado – maio /2025.

Portanto:

Imóveis Galpões Industriais:

Valor = área construída X custo unitário

Valor = Galpões Industriais de 5.816,55 m² x R\$ 1.175,10 = R\$ 6.835.027,00

VALOR DOS GALPÕES INDUSTRIAIS SE FOSSEM NOVOS

R\$ 6.835.027,00 .

Depreciação pelo Método de depreciação de Ross-Heidecke

Existem alguns métodos para calcular a depreciação de um imóvel, porém o mais completo e matematicamente mais desenvolvido é o de Ross-Heidecke. Este método leva em consideração a vida útil, idade efetiva e estado da edificação.

Este é um método aceito pela comunidade técnica e pelos Tribunais, o qual facilita e generaliza o cálculo da depreciação física.

O método de Ross–Heidecke considera a idade e o estado de conservação para calcular a depreciação:

$$K = \frac{1}{2} [(u/n) + (u/n)^2] + \{1 - \frac{1}{2} [(u/n) + (u/n)^2]\} C$$

Onde:

K = Depreciação física

n = Vida útil do imóvel

u = Idade Efetiva do imóvel

C = Coeficiente de depreciação de Heidecke

Com a fórmula anterior, é possível elaborar a tabela de entrada dupla em que se consideram simultaneamente a idade e o estado de conservação

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	b	c	d	e	f	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



Para melhor entendermos o processo de depreciação de um bem utilizando a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, temos que conhecer alguns conceitos básicos:

Depreciação: É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

Vida Útil de um Bem: É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

Idade Real: Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

Vida remanescente: Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

Valor residual: É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

Valor novo: É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

Valor depreciável: É o valor novo menos o valor residual.

A depreciação de ordem física é proporcionada pelo desgaste das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Assim, o valor da construção passa a ser:

Vida útil = 100 anos

Idade real = 30 anos



Tempo faltante = 70 anos

Idade em % de vida = - Fator (E) 0,659 (H= 30)

Imóvel - Valor original = R6.835.027,00 – 0,659 fator de depreciação

VALOR DOS GALPÕES INDUSTRIAIS COM DEPRECIAÇÃO - R\$ 4.504.282,00
(quatro milhões, quinhentos e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais) .

7. CONCLUSÃO

VALOR FINAL DA MATRÍCULA N° 39.967:

Da terra nua.....R\$ 29.801.853,00

Das ConstruçõesR\$ 4.504.282,00

Total.....R\$ 34.306.135,00

(Trinta e quatro milhões, trezentos e seis mil, cento e trinta e cinco reais)

Mogi das Cruzes, 26 de agosto de 2025.


RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU A101408-0



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4 Vara Cível de Mogi das Cruzes

Processo 4000676-44.2012.8.26.036

Rubens Guilhemat, arquiteto e urbanista, perito nos autos do processo acima identificado, em vista de determinação de V. Excia vem, pelo presente, apresentar suas considerações a respeito das contestações de fls 1348/1354 a saber:

CONTESTAÇÃO:

Entretanto, em melhor análise aos imóveis selecionados pelo Perito, é possível constatar que todos possuem características muito destoantes com o imóvel avaliando uma vez que possuem área muito menores. Vejamos como exemplo a primeira amostra, que por sua vez refere-se a um terreno de apenas 150 m². É importante compreender que imóveis com áreas menores tendem a ter o preço do metro quadrado em patamares superiores, em relação à imóveis com áreas grandes. Considerando que o imóvel sob matrícula n° 39.967 possui área com mais de 34.000,00m², deve-se considerar imóveis com as mesmas dimensões para que o método comparativo direto tenha eficiência em sua aplicabilidade, caso contrário, o valor do imóvel será majorado demasiadamente. Sendo assim, discordamos do valor final do preço do terreno do imóvel n° 39.967, apurado pelo Perito na importância de R\$ 29.801.853,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e um mil, oitocentos e cinquenta e três reais), uma vez que o valor foi fundamentado em amostras com características muito discrepantes.

RESPOSTA - Conforme se verifica a contestação apresentada funda-se na alegação de que os elementos comparativos utilizados no laudo deste perito possuem áreas inferiores à do imóvel avaliando, circunstância que, segundo sustenta, acarretaria superavaliação do bem objeto da lide.

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)



Entretanto, a argumentação expendida não procede, uma vez que desconsidera precisamente o procedimento técnico de homogeneização adotado no laudo pericial, elaborado em estrita observância às diretrizes da ABNT NBR 14.653 e às normas do IBAPE/SP.

Com efeito, o método empregado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, expressamente recomendado pela norma técnica aplicável, sendo que todos os elementos amostrais foram devidamente submetidos ao processo de homogeneização, justamente para equalizar as diferenças existentes entre os imóveis paradigmas e o imóvel avaliando.

Dentre os fatores de homogeneização utilizados, constou expressamente o denominado “Fator Área”, cuja finalidade técnica é exatamente corrigir a distorção natural existente entre imóveis de pequena metragem e glebas de grandes dimensões, reconhecendo-se que terrenos menores possuem, em regra, maior valor unitário por metro quadrado quando comparados a áreas extensas.

Tal circunstância encontra-se claramente descrita no próprio laudo pericial, no item referente ao “Fator Área”, onde restou consignado:

“Os elementos comparativos devem ser corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores (...)”.

Inclusive, todos os elementos comparativos sofreram efetiva aplicação do fator de área, conforme demonstrado nas tabelas constantes do laudo, nas quais foram utilizados coeficientes redutores variando entre 0,51 e 0,64, justamente para adequação técnica dos valores unitários ao padrão dimensional do imóvel avaliando.

Portanto, não procede a alegação de que a perícia ignorou a diferença de metragem entre os imóveis comparativos e o bem objeto da demanda. Ao contrário, tal peculiaridade foi expressamente considerada e tecnicamente corrigida mediante aplicação dos fatores de homogeneização previstos nas normas técnicas pertinentes.

Importante salientar, ainda, que a utilização de elementos comparativos com áreas distintas não apenas é admitida pelas normas da ABNT e do IBAPE, como constitui prática ordinária em avaliações imobiliárias, desde que sejam empregados os correspondentes fatores de homogeneização, exatamente como realizado no presente trabalho pericial.

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)



18 997782213

Dessa forma, verifica-se que a impugnação apresentada decorre de interpretação incompleta do laudo técnico, deixando de observar que a diferença de áreas já havia sido contemplada no estudo avaliatório por meio da aplicação do fator específico de correção.

Assim, inexistindo qualquer demonstração técnica concreta de erro metodológico, inconsistência matemática ou afronta às normas técnicas aplicáveis, reitero os termos de meu laudo original e ratifico os valores ali apresentados

CONTESTAÇÃO:

Para a avaliação da benfeitoria, o Perito utilizou o método da quantificação de custo, considerando o índice CUB (Custo Unitário Básico), refletindo nos custos para construção, padrão construtivo e atual estado de conservação. Tendo em vista a real área construída, contemplando o tratamento dos valores pela "Tabela Ross Heidecke", o Perito concluiu que o valor final da área construída perfaz a importância de R\$ 4.504.282,00 (quatro milhões, quinhentos e quatro mil, duzentos e oitenta e dois reais). Entretanto, o ponto de impugnação ao Laudo de Avaliação diz respeito ao índice de depreciação utilizado pelo Perito pelo fator de "0,659", vejamos: Tendo em vista o relatório fotográfico colacionado pelo Perito ao Laudo de Avaliação, é possível constatar que a área edificada possui um grau de depreciação em patamar muito mais significativo, sendo inclusive necessários reparos importantes para um futuro novo proprietário do imóvel, o que minora o seu valor de mercado. Sendo assim, entendemos que o fator de depreciação deve ter um maior peso sobre o valor bruto da área construída, refletindo na realidade da benfeitoria.

RESPOSTA : No que se refere à impugnação apresentada sobre o fator de depreciação aplicado na avaliação das benfeitorias, não assiste razão à parte contestante.

Conforme expressamente consignado no laudo pericial, a avaliação da área construída foi realizada mediante aplicação do Método da Quantificação de Custo, utilizando-se como referência o índice CUB – Custo Unitário Básico da Construção

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)



Civil, observando-se o padrão construtivo, características da edificação, estado de conservação e aplicação da Tabela Ross-Heidecke, metodologia amplamente aceita pela engenharia de avaliações e compatível com as normas técnicas aplicáveis.

O fator de depreciação adotado, correspondente a 0,659, não foi arbitrariamente fixado, mas sim definido a partir da vistoria técnica presencial realizada por este Perito Judicial no imóvel objeto da demanda, ocasião em que foram verificadas in loco as reais condições físicas, estruturais e funcionais das benfeitorias existentes.

A impugnação apresentada, por sua vez, limita-se a alegações genéricas de que o imóvel demandaria “reparos importantes”, sem, contudo, apresentar qualquer elemento técnico concreto capaz de infirmar os critérios empregados na perícia judicial.

Cumprе salientar, ainda, que o Perito Assistente da parte impugnante não compareceu à vistoria técnica realizada no imóvel, deixando de proceder à análise presencial das edificações avaliadas, fundamentando sua discordância exclusivamente em fotografias ilustrativas constantes do próprio laudo pericial.

Todavia, é evidente que imagens fotográficas possuem caráter meramente complementar e ilustrativo, não sendo aptas, isoladamente, a substituir a inspeção técnica presencial realizada no local, especialmente no que se refere à aferição do efetivo estado de conservação, funcionalidade, desgaste construtivo e vida útil remanescente da edificação.

A conclusão pericial decorreu de análise técnica direta, baseada na observação presencial do imóvel e na aplicação dos parâmetros previstos na Tabela Ross-Heidecke, que já contempla justamente os aspectos relacionados ao estado de conservação e depreciação física da edificação.

Importante destacar que a parte impugnante não apresentou qualquer cálculo técnico alternativo, memória de cálculo, enquadramento diverso na Tabela Ross-Heidecke, ou mesmo laudo técnico específico capaz de demonstrar eventual incorreção do fator adotado, limitando-se a mera discordância subjetiva quanto ao resultado obtido.

Dessa forma, inexistindo demonstração técnica efetiva de equívoco metodológico ou inadequação dos critérios empregados, reitera este Perito integralmente os termos do laudo apresentado, inclusive quanto ao fator de depreciação utilizado e ao valor final atribuído às benfeitorias, ratificando os valores ali apresentados.

CONTESTAÇÃO:

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)



Outro aspecto em que entendemos que o Laudo deve ser ajustado, diz respeito à dedução do fator da elasticidade de mercado, que por sua vez é pacificado na ordem de 6% (seis por cento), sobre o valor bruto do imóvel. Tal índice deve ser considerando, uma vez que os valores indicados para os imóveis amostrais já se encontram em valores de negociação junto ao mercado, ou seja, com a inclusão dos valores de comissão para o corretor/imobiliária, não correspondendo de forma fidedigna com o valor real. Portanto, considerando os pontos acima destacados, apresentamos discordância quanto ao valor final do imóvel

RESPOSTA : Alega a contestante que deveria ter sido aplicada dedução correspondente a 6% (seis por cento) sobre os valores obtidos nas amostras de mercado, sob o argumento de que os imóveis anunciados conteriam margem de negociação e comissão imobiliária embutidas nos preços ofertados.

Entretanto, verifica-se, mais uma vez, que a impugnação decorre de leitura incompleta do laudo pericial, uma vez que referido fator efetivamente foi considerado por este Perito Judicial durante o processo de homogeneização dos elementos comparativos.

Conforme expressamente consignado no laudo técnico, foi aplicado o denominado “Fator de Oferta (Fo)”, fixado em 0,90, correspondente justamente à dedução de 10% (dez por cento) sobre os valores anunciados no mercado imobiliário, percentual inclusive superior aos 6% pretendidos pela parte impugnante.

O laudo é claro ao estabelecer:

“Fator de oferta ou fonte (Fo): Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados.”

Assim, ao contrário do alegado, a perícia não apenas contemplou o ajuste referente à elasticidade de mercado, como o fez em percentual mais conservador e tecnicamente mais rigoroso, aplicando redução de 10% sobre todos os elementos amostrais utilizados.

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)



Portanto, não procede a afirmação de que os valores adotados refletiriam integralmente preços de oferta sem qualquer adequação ao efetivo comportamento do mercado, pois tal correção já se encontra devidamente incorporada aos cálculos periciais.

Importante destacar, ainda, que a parte impugnante não apresenta qualquer demonstração técnica concreta de erro nos cálculos realizados, limitando-se a requerer aplicação de critério que, na realidade, já foi efetivamente utilizado no trabalho pericial.

Dessa forma, inexistindo qualquer omissão ou incorreção metodológica quanto à aplicação do fator de elasticidade de mercado, reitera este Perito Judicial os termos e conclusões constantes do laudo apresentado e ratifica os valores ali apresentados.

CONTESTAÇÃO:

Sendo assim, o Perito prosseguiu com a avaliação do imóvel utilizando com parâmetro o Método Simplificado da Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo. Ao utilizar tal método, o Perito conclui que o valor de mercado do imóvel sob matrícula nº 28.609, perfaz a importância de R\$ 2.283.699,00 (dois milhões duzentos e oitenta e três mil, seiscentos e noventa e nove reais). Todavia, considerando que tal método não considera as reais características físicas do imóvel, discordamos do referido valor apurado. Sendo assim, a localização atual do imóvel deve ser fornecida pelo atual proprietário, para que se possa realizar as cabíveis diligências quanto a vistoria a ser realizada, no sentido de ser detalhados dados importantes do imóvel: Descrição individualizada das benfeitorias ou acessórios, bem como o critério avaliativo utilizado; Contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível (possível atendimento de rede elétrica, iluminação pública, água, esgoto etc.); Descrição da topografia, o tipo de solo, eventual existência de mananciais; Indicação para possível necessidade de terraplenagem do solo; A atual situação da mata/reserva ambiental no terreno do imóvel; Possível atividade agrícola praticada atualmente; Eventual presença de serem semoventes; Tendência de mercado no qual o imóvel sob avaliação está localizado

RESPOSTA : A impugnação apresentada não merece prosperar no que se refere à metodologia adotada por este Perito Judicial para avaliação do imóvel rural objeto da RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)



demanda.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a utilização da “Metodologia Simplificada do Levantamento do Valor da Terra Agrícola da Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo”, ratificada pela Receita Federal do Brasil por meio da Instrução Normativa RFB nº 1.562, não constitui procedimento arbitrário ou excepcional, mas sim método oficial amplamente reconhecido e utilizado para avaliações de terras rurais no Estado de São Paulo.

Referida metodologia é elaborada com base em levantamentos técnicos promovidos pelo Instituto de Economia Agrícola – IEA e pela Coordenadoria de Assistência Técnica Integral – CATI, mediante coleta sistemática de dados junto ao setor público, setor produtivo e mercado imobiliário rural, refletindo os efetivos valores praticados no mercado de terras agrícolas.

Trata-se, portanto, de critério técnico dotado de respaldo institucional, utilizado inclusive em desapropriações, indenizações, operações bancárias, análises fiscais e demais procedimentos administrativos e judiciais envolvendo imóveis rurais.

Importante destacar que a adoção do referido método decorreu da absoluta impossibilidade material de localização do imóvel objeto da perícia, circunstância esta exaustivamente relatada no laudo técnico.

Conforme expressamente consignado, este Perito diligenciou pessoalmente por quatro ocasiões distintas no Distrito de Taiaçupeba, sem lograr êxito na localização da área, sendo certo que nenhuma das partes compareceu às diligências designadas, mesmo após petição específica de fls. 1291 requerendo auxílio para individualização precisa do imóvel.

Ressalte-se, ainda, que a própria matrícula imobiliária constante dos autos não contém elementos técnicos suficientes para individualização da área, inexistindo georreferenciamento ou dados aptos a possibilitar consulta cadastral perante o INCRA.

Dessa forma, diante da ausência de elementos mínimos para identificação física do imóvel e visando evitar maior demora processual, este Perito adotou metodologia oficial, objetiva e tecnicamente reconhecida, compatível com os elementos efetivamente disponíveis nos autos.

Não se pode imputar ao trabalho pericial eventual ausência de dados físicos específicos quando a própria individualização e localização do bem não foi viabilizada nos autos, mesmo após reiteradas diligências realizadas por este Perito.

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)



Ainda assim, importante consignar que o método utilizado possui justamente a finalidade de possibilitar estimativa técnica de valor em hipóteses nas quais inexistem elementos suficientes para aplicação de metodologia comparativa direta específica sobre o imóvel individualizado, razão pela qual sua utilização mostrou-se plenamente adequada ao caso concreto.

Desta forma, reitero os termos de meu laudo original e ratifico os valores ali apresentados.

Excelência:

Esperando ter atendido V. determinação, coloco-me à disposição para qualquer esclarecimento.

Termos em que peço deferimento.

Mogi das Cruzes, 28 de maio de 2026.

RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
CAU A 101408-0

RUBENS GUILHEMAT – CAU A101408-0 Arquiteto e Urbanista – Universidade de Mogi das Cruzes Engenheiro de Segurança do Trabalho – UniSalesiano- Mestre em Comunicação, Artes e História da Cultura – Universidade Mackenzie Inscrição TJ/SP – Auxiliar da Justiça-TJSP desde 2001 -Conselheiro do CREA/SP (09/12) Inspetor Chefe CREA Mogi das Cruzes (89/90) – Avaliador BASIS/INEP-MEC – Professor Escola Politécnica – POLI/USP (89/91)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 34.306.135,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Maior/2025 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

488 dias

1,050897

Percentual correspondente

488 dias

5,089660 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 36.052.200,48

Sub Total

(=)

R\$ 36.052.200,48

Valor total

(=)

R\$ 36.052.200,48

[Retornar](#) [Imprimir](#)

