

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
MOGI DAS CRUZES – SP.**

Processo nº 0002824-81.2021.8.26.0361.

Nº. de Ordem: 2.554/10.

Ação: Cumprimento de Sentença.

Exequente: Henry Yoiti Viana Oride e Fátima Viana Hisatomi.

Executado: Paulo Tsuyoshi Oride.

Ralph Gouvêa Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6ª Região, sob nº. 5071210943, Perito Judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 24 de maio de 2025.

---

Ralph Gouvêa Gerth  
Engenheiro CREA nº. 5071210943  
Perito Judicial

## **1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se de ação de cumprimento de sentença, proposta por Henry Yoiti Viana Oride e Fátima Viana Hisatomi em face de Paulo Tsuyoshi Oride, na qual se determinou a realização de perícia para avaliar o bem imóvel, localizado no Caminho de Servidão, s/nº., denominado “Estância Chalé Campo Clube”, Bairro Vila Caputera, Mogi das Cruzes-SP, conforme matrícula nº. 90.042, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes-SP.

## **2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS**

As partes não indicaram assistente técnico nem apresentaram quesitos.

## **3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME REGISTRO NO CRI**

Transcrição nº. 90.042 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes-SP:

Um terreno com frente para o “Caminho de Servidão”, situado no lugar conhecido como Estância Chalé Campo Clube, bairro do Oropó, perímetro urbano deste Município e Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no vértice “01” localizado no alinhamento da divisa com “Caminho de Servidão”, distante 400,00 metros do ponto de intersecção da Avenida Kaoru Hiramatsu com o citado “Caminho de Servidão”; deste vértice segue por uma distância de 53,39

metros com azimute de 118° 07' 02'', confrontando com o “Caminho de Servidão”, até encontrar o vértice “02”; deste vértice, deflete à direita e segue por uma distância de 49,25 metros com azimute de 226° 55' 15'', confrontando com imóvel em posse de Goro Saito (s/nº), até encontrar o vértice “03”; deste vértice, deflete à direita e segue por uma distância de 51,79 metros com azimute de 316° 54' 04'', confrontando com imóvel em posse de Célia Silva de Oliveira (s/nº), até encontrar o vértice “04”; deste vértice, deflete à direita e segue por uma distância de 32,08 metros com azimute de 49° 09' 47'', confrontando novamente com o “Caminho de Servidão, até finalmente encontrar o vértice “01”, início desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 2.074,62 m².

#### 4 – VISTORIA

Aos 9 dias do mês de abril ano de 2025, na presença deste perito e a advogada dos exequentes (Dr.<sup>a</sup>. Ana Claudia Leal Freire), procedemos à vistoria do imóvel, situado no Caminho de Servidão, s/nº., denominado “Estância Chalé Campo Clube”, Bairro Vila Caputera, Mogi das Cruzes-SP.

##### 4.1 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME A VISTORIA

O imóvel é constituído por um terreno com testada de 53,39 m. e profundidade equivalente de 49,25 m., totalizando 2.074,62 m², situado no Caminho de Servidão, s/nº., denominado “Estância Chalé Campo Clube”, Bairro Vila Caputera, Mogi das Cruzes-SP.

Sobre a área existe um imóvel com finalidade residencial em estado de abandono.

Possui o seguinte cadastro municipal: 47.004.086.000-1.

O terreno tem topografia e formato irregular, seu solo é firme e seco.

O leito da rua é solo natural, sendo o imóvel servido por rede de energia elétrica, rede telefônica e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

## **5 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO DO TERRENO**

O objetivo primordial é estabelecer a metodologia mais adequada para determinação do justo valor de mercado do imóvel objeto da lide.

Adotaremos os critérios e regras da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, elaborada pela comissão de Peritos nomeada pela Coordenadoria do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, denominada NORMAS–2004, visando à atualização das NORMAS–75, para atender a norma NBR-14.653.

Os valores pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações da cidade, tendo os elementos características construtivas compatíveis com os da unidade avalianda e estando situados na mesma região geoeconômica.

Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade do negócio.

Terá a média aritmética dos valores unitários pesquisados e homogeneizados, dando preferência à aplicação da média saneada dos valores limites acima e abaixo de 30%.

## 6 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

### ELEMENTO 1

Fonte: Jone Gomes Imóveis.

Telefone: 11.97486.8795.

Data da pesquisa: abril/2025.

Natureza do elemento: Oferta

Referência: V961\_1-3175602.

Localização: Bairro Jardim Layr.

Área: 1.500,00 m².

Benfeitorias: Terra nua.

Valor da oferta: R\$ 400.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Aia

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 400.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 2.074,62 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 1.500,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área =  $\frac{Aia}{Aio} = \frac{2.074,62 \text{ m}^2}{1.500,00 \text{ m}^2} = 1,38$

Aio 1.500,00 m²

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{R\$ 400.000,00 \times 0,90 \times 1,38 \times 1,00}{2.074,62}$$

$$Vi = R\$ 239,46/\text{m}^2$$

## ELEMENTO 2

Fonte: Mogi Marc Imóveis.

Telefone: 11.2668.8282.

Data da pesquisa: abril/2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Referência: TEOO472.

Localização: Estrada Jinichi Shigeno, Bairro Vila Caputera.

Área: 1.394,00 m².

Benfeitorias: Terra nua.

Valor da oferta: R\$ 550.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 550.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 2.074,62 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 1.394,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

$$Fa = \text{fator área} = \frac{Aia}{Aio} = \frac{2.074,62}{1.394,00} \text{ m}^2 = 1,49$$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{R\$ 550.000,00 \times 0,90 \times 1,49 \times 1,00}{2.074,62}$$

$$Vi = R\$ 355,51/\text{m}^2$$

### ELEMENTO 3

Fonte: Grupo F2K Imobiliária.

Telefone: 11.98527.3085.

Data da pesquisa: abril/2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Referência: TEOO346.

Localização: Estrada Jinichi Shigeno, Bairro Vila Caputera.

Área: 1.394,00 m².

Benfeitorias: Terra nua.

Valor da oferta: R\$ 650.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 650.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 2.074,62 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 1.394,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

$$Fa = \text{fator área} = \frac{Aia}{Aio} = \frac{2.074,62}{1.394,00} \text{ m}^2 = 1,49$$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,90 \times 1,49 \times 1,00}{2.074,62}$$

$$Vi = R\$ 420,15/\text{m}^2$$

#### ELEMENTO 4

Fonte: M8 Imóveis.

Telefone: 11.2658.7820.

Data pesquisa: abril/2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Referência: TEO134.

Localização: Estrada Rikio Suenaga, Bairro Vila Caputera.

Área: 1.186,00 m².

Benfeitorias: Terra nua.

Valor da oferta: R\$ 430.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 430.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 2.074,62 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 1.186,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

$$Fa = \text{fator área} = \frac{Aia}{Aio} = \frac{2.074,62 \text{ m}}{1.186,00 \text{ m}^2} = 1,75$$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{R\$ 430.000,00 \times 0,90 \times 1,75 \times 1,00}{2.074,62}$$

$$Vi = R\$ 326,44/\text{m}^2$$

## ELEMENTO 5

Fonte: Souza Franco Imóveis.

Telefone: 11.98850.6682.

Data pesquisa: abril/2025.

Natureza do elemento: Oferta

Referência: TE – 0005.

Localização: Avenida Francisco Ruiz, Bairro Vila Caputera.

Área: 1.289,00 m².

Benfeitorias: Terra nua.

Valor da oferta: R\$ 500.000,00.

$$Vi = \frac{Vo \times Fo \times Fa \times Ft}{Aia}$$

Onde:

Vi = valor do imóvel.

Vo = valor da oferta = R\$ 500.000,00.

Aia = área do imóvel avaliando = 2.074,62 m².

Aio = área do imóvel ofertado = 1.289,00 m².

Fo = fator oferta = 0,90.

Fa = fator área =  $\frac{Aia}{Aio} = \frac{2.074,62}{1.289,00} m^2 = 1,61$

Ft = fator topografia = 1,00.

$$Vi = \frac{R\$ 500.000,00 \times 0,90 \times 1,61 \times 1,00}{2.074,62}$$

$$Vi = R\$ 349,22/m^2$$

## RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO – 1 R\$ 239,46/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 2 R\$ 355,51/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 3 R\$ 420,15/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 4 R\$ 326,44/m<sup>2</sup>

ELEMENTO – 5 R\$ 349,22/m<sup>2</sup>

TOTAL R\$ 1.690,78/m<sup>2</sup>

Média Aritmética: R\$ 1.690,78/5 = R\$ 338,16/m<sup>2</sup>

Média Saneada: R\$ 338,16/m<sup>2</sup>

Limite Superior: 1,3 = R\$ 439,61/m<sup>2</sup>      Limite Inferior: 0,7 = R\$ 236,71/m<sup>2</sup>

Elementos a excluir: Nenhum.

**Valor saneado para Vu = R\$ 338,16/m<sup>2</sup> (trezentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos por metro quadrado).**

## CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$V_t = V_u \times A_t$$

Onde:

$V_t$  = Valor do terreno

$V_u$  = Valor unitário = R\$ 338,16 / m<sup>2</sup>.

$A_t$  = Área do terreno = 2.074,62 m<sup>2</sup>.

$$V_t = R\$ 338,16/m^2 \times 2.074,62 m^2$$

$$V_t = R\$ 701.553,50$$

**Valor total do terreno: R\$ 701.553,50 (setecentos e um mil, quinhentos e três reais e cinquenta centavos) atualizado para abril de 2025.**

## 7 – CONCLUSÃO

O imóvel é constituído por um terreno com testada de 53,39 m. e profundidade equivalente de 49,25 m., totalizando 2.074,62 m<sup>2</sup>, situado no Caminho de Servidão, s/nº., denominado “Estância Chalé Campo Clube”, Bairro Vila Caputera, Mogi das Cruzes-SP.

Sobre a área existe um imóvel com finalidade residencial em estado de abandono.

Possui o seguinte cadastro municipal: 47.004.086.000-1.

O terreno tem topografia e formato irregular, seu solo é firme e seco.

O leito da rua é solo natural, sendo o imóvel servido por rede de energia elétrica, rede telefônica e linha regular de transporte urbano nas imediações.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Após estudos e pesquisas, obtivemos o valor total apurado de **R\$ 701.553,50** (setecentos e um mil, quinhentos e três reais e cinquenta centavos) atualizado para abril de 2025.

## 8 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista geral do caminho de servidão de acesso ao imóvel avaliando, Bairro Vila Brás Cubas, Mogi das Cruzes-SP.



Foto 2: Vista frontal do imóvel avaliando.



Foto 3: Vista frontal do imóvel avaliando.



Foto 4: Vista interna do imóvel avaliando.

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 14 (quatorze) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

### ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 4 fotografias digitalizada.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 24 de maio de 2025.

---

Ralph Gouvêa Gerth  
Engenheiro CREA nº. 5071210943  
Perito Judicial

## Dados básicos informados para cálculo

|                                    |                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Descrição do cálculo               |                                                                      |
| Valor Nominal                      | R\$ 701.553,50                                                       |
| Indexador e metodologia de cálculo | TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio. |
| Período da correção                | Abril/2025 a Agosto/2025                                             |

|                                 |                  |                       |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|
|                                 | Dados calculados |                       |
| Fator de correção do período    | 122 dias         | 1,013871              |
| Percentual correspondente       | 122 dias         | 1,387083 %            |
| Valor corrigido para 01/08/2025 | (=)              | R\$ 711.284,63        |
| Sub Total                       | (=)              | R\$ 711.284,63        |
| <b>Valor total</b>              | <b>(=)</b>       | <b>R\$ 711.284,63</b> |

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