

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

Processo 10246631920198260361

Rubens Guilhemat, perito nos autos do processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem, pelo presente, apresentar suas conclusões.

BANCO DO BRASIL S.A, sociedade de economia mista, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 00.000.000/0001-91, sediada no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote B, Torre I, 8º andar, Edifício Banco do Brasil, em Brasília, Distrito Federal, propôs AÇÃO COMPEDIDO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em desfavor de CELSO SEIJIMIYAMOTO, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF sob o nº 710.134.826-20, endereço eletrônico desconhecido, residente e domiciliado na Estrada do Itapeti, KM 18,S/N, Parque Residencial Itapeti, Mogi das Cruzes/SP, CEP: 08771-001.

Por determinação, em decisão de fls 444/445, foi deferida a penhora do imóvel, cujo laudo de avaliação coube a este perito, com o resultado a seguir:



LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Uma área de terras com a denominação especial de "SÍTIO MIYAMOTO", no bairro do Lambari, zona rural do município de Guararema, desta comarca, com área de 89.024,59 m² ou 8,9025 ha, ou ainda 3.6787 alqueires.

Mogi das Cruzes.

Matrícula 50.375 – do 1º O.R.I.



Preparado para:

4ª. Vara Cível – Mogi das Cruzes

Preparado por:

RUBENS GUILHEMAT Arquiteto



1. Introdução:

1.1. Solicitante:

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

1.2. Finalidade:

Determinação do valor do imóvel na área delimitada.

1.3. Objeto:

Uma área de terras com a denominação especial de "SÍTIO MIYAMOTO", no bairro do Lambari, zona rural do município de Guararema, desta comarca, com área de 89.024,59 m² ou 8,9025 ha, ou ainda 3.6787 alqueires.

Matrícula 50.375 – do 1º O.R.I. de Mogi das Cruzes.

MATRÍCULA	FICHA	DE MOGI DAS CRUZES
Nº 50.375	Nº 01	Bel. Dirceu de Arruda
		Mogi das Cruzes, 15 de Setembro de 2006
<p>IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS com a denominação especial de SÍTIO MIYAMOTO, no bairro do Lambari, zona rural do município de Guararema, desta Comarca, com a área de 89.024,5900m², ou 8,9025ha, ou ainda 3.6787alq, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa na divisa com Hichita de Tal, distante a 331,14 metros do marco 13, localizado na margem direita do córrego Neto Amâncio, daí segue confrontando com este confrontante no rumo 80°00"SE, numa distância de 393,86 metros, deste ponto, vira a esquerda em ângulo reto, seguindo 208,00 metros, confrontando com Massame Endo, deste ponto, vira a esquerda seguindo o rumo 80°00"NW, numa distância de 477,50 metros, até atingir a estrada municipal confrontando com o corredor pertencente a Massame Endo, daí vira a esquerda e segue confrontando com Flavio Kiyooki Miyamoto nos seguintes rumos e distâncias: 14°34'37"NW - 14,77 metros; 15°27'58"NW - 65,84 metros; 16°57'34"NW - 31,20 metros; 12°27'04"NW - 13,25 metros; 4°20'56"NW - 16,51 metros; 5°05'52"NE - 29,25 metros, até retornar ao ponto que deu origem a presente descrição.</p> <p>PROPRIETÁRIO: CELSO SEIJI MIYAMOTO, brasileiro, produtor rural, portador da CIRG nº 19.660.416 SSP/SP, CPF 710.134.826/20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com Eunice Seiko Yasutake Miyamoto, brasileira, produtora rural, portadora da CIRG nº 17.418.030 SSP/SP, CPF 112.943.068/55, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Taboão do Parati, km 25, bairro do Itapeti.</p>		



18 997782213

1.4. Datas de Vistorias

Referência deste laudo setembro de 2025

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITES:

Os trabalhos técnicos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de setembro de 2025

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação dos imóveis, 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 os imóveis por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos aos imóveis avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Observações –

Este perito realizou várias tentativas de de localização exata do imóvel, porém sem sucesso – Assim, este laudo está baseado nos termos das normas ABNT pelo método comparativo de mercado utilizando imóveis da região do imóvel objeto.

2, Este Laudo foi efetuado a pedido da 4ª. Vara – Foro de Mogi das Cruzes, sendo vedado sua utilização futura para fins de transação comercial envolvendo o imóvel objeto.



3.1. Registro INCRA: 638.234.008.150-3.

Imóvel Rural (SNCR)

Sítio Miyamoto

Imóvel rural de 8,90 ha situado no município de Mogi das Cruzes - SP, registrado no SNCR sob nº 6382340081503 em nome de ***** Ver nome.

Dados de georreferenciamento ainda não estão disponíveis.

Código do Imóvel	6382340081503
Nome	Sítio Miyamoto
Área	8,90 ha
Município	Mogi das Cruzes
UF	SP
Titulares	***** Ver titulares.

DADOS DO IMÓVEL RURAL							PÁG.: 1 / 1	
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 638.234.008.150-3		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Miyamoto					ÁREA CERTIFICADA 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 8,9024		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 03/11/2015		ÁREA CERTIFICADA 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Do Itapeti Km 18				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL MOGI DAS CRUZES				UF SP
MÓDULO RURAL (ha) 4,0100		Nº MÓDULOS RURAIS 2,22	MÓDULO FISCAL (ha) 5,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 1,7805	FAIXA MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)								
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/MOGI DAS CRUZES		DATA REGISTRO 15/09/2006	CNS OU OFÍCIO 111587	MATRÍCULA OU TRANSIÇÃO 50375	REGISTRO RJ	LIVRO OU FOLHA 2	ÁREA (ha) 8,9024	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 8,9024		PODE A JUSTO TÍTULO 0,0000	PODE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA -			
DADOS DO DECLARANTE								
NOME Celso Seiji Miyamoto					CPF/CNPJ 710.134.826-20			
NACIONALIDADE BRASILEIRA					TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1			
DADOS DOS TITULARES								
CPF/CNPJ 710.134.826-20		NOME Celso Seiji Miyamoto			CONDIÇÃO Proprietário Ou Possesio Individual		DETENÇÃO (%) 100,00	



3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Uma área de terras com a denominação especial de "SÍTIO MIYAMOTO", no bairro do Lambari, zona rural de Mogi das Cruzes, com área de 89.024,59 m² ou 8,9025 ha.

Matrícula 50.375 – do 1º O.R.I. de Mogi das Cruzes.

MATRÍCULA Nº 50.375	GERAL FICHA Nº 01	DE MOGI DAS CRUZES Bel. Dirceu de Arruda Mogi das Cruzes, 15 de Setembro de 2006
------------------------	-------------------------	--

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS com a denominação especial de SÍTIO MIYAMOTO, no bairro do Lambari, zona rural do município de Guararema, desta Comarca, com a área de 89.024,5900m², ou 8,9025ha, ou ainda 3.6787alq, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa na divisa com Hichita de Tal, distante a 331,14 metros do marco 13, localizado na margem direita do córrego Neto Amâncio, daí segue confrontando com este confrontante no rumo 80°00"SE, numa distância de 393,86 metros, deste ponto, vira a esquerda em ângulo reto, seguindo 208,00 metros, confrontando com Massame Endo, deste ponto, vira a esquerda seguindo o rumo 80°00"NW, numa distância de 477,50 metros, até atingir a estrada municipal confrontando com o corredor pertencente a Massame Endo, daí vira a esquerda e segue confrontando com Flavio Kiyooki Miyamoto nos seguintes rumos e distâncias: 14°34'37"NW - 14,77 metros; 15°27'58"NW - 65,84 metros, 16°57'34"NW - 31,20 metros; 12°27'04"NW - 13,25 metros; 4°20'56"NW - 16,51 metros; 5°05'52"NE - 29,25 metros, até retornar ao ponto que deu origem a presente descrição.

PROPRIETÁRIO: CELSO SEIJI MIYAMOTO, brasileiro, produtor rural, portador da CIRG nº 19.660.416 SSP/SP, CPF 710.134.826/20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com Eunice Seiko Yasutake Miyamoto, brasileira, produtora rural, portadora da CIRG nº 17.418.030 SSP/SP, CPF 112.943.068/55, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Taboão do Parati, km 25, bairro do Itapeti.



3.2. LOCALIZAÇÃO:

A localização exata não pode ser realizada pois não há cadastro georreferenciado junto ao INCRA.

Pelos dados da matrícula e a indicação feita pessoalmente pelo patrono do autor, temos a seguinte possível localização:





18 997782213

3.3. Matrícula: 50.375Área total: 89.024,59 m².

MATRÍCULA	GERAL	FICHA	DE MOGI DAS CRUZES	
Nº 50.375		Nº 01	Bel. Dirceu de Arruda	
			Mogi das Cruzes,	15 de Setembro de 2006

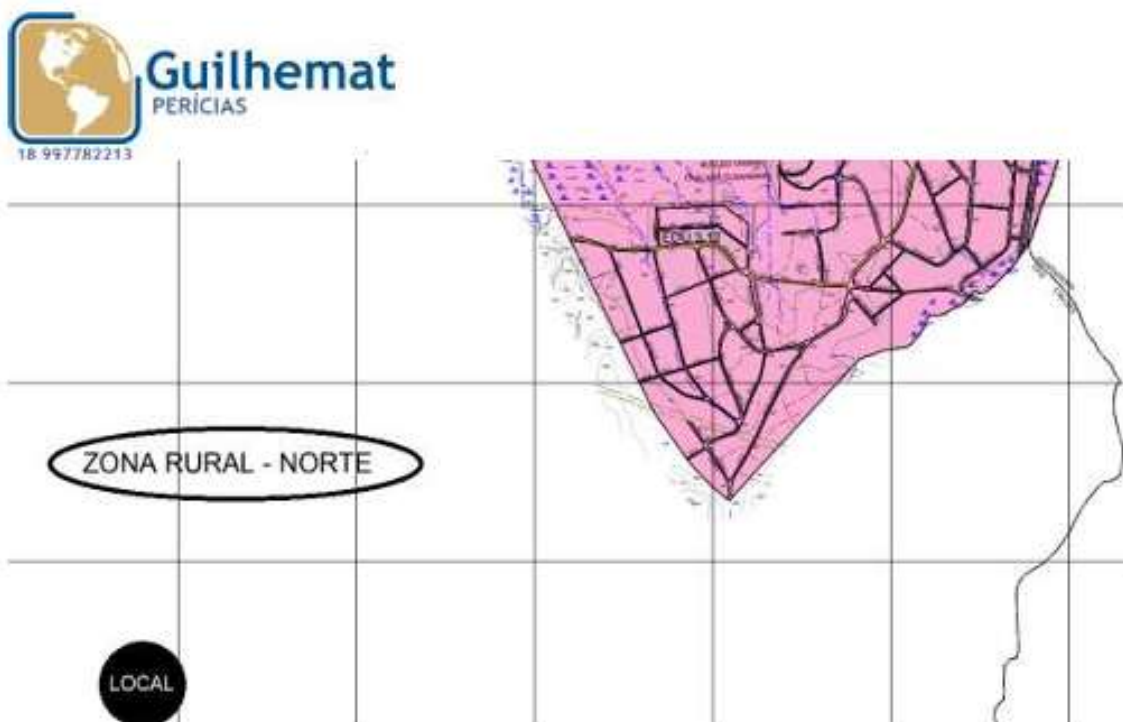
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS com a denominação especial de **SÍTIO MIYAMOTO**, no bairro do Lambari, zona rural do município de Guararema, desta Comarca, com a área de 89.024,5900m², ou 8,9025ha, ou ainda 3.6787alq, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa na divisa com Hichita de Tal, distante a 331,14 metros do marco 13, localizado na margem direita do córrego Neto Amâncio, daí segue confrontando com este confrontante no rumo 80°00"SE, numa distância de 393,86 metros, deste ponto, vira a esquerda em ângulo reto, seguindo 208,00 metros, confrontando com Massame Endo, deste ponto, vira a esquerda seguindo o rumo 80°00"NW, numa distância de 477,50 metros, até atingir a estrada municipal confrontando com o corredor pertencente a Massame Endo, daí vira a esquerda e segue confrontando com Flavio Kiyooki Miyamoto nos seguintes rumos e distâncias: 14°34'37"NW - 14,77 metros; 15°27'58"NW - 65,84 metros, 16°57'34"NW - 31,20 metros; 12°27'04"NW - 13,25 metros; 4°20'56"NW - 16,51 metros; 5°05'52"NE - 29,25 metros, até retornar ao ponto que deu origem a presente descrição.

PROPRIETÁRIO: CELSO SEIJI MIYAMOTO, brasileiro, produtor rural, portador da CIRG nº 19.660.416 SSP/SP, CPF 710.134.826/20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com Eunice Seiko Yasutake Miyamoto, brasileira, produtora rural, portadora da CIRG nº 17.418.030 SSP/SP, CPF 112.943.068/55, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Taboão do Parati, km 25, bairro do Itapeti.

3.4. ZONEAMENTO:

O Imóvel em questão possui matrícula específica nº 50.375, e está inserida na Zona Rural Norte.

Art. 93. A Zona Rural localizada ao Norte do território municipal caracteriza-se pela presença de atividades agropecuárias diversificadas e de extensas áreas com atividades minerárias detentoras de concessão de lavra, onde deve ocorrer o incentivo à instalação de atividades agroindustriais e de lazer.



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).

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis – 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 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:

- a) 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.



fls

b) 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 imóvel sem oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação

c) Fator topografia:

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

d) Fator acessibilidade:

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

e) Fator superfície:

Terreno seco, alagadiço, brejoso, inundável.

f) 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 – 6 ELEMENTOS LOCALIZADOS NA MESMA REGIÃO:

Situação paradigma para homogeneização, de um terreno de 89.024,59 metros quadrados, localizado no Bairro do Lambari, Mogi das Cruzes – SP.



18 997782213

ELEMENTO NÚMERO 01:

Localização.

LOCAL DO IMÓVEL - Estrada do Taboão do Paratei - Taboão, Mogi das Cruzes – SP.**FONTE** – Akira Soluções Imobiliárias - CR.

(11) 97145-8797

VALOR DO ANUNCIADO – R\$ 20.000.000,00**ÁREA** – 50.000M²**VALOR POR M²** - R\$ 400,00**FATORES:**

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,93

Valor Final = R\$ 334,80



ELEMENTO NÚMERO 02:



Localização.

LOCAL DO IMÓVEL - Estrada do Taboão do Paratei - Taboão, Mogi das Cruzes - SP.

FONTE – Akira Soluções Imobiliárias - CR.
(11) 97145-8797

VALOR DO ANUNCIADO – R\$ 50.000.000,00

ÁREA – 200.000M²

VALOR POR M² - R\$ 250,00

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 1,11

Valor Final = R\$ 249,75





ELEMENTO NÚMERO 03:



Localização.

LOCAL DO IMÓVEL - Estrada do Taboão do Paratei - Taboão, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – CONNEXÃO IMÓVEIS. Creci: 28663-J-SP.

(11) 94005-1511.

VALOR DO ANUNCIADO – R\$ 19.116.000,00

ÁREA – 70.800M²

VALOR POR M² - R\$ 270,00

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,97

Valor Final = R\$ 235,71





18 997782213

ELEMENTO NÚMERO 04:

Localização.

LOCAL DO IMÓVEL - Estrada do Taboão do Paratei - Taboão, Mogi das Cruzes – SP.**FONTE** – Akira Soluções Imobiliárias - CR.
(11) 97145-8797**VALOR DO ANUNCIADO** – R\$ 20.000.000,00**ÁREA** – 77.000M²**VALOR POR M²** - R\$ 259,75**FATORES:**

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,98

Valor Final = R\$ 229,09



ELEMENTO NÚMERO 05:



Localização.

LOCAL DO IMÓVEL - Estrada do Taboão do Paratei - Taboão, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – Akira Soluções Imobiliárias - CR.
(11) 97145-8797

VALOR DO ANUNCIADO – R\$ 25.000.000,00

ÁREA – 100.000M²

VALOR POR M² - R\$ 250,00

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 1,01

Valor Final = R\$ 227,25





ELEMENTO NÚMERO 06:



Localização.

LOCAL DO IMÓVEL - Estrada do Taboão do Paratei - Taboão, Mogi das Cruzes – SP.

FONTE – Gorelli Imoveis Ltda. Creci: 19600-J-SP

(11) 4654-2425 ou (11) 99214-1102

VALOR DO ANUNCIADO – R\$ 20.700.000,00

ÁREA – 69.000M²

VALOR POR M² - R\$ 300,00

FATORES:

Topografia – 1,0

Acessibilidade – 1,0

Superfície – 1,0

Oferta - 0,9

Área – 0,97

Valor Final = R\$ 261,90





18-997782213

5.1 Valores Homogeneizados:

Elemento	Valor por metro quadrado
1	R\$ 334,80
2	R\$ 249,75
3	R\$ 235,71
4	R\$ 229,09
5	R\$ 227,25
6	R\$ 261,90

Média = **R\$ 256,42**

+ 30% = R\$ 333,34

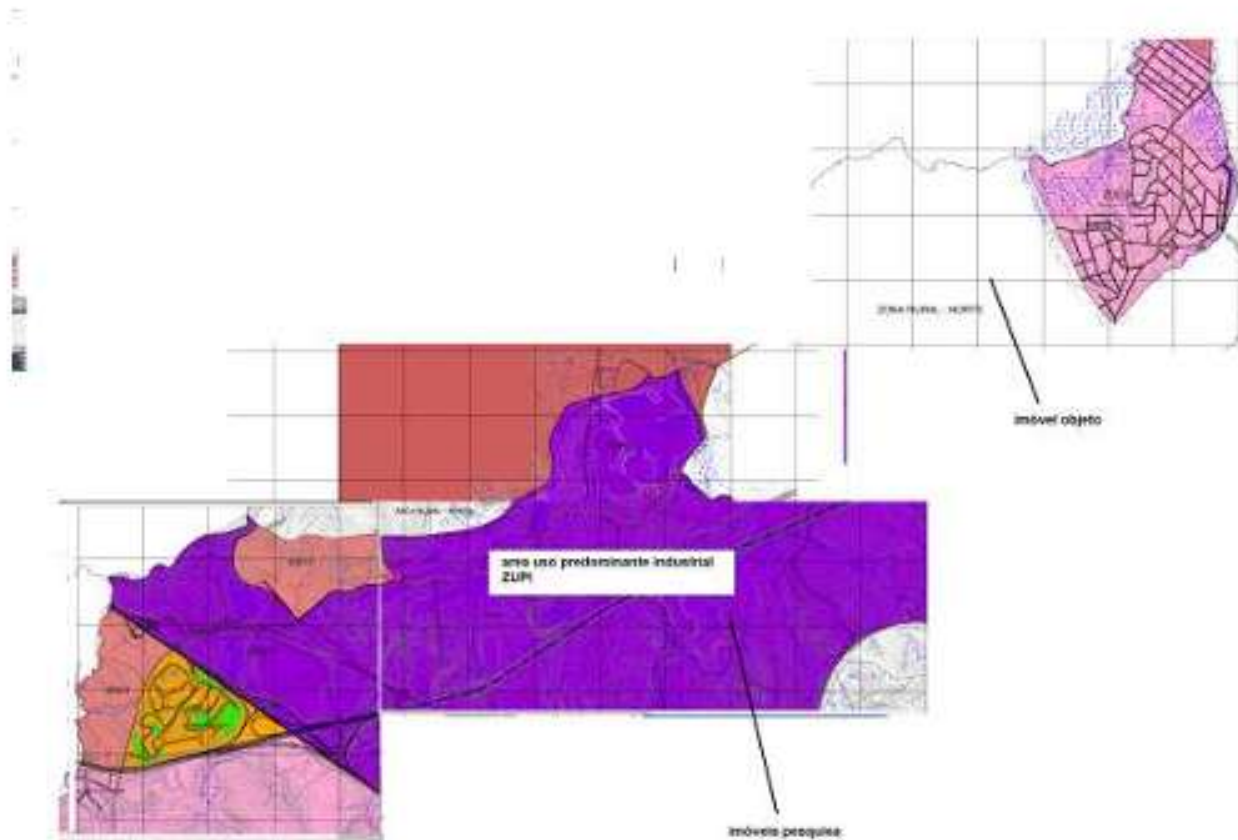
- 30% = R\$ 179,49

Todos os elementos estão dentro da faixa de variação aceitável .

Valor da terra nua para um terreno de 89.024,59 metros quadrados, localizado no Bairro do Lambari, Mogi das Cruzes – SP.= **R\$ 256,42** por metro quadrado.

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

Observação – todos os elementos da pesquisa estão localizados em área industrial sendo que o imóvel objeto está fora da área industrial e sim em área rural norte



Aplica-se, neste caso, um fator de depreciação da ordem de 0,50

Cálculo do valor do imóvel considerando a metodologia de comparação = área
 $89.024,59 \times R\$ 256,42 \times 0,50$

VALOR FINAL DO TERRENO – R\$ 11.413.842,00 (ONZE MILHÕES, QUATROCENTOS E
 TREZE MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS) .



6. CONCLUSÃO


Imóvel sobre a matrícula n° 50.375 do 1º O.R.I. de Mogi das Cruzes, tem seu valor avaliado em setembro de 2025

VALOR FINAL DO TERRENO – R\$ 11.413.842,00 (ONZE MILHÕES, QUATROCENTOS E TREZE MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS) .

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

Termos em que peço deferimento

Mogi das Cruzes, 09 de outubro de 2025


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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 11.413.842,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2025 a 01/02/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	123 dias	1,008326
Percentual correspondente	123 dias	0,832574 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 11.508.870,63
Sub Total	(=)	R\$ 11.508.870,63
Valor total	(=)	R\$ 11.508.870,63

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