DOUGLAS PIRES COSTA

Perito e Avaliador Judicial
Perito em Legislação Ambiental
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591

e-mail: douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

ANEXO I

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 Shiguetoshi 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.

	IA	R1	R2	R3	IP
1 – FATOR TESTADA					
1.1 - Menor que 4,99 m					030
1.2 - De 5 a 10,99 m		10	10		090
1.3 - De 11 a 15 m					100*
1.4 - Superior a 15 m	60			56,7	120
2 – PROFUNDIDADE					
2.1 - Menor que 25 m					050
2.2 - De 25 a 30 m			25		100*
2.3 - Acima de 30 m	60	50		52	110
2.4 - Superior a 60 m					120
3 – MEDIDA DO TERRENO					
3.1 - Menor que 250 m²					090
3.2 - De 250 a 300 m²			250		100*
3.3 - Acima de 300 m²		500			120
3.4 - Superior a 2.000 m²	3600			4771	140
4 – LOCALIZAÇÃO					
4.1 - Meio de quadra		X	X		100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes	X			X	120
4.3 - De esquina					110
4.4 - Com 2 esquinas					130
5 – NATUREZA TERRENO					
5.1 – Seco	X	X	X	X	100*
5.2 - Alagadiço					070
5.3 - Brejoso					060
5.4 - Sujeito a enchentes					050
6 – TOPOGRAFIA					
6.1 – Inclinado para o fundo					
6.1.1 - Até 0,50 m					080
6.1.2 - Superior a 0,50 m					070
6.1.3 - Superior a 1,50 m					060
6.2 – Plano					
6.2.1 - Nível do logradouro		X	X	X	100*
6.2.2 - Abaixo até 0,50 m					090
6.2.3 - De 0,50 a 1,00 m	X				080
6.2.4 - Superior a 1,00 m					070
6.3 – Acima do Logradouro					
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00 m					110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50 m					100
6.3.3 - Superior a 1,50 m					090
7 – REDE DE ÁGUA					
7.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100 m					090
7.3 - Há rede entre 100 a 300 m					080
7.4 - Há poço / cisterna					080
7.5 - Não há rede / poço					060
8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
8.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	100*
8.2 - Há rede sem luz					090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m					080
8.4 - Não há rede próxima					070
9 – PAVIMENTAÇÃO					
9.1 – Asfalto	X	X	X	X	100*
9.2 - Paralelepípedo / Bloquet					090
9.3 - Cascalho					080
9.4 - Terra					070
10 – REDE DE ESGOTO					
10.1 - Há em frente	X	X	X	X	100*
10.2 - Há nos próximos 100 m					080
10.3 - Há superior a 100 m					070
10.4 - Não há					060
11 – CALÇADA / PASSEIO	IA	R1	R2	R3	IP
11.1 - Existe em boas condições		X	X	X	100*
11.2 - Existe em más condições	X				090
11.3 - Não existe					080
12 – REDE TELEFÔNICA FIXA					
12.1 - Existe disponível	X	X	X	X	100*
12.2 - Existe não disponível					090
12.3 - Não existe					080
13– TRANSP.PÚBL/COLETIVO					
13.1 - Existe em frente					100*
13.2 - Disponível dentro de 100m			X	X	090
13.3 - Disponível dentro de 400m	X	X			080
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem					070
14 – LOCAL DO TERRENO					
14.1 - Nobre					
14.2 – Comercial					
14.3 - Classe Média	X	X	X	X	
14.4 - Pobre					
14.5 – Ruim					

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

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

15

	PADRÃO/CONST			CONSER-VAÇÃO			
	Baixo	Médio	Alto	TAB. ROSS-HEIDECKE	m² Terreno	m² Construção	Valor da Venda
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

	PADRÃO m²			
Imóvel	**Baixo**	**Médio**	**Alto**	**m² Construção x Custo**
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 – Benfeitorias 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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 as 18:05 , sob o número WMCZ21702013120 .
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

ANEXO II

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 exeqüente 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 exeqüente ***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 exeqüente 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 empreendido 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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

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 constrito, como se corroboram pelas opiniões mercadológicas acostadas pela parte exeqüente 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:

> "**IMOVEL**: 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,

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

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 qeuem sobre a Rua Jaguaribe.

- Em que pese constar no preâmbulo do Fólio real a localizado 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 Giovani Beltramo.

- Da mesma forma e em resposta ao QUESITO n.º 1 da parte exeqüente (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 constrito.

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

- 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 Averbações 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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

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 - Peruíbe – SP - Fone: (13) 99607-7874
E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

Foto 02 – Vista lateral direita (LD) com logradouro.

Foto 03 – 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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

Foto 04 – Vista interna do imóvel sob outro ângulo.

Foto 05 – Vista interna do imóvel.

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
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 - R_1

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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

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 - R_2

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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

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 - R_3

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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

Foto 15 – Vista Frontal do Imóvel

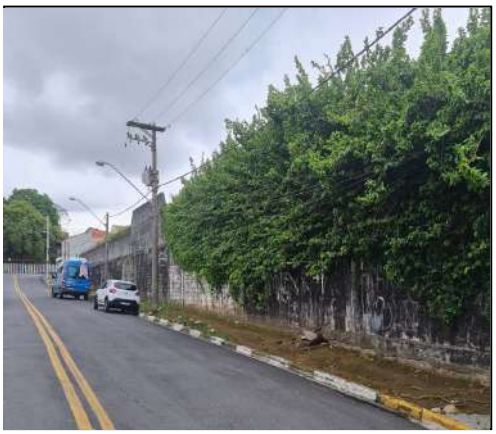


Foto 16 – Vista LD com logradouro

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.

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

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		PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 1300%= x%
IA	Imóvel Paradigma 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 % :

R¹ 100,00% + R² 98,46% + R³ 106,15% ÷ 3 = **101,53% Repres. Média**

R$/m² da Terra:

R¹ 620,00 + R² 920,00 + R³ 2.000,00 ÷ 3 = **R$ 1.180,00 médio/m²**

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

(R$ médio/m²) R$ 1.180,00 ÷ (101,53% Repres. Média) = **R$ 1.162,21 m² (=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:

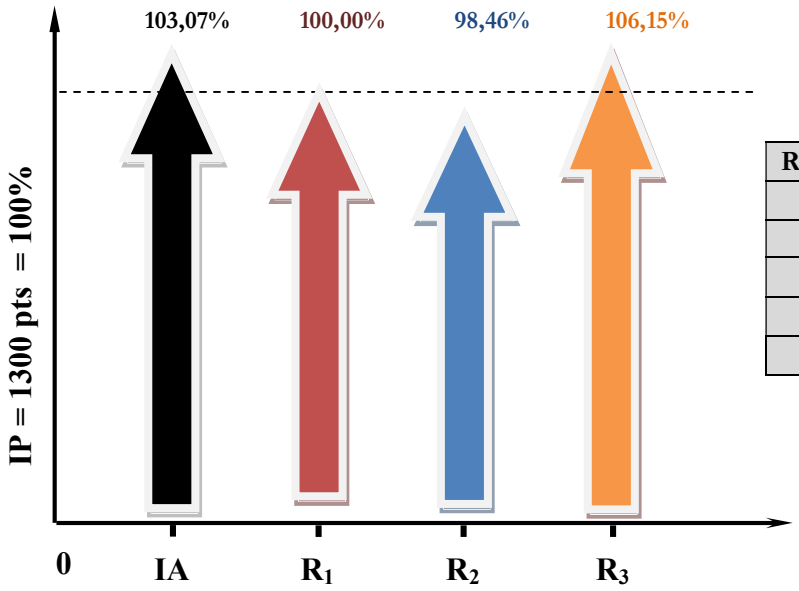
(valor do m² do *IP*) R$ 1.162,21 x **(%Repres. do IA) 103,07%=R$ 1.197,89/m² do IA**

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

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



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00%
IA	=	103,07%
R_1	=	100,00%
R_2	=	98,46%
R_3	=	106,15%

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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

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

BEL º 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

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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

RESPOSTAS AOS QUESITOS

a) Quesito do exeqüente (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 inicada?
   Resposta: Não. Porém há registros de construções demolidas conforme anexa planta.

4. Existe algum aclive 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.

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

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 constrito.
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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico
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 **22°19'31"** 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 **291°41'54"** 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 **202°27'14"** 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 **111°41'54"** 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

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 JUDICIAL
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DCB.

LEGENDA/CONVENÇÕES

	CONSTRUÇÃO DEMOLIDA
•X	VÉRTICE DE DIVISA DO IMÓVEL
	GUIA
	MURO
	CERCA
	PROJEÇÃO CONSTRUÇÕES VIZINHAS
	ALINHAMENTO PREDIAL
	CURVA DE NÍVEL - 5x5 METRO
	CURVA DE NÍVEL - 1x1 METRO
∘XX,XX	PONTO COTADO
	POSTE
	BOCA DE LOBO/BOCA DE LEÃO
21,54	DIMENSÃO EM METRO
	ÁRVORE ISOLADA
	PORTÃO
	DIVISA DE CONFRONTANTES

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

PROCESSO:
0008265–77.2020.8.26.0361
3ª VARA CÍVEL – FORO DE MOGI DAS CRUZES

AÇÃO:
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: BRUNO DE JESUS ROMANO

REQUERIDO:
SPE EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA E OUTRO

PERITO JUDICIAL:
Belª DOUGLAS PIRES COSTA
PERITO E AVALIADOR JUDICIAL

ÁREA DO TERRENO: 3.599,38m²

ÁREA DEMOLIDA: 129,54m²

LOCAL:
RUA JOSÉ MARQUÊS, LOTES Nºs 54, 55, 56, 57, 58 e 59 DA QUADRA "E", VILA NOVA CINTRA, BRÁS CUBAS – MOGI DAS CRUZES/SP

ESCALA: 1:400 | DATA: 05/10/2021

SITUAÇÃO SEM ESCALA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/10/2021 às 18:05 , sob o número WMCZ21702013120
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 42C2DD4.