



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



fls. 262

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

Processo nº	1016309-05.2019.8.26.0361 – 1ª Vara Cível Mogi das Cruzes
Exequente	Banco do Brasil S/A
Executados	Paulo Takashi Sato e Outro

MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

TERMO DE ENCAMINHAMENTO

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito Judicial, honrosamente nomeado nos autos às fls. 221, em 03 de fevereiro de 2022, vêm submeter a apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel denominado como “SÍTIO SATO”, com área total de 4,84 hectares, objeto da tábuas imobiliária n.º 15.242 da 1ª Serventia Predial desta Comarca (fls. 233/244), cujo valor global aproximado é de **R\$ 2.708.131,41** (dois milhões, setecentos e oito mil, cento e trinta e um reais e quarenta e um centavos).

Fazem parte do presente trabalho a anexa Tabela de Ross Heidecke, cópia da edição de julho/2022 da revista Construção – Editora Pini e Croqui das construções edificadas na propriedade imobiliária rural.

Respeitosamente, anexo ao presente trabalho a Portaria n.º 6.425/2017 do CRECI/SP – 2ª Região que tem servido de referência aos Magistrados no difícil “*múnus*” dos arbitramentos de honorários periciais.

Desta forma, aplicando-se a tabela suso-mencionada ao presente trabalho, constata-se que os honorários periciais definitivos devem ser orçados entre o valor mínimo sugerido (R\$ 12.505,98) e o valor máximo lá sugerido (R\$ 23.507,37), consoante tabela em anexo e print abaixo colacionado:



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



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

TABELA REFERENCIAL II

AVALIAÇÕES PARA FINS DE COMPRA / VENDA

VALOR DO IMÓVEL	HONORÁRIOS
Até R\$ 35.000,00	De R\$ 882,63 até R\$ 1.659,07
De R\$ 35.001,00 até R\$ 45.000,00	De R\$ 970,89 até R\$ 1.824,97
De R\$ 45.001,00 até R\$ 55.000,00	De R\$ 1.067,98 até R\$ 2.007,47
De R\$ 55.001,00 até R\$ 65.000,00	De R\$ 1.174,78 até R\$ 2.208,22
De R\$ 65.001,00 até R\$ 75.000,00	De R\$ 1.292,25 até R\$ 2.429,03
De R\$ 75.001,00 até R\$ 85.000,00	De R\$ 1.421,48 até R\$ 2.671,94
De R\$ 85.001,00 até R\$ 105.000,00	De R\$ 1.627,50 até R\$ 3.059,20
De R\$ 105.001,00 até R\$ 110.000,00	De R\$ 1.719,66 até R\$ 3.232,43
De R\$ 110.001,00 até R\$ 120.000,00	De R\$ 1.837,59 até R\$ 3.454,10
De R\$ 120.001,00 até R\$ 130.000,00	De R\$ 1.935,67 até R\$ 3.638,46
De R\$ 130.001,00 até R\$ 140.000,00	De R\$ 2.024,13 até R\$ 3.804,74
De R\$ 140.001,00 até R\$ 150.000,00	De R\$ 2.106,40 até R\$ 3.959,38
De R\$ 150.001,00 até R\$ 200.000,00	De R\$ 2.466,23 até R\$ 4.635,75
De R\$ 200.001,00 até R\$ 250.000,00	De R\$ 2.779,25 até R\$ 5.224,13
De R\$ 250.001,00 até R\$ 300.000,00	De R\$ 3.065,83 até R\$ 5.762,81
De R\$ 300.001,00 até R\$ 400.000,00	De R\$ 3.589,50 até R\$ 6.747,15
De R\$ 400.001,00 até R\$ 500.000,00	De R\$ 4.069,69 até R\$ 7.649,76
De R\$ 500.001,00 até R\$ 600.000,00	De R\$ 4.520,08 até R\$ 8.496,35
De R\$ 600.001,00 até R\$ 700.000,00	De R\$ 4.948,12 até R\$ 9.300,93
De R\$ 700.001,00 até R\$ 800.000,00	De R\$ 5.358,46 até R\$ 10.072,24
De R\$ 800.001,00 até R\$ 900.000,00	De R\$ 5.754,24 até R\$ 10.816,19
De R\$ 900.001,00 até R\$ 1.000.000,00	De R\$ 6.137,73 até R\$ 11.537,03
De R\$ 1.000.001,00 até R\$ 1.500.000,00	De R\$ 7.919,12 até R\$ 14.885,49
De R\$ 1.500.001,00 até R\$ 2.000.000,00	De R\$ 9.544,10 até R\$ 17.939,95
De R\$ 2.000.001,00 até R\$ 3.000.000,00	De R\$ 12.505,98 até R\$ 23.507,37
De R\$ 3.000.001,00 até R\$ 4.000.000,00	De R\$ 15.217,28 até R\$ 28.605,77
De R\$ 4.000.001,00 até R\$ 5.000.000,00	De R\$ 17.757,94 até R\$ 33.379,43
De R\$ 5.000.001,00 até R\$ 10.000.000,00	De R\$ 28.973,48 até R\$ 54.461,17

Rua Pamplona, 1200 - Ed. Corretor de Imóveis - Jardim Paulista - CEP 01405-001 - São Paulo - SP
 PABX (11) 3886-4900
 Endereço Eletrônico: www.crecisp.gov.br

Finalmente, requer de Vossa Excelência a autorização para levantamento dos honorários periciais provisórios e incontroversos, depositados às fls. 251 no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), requerendo sua **complementação** nos termos em que forem arbitrados por este Douto Juízo de Direito, colocando-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Termos em que,
 Pede Deferimento;
 Mogi das Cruzes, 30 de agosto de 2022

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
 Perito em Legislação Ambiental / Perito e Avaliador Judicial
 Perito Grafotécnico / Perito Automotivo
 Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591
 Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626-SP
 Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233

Av. Padre Anchieta, n.º 6.278 – Balneário Oásis – CEP: 11750-000 – Peruíbe – SP – Tel.: (13) 99607-7874 (vivo/watsap)
E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br / douglas.peritojudicial@gmail.com



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



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

Processo:	1016309-05.2019.8.26.0361
Interessados:	Banco do Brasil S/A x Paulo Takashi Sato e Outro
IA - Imóvel Avaliando	Terreno com área de 48.400,00m ² – Estrada do Taboão Parateí s/n – Sítio Sato
R1 - Imóvel Referencial I	Terreno com área de 20.000,00m ² - Bairro Taboão – Mogi das Cruzes/SP
R2 - Imóvel Referencial II	Terreno com área de 24.200,00m ² - Bairro Taboão – Mogi das Cruzes/SP
R3 - Imóvel Referencial III	Terreno com área de 24.200,00m ² - Bairro Taboão – Mogi das Cruzes/SP

1 – TIPO DE ACESSO

- 1.1 - Asfalto
- 1.2 - Cascalho
- 1.3 – Terra
- 1.4 – Servidões
- 1.4 - Servidões com porteiros

IA	R1	R2	R3	IP
	X		X	100
		X		090
X				080*
				075
				070

2 – IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS

- 2.1 – Limitada
- 2.2 – Relativa
- 2.3 – Significativa

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

3 – PRATICABILIDADE DURANTE O ANO

- 3.1 – Permanente
- 3.2 – Sem condições satisfatórias
- 3.3 – Problemas nas chuvas
- 3.4 – Dificuldades na seca

IA	R1	R2	R3	IP
				100
X	X	X	X	090*
				080
				070

4 – FATOR ENERGIA

- 4.1 - Possui e dimensionada
- 4.2 - Possui não dimensionada
- 4.3 – Disponível
- 4.4 – Indisponível

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
				090
X	X	X	X	080
				070

5 – DESCRIÇÃO LIMÍTROFE

- 5.1 - Ad-corpus
- 5.2 - Planta planimétrica
- 5.3 – Georeferenciada

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

6 – CAPACIDADE DE GERAR RENDIMENTOS

- 6.1 - Culturas/grãos
- 6.2 - Rotação de culturas/pasto
- 6.3 – Pasto
- 6.4 - Reserva/floresta
- 6.5 - Reserva com vida silvestre

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100
				090*
				080
				075
				070

7 – PROBLEMAS DE MANEJO

- 7.1 – Nenhum
- 7.2 – Pequenos
- 7.3 – Sérios
- 7.4 - Proibido/inviável

IA	R1	R2	R3	IP
X	X		X	100
		X		090*
				080
				070

8 – O SOLO EXIGE

- 8.1 - Adução de manutenção
- 8.2 – Práticas simples
- 8.3 - Complexos e terracimento
- 8.4 - Proibida/inviável

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100
				090*
				080
				070

9 – FATOR ÁGUA

- 9.1 - Córrego/riacho/rio/lago
- 9.2 – Minas
- 9.3 - Somente via poço
- 9.4 - Não possui

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

10 – APP = 20%

- 10.1 – Regularizada
- 10.2 - Existe/a regularizar
- 10.3 - Não existe/a regularizar

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

PONTUAÇÃO IP = 910 pontos	IA	R1	R2	R3
	940	960	930	950



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



fls. 265

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

Processo:	1016309-05.2019.8.26.0361
Interessados:	Banco do Brasil S/A x Paulo Takashi Sato e Outro
IA - Imóvel Avaliando	Terreno com área de 48.400,00m ² – Estrada do Taboão Paratei s/n – Sítio Sato
R₁ - Imóvel Referencial I	Terreno com área de 20.000,00m ² - Bairro Taboão – Mogi das Cruzes/SP
R₂ - Imóvel Referencial II	Terreno com área de 24.200,00m ² - Bairro Taboão – Mogi das Cruzes/SP
R₃ - Imóvel Referencial III	Terreno com área de 24.200,00m ² - Bairro Taboão – Mogi das Cruzes/SP

BREVE RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

- Trata-se de avaliação mercadológica do bem imóvel rural situado neste Município e Comarca de Mogi das Cruzes, situado no bairro do Taboão, objeto da tábua imobiliária n.º 15.242, de 09/03/1981 da 1ª Serventia Predial desta Urbe, contendo as seguintes medidas, características e confrontações, a saber:

“IMÓVEL: Um terreno com a área de 4,84 has., ou 2 alqueires paulistas, denominado ‘Sítio Sato’, situado no bairro do Taboão, perímetro rural desta cidade, dentro do seguinte roteiro: Começa no marco zero, junto a uma ponte sobre o rio Tijuca Ussú, distante um metro do rio e 6,50 metros da ponte; daí segue acompanhando um caminho, a uma distância de 131 metros, até o piquete “I”, daí atravessa a Estrada e segue no rumo de 81° 30’ SW, na distância de 182 metros, até a estaca n.º 24, onde encontra o Caminho Nagano, confrontando com terras de Hideo Ishikawa; daí deflete à direita e segue o rumo de 24° 58’ NE, na distância de 116,87 metros, dividindo com terras de Jitsuji Niwa, até chegar na estaca 25; daí segue o rumo de 25° 18’ NE, na distância de 77,46 metros, confrontando com as terras de Ryuso Hachino; daí deixa o Caminho Nagano, deflete à direita e segue o rumo de 49° 38’ NE, na distância de 107,70 metros, deflete à esquerda com o rumo de 23° 38’ NE, na distância de 62,89 metros, deflete novamente à direita e segue o rumo de 57° 18’ NE, na distância de 42,80 metros, da estaca 26 a estaca 29 dividindo com as terras de Akio Tanaka; na estaca 29, junto à margem do Rio Tijuca-Ussú, na distância de 1,00 metro do rio, deflete a direita e segue agora beirando o rio com o rumo de 16° 22’ SE na distância de 45,55 metros, 6° 42’ SE, na distância de 67,66 metros, na estaca 31 deflete à direita e segue o rumo de 27° 38’ SW, na distância de 27,89 metros, deflete à esquerda e segue o rumo de 9° 02’ na distância de 28,38 metros até a estaca 33, depois segue o rumo de 27° 00’ SE, na distância de 71,30 metros, indo encontrar a estaca Zero, ponto inicial do perímetro, confrontando com terras de Luiz Antônio Moreira, estando localizado do lado direito da Estrada Mogi-Dutra no sentido de quem de Mogi das Cruzes vai a Arujá”.

- O imóvel em comento, situado na Zona Rural do bairro Taboão, nesta Urbe, possui cerca de 70% de área plana, com construções e benfeitorias nele erigidas, servindo-se para plantio de hortas e hortaliças, bem como plantio de caqui.



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



fls. 266

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

- A vistoria “*in loco*” do imóvel avaliando, ocorreu no dia 04 de maio de 2022, às 10hs:00min, onde este “*Expert*” foi recebido pelo proprietário do imóvel, o Sr. Paulo Takashi Sato, sendo concedido o livre acesso deste signatário no interior da propriedade rural.
- Este signatário colheu informações, importantes dados e demais elementos, tais como fotografias, conjunto probatório este que serviu para formar o juízo de valor deste perito judicial.
- Foram utilizados os seguintes equipamentos profissionais para a colheita dos exames, a saber: Câmera Digital da Marca SONY, Modelo Cyber-shot de 16.1 mega pixels e uma Trena Digital à Laser da Marca BOSCH, modelo GLM 80 Profissional.
- Foi, também, constatada a existência de **EDIFICAÇÕES** no imóvel, edificações estas que foram conferidas minuciosamente por este signatário, cujas edificações possuem metragem total de 810,06 m², demonstradas nos termos do anexo CROQUI, constituídas de Casa Sede (178,96m²); Casa de Colonos (180,00m²); Galpões (356,60m²) e Garagem Coberta (94,50m²), porém sem averbações das mesmas junto ao Fólio Real da propriedade avalianda.
- Segundo características observadas “*in loco*”, as benfeitorias possuem uma idade “aparente” de 30 (trinta) anos de idade, classificadas em padrão médio, tendo sido ainda constatada a inexistência de trincas e rachaduras.
- A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por demais imóveis rurais, possuindo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública.
- Por força do **TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO** acostado às fls. 214 do presente caderno processual digital, houve a **CONSTRUIÇÃO** do bem imóvel objeto deste trabalho, construção esta constante das Averbações n.ºs 21 e 22 do álbum imobiliário n.º 15.242 do 1º C.R.I. desta Comarca.
- O acesso ao imóvel se dá por estrada de terra, distanciando-se entre a porteira de entrada até o asfalto (“curva da morte” – Estrada do Tabão de Paratei), cerca de 587,00 metros e



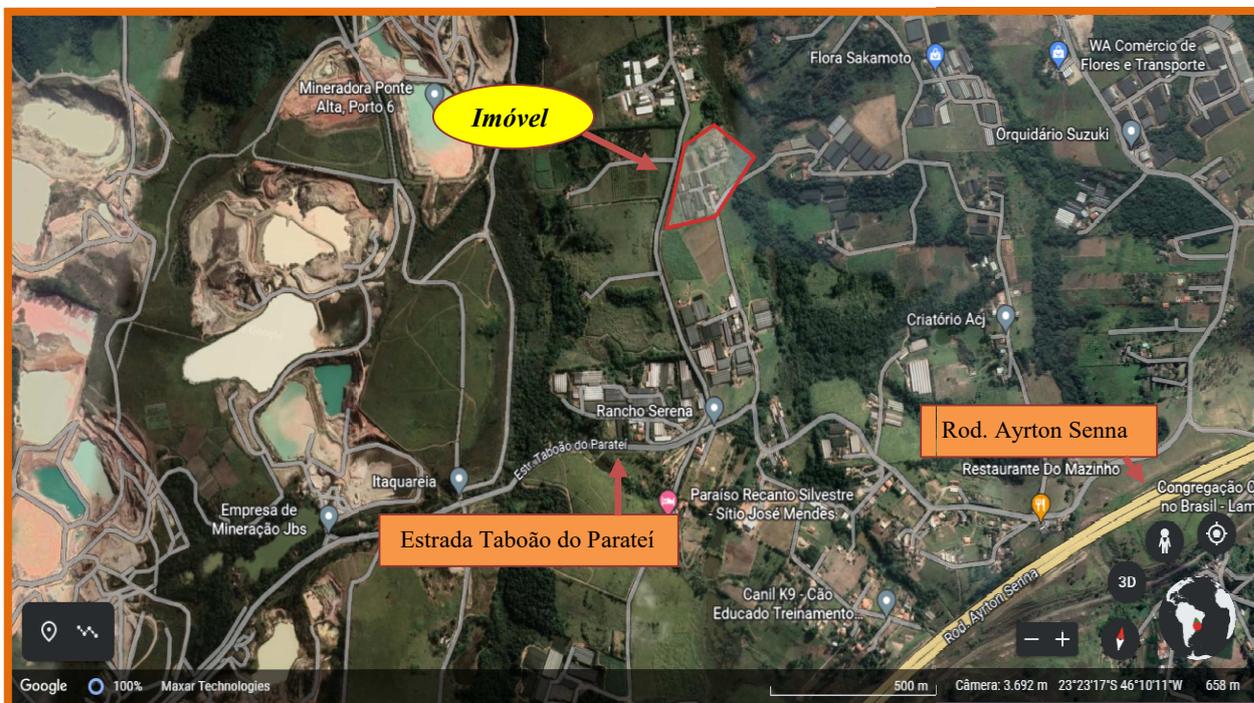
DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



fls. 267

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

distanciando-se da Rodovia Ayrton Senna há cerca de 1.700 metros, como se corrobora pelo MAPA abaixo demonstrado e extraído da plataforma Google Maps, confira-se:



- As construções erigidas na propriedade rural avaliada, foram levantadas *in loco* por este auxiliar do juízo, tendo sido constatado a edificação de Galpões, Casa Sede, Casa de Colono e Garagem, conforme CROQUI em anexo ao presente trabalho.



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



fls. 268

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

DETALHES	IA		R1		R2		R3	
11 - CASA SEDE	Idade: 30 anos		Idade 20 anos		Idade 20 anos		Idade: sem construções	
Padrão de construção (baixo, médio ou alto)	Médio	178,96 m ²	Médio	250,00m ²	Médio	300,00 m ²		
Estado de conservação e uso	(X) bom () regular ruim		() bom (x) regular () ruim		() bom (x) regular () ruim		() bom () regular () ruim	
Custo de reposição / Editora PINI	R\$ 2.201,12 (PINI-25%)		R\$ 2.201,12 (PINI - 25%)		R\$ 2.201,12 (PINI - 25 %)		R\$ (PINI - 25 %)	
Custo TOTAL de reposição	R\$ 393.912,43		R\$ 550.280,00		R\$ 660.336,00		R\$	
Fator depreciação / Ross Heidecke	-21,50%	C-30	-14,20%	C-20	-14,20%	C-20	%	
Construção depreciada	R\$ 309.221,26		R\$ 472.140,24		R\$ 566.568,29		R\$	
12 - CASAS COLONOS								
Padrão de construção	médio	180,00m ²		0,00 m ²		m ²		m ²
Estado de conservação e uso	(X) bom () regular () ruim		() bom () regular () ruim		() bom () regular () ruim		() bom () regular () ruim	
Custo de reposição / Editora PINI	R\$ 2.201,12 (PINI - 25 %)		R\$ 0,00 (PINI - 25 %)		R\$ (PINI - 25 %)		R\$ (PINI - 25 %)	
Custo TOTAL de reposição	R\$ 396.201,60		R\$ 0,00		R\$		R\$	
Fator depreciação / Ross Heidecke	-21,50%	C-30	%		%		%	
Construção depreciada	R\$ 311.018,25		R\$ 0,00		R\$		R\$	
13 - CONSTRUÇÕES DE APOIO								
Mangueiro simples com		m ²		m ²		m ²		m ²
Mangueiro equipado		m ²		m ²		m ²		m ²
Galpão de serviços ou seleiros	Médio	204,00 m ²		m ²		m ²		m ²
Galpão de manutenção e equipamentos	Médio	152,60 m ²		m ²		m ²		m ²
Outros		m ²		m ²		m ²		m ²
Metragem e padrão de construção total	Médio	356,60 m ²		m ²		m ²		m ²
Estado de conservação e uso	() bom () regular (x) ruim		() bom () regular () ruim		() bom () regular () ruim		() bom () regular () ruim	
Custo de reposição / Editora PINI	R\$ 1.792,67(PINI - 25%)		R\$ (PINI - 25 %)		R\$ (PINI - 25 %)		R\$ (PINI - 25 %)	
Custo TOTAL de reposição	R\$ 639.266,12		R\$ 0,00		R\$		R\$	
Fator depreciação / Ross Heidecke	-21,50%	C-30	%		%		%	
Construção depreciada	R\$ 501.823,90		R\$ 0,00		R\$		R\$	
14 - ÁREA DE LAZER	() possui (X) não possui		() possui (X) não possui		() possui () não possui		() possui () não possui	
15 - POMAR	() possui () não possui		() possui (X) não possui		() possui () não possui		() possui () não possui	
16 - SEMOVENTES	() possui (X) não possui		() possui (X) não possui		() possui () não possui		() possui () não possui	
(Cotações anexo)	n° de cabeças: 0		n° de cabeças: 0		n° de cabeças:		n° de cabeças:	
	Raça:		Raça:		Raça:		Raça:	
	R\$ 0,00		R\$ 0,00		R\$		R\$	
SOMA GERAL (CAMPOS 11 A 16)	R\$ 1.122.063,41		R\$ 472.140,24		R\$		R\$	

* NOTA: O valor do IA (soma geral) será agregado ao valor da terra bruta a ser encontrada na Homogeneização dos dados.



17-	Quantidade de Alqueires				
		IA	R ₁	R ₂	R ₃
A	Valor à Venda / Vendido (R\$)		1.300.000,00	1.350.000,00	1.200.000,00
B	Construções depreciadas	1.122.063,41	472.140,24	566.568,29	-
C	Soma → Benf/ Equip/ Sem e Outros	-	-	-	-
D	Valor da TERRA (a - b - c = d)		827.859,76	783.431,71	1.200.000,00
E	Valor do Alqueire = d : qtde de alqueires		413.929,58	783.431,71	1.200.000,00
F	Valor do ha = e : 2.42		171.045,28	323.732,11	495.867,77
G	Valor do m ² da terra = f : 10.000		17,10	32,37	49,58

ROTEIRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01: Acesso inicial (Estr. Taboão Parateí)



Foto 02: Acesso Secundário



Foto 03: Qualidade do acesso



Foto 04: Vista da entrada principal



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



fls. 270

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

DAS BENFEITORIAS e CONSTRUÇÕES.



Foto 05: Vista das construções



Foto 06: Vista das Construções



Foto 07: Vista das construções



Foto 08: Vista das Construções



Foto 09: Vista das construções



Foto 10: Vista das Construções



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



fls. 271

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



Foto 11: Vista das construções



Foto 12: Vista das Construções

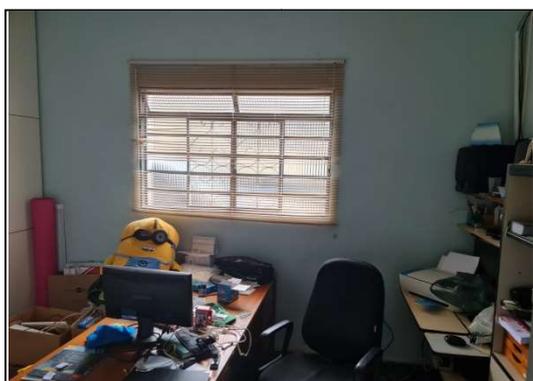


Foto 13: Vista das construções



Foto 14: Vista das Construções



Foto 15: Vista das construções



Foto 16: Vista das Construções



Foto 17: Vista das plantações e cultivos



Foto 18: Vista das plantações e cultivos



Foto 19: Vista das plantações e cultivos



Foto 20: Vista das plantações e cultivos

METODOLOGIA

Após exaustiva pesquisa junto ao mercado imobiliário identificamos três imóveis aqui chamados de **Referenciais** que se assemelham ao **Imóvel Avaliando** e foram vendidos recentemente ou estão à venda, que servirão de parâmetro para encontrarmos o valor do Imóvel em questão. Portanto, adotaremos na condução deste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO**, com aplicação direta de fatores.



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



fls. 273

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

IMÓVEL RURAL REFERENCIAL I – R₁

Anunciado na Imobiliária: CATAMARÃ IMÓVEIS – CRECI: 35.720-J

Endereço: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-taboa-mogidas-cruzes-sp-20000m2-id-2573815108/>

Telefone: (11) 4312-6194

Contato: Mary

Localização do Imóvel: *Imóvel inserido no mesmo contexto geográfico que o Avaliando (bairro Taboão) contendo 20.000,00m² e área construída de 250,00m².*



Foto 21: Acesso



Foto 22: Entrada principal



Foto 23: Vista panorâmica



Foto 24: Agente vendedor



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial



fls. 274

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

IMÓVEL RURAL REFERENCIAL II – R₂

Anunciado na Imobiliária: PARCERIA IMÓVEIS LTDA. – CRECI: 29376-J

Endereço: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-piscina-taboao-mogi-das-cruzes-sp-24200m2-id-2501398740/>

Telefone: (11) 4796-4055

Contato: Lara Maria

Localização do Imóvel: *Imóvel inserido no mesmo contexto geográfico que o Avaliando, contendo 1 alqueire paulista e área construída de 300,00m².*

À Venda/Vendido por R\$ 1.350.000,00



Foto 25: Acesso



Foto 26: Entrada principal



Foto 27: Vista panorâmica



Foto 28: Agente vendedor



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



fls. 275

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

IMÓVEL RURAL REFERENCIAL III – R₃

Anunciado na Imobiliária: PRIMUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS – CRECI: 39.934-J

Endereço: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-taboa-mogi-das-cruzes-sp-24200m2-id-2513181927/>

Telefone: (11) 4744-6696

Contato: Marcia

Localização do Imóvel: *Situado em bairro equivalente ao Avaliando.*

À Venda/Vendido por R\$ 1.200.000,00

Características do Imóvel: Área Rural contendo 1 (um) alqueire Paulista (24.200,00m²)



Foto 29: Acesso



Foto 30: Entrada principal



Foto 31: Vista panorâmica



Foto 32: Agente vendedor



CONCEITO

Optaremos por encontrar a **MÉDIA** entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS**, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio **AVALIANDO** aplicando a seguir a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	PONTUAÇÃO	REPRESENTATIVA % (Pontuação ÷ 910% = X %)	Imóvel Paradigma IP = 100 % 910 pontos
IA	940	103,29%	
R ₁	960	105,49%	
R ₂	930	102,20%	
R ₃	950	104,39%	

Assim, temos que, por exemplo, a **MÉDIA** entre os referenciais é:

Representativa % :

$$R^1 105,49\% + R^2 102,20\% + R^3 104,39\% \div 3 =$$

104,02% Repres. Média

(Campo 17 - g)

R\$/m² da Terra:

$$R^1 17,10 + R^2 32,37 + R^3 49,58 \div 3 =$$

R\$ 33,01 médio/m²

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

$$(R\$ médio/m^2) 33,01 \div (\% Respres. Média) 104,02\% =$$

R\$ 31,73m² (=100%)

Se o **IA** corresponde a **103,29%** quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 31,73** então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel**

Avaliando (IA) é: **(valor do m² do IP) R\$ 31,73/m²** x **(% Repres. do IA) 103,29%** = **R\$ 32,77 /m² do IA**

Logo:

Em hectares : **R\$ 32,77/m² do IA x 10.000 = R\$ 327.700,00 / ha.**

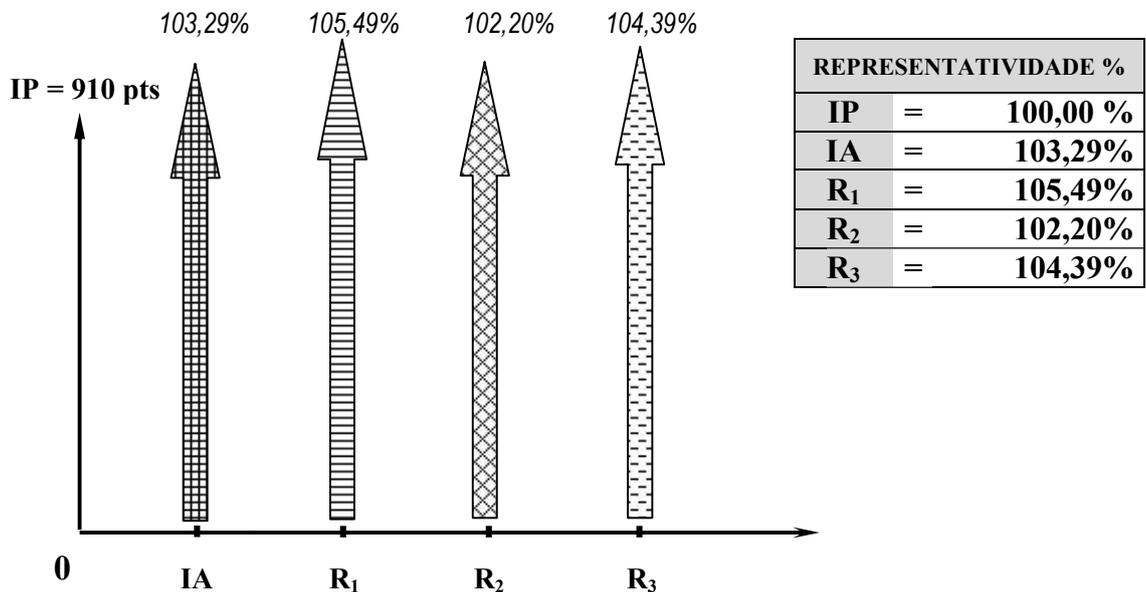
Em alqueires : **R\$ 327.700,00 /ha do IA x 2,42 = R\$ 793.034,00 / alq.**

Se possui **2,00** alqueires, então, seu valor da terra é de aproximadamente: **R\$ 1.586.068,00** (hum milhão, quinhentos e oitenta e seis mil e sessenta e oito reais).



Finalmente, o valor do terreno somado às benfeitorias já identificadas no **Anexo I – Campo 16** (Soma Geral), devidamente ajustadas, no valor de **R\$ 1.122.063,41**, concluímos que o **Imóvel Avaliando** tem seu **valor global** aproximado de **R\$ 2.708.131,41** (dois milhões, setecentos e oito mil, cento e trinta e um reais e quarenta e um centavos).

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativa: O valor tecnicamente encontrado reflete a realidade do mercado imobiliário, não sendo portanto necessário a aplicação de qualquer fator de correção/ajuste.



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



fls. 278

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

CONCLUSÃO

Em vistorias realizadas segundo a NBR nº 14.653/3 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnica moderna de avaliações do CAAVI/2004, que contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos.

Trata-se de uma avaliação técnica que se enquadra em nível II e grau de precisão II segundo a referida norma 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, conforme abaixo:

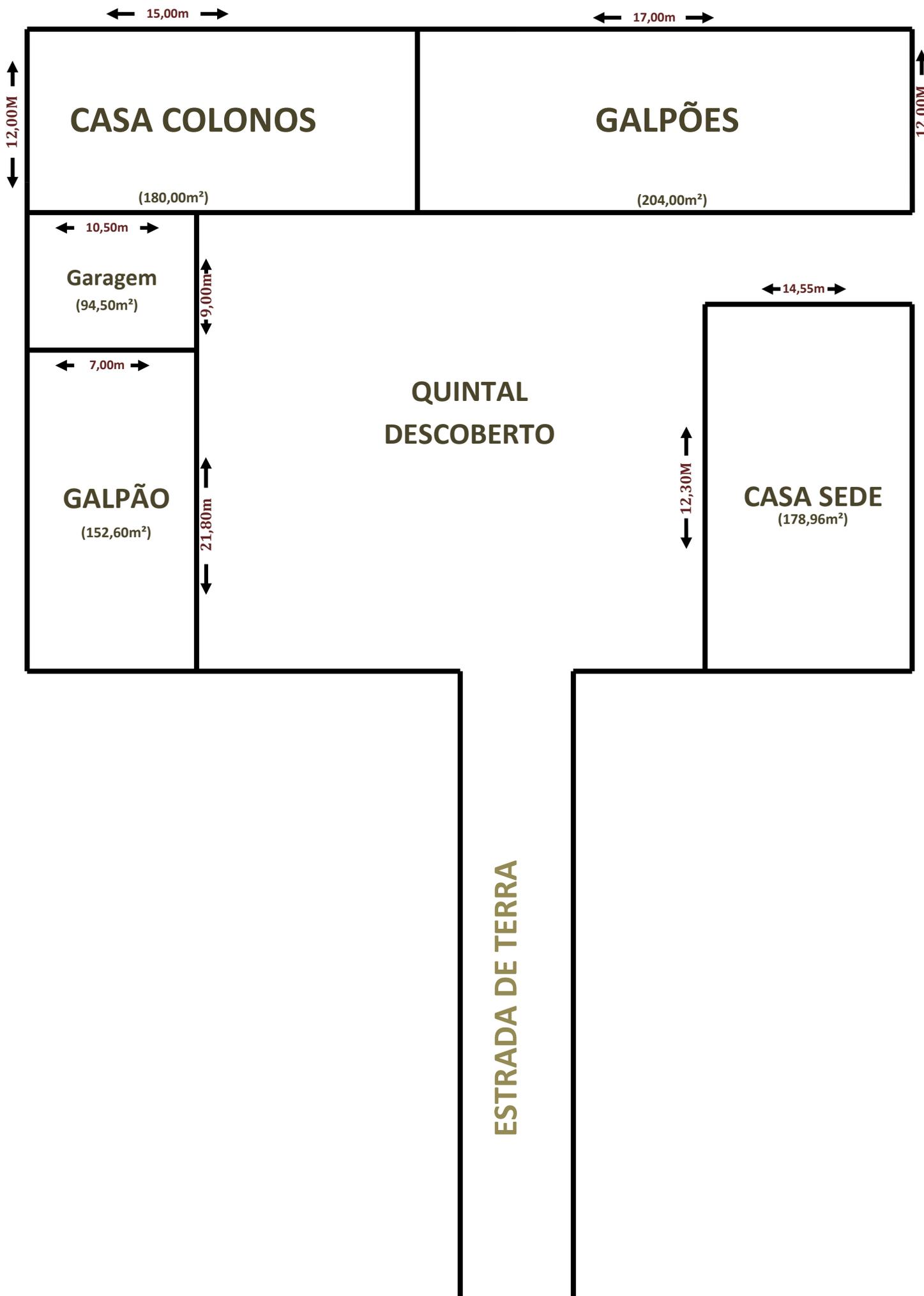
Variável de + 5% = R\$ 2.843.537,98

R\$ 2.708.131,41

Variável de - 5% = R\$ 2.572.724,84

Termos em que,
Pede Deferimento;
Mogi das Cruzes, 30 de agosto de 2022

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental / Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico / Perito Automotivo
Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591
Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626-SP
Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233



CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

julho, 2022

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.590,30	2.529,71	1.060,59	3.516,57	2.358,58	1.157,99	3.119,16	2.267,04	852,12
Residencial médio (2)	2.934,83	2.028,13	906,70	2.855,90	1.864,35	991,55	2.522,90	1.796,67	726,23
Residencial popular (3)	2.277,25	1.604,81	672,44	2.346,96	1.613,47	733,49	2.078,42	1.540,54	537,87
Sobrado popular (11)	2.590,50	1.783,49	807,01	2.521,83	1.643,24	878,59	2.201,82	1.563,53	638,29
Prédio com elevador fino (4)	3.157,68	2.333,11	824,57	2.995,02	2.090,25	904,77	2.670,23	1.992,40	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	3.052,04	2.038,97	1.013,07	2.946,26	1.834,74	1.111,52	2.628,48	1.805,66	822,81
Prédio com elevador médio (10)	2.762,42	2.094,87	667,55	2.762,78	2.035,54	727,24	2.592,67	2.054,55	538,12
Prédio sem elevador médio (5)	2.674,61	1.912,76	761,85	2.697,78	1.866,76	831,02	2.424,96	1.809,29	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	2.181,58	1.418,20	763,37	2.143,28	1.309,58	833,71	1.833,06	1.223,39	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.326,04	2.501,40	824,64	3.136,19	2.070,25	1.065,93	2.846,37	2.055,93	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	3.236,41	2.430,66	805,75	3.066,07	2.162,94	903,13	2.830,53	2.205,76	624,77
Clinica Veterinária (14)	3.215,92	2.242,59	973,33	3.059,08	2.185,66	873,42	2.728,86	2.054,38	674,48
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.390,23	1.848,64	541,58	2.317,37	1.717,46	599,91	2.085,40	1.638,80	446,60

Uso de Edificação	Belo Horizonte - R\$/m ²			Brasília - R\$/m ²			Goiânia - R\$/m ² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.289,55	2.419,57	869,98	3.327,03	2.788,63	538,40	3.117,20	2.335,83	781,37
Residencial médio (2)	2.595,80	1.906,10	689,70	3.238,19	2.385,22	852,97	2.367,75	1.699,00	668,75
Residencial popular (3)	2.141,99	1.485,26	656,74	2.249,78	1.608,15	641,63	1.913,01	1.416,06	496,95
Sobrado popular (11)	2.514,86	1.773,56	741,31	2.538,19	1.811,85	726,33	2.066,13	1.475,22	590,91
Prédio com elevador fino (4)	2.595,80	1.906,10	689,70	2.853,03	2.176,71	676,32	2.795,68	2.178,29	617,38
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.566,35	1.731,33	835,02	2.749,20	2.204,05	545,15	2.663,23	2.168,45	494,78
Prédio com elevador médio (10)	2.516,39	1.956,08	560,31	2.726,53	1.906,51	820,02	2.574,87	1.823,06	751,82
Prédio sem elevador médio (5)	2.392,33	1.759,48	632,86	2.542,60	1.922,88	619,72	2.414,14	1.851,11	563,03
Prédio sem elevador popular (6)	1.852,71	1.231,55	621,16	1.940,96	1.329,05	611,90	1.851,86	1.286,10	565,76
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.881,34	2.237,98	643,36	2.902,56	2.230,59	671,97	2.767,82	2.155,08	612,74
Prédio sem elevador médio (8)	2.817,16	2.011,53	805,63	2.768,16	1.978,74	789,42	2.761,90	2.174,88	587,02
Clinica Veterinária (14)	2.709,15	2.022,26	686,89	2.731,07	2.101,93	629,14	2.647,04	1.922,26	724,78
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.024,12	1.567,95	456,16	2.099,09	1.647,68	451,41	1.976,77	1.562,51	414,26

Uso de Edificação	Campo Grande - R\$/m ² (*)			Cuiabá - R\$/m ² (*)			Curitiba - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.045,30	2.295,04	750,25	3.029,16	2.205,15	824,01	2.998,36	2.043,63	954,73
Residencial médio (2)	2.563,42	1.925,96	637,46	2.642,29	1.941,32	700,98	2.451,15	1.636,08	815,07
Residencial popular (3)	1.948,45	1.477,02	471,42	2.119,70	1.598,86	520,84	1.911,30	1.306,64	604,66
Sobrado popular (11)	2.154,67	1.593,34	561,33	2.324,23	1.706,32	617,91	2.129,57	1.402,62	726,95
Prédio com elevador fino (4)	2.728,63	2.133,08	595,56	2.720,12	2.067,83	652,30	2.535,18	1.619,66	915,53
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.616,65	1.896,75	719,89	2.717,59	1.926,99	790,60	2.481,19	1.731,49	749,71
Prédio com elevador médio (10)	2.558,12	2.090,18	467,94	2.661,38	2.139,90	521,48	2.416,09	1.810,78	605,31
Prédio sem elevador médio (5)	2.393,84	1.858,05	535,79	2.512,64	1.921,77	590,87	2.266,76	1.571,76	695,00
Prédio sem elevador popular (6)	1.851,70	1.315,51	536,19	1.911,26	1.322,04	589,23	1.822,82	1.136,22	686,60
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.860,06	2.300,75	559,31	2.936,93	2.177,14	759,79	2.800,53	2.077,00	723,53
Prédio sem elevador médio (8)	2.830,73	2.138,83	691,90	2.908,67	2.293,09	615,58	2.607,79	1.859,59	748,20
Clinica Veterinária (14)	2.766,50	2.175,24	591,26	2.819,86	2.170,97	648,89	2.466,37	1.586,22	880,15
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.149,55	1.748,57	400,97	2.177,24	1.736,81	440,43	1.943,76	1.442,50	501,25

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

julho, 2022

Uso de Edificação	Florianópolis - R\$/m²			Porto Alegre - R\$/m²			Manaus - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.028,84	1.985,40	1.043,44	2.955,87	2.102,73	853,14	3.175,87	2.434,83	741,04
Residencial médio (2)	2.322,04	1.427,12	894,91	2.281,91	1.552,40	729,51	2.437,20	1.804,25	632,95
Residencial popular (3)	1.895,92	1.235,02	660,90	1.902,65	1.361,90	540,75	2.055,93	1.584,19	471,74
Sobrado popular (11)	2.070,39	1.269,69	800,71	2.067,89	1.423,74	644,15	2.291,28	1.729,83	561,45
Prédio com elevador fino (4)	2.934,71	2.112,67	822,04	2.456,79	1.782,16	674,63	2.604,00	2.137,35	466,65
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.571,69	1.569,02	1.002,67	2.430,39	1.892,32	538,07	2.568,49	1.984,86	583,63
Prédio com elevador médio (10)	2.552,73	1.884,58	668,15	2.428,88	1.606,54	822,35	2.550,13	1.837,73	712,40
Prédio sem elevador médio (5)	2.396,49	1.631,97	764,52	2.317,89	1.704,62	613,27	2.380,52	1.845,19	535,32
Prédio sem elevador popular (6)	1.842,59	1.090,62	751,97	1.820,22	1.205,40	614,82	1.919,71	1.381,05	538,65
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.762,06	1.799,50	962,56	2.640,04	1.852,61	787,43	2.864,21	2.304,12	560,09
Prédio sem elevador médio (8)	2.704,61	1.885,24	819,37	2.621,95	1.979,29	642,66	2.759,82	2.181,38	578,44
Clinica Veterinária (14)	2.642,63	1.847,70	794,93	2.598,02	1.926,58	671,44	2.758,56	2.075,22	683,35
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.052,10	1.509,16	542,93	1.983,69	1.530,84	452,85	2.156,30	1.762,40	393,90

Uso de Edificação	Belém - R\$/m²			Salvador - R\$/m²			Recife - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.973,10	2.210,25	762,85	3.027,24	2.152,57	874,67	2.971,78	2.186,70	785,08
Residencial médio (2)	2.194,13	1.541,92	652,20	2.469,78	1.723,21	746,57	2.316,81	1.645,92	670,90
Residencial popular (3)	1.686,84	1.203,37	483,46	1.969,17	1.415,51	553,66	1.938,62	1.440,30	498,32
Sobrado popular (11)	1.992,39	1.416,90	575,49	2.240,20	1.578,92	661,29	2.075,42	1.482,35	593,07
Prédio com elevador fino (4)	2.493,11	1.891,83	601,28	2.691,59	1.994,48	697,10	2.450,83	1.836,39	614,45
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.478,33	1.746,31	732,02	2.646,02	1.800,93	845,09	2.446,58	1.694,27	752,31
Prédio com elevador médio (10)	2.297,42	1.817,19	480,23	2.579,91	2.018,28	561,63	2.336,48	1.863,41	473,07
Prédio sem elevador médio (5)	2.258,79	1.711,82	546,97	2.356,33	1.718,24	638,08	2.291,47	1.730,21	561,26
Prédio sem elevador popular (6)	1.728,84	1.178,38	550,46	1.822,31	1.192,66	629,65	1.795,80	1.230,19	565,62
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.590,97	1.991,56	599,41	2.881,75	2.187,37	694,39	2.676,30	2.084,46	591,84
Prédio sem elevador médio (8)	2.573,83	2.000,38	573,45	2.789,49	2.134,39	655,10	2.470,28	1.856,78	613,51
Clinica Veterinária (14)	2.479,65	1.776,23	703,43	2.765,90	1.953,79	812,11	2.345,42	1.623,14	722,28
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.099,39	1.692,39	407,01	2.145,57	1.687,00	458,57	2.100,12	1.684,05	416,06

Uso de Edificação	Fortaleza - R\$/m²			São Luiz - R\$/m² (*)			Teresina - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.999,10	2.191,48	807,62	3.102,99	2.323,37	779,62	2.830,79	2.094,37	736,41
Residencial médio (2)	2.400,49	1.712,26	688,23	2.502,27	1.837,80	664,48	2.226,37	1.599,24	627,13
Residencial popular (3)	2.068,28	1.558,02	510,25	2.086,78	1.594,16	492,62	1.828,22	1.362,38	465,84
Sobrado popular (11)	2.167,74	1.558,85	608,89	2.320,25	1.734,59	585,66	1.972,86	1.420,08	552,78
Prédio com elevador fino (4)	2.568,61	1.791,11	777,50	2.674,74	1.923,33	751,41	2.419,44	1.835,46	583,98
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.533,12	2.021,37	511,75	2.630,87	2.014,37	616,49	2.410,29	1.946,39	463,90
Prédio com elevador médio (10)	2.509,95	1.871,19	638,76	2.625,33	2.136,71	488,62	2.398,03	1.688,29	709,73
Prédio sem elevador médio (5)	2.341,52	1.756,29	585,24	2.454,37	1.896,18	558,19	2.234,15	1.706,76	527,39
Prédio sem elevador popular (6)	1.856,20	1.275,97	580,23	1.974,42	1.411,77	562,65	1.749,78	1.218,12	531,65
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.747,18	2.108,71	638,47	2.870,30	2.287,27	583,03	2.692,27	2.110,12	582,15
Prédio sem elevador médio (8)	2.707,57	2.102,90	604,68	2.829,75	2.214,75	615,00	2.598,16	2.047,83	550,33
Clinica Veterinária (14)	2.615,10	1.867,86	747,24	2.705,58	1.984,62	720,96	2.462,97	1.782,29	680,67
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.004,82	1.581,86	422,96	2.093,60	1.681,90	411,70	2.028,09	1.637,36	390,74

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

julho, 2022

Uso de Edificação	Natal - R\$/m² (*)			João Pessoa - R\$/m² (*)			Porto Velho - R\$/m² (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.082,79	2.311,64	771,15	3.098,94	2.280,36	818,58	3.228,28	2.429,27	799,01
Residencial médio (2)	2.406,30	1.745,24	661,06	2.538,53	1.841,35	697,18	2.672,81	1.984,86	687,95
Residencial popular (3)	1.859,76	1.369,97	489,79	1.885,88	1.367,60	518,28	1.900,21	1.391,25	508,96
Sobrado popular (11)	2.063,35	1.483,40	579,95	2.165,06	1.551,47	613,59	2.293,17	1.684,45	608,72
Prédio com elevador fino (4)	2.594,75	1.989,36	605,39	2.698,06	1.913,25	784,81	2.889,06	2.125,98	763,08
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.568,10	1.827,09	741,01	2.641,57	1.996,58	645,00	2.775,55	2.160,72	614,83
Prédio com elevador médio (10)	2.502,97	2.022,63	480,34	2.540,44	2.025,72	514,72	2.699,78	2.187,76	512,02
Prédio sem elevador médio (5)	2.321,16	1.770,13	551,03	2.392,75	1.812,90	579,86	2.561,90	1.979,43	582,47
Prédio sem elevador popular (6)	1.783,71	1.227,24	556,47	1.860,60	1.272,63	587,97	1.983,22	1.411,11	572,11
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.686,73	2.106,83	579,90	2.732,97	2.125,22	607,75	2.970,38	2.362,74	607,64
Prédio sem elevador médio (8)	2.579,94	1.972,86	607,08	2.568,06	1.925,37	642,70	2.774,70	2.040,97	733,74
Clinica Veterinária (14)	2.487,37	1.775,30	712,07	2.528,92	1.778,40	750,52	2.723,97	2.083,11	640,86
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.100,14	1.689,29	410,84	2.133,77	1.705,91	427,86	2.514,38	2.104,55	409,83

Observações:

O cálculo mensal dos Custos Unitários PINI de Edificações promove a atualização dos orçamentos dos projetos padrão de cada tipo de obra, ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que compõem o orçamento, entre materiais, mão de obra, equipamentos, Taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho (129,34% - para a regiões de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo e 127,95% - para as demais regiões). Os orçamentos não consideram Taxa de BDI e os seguintes itens: projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimentos de terra, fundações profundas ar-condicionado, calefação e paisagismo. Na etapa de Infraestrutura foram considerados somente os serviços referentes à execução de vigas baldrames, travamentos e blocos de apoio. Para se estimar o preço de prédios, os custos devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas, etc.).

Tipos de construção e padrões de acabamento são os adotados como padrão para cálculo dos Custos Unitários Pini de Edificações:

- (1) Residência térrea, área 250 m²: alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados; fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone e sobre concreto aparente.
 - (2) Residência padrão médio, área 215 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina.
 - (3) Residência térrea (63 m²), executada com: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento;
 - (4) Edifício residencial com 29 pavimentos, área 18.900 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festa
 - (5) Edifício residencial com 4 pavimentos, área 1.662,50 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana.
 - (6) Edifício residencial 4 pavimentos, área 638 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada.
 - (7) Edifício comercial 13 pavimentos, 5.800 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex sobre massa corrida e silicone e sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada.
 - (8) Edifício comercial com 3 pavimentos, área 1.426 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada.
 - (9) Galpão industrial, área 1.553,50 m²: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.
 - (10) Edifício Residencial de 19 pavimentos, área 7.373,66 m²: alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, fachada com argamassa, pintura látex e textura e laje com cobertura de telha em fibrocimento.
 - (11) Sobrado padrão popular, área 79,40m²: alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, revestimento de azulejo (áreas molháveis) e argamassa e pintura látex (áreas secas), cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.
 - (12) Prédio com elevador, área 13.478,64 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, fachada revestida com placas cerâmicas, cobertura da laje com telha de fibrocimento.
- (*) Custos calculados com base nos preços de insumos básicos pesquisados na região e demais insumos na capital representativa mais próxima.

Fonte: PINI



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



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

ANEXO
TABELA DE ROSS-HEIDECHE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: % VU = Porcentagem da Vida Útil

- A = Novo
- B = Entre Novo e Regular
- C = Regular
- D = Entre Regular e Reparos Simples

- E = Reparos Simples
- F = Entre Reparos Simples e Importantes
- G = Reparos Importantes
- H = Reformas de Grande Porte

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

E-MAIL (1) – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br
E-MAIL (2) – douglas.peritoimobiliario@creci.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/08/2022 às 01:47, sob o número WMCZ22701849179. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016309-05.2019.8.26.0361 e código 506194A.



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



fls. 413

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE **MOGI DAS CRUZES** – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO DIGITAL n.º 1016309-05.2019.8.26.0361

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito em Legislação Ambiental, Perito Avaliador Judicial e Perito Grafotécnico, honrosamente nomeado nos presentes autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida pelo **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **PAULO TAKASHI SATO e OUTRO**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção a **IMPUGNAÇÃO** apresentada pela parte executada (fls. 294/297), expor e requer o quanto segue:

1 – A impugnação apresentada pelos executados ***não merece prosperar***, por mais de um motivo, senão vejamos:

2 – A insurgência dos executados nos valores mercadológicos corretamente concluídos no laudo pericial de fls. 262/283, no **valor global** de **R\$ 2.708.131,41** (dois milhões, setecentos e oito mil, cento e trinta e um reais e quarenta e um centavos), para 30/08/2022, retrata a realidade fática daquela região.



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



fls. 414

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

3 – Isto porque, os cálculos da avaliação resultaram-se na pesquisa pelo fiel **método comparativo**, donde imóveis paradigmas e com as mesmas características foram utilizados no trabalho apresentado ao juízo.

4 – Os imóveis paradigmas e ofertados à venda encontram-se no mesmo contexto sócio geográfico do imóvel avaliado.

5 – A alegação do executado de que o imóvel nas proximidades do avaliando, sob sua ótica, possui valores acima dos apresentados no laudo oficial deste perito do juízo, carreando o executado um anúncio de tal imóvel (fl. 298), no valor de R\$ 1.300.000,00 (= 812,50/m²) não se aplica ao caso em tela por tratar-se de imóvel diverso ao avaliado.

6 – Os imóveis paradigmas lançados no laudo pericial, como dito, possuem idênticas semelhanças ao imóvel avaliado. A questão das construções e edificações já foram avaliadas segundo critérios técnicos encontrados no CUPE – CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES (fls. 280/282), devidamente depreciados pela idade das aludidas edificações, nos termos da Tabela de Ross Heideck juntada às fls. 283 do presente caderno processual digital.

7 – Some-se a isto que a impugnação não trouxe nenhum elemento técnico capaz de abalar os corretos valores apresentados no laudo oficial (fls. 262/283), além de não ter sido impugnado por meio de assistente técnico das partes.

8 – Como se vê, o mero inconformismo do executado desprovido de análise técnica não deverá prosperar, devendo ser **alijada** a impugnação ofertada.

“*Ex positis*”, com a apresentação da presente manifestação, requer o alijamento da impugnação apresentada, pois desprovida de qualquer elemento



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



fls. 415

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

técnico capaz de abalar os valores concluídos no laudo oficial, devendo permanecer tal como lançado.

Requer, por derradeiro, o **arbitramento** dos honorários periciais definitivos, tal como postulado às fls. 262, último parágrafo dos autos.

**Termos em que,
Pede Deferimento;
Mogi das Cruzes, 09 de Agosto de 2023.**

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA
Bacharel em Ciências Jurídicas
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: 54.626-SP
Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233