



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



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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
 FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO DIGITAL n.º 1002411-61.2015.8.26.0361

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito em Legislação Ambiental e Perito Avaliador Judicial, honrosamente nomeado no presente incidente processual (fls. 201) de *CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*, promovida por **DIEGO LOPES ALVARENGA MOREIRA** em face de **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

1 – **JUNTADA** aos autos do anexo Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica do bem imóvel construído e objeto da tábua imobiliária n.º 46.207 da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes/SP, acostado por cópia às fls. 156/160, em área de terra **44.193,00 m²** e de suas respectivas benfeitorias nele erigidas, em área construída de **12.940,44m²**, avaliados globalmente em **R\$ 17.737.820,42** (dezesete milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e vinte reais e quarenta e dois centavos), para Novembro/2020.



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



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

“*Ex positis*”, com a juntada do anexo laudo pericial e de seus respectivos documentos anexos, requer o **complemento** da verba honorária definitiva (fl. 232) nos termos do petítório em apartado.

Termos em que,

Pede Deferimento;

Mogi das Cruzes, 06 de novembro de 2020

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA

Bacharel em Ciências Jurídicas

Perito em Legislação Ambiental

Perito e Avaliador Judicial

Perito Grafotécnico

Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166

Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591

Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233



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



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE PERÍCIA JUDICIAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 20 dias do mês de janeiro de 2020, o Perito Judicial **DOUGLAS PIRES COSTA**, matrícula n.º 1591 da APEJESP (Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo), com inscrição sob n.º 54.626-F do CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) e sob n.º 07166 do CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI), foi honrosamente nomeado pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – ESTADO DE SÃO PAULO, nos termos do r. despacho interlocutório de fls. 201, para desempenhar as suas funções com *honestidade, lealdade e disciplina*, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos digitais de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA n.º 1002411-61.2015.8.26.0361.

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Um laudo é o resultado de uma vistoria ou uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.



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



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

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas.

As avaliações devem produzir valor que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Técnicas de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais, elaboradas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados.

Sendo assim, a avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que é determinada, no caso sub exame, a avaliação mercadológica do bem posto em questão.



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



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

II - HISTÓRICO:

Trata-se de incidente de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA afluada pelo exeqüente *Diego Lopes Alvarenga Moreira* em face da executada *Habitat Cooperativa Habitacional*, objetivando a cobrança judicial do crédito exeqüendo apontado na peça de estréia do presente incidente processual (R\$ 158.959,60 para Julho/2017 – fl. 3), fruto do transito em julgado operado nos autos principais, do qual o ora exeqüente *sagrou-se vencedor* em demanda de rescisão contratual, agasalhada pelo heróico Código de Defesa do Consumidor (CDC), que tinha por objeto o recebimento de propriedade imobiliária no imóvel da ora executada denominado de “Residencial Bosques de São Francisco”, nesta Cidade e Comarca de Mogi das Cruzes.

O ora exeqüente; outrora autor *sagrou-se vencedor* na demanda ordinária, como se infere pela r. sentença e V. Acórdão, transitado em julgado, extraído dos autos da apelação cível n.º 1002411-61.2015.8.26.0361 (fls. 05/16 do presente incidente).

Foi determinado por este Douto Juízo a *construção integral (100%)* da propriedade imobiliária em questão, como se vislumbra pelo competente e correlato **TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO**, datado de 18/07/2018 (fls. 139).

E nos termos da petição de fls. 208/211 dos autos foi explicitado ao juízo que a avaliação mercadológica da integralidade da propriedade constrita também atingiu as *benfeitorias* lá erigidas e compostas de 246 unidades habitacionais, já que inexistente na matrícula imobiliária n.º 46.207 do imóvel constrito a notícia de averbações e/ou registros de construções, constando-se tão somente a existência da *extensa gleba de terras* lá caracterizada.



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



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

Com efeito, constata-se que o *cerne* da questão é no tocante ao real valor mercadológico do bem imóvel e de suas benfeitorias nele erigidas, uma vez que nos termos do Código Reale o bem acessório segue o bem principal.

III – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

De perícia judicial do bem imóvel supra-mencionado e de suas respectivas benfeitorias nele erigidas e demonstradas no roteiro fotográfico ao final demonstrado.

IV – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital da marca SONY Cyber-Shot 16.1 mega pixels e uma Trena Digital da marca BOSCH, modelo GLM 80 Professional.

V – DOS EXAMES:

Foi realizada vistoria no imóvel supra-mencionado, na data e horário aprezados e noticiados no petitório de fls. 242/243, ou seja, a vistoria judicial ocorreu aos **13/07/2020**, às 13 horas da tarde, onde foi dado a este “*Expert*” **livre acesso** ao interior da propriedade pelos condôminos e diretores do Condomínio Bosques de São Francisco.

Como já dito, e em que pese não constar junto ao Fólio Real do imóvel a existência de construções averbadas, este auxiliar da justiça deparou-se com consideráveis **CONSTRUÇÕES** edificadas no terreno objeto do presente incidente processual.

Este perito diligenciou-se junto à Prefeitura de Mogi das Cruzes e verificou a existência de uma solicitação de alvará para a construção de um condomínio



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



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

horizontal juntamente com o projeto da obra, que foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes em maio de 2000, confira-se:

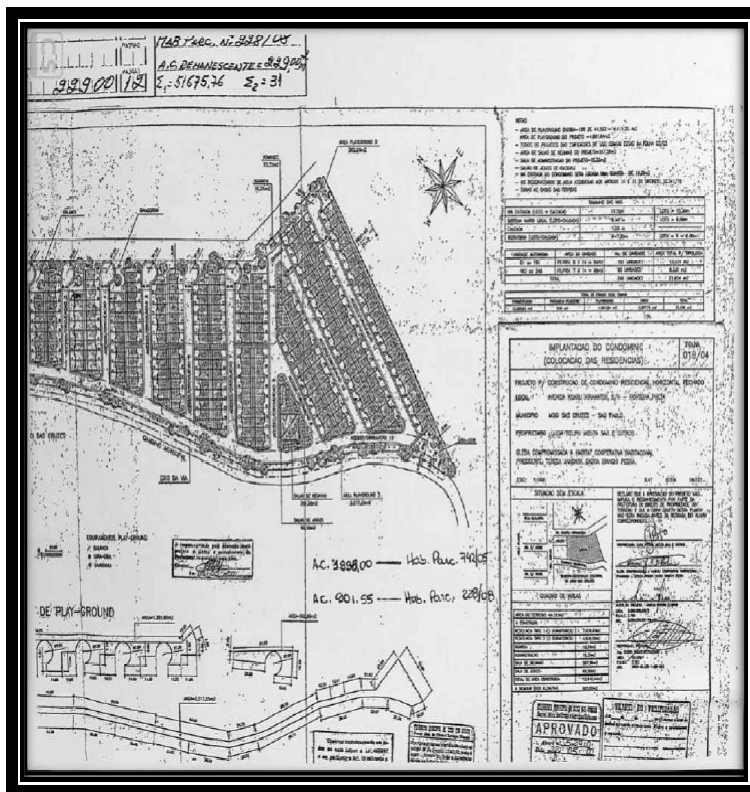


Figura 1 – Planta de projeto de loteamento em parte da área constrita dos presentes autos.

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 20:58, sob o número WMCZ20701957182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002411-61.2015.8.26.0361 e código K85wFXsN.



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



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

E justamente em parte da área de terra constricta (área maior), objeto do álbum imobiliário n.º 46.207 do 2º C.R.I de Mogi das Cruzes é que se encontram as benfeitorias lá edificadas, tal como demonstrado pela fotografia a seguir colacionada, *in verbis*:



Figura 2 – Vista aérea do imóvel constricto (gleba de terras) e das construções nela edificadas.

Em se tratando das construções, tratam-se de construções populares e de baixo padrão, erigidas em meados do ano de 2000, ou seja, contando com idade aparente de 20 (vinte) anos, em **regular de conservação**.

As edificações suso-mencionadas se dividem em 161 (cento e sessenta e uma unidades) residenciais térreas compostas de 2 (dois) dormitórios e com área construída unitária de 47,45m², além de 85 (oitenta e cinco) unidades residenciais térreas compostas de 3 (três) dormitórios e com área construída unitária de 58,10m², subtotalizando a área construída de 12.577,95 m².

Há, ainda, a construção de uma guarita com área de 10,26m², área administrativa de 15,35m², sala de reuniões com área edificada de 267,38m² e salão de jogos com 69,50m² de área construída.

Com efeito, todas as áreas edificadas e acima descritas perfazem a metragem total de **12.940,44 m²** de área construída sob o terreno matriculado sob n.º 46.207 da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes e constricto à favor do autor-exequente para garantia do crédito exequendo objeto do presente incidente de cumprimento de sentença perante este Douto e Nobre Juízo de Direito.



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



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

E para a presente avaliação serão consideradas somente como **CONSTRUÇÕES** e **não como imóveis individuais**, ante a inexistência de aprovações e de matrículas individualizadas, já que como dito alhures tratam-se de construções erigidas na gleba de terra constricta (área maior), além de desprovidas de “habite-se” e de infra-estrutura no imóvel perante a Municipalidade Local, confira-se pelo levantamento deste perito judicial junto ao governo municipal desta Urbe, senão vejamos:

DIMENSÕES DO TERRENO

1. LARGURA (LATERAL)	56.00	2. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
3. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	4. LARGURA (LATERAL)	10.66
5. LARGURA (LATERAL)	10.66	6. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
7. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	8. LARGURA (LATERAL)	10.66
9. LARGURA (LATERAL)	10.66	10. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
11. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	12. LARGURA (LATERAL)	10.66
13. LARGURA (LATERAL)	10.66	14. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
15. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	16. LARGURA (LATERAL)	10.66
17. LARGURA (LATERAL)	10.66	18. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
19. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	20. LARGURA (LATERAL)	10.66
21. LARGURA (LATERAL)	10.66	22. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
23. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	24. LARGURA (LATERAL)	10.66
25. LARGURA (LATERAL)	10.66	26. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
27. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	28. LARGURA (LATERAL)	10.66
29. LARGURA (LATERAL)	10.66	30. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
31. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	32. LARGURA (LATERAL)	10.66
33. LARGURA (LATERAL)	10.66	34. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
35. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	36. LARGURA (LATERAL)	10.66
37. LARGURA (LATERAL)	10.66	38. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
39. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	40. LARGURA (LATERAL)	10.66
41. LARGURA (LATERAL)	10.66	42. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
43. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	44. LARGURA (LATERAL)	10.66
45. LARGURA (LATERAL)	10.66	46. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
47. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	48. LARGURA (LATERAL)	10.66
49. LARGURA (LATERAL)	10.66	50. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
51. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	52. LARGURA (LATERAL)	10.66
53. LARGURA (LATERAL)	10.66	54. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
55. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	56. LARGURA (LATERAL)	10.66
57. LARGURA (LATERAL)	10.66	58. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
59. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	60. LARGURA (LATERAL)	10.66
61. LARGURA (LATERAL)	10.66	62. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
63. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	64. LARGURA (LATERAL)	10.66
65. LARGURA (LATERAL)	10.66	66. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
67. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	68. LARGURA (LATERAL)	10.66
69. LARGURA (LATERAL)	10.66	70. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
71. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	72. LARGURA (LATERAL)	10.66
73. LARGURA (LATERAL)	10.66	74. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
75. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	76. LARGURA (LATERAL)	10.66
77. LARGURA (LATERAL)	10.66	78. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
79. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	80. LARGURA (LATERAL)	10.66
81. LARGURA (LATERAL)	10.66	82. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
83. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	84. LARGURA (LATERAL)	10.66
85. LARGURA (LATERAL)	10.66	86. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
87. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	88. LARGURA (LATERAL)	10.66
89. LARGURA (LATERAL)	10.66	90. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
91. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	92. LARGURA (LATERAL)	10.66
93. LARGURA (LATERAL)	10.66	94. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
95. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	96. LARGURA (LATERAL)	10.66
97. LARGURA (LATERAL)	10.66	98. LARGURA (LATERAL)	44.193.00
99. LARGURA (LATERAL)	44.193.00	100. LARGURA (LATERAL)	10.66

MATERIAL DA EDIFICAÇÃO (m²)

66. REVENHA	31028.55
67. CONCRETO	
68. MADEIRA	
69. OUTROS	

RESERVAÇÕES

53.911 de 22/05/00

DATA DE NUMERAÇÃO DE FOLHA: 11/05/05

HAB. Parc. n.º 742/05

HAB. Parc. n.º 228/08

A.C. BENAVES COSTA e 229/08

Z₁ = 51675,76 Z₂ = 31

IMPLANTADO DO CONDOMÍNIO (COLOCAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS)

PROJETO P/ OBRAS DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL TÍPICO LOCAL

ANÁLISE FONTO, RELEVANTE, S/O - COORDENADA

SEÇÃO: MOG DAS CRUZES - SÃO PAULO

PROFESSOR: LUCAS TEIXEIRA SILVA S&S CONSULT

SEBEM CONFIRMAÇÃO A IMPRINTA COORDENADA HORIZONTAL

PROFESSOR: TEREZA JARDIM BOMBA S&S CONSULT

ESQ. 1/000

DATA: 02/08/04

APROVADO

Figura 3 – Documento comprobatório da inexistência de habite-se das construções no terreno objeto do espelho matricial n.º 46.207 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes/SP.

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 20:58, sob o número WMCZ20701957182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002411-61.2015.8.26.0361 e código V35ZMTJq.



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



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

Também foi levado em consideração o valor do metro quadrado (v/m²) da região, a conservação, comércio local, localização e demais infra-estruturas do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas no capítulo IX deste Parecer Técnico Mercadológico.

VI- METRAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, objeto do presente trabalho, possui as seguintes medidas, características e confrontações, conforme *ÁLBUM IMOBILIÁRIO n.º 46.207* da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes, a saber:

IMÓVEL: *“UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 44.193,00m² ou 4,41 has., com várias benfeitorias, situada no Sítio Dentista, perímetro urbano, ex-rural desta cidade, com frente para a Avenida Kaoru Hiramatsu, Bairro da Porteira Preta, com as seguintes características e confrontações: tem início no marco “0”, cravado na margem da Avenida Kaoru Hiramatsu e onde divide com terras do Bunkyo-Associação Cultural de Mogi das Cruzes; daí segue em rumo 35° 17’ S.E., a 262,00 ms pela referida Avenida Kaoru Hiramatsu, até o marco “1”, cravado no centro da caminho de entrada a esta propriedade; daí segue ainda pela Avenida Kaoru Hiramatsu, em rumo 74° 42’ S.E., à 85,00ms até o marco “2” cravado junto ao Mourão de pedra; daí deflete à direita e segue cerca de arame farpado e rumo 20° 47’ S.W a 127,00 ms até o marco “3”, cravado junto a outro Mourão de pedra, confrontando do marco “2” ao “3”, com as terras de Maqterra Transportes e Terraplanagens Ltda., deste ponto segue rumo 21° 29” S.W à 84,00ms até o marco “4”, cravado junto ao marco de pedra na margem do caminho Municipal, confrontando do marco “3” ao “4”, com as terras de Tak Ren Huang e sua mulher; daí deflete a direita e segue o caminho Municipal na distância de 444,00 ms até o marco “8” cravado na mesma margem do caminho; daí deflete a direita e*



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



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

segue em rumo 52° 56' N.E. à 66,00ms até o ponto de partida, confrontando com Bunkyo Associação Comercial de Mogi das Cruzes”.

Conforme já noticiado alhures, sob o terreno em tela, encontram-se edificadas construções que, reunidas, perfazem a metragem de área construída de **12.940,44m²**, construções estas qualificadas como populares e de baixo padrão.

Em se tratando do terreno em testilha, constatou-se a vistoria judicial ser de topografia plana em maior parte da área e de baixo relevo em menor parte da mesma.

VII - ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança; higiene, mobilidade, lazer, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop. 1991, pág 68, em sua festejada obra nos ensina que:

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de



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



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

caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.

Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado". (grifei).

No caso em tela, o nível de aproveitamento eficiente do imóvel também será considerado para efeitos de avaliação, cuja definição encontra-se contemplada na NBR 14.653-2 no item 3, *in verbis*:

"3.1 – aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Depreende-se do conceito acima transcrito que se deve dar ao imóvel o **melhor aproveitamento**, sempre que as circunstâncias assim o permitam. Com efeito, o aproveitamento eficiente seria aquele máximo e ótimo.

Neste diapasão, citamos as lições do grande mestre e pioneiro da Engenharia de Avaliações no Brasil, o **Engenheiro Luiz Carlos Berrini** em sua obra clássica "Avaliações de Imóveis", pág. 14 (3ª edição), *in verbis*:

"Com referência aos processos de desapropriação, que nos últimos anos tiveram grande importância em São Paulo e no Rio de Janeiro, devemos acentuar que o processo de desapropriação é um processo público em que se discute o valor da coisa expropriada, e, sob esta condição, os peritos e assistentes técnicos acham-se na obrigação de fazer sobressair



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



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

todas as possibilidades econômicas dos imóveis pelo seu aproveitamento racional e eficiente, ainda mesmo quando os proprietários de tais imóveis, ou desconhecem essas possibilidades ou não tenham recursos para dar-lhes valia”.

Outrossim, na obra citada agora em suas fls. 87 (3ª edição), abordando o que denominara “Método Básico, de Máximo e Ótimo Aproveitamento”, assim discorreu:

“98. Os livros científicos norte-americanos que tratam do assunto de avaliação de imóveis, frequentemente fazem referências ao método de se avaliar um terreno, a que dão o nome de “highestandbest use oftheland”,o qual pode ser apropriadamente traduzido por “aproveitamento máximo e ótimo do terreno”, exprimindo-se assim uma aproveitamento que ocupa a maior área possível do lote por meio de estrutura integralmente adequada às funções locais de situação, formato e dimensões, e também com as do bairro e onde se encontra o lote e as determinadas pelos Códigos de Obras e Sanitário da Cidade”.

O mestre, ainda, acrescenta logo à seguir que:

“100. Em suas linhas gerais o método de aproveitamento máximo e ótimo do terreno que apropriadamente pode ser chamado método de aproveitamento econômico eficiente do terreno, ou abreviadamente, método de aproveitamento eficiente, entendendo-se por eficiente aquele aproveitamento que com mínimo dispêndio no custo e na operação da



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



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

benfeitoria construída resultará na produção da renda líquida máxima possível de se obter consistindo em projetar-se para o terreno em mãos uma benfeitoria ou edifício”. (grifei).

Em se tratando da palavra valor devemos conceituá-la que nada mais é do que justamente o que se busca em uma avaliação. Existem diversos tipos de valor, entre eles: valor venal, valor potencial, valor comercial, valor de mercado, valor contábil, entre outros.

Entre todos os tipos de valor, segundo Dantas (1998, p. 8) e Abunahman (1999, p. 13), o valor que deve ser adotado é o **valor de mercado**, pois esse é o único valor que será determinado em uma avaliação.

A Norma Brasileira (NBR) 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5) apresenta a seguinte definição de valor de mercado: “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”. Em outras palavras, e como indica González (1997, p. 33), valor de mercado é o resultante de uma transação entre **um vendedor** – que quer vender, mas não está sendo forçado a fazer isso – e **um comprador** – que quer comprar, mas também não está sendo forçado -, ambos tendo pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

No caso em tela, forçoso trazemos à baila a diferenciação entre **valor** e **preço**, cujos institutos são completamente distintos uns dos outros, pois a prática forense nos demonstra que as pessoas **confundem** um com outro.

Pois bem, segundo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5), de cuja **METODOLOGIA** me utilizo, **preço** é a “*quantia pela qual se efetua, ou se propõem a*



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



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

efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”. Isto é, preço é o valor efetivo da transação, a quantia trocada pelo bem, que, no meu foco, é um bem imóvel.

O *preço* obtido pode se *diferenciar do valor de mercado* porque as partes tem liberdade para negociar, o que atribui peculiaridades a cada transação (GONZÁLEZ, 1997, p. 33). Por que isso ocorre? Porque existem sempre muitas pressões para a realização dos negócios. Alguns agentes tem dívidas, outros tem negócios esperando por recursos para poderem se concretizar; enfim, existem muitos motivos e pressões que fazem com que sejam realizados negócios fora dos valores de mercado.

VIII – CONCLUSÃO:

1 – A Gleba de Terra vistoriada, periciada e avaliada, objeto do presente trabalho encontra-se situada na Avenida Kaoru Hiramatsu, n.º 2.341, nesta Comarca e objeto da tábua imobiliária n.º 46.207 da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes, em área de terreno total de **44.193,00 m²** (quarenta e quatro mil, cento e noventa e três metros quadrados).

2 – Que na gleba de terra avalianda existem edificações nela erigidas, porém desprovidas de “habite-se” e de matrícula imobiliária individual, em área total de **12.940,44 m²**, edificadas no ano de 2000 e classificadas como baixo padrão.

3 – Possui ótima localização, uma vez que a Avenida Kaoru Hiramatsu onde situa-se o imóvel em tela possui eixo de ligação entre a Rodovia Mogi-Bertioga com Avenida Japão, dotado de centros comerciais, hospitais, escolas, cujo logradouro defronte ao imóvel fora recentemente duplicado pelo Município de Mogi das Cruzes, com modernização do sistema de saneamento básico em virtude de inúmeras moradias e conjuntos habitacionais ao redor do imóvel avaliando.

4 - O imóvel avaliando não é foreiro ao Município de Mogi das Cruzes.



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



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

Em virtude do exposto acima, cabe a este “*Expert*” avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas nas pesquisas junto aos classificados imobiliários da região com imóveis similares ao imóvel avaliando e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador **CONCLUI** que o imóvel em questão com suas respectivas benfeitorias está avaliado dentro do mercado imobiliário no valor global de **R\$ 17.737.820,42** (dezesete milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e vinte reais e quarenta e dois centavos).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial, aos 06 de Novembro de 2020.



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



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

ANEXOS

PARADIGMAS

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS DE TERRAS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

ANEXO III – CÁLCULOS DAS CONSTRUÇÕES

ANEXO IV – MAPA DA ÁREA EM QUESTÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – TABELA DE ROSS-HEIDECK (DEPRECIAÇÃO)

ANEXO VII - PESQUISA DE MERCADO DO VALOR DO M² DAS
CONSTRUÇÕES (CUB / SINDUSCON-SP)



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



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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS PARADIGMAS AO AVALIANDO

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

N.º	BAIRRO	METRAGEM	VALOR VENDA	VALOR/M²	CONTATO/VENDEDOR
1	Brás Cubas	18.853,00m²	R\$ 4.260.000,00	R\$ 225,96	Fioravante Imóveis (13) 3349-1993
2	Brás Cubas	93.029,00m²	R\$ 16.000.000,00	R\$ 171,99	Anuar Donato (31) 3280-8000
3	Porteira Preta	49.882,00 m²	R\$ 6.000.000,00	R\$ 120,28	Remax Imóveis (11) 4791-8900
4	Cocuera	31.620,00 m²	R\$ 5.000.000,00	R\$ 158,12	Oxi Imóveis (12) 3322-0333
5	Volta Fria	291.265,00 m²	R\$ 25.000.000,00	R\$ 86,00	Genea Imóveis (11) 2832-4200
				R\$ 762,35	

- (1) <https://www.fioravanteimoveis.com/3099-area-em-mogi-das-cruzes-bairro-braz-cubas.html>
(2) <https://www.anuardonato.com.br/comprar/lote-terreno/mogi-das-cruzes/braz-cubas/19564>
(3) <https://www.remaxnewlife.com.br/imovel/area-de-49882-m-na-estrada-saguenta-oda-porteira-preta-mogi-das-cruzes-sp-a-venda-por-6000000/AR0004-NEWQ?from=sale>
(4) <https://www.oxiimoveis.com.br/imovel/area-a-venda-31620-m-cocuera-mogi-das-cruzes-sp/AR0018-OXID?from=sale>
(5) <https://www.genea.com.br/imovel/area-a-venda-291264-m-por-25000000-volta-fria-mogi-das-cruzes-sp/AR0001-GENX?from=sale>



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



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

ANEXO II

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 5 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 5 AMOSTRAS} / 5 = \\ &= \text{R\$ } 762,35 / 5 = \text{R\$ } 152,47 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$/m}^2 \text{ MÉDIO} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 44.193,00\text{m}^2 \text{ x R\$ } 152,47 = \text{R\$ } 6.738.106,71 \end{aligned}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
 Optou-se pela eliminação de uma amostra mais alta e de uma mais baixa

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 3 AMOSTRAS} / 3 = \\ &= \text{R\$ } 450,39 / 3 = \text{R\$ } 150,13 \end{aligned}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 44.193,00\text{m}^2 \text{ x R\$ } 150,13 = \text{R\$ } 6.634.695,09$$

Valor da gleba de terra = R\$ 6.634.695,09



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



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

ANEXO III

CÁLCULOS DAS CONSTRUÇÕES EDIFICADAS NO TERRENO

a) EDIFICAÇÕES:

Área construída: 12.940,44m² x R\$ 1.484,51 (*CUB-SINDUSCON – Outubro/2020) = R\$ 19.209.559,40
 Idade aparente das construções: 20 anos
 Depreciação: - 42,20% (Ross Heidecke – F-20)
 R\$ 19.209.559,40 – 42,20% = **R\$ 11.103.125,33**

CONCLUSÃO

Do exposto, concluímos que o valor mercadológico e global do bem imóvel em questão (gleba de terras + benfeitorias erigidas), giram em torno de **R\$ 17.737.820,42** (dezessete milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e vinte reais e quarenta e dois centavos), dos quais R\$ 6.634.695,09 (seis milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais e nove centavos) dizem respeito a Gleba de Terras com metragem de 44.193,00 m² e objeto do espelho matricial n.º 46.207 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes e R\$ 11.103.125,33 (onze milhões, cento e três mil, cento e vinte e cinco reais e trinta e três centavos) pelas construções erigidas em parte da referida gleba de terra, em área edificada de 12.940,44m².

Variável de + 5% = R\$ 18.624.711,44

R\$ 17.737.820,42

Variável de - 5% = R\$ 16.850.929,40



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



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

ANEXO IV

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Figura 4 – Vista aérea da localização do imóvel (espelho matricial n.º 46.207 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes/SP).

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 20:58, sob o número WMCZ20701957182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002411-61.2015.8.26.0361 e código DInclLV52



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



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

ANEXO V
FOTOGRAFIAS



Foto 01 – Vista da Av. Kaoru Hiramatsu, Brás Cubas, Mogi das Cruzes onde visualizamos à esquerda da foto o muro da propriedade avalianda.



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



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



Foto 02 – Vista da portaria que dá acesso ao interior do imóvel.



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



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



Foto 03 – Vista interna da gleba de terra e de suas construções.



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



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



Foto 04 – Vista interna da gleba de terra e de suas construções edificadas.



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



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



Foto 05 – Vista interna da gleba de terras com demonstração de sua divisa.



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



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



Foto 06 – Vista interna da gleba de terra.



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



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



Foto 07 – Vista interna da gleba de terra e de suas edificações.



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



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



Foto 08 – Vista interna da gleba de terras e suas edificações.



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



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



Foto 09 – Vista interna da gleba de terra, suas edificações e suas divisas.



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



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



Foto 10 – Vista interna da gleba de terras, construções e áreas vagas (lado direito).



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



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

ANEXO VI

TABELA DE ROSS-HEIDECK



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



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

% 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	E = Reparos Simples
B = Entre Novo e Regular	F = Entre Reparos Simples e Importantes
C = Regular	G = Reparos Importantes
D = Entre Regular e Reparos Simples	H = Reformas de Grande Porte

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

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 20:58, sob o número WMCZ20701957182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002411-61.2015.8.26.0361 e código DfInclV52



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



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

ANEXO VII

Valor do m² das construções
v/m² - CUB Sinduscon – Outubro/2020



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



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

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	898,69	59,22
Material	573,66	37,80
Despesas Administrativas	45,30	2,98
Total	1.517,65	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,57%

R\$1.484,51/m²

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.484,51	0,95	1.839,04	0,67	R-1	2.202,63	1,04	
PP-4	1.364,62	1,31	PP-4	1.732,93	1,07	R-8	1.773,99	1,20
R-8	1.299,93	1,35	R-8	1.517,65	1,13	R-16	1.918,41	1,22
PIS	1.015,84	1,07	R-16	1.471,05	1,13			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.752,14	1,22	CAL-8	1.851,77	1,27
CSL-8	1.518,89	1,18	CSL-8	1.633,45	1,20
CSL-16	2.025,80	1,23	CSL-16	2.175,99	1,24
Custo m² % mês			Custo m² % mês		
RP1Q	1.638,71	0,73			
GI	858,44	1,15			

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1



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



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

E justamente em parte da área de terra constricta (área maior), objeto do álbum imobiliário n.º 46.207 do 2º C.R.I de Mogi das Cruzes é que se encontram as benfeitorias lá edificadas, tal como demonstrado pela fotografia a seguir colacionada, *in verbis*:



Figura 2 – Vista aérea do imóvel constricto (gleba de terras) e das construções nela edificadas.

Em se tratando das construções, tratam-se de construções populares e de baixo padrão, erigidas em meados do ano de 2000, ou seja, contando com idade aparente de 20 (vinte) anos, em **regular de conservação**.

As edificações suso-mencionadas se dividem em 161 (cento e sessenta e uma unidades) residenciais térreas compostas de 2 (dois) dormitórios e com área construída unitária de 47,45m², além de 85 (oitenta e cinco) unidades residenciais térreas compostas de 3 (três) dormitórios e com área construída unitária de 58,10m², subtotalizando a área construída de 12.577,95 m².

Há, ainda, a construção de uma guarita com área de 10,26m², área administrativa de 15,35m², sala de reuniões com área edificada de 267,38m² e salão de jogos com 69,50m² de área construída.

Com efeito, todas as áreas edificadas e acima descritas perfazem a metragem total de **12.940,44 m²** de área construída sob o terreno matriculado sob n.º 46.207 da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes e constricto à favor do autor-exequente para garantia do crédito exequendo objeto do presente incidente de cumprimento de sentença perante este Douto e Nobre Juízo de Direito.



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



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

E para a presente avaliação serão consideradas somente como **CONSTRUÇÕES** e **não como imóveis individuais**, ante a inexistência de aprovações e de matrículas individualizadas, já que como dito alhures tratam-se de construções erigidas na gleba de terra constricta (área maior), além de desprovidas de “habite-se” e de infra-estrutura no imóvel perante a Municipalidade Local, confira-se pelo levantamento deste perito judicial junto ao governo municipal desta Urbe, senão vejamos:

The document is a technical survey and planning document. It includes:

- Table 1: DIMENSÕES DO TERRENO** (Terrain Dimensions) with columns for various measurements and values.
- Table 2: RESERVACÕES** (Reservations) with columns for reservation details and dates.
- Site Plan:** A detailed drawing of a residential complex layout with a compass rose.
- IMPLANTACAO DO CONDOMINIO (COLOCACAO DAS RESIDENCIAS):** A section detailing the condominium's layout, including area calculations (e.g., A.C. 3898,00) and habite-se numbers (e.g., Hab. Parc. 744/05).
- Signatures and Stamps:** The document features several signatures and official stamps, including one that says "APROVADO" (Approved).

Figura 3 – Documento comprobatório da inexistência de habite-se das construções no terreno objeto do espelho matricial n.º 46.207 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes/SP.



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



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

Também foi levado em consideração o valor do metro quadrado (v/m²) da região, a conservação, comércio local, localização e demais infra-estruturas do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas no capítulo IX deste Parecer Técnico Mercadológico.

VI- METRAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, objeto do presente trabalho, possui as seguintes medidas, características e confrontações, conforme **ÁLBUM IMOBILIÁRIO n.º 46.207** da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes, a saber:

IMÓVEL: “UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 44.193,00m² ou 4,41 has., com várias benfeitorias, situada no Sítio Dentista, perímetro urbano, ex-rural desta cidade, com frente para a Avenida Kaoru Hiramatsu, Bairro da Porteira Preta, com as seguintes características e confrontações: tem início no marco “0”, cravado na margem da Avenida Kaoru Hiramatsu e onde divide com terras do Bunkyo-Associação Cultural de Mogi das Cruzes; daí segue em rumo 35° 17’ S.E., a 262,00 ms pela referida Avenida Kaoru Hiramatsu, até o marco “1”, cravado no centro da caminho de entrada a esta propriedade; daí segue ainda pela Avenida Kaoru Hiramatsu, em rumo 74° 42’ S.E., à 85,00ms até o marco “2” cravado junto ao Mourão de pedra; daí deflete à direita e segue cerca de arame farpado e rumo 20° 47’ S.W a 127,00 ms até o marco “3”, cravado junto a outro Mourão de pedra, confrontando do marco “2” ao “3”, com as terras de Maqterra Transportes e Terraplanagens Ltda., deste ponto segue rumo 21° 29” S.W à 84,00ms até o marco “4”, cravado junto ao marco de pedra na margem do caminho Municipal, confrontando do marco “3” ao “4”, com as terras de Tak Ren Huang e sua mulher; daí deflete a direita e segue o caminho Municipal na distância de 444,00 ms até o marco “8” cravado na mesma margem do caminho; daí deflete a direita e



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



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

segue em rumo 52° 56' N.E. à 66,00ms até o ponto de partida, confrontando com Bunkyo Associação Comercial de Mogi das Cruzes”.

Conforme já noticiado alhures, sob o terreno em tela, encontram-se edificadas construções que, reunidas, perfazem a metragem de área construída de **12.940,44m²**, construções estas qualificadas como populares e de baixo padrão.

Em se tratando do terreno em testilha, constatou-se a vistoria judicial ser de topografia plana em maior parte da área e de baixo relevo em menor parte da mesma.

VII - ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança; higiene, mobilidade, lazer, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop. 1991, pág 68, em sua festejada obra nos ensina que:

“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de



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



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

caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.

Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado". (grifei).

No caso em tela, o nível de aproveitamento eficiente do imóvel também será considerado para efeitos de avaliação, cuja definição encontra-se contemplada na NBR 14.653-2 no item 3, *in verbis*:

"3.1 – aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

Depreende-se do conceito acima transcrito que se deve dar ao imóvel o **melhor aproveitamento**, sempre que as circunstâncias assim o permitam. Com efeito, o aproveitamento eficiente seria aquele máximo e ótimo.

Neste diapasão, citamos as lições do grande mestre e pioneiro da Engenharia de Avaliações no Brasil, o **Engenheiro Luiz Carlos Berrini** em sua obra clássica "Avaliações de Imóveis", pág. 14 (3ª edição), *in verbis*:

"Com referência aos processos de desapropriação, que nos últimos anos tiveram grande importância em São Paulo e no Rio de Janeiro, devemos acentuar que o processo de desapropriação é um processo público em que se discute o valor da coisa expropriada, e, sob esta condição, os peritos e assistentes técnicos acham-se na obrigação de fazer sobressair



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



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

todas as possibilidades econômicas dos imóveis pelo seu aproveitamento racional e eficiente, ainda mesmo quando os proprietários de tais imóveis, ou desconhecem essas possibilidades ou não tenham recursos para dar-lhes valia”.

Outrossim, na obra citada agora em suas fls. 87 (3ª edição), abordando o que denominara “Método Básico, de Máximo e Ótimo Aproveitamento”, assim discorreu:

“98. Os livros científicos norte-americanos que tratam do assunto de avaliação de imóveis, frequentemente fazem referências ao método de se avaliar um terreno, a que dão o nome de “highestandbest use oftheland”,o qual pode ser apropriadamente traduzido por “aproveitamento máximo e ótimo do terreno”, exprimindo-se assim uma aproveitamento que ocupa a maior área possível do lote por meio de estrutura integralmente adequada às funções locais de situação, formato e dimensões, e também com as do bairro e onde se encontra o lote e as determinadas pelos Códigos de Obras e Sanitário da Cidade”.

O mestre, ainda, acrescenta logo à seguir que:

“100. Em suas linhas gerais o método de aproveitamento máximo e ótimo do terreno que apropriadamente pode ser chamado método de aproveitamento econômico eficiente do terreno, ou abreviadamente, método de aproveitamento eficiente, entendendo-se por eficiente aquele aproveitamento que com mínimo dispêndio no custo e na operação da



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



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

benfeitoria construída resultará na produção da renda líquida máxima possível de se obter consistindo em projetar-se para o terreno em mãos uma benfeitoria ou edifício”. (grifei).

Em se tratando da palavra valor devemos conceituá-la que nada mais é do que justamente o que se busca em uma avaliação. Existem diversos tipos de valor, entre eles: valor venal, valor potencial, valor comercial, valor de mercado, valor contábil, entre outros.

Entre todos os tipos de valor, segundo Dantas (1998, p. 8) e Abunahman (1999, p. 13), o valor que deve ser adotado é o **valor de mercado**, pois esse é o único valor que será determinado em uma avaliação.

A Norma Brasileira (NBR) 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5) apresenta a seguinte definição de valor de mercado: “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”. Em outras palavras, e como indica González (1997, p. 33), valor de mercado é o resultante de uma transação entre **um vendedor** – que quer vender, mas não está sendo forçado a fazer isso – e **um comprador** – que quer comprar, mas também não está sendo forçado -, ambos tendo pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

No caso em tela, forçoso trazemos à baila a diferenciação entre **valor** e **preço**, cujos institutos são completamente distintos uns dos outros, pois a prática forense nos demonstra que as pessoas **confundem** um com outro.

Pois bem, segundo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5), de cuja **METODOLOGIA** me utilizo, **preço** é a “*quantia pela qual se efetua, ou se propõem a*



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



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

efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”. Isto é, preço é o valor efetivo da transação, a quantia trocada pelo bem, que, no meu foco, é um bem imóvel.

O *preço* obtido pode se *diferenciar do valor de mercado* porque as partes tem liberdade para negociar, o que atribui peculiaridades a cada transação (GONZÁLEZ, 1997, p. 33). Por que isso ocorre? Porque existem sempre muitas pressões para a realização dos negócios. Alguns agentes tem dívidas, outros tem negócios esperando por recursos para poderem se concretizar; enfim, existem muitos motivos e pressões que fazem com que sejam realizados negócios fora dos valores de mercado.

VIII – CONCLUSÃO:

1 – A Gleba de Terra vistoriada, periciada e avaliada, objeto do presente trabalho encontra-se situada na Avenida Kaoru Hiramatsu, n.º 2.341, nesta Comarca e objeto da tábua imobiliária n.º 46.207 da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes, em área de terreno total de **44.193,00 m²** (quarenta e quatro mil, cento e noventa e três metros quadrados).

2 – Que na gleba de terra avalianda existem edificações nela erigidas, porém desprovidas de “habite-se” e de matrícula imobiliária individual, em área total de **12.940,44 m²**, edificadas no ano de 2000 e classificadas como baixo padrão.

3 – Possui ótima localização, uma vez que a Avenida Kaoru Hiramatsu onde situa-se o imóvel em tela possui eixo de ligação entre a Rodovia Mogi-Bertioga com Avenida Japão, dotado de centros comerciais, hospitais, escolas, cujo logradouro defronte ao imóvel fora recentemente duplicado pelo Município de Mogi das Cruzes, com modernização do sistema de saneamento básico em virtude de inúmeras moradias e conjuntos habitacionais ao redor do imóvel avaliando.

4 - O imóvel avaliando não é foreiro ao Município de Mogi das Cruzes.



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



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

Em virtude do exposto acima, cabe a este “*Expert*” avaliador afirmar que:

Com as amostras encontradas nas pesquisas junto aos classificados imobiliários da região com imóveis similares ao imóvel avaliando e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador **CONCLUI** que o imóvel em questão com suas respectivas benfeitorias está avaliado dentro do mercado imobiliário no valor global de **R\$ 17.737.820,42** (dezesete milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e vinte reais e quarenta e dois centavos).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial, aos 06 de Novembro de 2020.



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



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

ANEXOS

PARADIGMAS

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS DE TERRAS

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO M²

ANEXO III – CÁLCULOS DAS CONSTRUÇÕES

ANEXO IV – MAPA DA ÁREA EM QUESTÃO

ANEXO V – FOTOGRAFIAS

ANEXO VI – TABELA DE ROSS-HEIDECK (DEPRECIAÇÃO)

ANEXO VII - PESQUISA DE MERCADO DO VALOR DO M² DAS
 CONSTRUÇÕES (CUB / SINDUSCON-SP)



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



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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS PARADIGMAS AO AVALIANDO

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

N.º	BAIRRO	METRAGEM	VALOR VENDA	VALOR/M²	CONTATO/VENDEDOR
1	Brás Cubas	18.853,00m²	R\$ 4.260.000,00	R\$ 225,96	Fioravante Imóveis (13) 3349-1993
2	Brás Cubas	93.029,00m²	R\$ 16.000.000,00	R\$ 171,99	Anuar Donato (31) 3280-8000
3	Porteira Preta	49.882,00 m²	R\$ 6.000.000,00	R\$ 120,28	Remax Imóveis (11) 4791-8900
4	Cocuera	31.620,00 m²	R\$ 5.000.000,00	R\$ 158,12	Oxi Imóveis (12) 3322-0333
5	Volta Fria	291.265,00 m²	R\$ 25.000.000,00	R\$ 86,00	Genea Imóveis (11) 2832-4200
				R\$ 762,35	

- (1) <https://www.fioravanteimoveis.com/3099-area-em-mogi-das-cruzes-bairro-braz-cubas.html>
(2) <https://www.anuardonato.com.br/comprar/lote-terreno/mogi-das-cruzes/braz-cubas/19564>
(3) <https://www.remaxnewlife.com.br/imovel/area-de-49882-m-na-estrada-saguenta-oda-porteira-preta-mogi-das-cruzes-sp-a-venda-por-6000000/AR0004-NEWQ?from=sale>
(4) <https://www.oxiimoveis.com.br/imovel/area-a-venda-31620-m-cocuera-mogi-das-cruzes-sp/AR0018-OXID?from=sale>
(5) <https://www.genea.com.br/imovel/area-a-venda-291264-m-por-25000000-volta-fria-mogi-das-cruzes-sp/AR0001-GENX?from=sale>



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



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

ANEXO II

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 5 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 5 AMOSTRAS} / 5 = \\ &= \text{R\$ } 762,35 / 5 = \text{R\$ } 152,47 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$/m}^2 \text{ MÉDIO} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 44.193,00\text{m}^2 \text{ x R\$ } 152,47 = \text{R\$ } 6.738.106,71 \end{aligned}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
 Optou-se pela eliminação de uma amostra mais alta e de uma mais baixa

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 3 AMOSTRAS} / 3 = \\ &= \text{R\$ } 450,39 / 3 = \text{R\$ } 150,13 \end{aligned}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 44.193,00\text{m}^2 \text{ x R\$ } 150,13 = \text{R\$ } 6.634.695,09$$

Valor da gleba de terra = R\$ 6.634.695,09



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



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

ANEXO III

CÁLCULOS DAS CONSTRUÇÕES EDIFICADAS NO TERRENO

a) EDIFICAÇÕES:

Área construída: 12.940,44m² x R\$ 1.484,51 (*CUB-SINDUSCON – Outubro/2020) = R\$ 19.209.559,40
 Idade aparente das construções: 20 anos
 Depreciação: - 42,20% (Ross Heidecke – F-20)
 R\$ 19.209.559,40 – 42,20% = **R\$ 11.103.125,33**

CONCLUSÃO

Do exposto, concluímos que o valor mercadológico e global do bem imóvel em questão (gleba de terras + benfeitorias erigidas), giram em torno de **R\$ 17.737.820,42** (dezessete milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e vinte reais e quarenta e dois centavos), dos quais R\$ 6.634.695,09 (seis milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais e nove centavos) dizem respeito a Gleba de Terras com metragem de 44.193,00 m² e objeto do espelho matricial n.º 46.207 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes e R\$ 11.103.125,33 (onze milhões, cento e três mil, cento e vinte e cinco reais e trinta e três centavos) pelas construções erigidas em parte da referida gleba de terra, em área edificada de 12.940,44m².

Variável de + 5% = R\$ 18.624.711,44

R\$ 17.737.820,42

Variável de - 5% = R\$ 16.850.929,40



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



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

ANEXO IV

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Figura 4 – Vista aérea da localização do imóvel (espelho matricial n.º 46.207 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes/SP).

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 20:58, sob o número WMCZ20701957182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002411-61.2015.8.26.0361 e código DInclLV52



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



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

ANEXO V
FOTOGRAFIAS



Foto 01 – Vista da Av. Kaoru Hiramatsu, Brás Cubas, Mogi das Cruzes onde visualizamos à esquerda da foto o muro da propriedade avalianda.



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



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



Foto 02 – Vista da portaria que dá acesso ao interior do imóvel.



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



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



Foto 03 – Vista interna da gleba de terra e de suas construções.



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



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



Foto 04 – Vista interna da gleba de terra e de suas construções edificadas.



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



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



Foto 05 – Vista interna da gleba de terras com demonstração de sua divisa.



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



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



Foto 06 – Vista interna da gleba de terra.



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



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



Foto 07 – Vista interna da gleba de terra e de suas edificações.



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



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



Foto 08 – Vista interna da gleba de terras e suas edificações.



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



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



Foto 09 – Vista interna da gleba de terra, suas edificações e suas divisas.



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



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



Foto 10 – Vista interna da gleba de terras, construções e áreas vagas (lado direito).

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL
Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 20:58, sob o número WMCZ20701957182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002411-61.2015.8.26.0361 e código DInclLV52



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



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

ANEXO VI

TABELA DE ROSS-HEIDECK



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



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

% 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	E = Reparos Simples
B = Entre Novo e Regular	F = Entre Reparos Simples e Importantes
C = Regular	G = Reparos Importantes
D = Entre Regular e Reparos Simples	H = Reformas de Grande Porte

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

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 20:58, sob o número WMCZ20701957182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002411-61.2015.8.26.0361 e código DfInclV52



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



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

ANEXO VII

Valor do m² das construções
v/m² - CUB Sinduscon – Outubro/2020



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



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

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37
jul/20	211,24	0,94	2,45	2,85	255,92	1,06	2,71	2,81	161,46	0,78	2,10	3,01	245,66	0,58	1,62	1,62
ago/20	212,52	0,61	3,08	3,40	255,92	0,00	2,71	2,81	164,19	1,69	3,82	4,56	245,66	0,00	1,62	1,62
set/20	215,93	1,60	4,73	4,95	256,43	0,20	2,91	3,02	170,89	4,08	8,06	8,50	245,66	0,00	1,62	1,62
out/20	218,36	1,13	5,91	6,02	256,89	0,18	3,10	3,20	175,57	2,74	11,02	11,15	245,66	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	898,69	59,22
Material	573,66	37,80
Despesas Administrativas	45,30	2,98
Total	1.517,65	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,57%

R\$1.484,51/m²

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.484,51	0,95	1.839,04	0,67	R-1	2.202,63	1,04	
PP-4	1.364,62	1,31	PP-4	1.732,93	1,07	R-8	1.773,99	1,20
R-8	1.299,93	1,35	R-8	1.517,65	1,13	R-16	1.918,41	1,22
PIS	1.015,84	1,07	R-16	1.471,05	1,13			

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

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.752,14	1,22	CAL-8	1.851,77	1,27
CSL-8	1.518,89	1,18	CSL-8	1.633,45	1,20
CSL-16	2.025,80	1,23	CSL-16	2.175,99	1,24
RP1Q	1.638,71	0,73			
GI	858,44	1,15			

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1



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



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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
 FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO DIGITAL n.º 1002411-61.2015.8.26.0361

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito em Legislação Ambiental e Perito Avaliador Judicial, honrosamente nomeado no presente incidente processual (fls. 201) de *CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*, promovida por **DIEGO LOPES ALVARENGA MOREIRA** em face de **HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 491, expor e requerer o quanto segue:

1 – Pela r. decisão de fls. 491, houve determinação deste MM Juízo à fim de que este “*expert*” procedesse com a avaliação tão somente da área de terra em metragem de 31.252,56 m², *alijando* construções e áreas remanescentes.

2 – Com efeito, trago à baila os cálculos matemáticos, tendo em vista o laudo pericial já apresentado nos autos (fls. 256/290), notadamente o contido às fls. 273/274, senão vejamos:



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



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

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS PARADIGMAS AO AVALIANDO

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

N.º	BAIRRO	METRAGEM	VALOR VENDA	VALOR/M²	CONTATO/VENDEDOR
1	Brás Cubas	18.853,00m²	R\$ 4.260.000,00	R\$ 225,96	Fioravante Imóveis (13) 3349-1993
2	Brás Cubas	93.029,00m²	R\$ 16.000.000,00	R\$ 171,99	Anuar Donato (31) 3280-8000
3	Porteira Preta	49.882,00 m²	R\$ 6.000.000,00	R\$ 120,28	Remax Imóveis (11) 4791-8900
4	Cocuera	31.620,00 m²	R\$ 5.000.000,00	R\$ 158,12	Oxi Imóveis (12) 3322-0333
5	Volta Fria	291.265,00 m²	R\$ 25.000.000,00	R\$ 86,00	Genea Imóveis (11) 2832-4200
				R\$ 762,35	

- (1) <https://www.fioravanteimoveis.com/3099-area-em-mogi-das-cruzes-bairro-braz-cubas.html>
- (2) <https://www.anuardonato.com.br/comprar/lote-terreno/mogi-das-cruzes/braz-cubas/19564>
- (3) <https://www.remaxnewlife.com.br/imovel/area-de-49882-m-na-estrada-saguenta-oda-porteira-preta-mogi-das-cruzes-sp-a-venda-por-6000000/AR0004-NEWQ?from=sale>
- (4) <https://www.oxiimoveis.com.br/imovel/area-a-venda-31620-m-cocuera-mogi-das-cruzes-sp/AR0018-OXID?from=sale>
- (5) <https://www.genea.com.br/imovel/area-a-venda-291264-m-por-25000000-volta-fria-mogi-das-cruzes-sp/AR0001-GENX?from=sale>



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



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

fls. 497

ANEXO II

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 5 AMOSTRAS PESQUISADAS

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 5 AMOSTRAS} / 5 = \\ &\text{R\$ } 762,35 / 5 = \text{R\$ } 152,47 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$/m}^2 \text{ MÉDIO} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 31.252,56\text{m}^2 \text{ x R\$ } 152,47 = \text{R\$ } 4.765.077,82 \end{aligned}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador
Optou-se pela eliminação de uma amostra mais alta e de uma mais baixa

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 3 AMOSTRAS} / 3 = \\ &\text{R\$ } 450,39 / 3 = \text{R\$ } 150,13 \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 31.252,56\text{m}^2 \text{ x R\$ } 150,13 = \text{R\$ } 4.691.946,83 \end{aligned}$$

Valor da área de terra 31.252,56m² = R\$ 4.691.946,83



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



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

Isto posto, *conclui-se* o valor mercadológico da área de terra em metragem de 31.252,56m² no valor mercadológico de R\$ 4.691.946,83 (quatro milhões, seiscentos e noventa e um mil, novecentos e quarenta e seis reais e oitenta e três centavos), para novembro/2020.

Requer, ainda, o *deferimento* da fixação dos honorários definitivos, com expedição de **CERTIDÃO DE HONORÁRIOS PERICIAIS** nos termos postulados às fls. 291/296 dos autos, expedindo-se e lavrando-se o necessário.

Termos em que,

Pede Deferimento;

Mogi das Cruzes, 12 de maio de 2022

Bel. DOUGLAS PIRES COSTA

Bacharel em Ciências Jurídicas

Perito em Legislação Ambiental

Perito e Avaliador Judicial

Perito Grafotécnico

Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166



Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591

Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233

IPTU/CIP - Emissao de Segunda Via

Inscrição: 47.004.023.000-2
Local do imóvel: AV KAORU HIRAMATSU 2341
PORTEIRA PRETA

Notificação 02.149.222/2024 (IPTU)[Ver Calculo](#)

Parcela	Data Vencto.	Valor Parcela	Data Pagto.	Valor Pago	2a. Via	
01	08/03/2024	3.038,88	08/03/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
02	10/04/2024	3.038,88	10/04/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
03	10/05/2024	3.038,88	10/05/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
04	10/06/2024	3.038,88	10/06/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
05	11/07/2024	3.038,88	11/07/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
06	08/08/2024	3.038,88	08/08/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
07	10/09/2024	3.038,88	10/09/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
08	09/10/2024	3.038,88	09/10/2024	3.038,88	<input checked="" type="checkbox"/>	
09	08/11/2024	3.038,88	À vencer	0,00	<input type="checkbox"/>	
10	10/12/2024	3.038,88	À vencer	0,00	<input type="checkbox"/>	

Todas as parcelas abertas[Imprimir Parcela](#)[Imprimir Folha de Dados + Parcela](#)[Retornar](#)



Serviços

PPD 2010
REFIS 2007
SEMAE
IPTU
ITBI-Eletrônico
Rendas
Mobiliárias(ISS)
Dívida Ativa
Protocolo Geral
Cemitérios Municipais
Multas de Trânsito
Fazenda Estadual
Receita Federal
Recursos Humanos
Boleto por Assunto

Dívida Ativa

Mensagem

Não encontrou débitos para esta inscrição, ou cadastro não confere.
47.004.023.000-2 - HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL

Retornar

Lembrete

UFM - Unidade Fiscal do Município

2024	R\$ 230,35
2023	R\$ 222,54
2022	R\$ 207,65
2021	R\$ 187,51
2020	R\$ 179,76
2019	R\$ 174,07
2018	R\$ 167,29
2017	R\$ 162,73
2016	R\$ 152,10

Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes - São Paulo Brasil

Serviços desenvolvidos pelo Departamento de Recursos em Tecnologia da Informação - Secretaria Municipal de Gestão Pública
 Problemas ou sugestões enviar e-mail para governoeletronico@pmmc.com.br



Serviços

PPD 2010
REFIS 2007
SEMAE
IPTU
ITBI-Eletrônico
Rendas
Mobiliárias(ISS)
Dívida Ativa
Protocolo Geral
Cemitérios Municipais
Multas de Trânsito
Fazenda Estadual
Receita Federal
Recursos Humanos
Boleto por Assunto

Divida Ativa

Mensagem

Não encontrou débitos para esta inscrição, ou cadastro não confere.
47.004.023.000-2 - HABITAT COOPERATIVA HABITACIONAL

Retornar

Lembrete

UFM - Unidade Fiscal do Município

2024	R\$ 230,35
2023	R\$ 222,54
2022	R\$ 207,65
2021	R\$ 187,51
2020	R\$ 179,76
2019	R\$ 174,07
2018	R\$ 167,29
2017	R\$ 162,73
2016	R\$ 152,10

Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes - São Paulo Brasil

Serviços desenvolvidos pelo Departamento de Recursos em Tecnologia da Informação - Secretaria Municipal de Gestão Pública
 Problemas ou sugestões enviar e-mail para governoeletronico@pmmc.com.br


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO – TERMO DE PENHORA

Processo nº: **1002411-61.2015.8.26.0361/01**
 Exequente: **Diego Lopes Alvarenga Moreira**
 Executado: **Habitat Cooperativa Habitacional**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Dê-se ciência às partes da petição retro de fl. 567.

A fixação dos honorários periciais requerida às fls. 291/293 ainda não foi feita.

Portanto, diante da ausência de manifestação das partes sobre o pedido, fixo os honorários definitivos em **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, que deverá ser arcada pela parte executada, conforme já determinado à fls. 232/233.

Expeça-se **certidão de crédito** em favor do perito.

Diante da petição de fls. 519/522, a qual aprecio agora, expeça-se **mandado de cancelamento da penhora** da área **total** do imóvel averbada no Av.10 da matrícula nº 46.207 do 2º CRI de Mogi das Cruzes.

No mais, defiro o pedido do exequente de fls. 502, e determino a penhora dos direitos da parte executada apenas sobre **parte ideal** do imóvel objeto da matrícula nº 46.207 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, correspondente à **área sem construção** de 31.252,56 m², ou seja, **70,71835 %** da área total da referida matrícula.

Servindo esta decisão, como **TERMO DE PENHORA**, fica o executado nomeado na condição de depositário, nos termos do art. 840, inciso II, do Código de Processo Civil.

Providencie a Serventia a respectiva averbação, através do sistema ARISP. Tudo em conformidade com o estabelecido pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo pelo Provimento nº 06/2009 de 13/04/2009 (DJE de 14/04/2009), o qual regulamentou os sistemas do ofício eletrônico e da penhora *on line*, e pelo pelo Provimento CG nº 04/2011 de 02/03/2011 (DJE de 16/03/2011), que estendeu o ofício eletrônico para todos os Registros de Imóveis deste Estado.

Intimem-se:

a) **o executado**, na pessoa de seu advogado, acerca da penhora, conforme o art. 841, §§ 1º a 4º, do Código de Processo Civil.

b) a **associação de moradores, que representa os moradores condôminos**, através de seu procurador constituído nos autos, conforme o artigo 799, inciso I, do CPC.

Sem prejuízo, apresente o exequente demonstrativo atualizado de seu crédito.

Int.

Mogi das Cruzes, 7 de julho de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**