

**EXCELENTÍSSIMO SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO da 8ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE GUARULHOS – SP**

**PROCESSO: 1045430-33.2021.8.26.0224**

**CARTÓRIO: 8ª VARA CÍVEL - AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial**

**REQUERENTE: MR Transportes e Colheita Mecanizada de Cana de  
Açúcar Ltda.**

**REQUERIDO: Bambi Imobiliária e Investimentos Ltda.**

BORIS MORALES AGUILERA, Engenheiro Civil inscrito no CREA-SP sob o nº 5070326820, Perito Judicial, nomeado nos Autos da presente Ação, dando por encerrado seus estudos, análises, e apreciação do **LAUDO DIVERGENTE** apresentado pela requerente vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no presente:

## **LAUDO**

Nestes termos,  
P. Deferimento.

Guarulhos, 31 de maio de 2023.

---

**BORIS MORALES AGUILERA**  
Engenheiro civil

## **CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente Laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, movida por **MR TRANSPORTES E COLHEITA MECANIZADA DE CANA DE AÇÚCAR LTDA** em face de **BAMBI IMOBILIÁRIA E INVESTIMENTOS LTDA**, em andamento na 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SP.

**Autos: 1045430-33.2021.8.26.0224**

Às fls. 74 a 79 este perito apresentou o laudo de perícia instruído com a avaliação dos imóveis elencados nos autos, que trouxe informações a cerca dos valores de mercado dos imóveis, com base nos valores médios do m<sup>2</sup> tanto do terreno quanto das edificações existentes em parte dos terrenos listados. A requerente não concordou com as conclusões apresentadas, o que motivou a produção de um Laudo Divergente, acostado às fls. 88 a 113 destes autos.

## **CAPÍTULO II – FUNDAMENTOS DO LAUDO DIVERGENTE**

Os pontos de divergência demonstrados foram os seguintes:

- A amostra utilizada na pesquisa de mercado não era pertinente, vez que se tratava de imóveis de regiões do município mais valorizadas e de padrão construtivo superior, não representativa do mercado imobiliário do Pq. Res. Bambi;
- A quantidade de amostras teria sido insuficiente, contrariando as normas técnicas de avaliação;
- E ainda, no petitório de fls. 85 a 86 o patrono da requerente qualifica o laudo nestes termos: “ *foge da melhor técnica aplicável ; é confuso em seus termos, adota paradigmas (elementos) muito distintos dos bens avaliandos , e, ainda, ao que parece, encontra-se incompleto, de difícil compreensão*”.

## **CAPÍTULO III – MANIFESTAÇÃO A CERCA DAS DIVERGÊNCIAS**

Para não incorrer no equívoco de apresentar nova pesquisa que seja impertinente, em observância ao laudo divergente produzimos nova pesquisa, buscando imóveis estritamente dentro do Pq. Residencial Bambi, e com uma quantidade de amostras maior, seis amostras de terreno, e seis amostras de edificações residenciais, inclusive no mesmo site pesquisado pelo ilustre perito que produziu o Laudo Divergente. Desta forma afasta-se qualquer possibilidade de uma amostra não representativa do mercado imobiliário em comento. Segue tabela demonstrando a pesquisa realizada:

Pesquisa de imóveis Data: 31/05/2023					
Bairro	Casas	m <sup>2</sup>	Valor	Imobiliária	Valor por m <sup>2</sup>
Pq. Res. Bambi	Rua Boca de Leão, sem nº	150,00	R\$ 245.000,00	Willians Meda Empr. Imob.	R\$ 1.633,33
Pq. Res. Bambi	Rua Brinco de Princesa,791	120,00	R\$ 350.000,00	Aliança Imóveis	R\$ 2.916,67
Pq. Res. Bambi	Rua Gardênia, sem nº	128,00	R\$ 400.000,00	Tukunaga Imóveis	R\$ 3.125,00
Pq. Res. Bambi	Rua Amarilis, nº 100	150,00	R\$ 158.960,00	Newcore	R\$ 1.059,73
Pq. Res. Bambi	Rua Amarilis, sem nº	150,00	R\$ 172.000,00	Tgarante Adm. e Gest. Imov.	R\$ 1.146,67
Pq. Res. Bambi	Rua Hibisco, nº 88	125,00	R\$ 450.000,00	Aliança Imóveis	R\$ 3.600,00
	Terrenos				
Pq. Res. Bambi	Rua Calêndula, sem nº (m <sup>2</sup> )	408,00	R\$ 466.000,00	Azevedo Imóveis	R\$ 1.142,16
Pq. Res. Bambi	Rua Brinco de Princesa,799 (m <sup>2</sup> )	560,00	R\$ 280.000,00	Aliança Imóveis	R\$ 500,00
Pq. Res. Bambi	Rua Gardênia, sem nº (m <sup>2</sup> )	516,00	R\$ 280.000,00	M. Toyota Neg. Imb.	R\$ 542,64
Pq. Res. Bambi	Rua Gardênia, sem nº (m <sup>2</sup> )	517,00	R\$ 280.000,00	Tokko Neg. Imob.Itda.	R\$ 541,59
Pq. Res. Bambi	Rua Calêndula, sem nº (m <sup>2</sup> )	408,00	R\$ 470.000,00	Aliança Imóveis	R\$ 1.151,96
Pq. Res. Bambi	Rua Calêndula, sem nº (m <sup>2</sup> )	193,00	R\$ 213.000,00	Azevedo Imóveis	R\$ 1.103,63
Link:	<a href="https://www.vivareal.com.br/venda/sp/guarulhos/bairros/parque-residencial-bambi/lote-terreno_residencial">https://www.vivareal.com.br/venda/sp/guarulhos/bairros/parque-residencial-bambi/lote-terreno_residencial</a>				
	Valor médio do m <sup>2</sup> das casas:		R\$ 2.246,90		
	Valor médio do m <sup>2</sup> dos terrenos:		R\$ 830,33		

Embora o Laudo Pericial tenha sido qualificado como de difícil compreensão e confuso em seus termos, a metodologia utilizada no Laudo de Perícia não foi objeto de crítica, não obstante, neste novo laudo será utilizada a metodologia empregada no Laudo Divergente, a qual será adotada como modelo suprindo quaisquer exigências com relação a adequação técnica.

Os imóveis objetos da ação em tela estão localizados nos seguintes endereços:

- 1) Nº 129.378: lote 01-A, quadra 21: Rua Jovita De Quadros Góes, esquina com a Rua Flôr de Lótus;
- 2) Nº 112.382: lote 02, quadra 07: Rua Dália, nº 33;
- 3) Nº 109.776: lote 02, quadra 05: Rua Rua Amarílis, nº 891 e 899;
- 4) Nº 129.903: lote 03-B, quadra 21: Rua Jovita de Quadros Góes, nº 883;
- 5) Nº 111.509: lote p/05, quadra 05: Rua Gerânio, nº 21;
- 6) Nº 113.252: lote 07, quadra 06: Rua Begonia, 69;
- 7) Nº 118.115: lote 10, da quadra 05: Rua Gerânio, sem nº;
- 8) Nº 114.664: lote 14-A, quadra 04: Rua Brinco de Princesa, nº 338;
- 9) Nº 126.112: lote 14, quadra 05: Rua Gabriela Gurgel de Freitas, nºs 388, 394 e 410 e Rua Gerânio, 169;
- 10) Nº 112.116: lote 23, quadra 09: Rua Boca de Leão, nº 70 e 74.

As tabelas adiante que embasam este trabalho, apresentam os “valores de vida referencial e valor residual de edificações” bem como a tabela do “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2007”, reproduzimos apenas os trechos que serão utilizados neste laudo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	<b>0,481</b>	0,553
		1.2.2 - Proletário	0,624	<b>0,734</b>	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	<b>1,070</b>	1,221
		1.2.4 – Simples	1,251	<b>1,497</b>	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	<b>2,154</b>	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	<b>2,656</b>	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	<b>3,865</b>	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20

Ainda em observância aos critérios adotados no Laudo Divergente, será utilizado o método de Depreciação e Obsolescência pelo estado de Conservação, com base no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP” de 2007, que emprega o método combinado de “Ross/Heidecke”, que leva em conta a idade da edificação, seu estado de conservação, que determinam qual o fator de adequação ao obsolescência “Foc ” que será adotado:

$$VB = A \times Vu \times Foc, \text{ Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria, correspondente ao valor total da edificação;

A = Área total construída;

Vu = coeficiente do Valor unitário da construção, com base no tipo construtivo, conforme tabela;

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção, calculado conforme método de Ross-Heidecke, adotado para os imóveis em análise, o Foc = 0,90;

Calculado o valor médio do m<sup>2</sup> de terrenos na região do Pq. Residencial Bambi, com base na pesquisa de mercado, segue a planilha resultante com os valores do terreno de cada matrícula:

Nº	MATRÍCULA	ENDEREÇO	AREA DE TERRENO (M²)	Fração ideal	Valor médio do m² do terreno, com base na pesquisa de mercado	Valor atualizado do terreno
1	129.378	RUA JOVITA DE QUADROS GOES LOTE 1A QUADRA 21 Bairro: Pq. Residencial Bambi , No 1	250,00	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 207.581,93
2	112.382	RUA DALIA LOTE 2 QUADRA 7 Bairro: Pq. Residencial Bambi , No 33	500,40	54,89%	R\$ 830,33	R\$ 228.065,75
3	109.776	RUA GERÂNIO No5 Lote 2 QUADRA 5 ,Bairro: Pq. Residencial Bambi , No 891/899	510,86	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 424.181,22
4	129.903	RUA JOVITA DE QUADROS GOES, nº 883 LOTE 3B QUADRA 21 Bairro: Pq. Residencial Bambi	264,15	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 219.331,07
5	111.509	RUA GERÂNIO LOTE 5 QUADRA 5 Bairro: Pq. Residencial Bambi, No 21	300,00	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 249.098,32
6	113.252	RUA BEGONIA, nº 69 LOTE 7B QUADRA 6 Bairro: Pq. Residencia Bambi	250,00	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 207.581,93
7	118.115	RUA GERÂNIO LOTE 10 QUADRA 5 Bairro: Pq. Residencial Bambi, No 21	520,36	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 432.069,33
8	114.664	RUA BRINCO DE PRINCESA,nº 338 LOTE 14 A, QUADRA 4, Bairro: Pq. Residencial Bambi	250,00	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 207.581,93
9	126.112	RUA GABRIELA GURGEL DE FREITAS,nº 410 LOTE 4 QUADRA 5, Bairro Pq. Residencial Bambi	526,64	21,23%	R\$ 830,33	R\$ 92.835,35
10	112.116	RUA BOCA DE LEÃO LOTE 23 QUADRA 9, Bairro: Pq. Residencial Bambi, nº 70	525,00	100,00%	R\$ 830,33	R\$ 435.922,05

A pesquisa igualmente serviu de base de cálculo para obter-se o valor de cada edificação, em contraponto ao primeiro Laudo de perícia apresentado, tendo em conta que se baseou em imóveis do Pq. Res. Bambi que, como já foi asseverado, afasta qualquer possibilidade de inadequação da amostra para este trabalho; segue tabela com os valores apurados de cada edificação, bem como o valor total de cada imóvel, acrescido do valor do terreno. Ressalta-se que foi utilizada a mesma metodologia de determinação dos valores levada a termo no Laudo Divergente:

Nº	MATRÍCULA	ENDEREÇO	AREA EDIFICADA (M²)	TIPO	Valor médio do m² da edificação	Idade da edificação (anos)	Vida útil (anos)	Foc	Coef. Do Valor Unitário	Valor calculado do m² da edificação	VB (valor da benfeitoria, valor/m² x área edificada)	Valor total do Imóvel
1	129.378	RUA JOVITA DE QUADROS GOES										R\$ 207.581,93
2	112.382	RUA DALIA	130,32	#10 RESID. ECONOMICO	R\$ 2.246,90	12	70	0,90	0,91900	R\$ 1.858,41	R\$ 242.188,12	R\$ 470.253,87
3	109.776	RUA GERÂNIO										R\$ 424.181,22
4	129.903	RUA JOVITA DE QUADROS GOES,	54,16	#10 RESID. RUSTICO	R\$ 2.246,90	12	60	0,90	0,40900	R\$ 827,08	R\$ 44.794,86	R\$ 264.125,93
5	111.509	RUA GERÂNIO										R\$ 249.098,32
6	113.252	RUA BEGONIA,	63,78	#10 RESID. ECONOMICO	R\$ 2.246,90	15	70	0,90	0,91900	R\$ 1.858,41	R\$ 118.529,45	R\$ 326.111,38
7	118.115	RUA GERÂNIO										R\$ 432.069,33
8	114.664	RUA BRINCO DE PRINCESA	86,51	#10 RESID. RUSTICO	R\$ 2.246,90	15	60	0,90	0,40900	R\$ 827,08	R\$ 71.551,03	R\$ 279.132,96
9	126.112	RUA GABRIELA GURGEL DE FREITAS	110,34	#10 RESID. ECONOMICO	R\$ 2.246,90	15	70	0,90	0,91900	R\$ 1.858,41	R\$ 205.057,07	R\$ 297.892,42
10	112.116	RUA BOCA DE LEÃO										R\$ 435.922,05

## **IV- CONCLUSÃO**

A nova pesquisa realizada só confirmou aquilo que havia sido apontado pelo Laudo Divergente, os valores pesquisados anteriormente de fato não condiziam com os valores de mercado concernentes ao Pq. Res. Bambi, trazendo valores acima da realidade sócio-econômica do bairro. Em contrapartida, não foi apontada de forma precisa qual seria a quantidade adequada de amostras da pesquisa, de forma que espera-se que a quantidade de seis elementos de cada tipo signifique uma amostra suficiente e por conseguinte representativa para o presente estudo.

Por derradeiro, espera-se que a revisão e ajustes efetuados sejam considerados adequados e que tenham proporcionado a produção de um Laudo de Perícia suficiente para a finalidade a que se destina, ou seja, a produção de prova pericial para a correta instrução dos autos.

À superior apreciação.



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 207.581,93
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maior/2023 a Março/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	1035 dias	1,119834
Percentual correspondente	1035 dias	11,983379 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 232.457,26
Sub Total	(=)	R\$ 232.457,26
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 232.457,26</b>

## Memória analítica do cálculo

Valor inicial	207.581,93
Data inicial	01/05/2023
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	208.329,22
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	208.120,90
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	207.933,58
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	208.349,45
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	208.578,64
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	208.828,93
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	209.037,76
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	210.187,46
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	211.385,53
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	213.097,75
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	213.502,64
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	214.292,60
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	215.278,34
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	215.816,53
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	216.377,65
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	216.788,77
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	217.070,60
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	218.242,78
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	219.595,88

01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	220.342,50
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	220.584,88
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	223.298,08
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	224.727,18
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	225.693,51
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	226.506,01
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	227.094,92
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	227.844,34
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	227.525,35
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	228.617,48
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	229.028,99
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	229.487,04
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	230.060,76
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	230.520,88
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	232.457,26
	Acréscimos de juro, multa e honorários		
Sub Total	(=)		R\$ 232.457,26
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>		<b>R\$ 232.457,26</b>

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