

**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 m² 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 ² | Valor | Imobiliária | Valor por m ² |
| 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 ²) | 408,00 | R\$ 466.000,00 | Azevedo Imóveis | R\$ 1.142,16 |
| Pq. Res. Bambi | Rua Brinco de Princesa,799 (m ²) | 560,00 | R\$ 280.000,00 | Aliança Imóveis | R\$ 500,00 |
| Pq. Res. Bambi | Rua Gardênia, sem nº (m ²) | 516,00 | R\$ 280.000,00 | M. Toyota Neg. Imb. | R\$ 542,64 |
| Pq. Res. Bambi | Rua Gardênia, sem nº (m ²) | 517,00 | R\$ 280.000,00 | Tokko Neg. Imob.Itda. | R\$ 541,59 |
| Pq. Res. Bambi | Rua Calêndula, sem nº (m ²) | 408,00 | R\$ 470.000,00 | Aliança Imóveis | R\$ 1.151,96 |
| Pq. Res. Bambi | Rua Calêndula, sem nº (m ²) | 193,00 | R\$ 213.000,00 | Azevedo Imóveis | R\$ 1.103,63 |
| Link: | https://www.vivareal.com.br/venda/sp/guarulhos/bairros/parque-residencial-bambi/lote-terreno_residencial | | | | |
| | Valor médio do m ² das casas: | | R\$ 2.246,90 | | |
| | Valor médio do m ² 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 | 0,090 | 0,120 |
| | | 1.1.2 – Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 |
| | 1.2 – CASA | 1.2.1 – Rústico | 0,409 | 0,481 | 0,553 |
| | | 1.2.2 - Proletário | 0,624 | 0,734 | 0,844 |
| | | 1.2.3 - Econômico | 0,919 | 1,070 | 1,221 |
| | | 1.2.4 – Simples | 1,251 | 1,497 | 1,743 |
| | | 1.2.5 – Médio | 1,903 | 2,154 | 2,355 |
| | | 1.2.6 - Superior | 2,356 | 2,656 | 3,008 |
| | | 1.2.7 – Fino | 3,331 | 3,865 | 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 m² 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\$ 264.125,93 |
| 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\$ 295.777,14 |
| Sub Total | (=) | R\$ 295.777,14 |
| Valor total | (=) | R\$ 295.777,14 |

Memória analítica do cálculo

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Valor inicial | 264.125,93 |
| 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 (%) | 265.076,78 |
| 01/06/2023 | 01/07/2023 | -0,1000 (%) | 264.811,71 |
| 01/07/2023 | 01/08/2023 | -0,0900 (%) | 264.573,37 |
| 01/08/2023 | 01/09/2023 | 0,2000 (%) | 265.102,52 |
| 01/09/2023 | 01/10/2023 | 0,1100 (%) | 265.394,13 |
| 01/10/2023 | 01/11/2023 | 0,1200 (%) | 265.712,60 |
| 01/11/2023 | 01/12/2023 | 0,1000 (%) | 265.978,32 |
| 01/12/2023 | 01/01/2024 | 0,5500 (%) | 267.441,20 |
| 01/01/2024 | 01/02/2024 | 0,5700 (%) | 268.965,61 |
| 01/02/2024 | 01/03/2024 | 0,8100 (%) | 271.144,23 |
| 01/03/2024 | 01/04/2024 | 0,1900 (%) | 271.659,40 |
| 01/04/2024 | 01/05/2024 | 0,3700 (%) | 272.664,54 |
| 01/05/2024 | 01/06/2024 | 0,4600 (%) | 273.918,79 |
| 01/06/2024 | 01/07/2024 | 0,2500 (%) | 274.603,59 |
| 01/07/2024 | 01/08/2024 | 0,2600 (%) | 275.317,55 |
| 01/08/2024 | 01/09/2024 | 0,1900 (%) | 275.840,66 |
| 01/09/2024 | 01/10/2024 | 0,1300 (%) | 276.199,25 |
| 01/10/2024 | 01/11/2024 | 0,5400 (%) | 277.690,72 |
| 01/11/2024 | 01/12/2024 | 0,6200 (%) | 279.412,40 |

| | | | |
|--------------------|--|-------------|-----------------------|
| 01/12/2024 | 01/01/2025 | 0,3400 (%) | 280.362,40 |
| 01/01/2025 | 01/02/2025 | 0,1100 (%) | 280.670,80 |
| 01/02/2025 | 01/03/2025 | 1,2300 (%) | 284.123,05 |
| 01/03/2025 | 01/04/2025 | 0,6400 (%) | 285.941,44 |
| 01/04/2025 | 01/05/2025 | 0,4300 (%) | 287.170,99 |
| 01/05/2025 | 01/06/2025 | 0,3600 (%) | 288.204,81 |
| 01/06/2025 | 01/07/2025 | 0,2600 (%) | 288.954,14 |
| 01/07/2025 | 01/08/2025 | 0,3300 (%) | 289.907,69 |
| 01/08/2025 | 01/09/2025 | -0,1400 (%) | 289.501,82 |
| 01/09/2025 | 01/10/2025 | 0,4800 (%) | 290.891,42 |
| 01/10/2025 | 01/11/2025 | 0,1800 (%) | 291.415,03 |
| 01/11/2025 | 01/12/2025 | 0,2000 (%) | 291.997,86 |
| 01/12/2025 | 01/01/2026 | 0,2500 (%) | 292.727,85 |
| 01/01/2026 | 01/02/2026 | 0,2000 (%) | 293.313,31 |
| 01/02/2026 | 01/03/2026 | 0,8400 (%) | 295.777,14 |
| | Acréscimos de juro, multa e honorários | | |
| Sub Total | (=) | | R\$ 295.777,14 |
| Valor total | (=) | | R\$ 295.777,14 |

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