



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 1º VARA
 CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

PROCESSO DIGITAL n.º 1006775-03.2020.8.26.0361

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito em Legislação Ambiental, Perito Avaliador Judicial e Perito Grafotécnico, honrosamente nomeado nos autos epigrafados de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, promovida pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARTS GARDEN** em face de **THIAGO BARBOSA YONAMINE**, requerer o quanto segue:

1 – **JUNTADA** aos autos do anexo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do bem imóvel constricto nos autos e objeto da tábua imobiliária n.º 62.867 da 1º Serventia Predial desta Comarca (fls. 193/196), avaliado em R\$ 1.308.916,06 (hum milhão, trezentos e oito mil, novecentos e dezesseis reais e seis centavos).

2 – Tendo em vista a entrega do laudo pericial *a contento*, requer a expedição do competente **MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO (M.L.E.)** dos honorários periciais provisórios e incontroversos de

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

E-MAIL – douglas.peritoimobiliario@creci.org.br



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



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

Termos em que,
Pede Deferimento;
Mogi das Cruzes, 14 de Dezembro de 2021.

Bel. Douglas Pires Costa
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

Perito em Legislação Ambiental

Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP: 54.626

Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591

Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166

Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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



fls. 200

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

III- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital da Marca SONY – Cyber-Shot, modelo DSC-W 630 de 16.1 mega pixels.

IV – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel supra-mencionado aos 29/11/2021, às 14hs:00min, visando elucidar o real valor mercadológico do bem imóvel construído garantidor do crédito exequendo.

Na vistoria foram colhidos dados da unidade avaliada, do hall de entrada, das 3 (três) vagas de garagem demarcadas, conservação, áreas de lazer e demais áreas comuns do condomínio, o comércio local, condução, localização e demais infra-estruturas do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas no Capítulo IX deste Parecer Técnico.

V - DA METRAGEM DO IMÓVEL

Nos termos do espelho matricial n.º 62.867 do 1º C.R.I. desta Comarca (fls. 193/196), verifica-se que o imóvel avaliando possui área real privativa coberta de 151,50m², área real comum de 174,862m² e área real total de 326,362m², representando a fração ideal do terreno de 0,69418%.

VI - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto do presente trabalho possui as seguintes medidas, descrições e características, a saber:

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

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br



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



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
DE MOGI DAS CRUZES		Bel. Dirceu de Arruda	
MATRÍCULA	FICHA	Mogi das Cruzes, 02 de abril de 2012.	
Nº62.867	Nº01		
<p>IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 152, no 15º ANDAR, da TORRE I, denominada "EDIFÍCIO PICASSO", do empreendimento denominado CONDOMÍNIO ART'S GARDEN, situado na PRAÇA FRANCISCA DE CAMPOS MELLO FREIRE Nº 01, Vila Oliveira, Bairro do Socorro, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: área real privativa coberta 151,500 m², área do hobby box 2,040 m², área real de garagem 31,050 m²; área real comum 174,862 m², área real total 359,452 m², fração ideal do terreno 0,0069418 ou 0,69418%, confronta pela frente de quem da Praça Francisca de Campos Mello Freire olha para o imóvel, com o salão de reuniões, pela direita confronta com o hall social e de serviço, escadaria e poços de elevadores, pela esquerda confronta com as piscinas e pelos fundos com o recuo de fundos do empreendimento; estando vinculado ao apartamento o direito de uso de 03 vagas de garagem, cobertas, numeradas e demarcadas, vinculadas a um Hobby Box.</p>			

Figura 1 – Descrição tabular do imóvel avaliando – Apartamento n.º 152 – 15º andar – Torre I – Edifício Picasso situado no empreendimento Condomínio Art's Garden.

O imóvel avaliando possui estilo diferenciado em sua arquitetura, sendo dotado de áreas tanto privativas como sociais são amplas, bem distribuídas e bem planejadas, com a parte externa revestida de granito e mármore.

Todos os materiais utilizados são nobres, eis que na parte interna do apartamento 152 constatamos pisos laminados, porcelanato, moveis planejados e armários embutidos.

Não há registros de trincas e rachaduras, bem como circuitos internos de distribuição de TV e internet bem distribuídos.

O apartamento possui ótima varanda e sacada em curva, com vidros temperados, trazendo requinte para o imóvel.



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



fls. 208

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

VII – CONDOMÍNIO ART’S GARDEN

Em idade aparente de 16 (dezesesseis) anos, são considerados os mais altos edifícios da Cidade de Mogi das Cruzes.

Edificado pela Construtora Damebe, o Art’s Garden Residence foi construído numa antiga Fazenda, cuja sede, um antigo casarão colonial *foi mantido* para ser utilizado com salão de lazer e salão de festas.

O condomínio possui portaria, segurança 24 horas e câmeras em diversos pontos.

VIII– DA LOCALIZAÇÃO

O condomínio além de localizar-se defronte a uma Praça Arborizada, também está localizado em área nobre de Mogi das Cruzes, próximo ao Mogi Shopping Center, Universidade de Mogi das Cruzes (UMC), Hotel Ibis, Supermercado D’Avó, Restaurantes, Farmácias, Fórum de Mogi das Cruzes, comércios, lojas de departamento e condução. A rua é pavimentada, com iluminação pública e sistema de esgoto, além de internet e demais serviços públicos postos à disposição.

IX - ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a 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 e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

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

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br



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



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

O mestre *Ari Travassos*, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68” 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 repassados para uma avaliação a ponto de mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão”.

X – DA METODOLOGIA APLICADA:

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado logo abaixo adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Em se tratando da palavra valor devemos conceituá-la que nada mais é do que justamente o que se busca em uma avaliação. A determinação do valor de um bem é bastante complexa. 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, o que se deve deixar bem frisado no presente laudo pericial, pois a prática forense nos demonstra que as pessoas

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

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br



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



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

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 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.

Feitas estas importantes ponderações e distinções passamos agora a apresentar os imóveis referenciais utilizados como paradigmas, homogeneização dos dados e ao final a conclusão que se chega acerca do **valor de mercado** do bem objeto deste trabalho pericial.

Em virtude do exposto acima, cabe a este avaliador afirmar que:

1 – O imóvel localiza-se no 15º andar do Edifício Picasso – Condomínio Art’s Garden, Torre I, constituído pelo apartamento n.º 152, em área útil coberta de 151,50 m², contemplando 3 (três) dormitórios, 3 (três) suites, closet, Sala 2 ambientes, Cozinha, Banheiro e Lavabo, com armários embutidos, em bom estado de conservação e com 3 (vagas) privativas e demarcadas de garagem;

2 – Que o imóvel em tela encontra-se localizado em região de alto padrão de Mogi das Cruzes, próximo à UMC – Universidade de Mogi das Cruzes, Hotel Ibis, Mogi Shopping, Fórum de Mogi das Cruzes, comércios, lojas de departamento, entre outros segmentos;

3 – Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e situados no **mesmo CONDOMÍNIO ART’S GARDEN**, em idade aparente de 16 anos e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o bem imóvel em testilha gira em torno de R\$ 1.308.916,06 (hum milhão, trezentos e oito mil, novecentos e dezesseis reais e seis centavos), para Dezembro de 2021.



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



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

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial, aos 14 de dezembro de 2021.

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008363-09.2020.8.26.0361 e código #044270810.



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



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

ANEXOS :

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS NO PRÓPRIO CONDOMÍNIO ART’S GARDEN

ANEXO II – AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O m²

ANEXO III – MAPA ÁEREO DO EMPREENDIMENTO (GOOGLE MAPS)

ANEXO IV – FOTOGRAFIAS

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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 APARTAMENTOS NO PRÓPRIO CONDOMÍNIO ART'S GARDEN – MOGI DAS CRUZES

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

N.º	BAIRRO	QTOS	IDADE	VAGAS	VALOR	ÁREA (M²)	VALOR/m²
1	Vila Oliveira	4	16	4	R\$2.100.000,00	220,08	R\$ 9.541,98
2	Vila Oliveira	3	16	3	R\$1.400.000,00	151,00	R\$ 9.271,52
3	Vila Oliveira	3	16	3	R\$1.200.000,00	173,00	R\$ 6.936,41
4	Vila Oliveira	3	16	3	R\$1.300.000,00	150,00	R\$ 8.666,66
5	Vila Oliveira	3	16	3	R\$1.400.000,00	175,00	R\$ 8.000,00
6	Vila Oliveira	4	16	3	R\$1.500.000,00	174,00	R\$ 8.620,69
							R\$ 51.037,26

- (1) <http://www.sucessoimobiliaria.com.br/imoveis/3248>
- (2) <http://www.sucessoimobiliaria.com.br/imoveis/3194>
- (3) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-arts-garts-garden-em-andar-alto-2953839706.html>
- (4) <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-arts-garden-picasso-mogi-das-2930464168.html>
- (5) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-parque-monte-libano-mogi-das-cruzes-sp-175m2-id-2456640099/>
- (6) <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-vila-oliveira-mogi-das-cruzes-sp-174m2-id-2448897235/>

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL

Este documento é uma reprodução fiel do original, assinado digitalmente pelo Perito Avaliador Judicial Douglas Pires Costa, inscrita no Conselho de Peritos em Legislação Ambiental do Estado de São Paulo (CRECI/SP) nº 54.626, inscrita no Conselho Nacional de Peritos em Legislação Ambiental (CNAI) nº 07166 e inscrita no Conselho de Peritos em Legislação Ambiental do Estado de São Paulo (APEJESP) nº 1591. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008363-09.2020.8.26.0361 e código #104470870.



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



fls. 220

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

ANEXO II

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 6 AMOSTRAS PESQUISADAS

MÉDIA ARITMÉTICA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 6 AMOSTRAS / 6 =
R\$ 51.037,26 / 6 = **R\$ 8.506,21**

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$ / m² = MÉDIO
VALOR DO IMÓVEL = 151,50m² x R\$ 8.506,21 = **R\$ 1.288.690,81**

MÉDIA HOMOGENEIZADA

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

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 4 AMOSTRAS / 4 =
R\$ 34.558,87 / 4 = **R\$ 8.639,71**

VALOR DO IMÓVEL = 151,50m² x R\$ 8.639,71 = **R\$ 1.308.916,06**

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.
Elimina-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

MÉDIA PONDERADA = MÉDIA ARITMÉTICA + 10% / MÉDIA ARITMÉTICA - 10%

R\$ 8.506,21 + 10% = R\$ 9.356,83

R\$ 8.506,21 - 10% = R\$ 7.655,59

(não houve amostras fora do intervalo)

VALOR DO IMÓVEL = 151,50m² x R\$ 8.639,71 = **R\$ 1.308.916,06**

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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



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

CONCLUSÃO

Do exposto, concluímos que o valor mercadológico do bem imóvel avaliando, gira em torno de R\$ 1.308.916,06 (hum milhão, trezentos e oito mil, novecentos e dezesseis reais e seis centavos).

Variável de + 5% = R\$ 1.374.361,86

R\$ 1.308.916,06

Variável de - 5% = R\$ 1.243.470,25

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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



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

ANEXO III

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (Google Maps)



Imagem aérea do imóvel e seu entorno

Local

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL

Este documento é uma reprodução fiel do original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008363-09.2020.8.26.0361 e código #144270810.



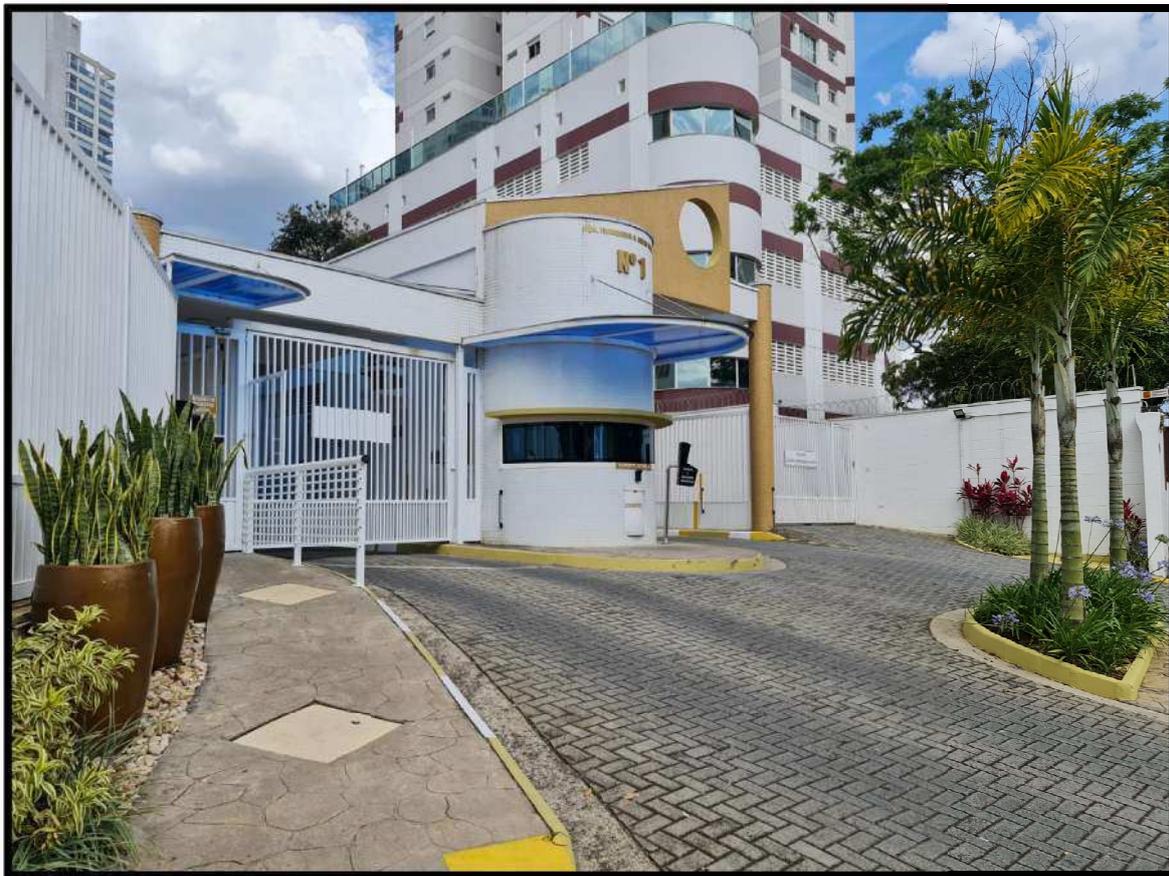
DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico



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

ANEXO IV

FOTOGRAFIAS



Portaria do condomínio

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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



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



Fachada da Torre I – Edifício Picasso



Vista interna (cozinha)



Vista interna do imóvel (sala 2 ambientes)



Vista interna do imóvel (dormitório I)

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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



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



Vista interna do imóvel (suite dormitório I)



Vista interna do imóvel (closet)



Vista interna do imóvel (dormitório I I)



Vista interna do imóvel (suite dormitório II)

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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



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



Vista interna do imóvel (dormitório III)



Vista interna do imóvel (suíte dormitório III)



Vista interna do imóvel (lavanderia)



Vista interna do imóvel (sacada do apartamento)

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL



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



fls. 237

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



Vista que o imóvel oferece



Vista das 3 vagas demarcadas de garagem do imóvel



Vista da área de lazer do condomínio



Vista da área de lazer sob outro ângulo

DOUGLAS PIRES COSTA - PERITO JUDICIAL

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

E-MAIL – douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

Este documento é original e não pode ser reproduzido sem a autorização do autor. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008363-09.2020.8.26.0361 e código #144270870.