



**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP**

**PROCESSO Nº 0023576-94.2009.8.26.0361
REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE**

Eu, ROGÉRIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA, Bacharel em Engenharia Civil, CREA/SP nº: 5.070.289.013, Pós-Graduado em Direito e Negócios Imobiliários, Leiloeiro Oficial do Estado de São Paulo, Matriculado na JUCESP sob nº 1.021, nomeado nos autos como PERITO ENGENHEIRO CIVIL JUDICIAL, nesta **REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE**, em que **MARIO LAVECCHIA E OO.** nos autos desta ação que move em face de **NOBUYUKI SEKI E OO.**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente **LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE ENGENHARIA CIVIL**.



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
2. VISTORIA TÉCNICA
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
4. CÓDIGO DE ÉTICA PERICIAL
5. PONTOS CONTROVERTIDOS
6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
7. DOCUMENTAÇÃO
 - 7.1. MATRÍCULA DO IMÓVEL
8. TIPO DO BEM
9. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM
 - 9.1. TERRENO
 - 9.2. BENFEITORIAS
 - 9.3. ZONEAMENTO
10. INFRAESTRUTURA DO AVALIANDO
11. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
12. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS
13. DIAGNÓSTICOS DO MERCADO
14. AVALIAÇÃO DO BEM
 - + 8 (OITO) SUBITENS
15. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
16. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES
17. CONCLUSÃO
18. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO
- ANEXO II - RELATÓRIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
- ANEXO III – PLANILHA DE GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
- ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma **LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO - CONDOMÍNIO**, promovida pelos “REQUERENTES | AUTORES” **MARIO LAVECCHIA E OO.**, neste ato representados nos autos por seus advogados, ao qual alegam-se às fls. 02/11 dos autos, com complemento às fls. 15/54. Ação esta, movida contra os “REQUERIDOS | RÉUS” **NOBUYUKI SEKI E OO.**

Este MM. Juízo deferiu a penhora do imóvel de Matrícula nº 29.345 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes para quitar o valor devido aos Requerentes em detrimento aos valores locatícios do imóvel utilizado pelos Requeridos, conforme fls. 1.352/1.354, ao qual o Termo de Penhora foi juntado aos autos à fl. 1.361.

Para a produção de prova pericial e confecção de Laudo Técnico Judicial, esta MMª. Juíza nomeou este Auxiliar da Justiça para desempenhar o honroso encargo, conforme r. Decisão de fls. 1.510/1.511.

Os Requerentes, não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitos.

Os Requeridos, não indicaram Assistente Técnico e não formularam quesitos.

2. VISTORIA TÉCNICA

A VISTORIA AOS IMÓVEIS, AO IMÓVEL, qual seja 1 (UMA) GLEBA RURAL de nº 82, antes denominado por Fazenda Silícia ou Sítio dos Ferreiras e ora denominado Itapeti, com área de 28.467,00 m² ou 2,84 ha, sendo 1 (um) imóvel contido na Matrícula nº: 29.345 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, onde o ponto de encontro ficou designado na entrada principal do Fórum Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, qual seja à Rua Doutor Cândido Xavier de Almeida e Souza, nº 159, bairro Centro Cívico, Município de Mogi das Cruzes/SP, no dia informado aos autos, qual seja, aos 15 de abril de 2025 às 10h00min, horário de Brasília. Esta data foi devidamente designada, agendada e alinhada com as partes, ao qual apenas compareceu à parte Requerente, na pessoa de sua patrona, Dra. Susy Elaine Bovo do Carmo.



Informar que este Auxiliar da Justiça, antes do horário agendado, se encaminhou à Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, ao qual identificou a localização do imóvel em Planta e Quadra Fiscal (*Item 10 deste Laudo Técnico Judicial*), no entanto, diligenciando ao local, por confusão causada por vias abertas no local sem estarem evidenciadas em nenhum documento citado. Sendo assim, a Vistoria Técnica resultou prejudicada, pois vistoriou-se o imóvel errado.

Logo, este Auxiliar da Justiça realizou nova diligência no dia 27/05/2025, às 14h, onde encontrou o imóvel, mas vistoriou o mesmo apenas externamente, por segurança, visto que havia um veículo no seu interior. Não se constatou construção, porém o veículo permaneceu por mais de 20 minutos, tempo em que este Auxiliar de V^a. Exa. permaneceu no local.

Informar, ainda, que este Auxiliar da Justiça identificou a localização exata do imóvel, ficando constatado *in loco* e pelo *Google Maps* que possui as seguintes coordenadas 23°30'35.9"S 46°13'58.8"W, obtendo como ponto de referência a Estrada do Seki, situado em uma travessa (sem nome) da Rua Morio Ninomiya, bairro da Volta Fria, Município de Mogi das Cruzes. (Para melhor visualização, vide *Item 10 deste Laudo Técnico Judicial*).

Constatou-se em Vistoria Técnica *in loco*, que o imóvel é banhado em sua lateral esquerda por um córrego, possui topografia ondulada e é cercado por muros em alvenaria e cercas de arame farpado em seu contorno.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis disponíveis, corretores de imóveis e imobiliárias que atuam na região, mais precisamente em zona rural do Município de Mogi das Cruzes, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na indução de estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medições informada pelas partes nos autos sejam válidos e vigentes.



O Signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de arquitetura/engenharia, fornecidos pelas partes interessadas, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foi efetuada qualquer análise jurídica da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas e superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação, não tendo sido efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. O presente trabalho é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os documentos fornecidos contidos nos autos, legislação vigente e informações complementares de apoio fornecidas pelas partes, os quais serviram de base para nosso cálculo e apropriação final de valor.

4. CÓDIGO DE ÉTICA PERICIAL

O Perito Judicial no desempenho de suas atividades profissionais deverá:

I – Recusar sua indicação quando reconheça não se achar capacitado em face da especialização requerida;

II – Abster-se sempre de interpretações tendenciosas sobre a matéria que constitui objeto de perícia, mantendo absoluta independência moral e técnica na elaboração do respectivo laudo;

III – Abster-se de expender argumentos ou dar a conhecer sua convicção pessoal sobre os direitos de quaisquer das partes interessadas, ou da justiça da causa em que estiver servindo, mantendo seu laudo no âmbito técnico e limitado aos quesitos propostos;

IV – Considerar com imparcialidade o pensamento exposto em laudo submetido a sua apreciação;



V – Mencionar, obrigatoriamente, fatos que conheça e repute em condições de exercer efeito sobre peças de arquitetura, objeto de seu trabalho, respeitado o disposto no inciso II do art. 2º;

VI – Abster-se de dar parecer ou emitir opinião sem estar suficientemente informado e munido de documentos;

VII – Assinalar equívocos ou divergências que encontrar no que concerne à aplicação dos Princípios Fundamentais e Normas Brasileiras de Engenharia Civil editadas pelo CREA;

VIII – Considerar-se impedido para emitir parecer ou elaborar laudos sobre peças de arquitetura observando as restrições contidas nas Normas Brasileiras de Engenharia Civil editadas pelo Conselho Federal de Engenharia Civil;

IX – Atender a Fiscalização dos Conselhos Regionais de Engenharia Civil e Conselho Federal de Engenharia Civil no sentido de colocar à disposição desses, sempre que solicitado papéis de trabalho, relatórios e outros documentos que deram origem e orientaram a execução do seu trabalho. Aceita como contingência da luta judiciária as críticas e contribuições que forem feitas ao seu laudo, desde que tratem de ponderações de ordem técnica.

5. PONTOS CONTROVERTIDOS

Dada a R. Decisão Judicial às fls. 1.510/1.511, ao qual a transcrevo parcialmente, deixando o Digníssimo MM. Juiz como pontos controvertidos os próprios objetivos deste trabalho:

“Houve decisão deferindo a penhora do imóvel de matrícula 29.345, bem como determinando que o exequente apresentasse avaliações de corretores (fl. 1352). (...)

Os exequentes alegam dificuldades para a realização da avaliação. Requerem: i) que seja nomeado perito; (...)



3) *Diante do quanto alegado, defiro a produção de prova pericial requerida pela parte exequente (fl. 1460) e nomeio o perito Rogério Damásio de Oliveira ... (...)* (itálico nosso)

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO PARA VENDA de 1 (um) imóvel – gleba rural – a localização exata do imóvel, constatado *in loco* e pelo *Google Maps* que possui as seguintes coordenadas 23°30'35.9"S 46°13'58.8"W, obtendo como ponto de referência a Estrada do Seki, Município de Mogi das Cruzes – Matrícula nº 29.245 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com área total de 28.467,00 m²; ou 2,84 ha.

A confecção deste LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO atende as formalidades intrínsecas e extrínsecas, bem como, as ponderações estabelecidas nas **NORMAS BRASILEIRAS DE AVALIAÇÃO DE BENS – NBR 14.653**, ao qual é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam valor de bens, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos, além de determinar todas as metodologias e parametrizações a serem utilizadas em laudos e pareceres de avaliação mercadológica de imóveis.

Realizou-se estudo minucioso sobre os Autos e legislação vigente e vistoriou-se o imóvel para melhor compreensão do todo, e assim demos início à elaboração do laudo, com o planejamento necessário para atingir o objetivo desta Perícia de Engenharia Civil.

Este LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO teve como princípio reunir o maior número de informações sobre os fatos controvertidos em discussão, exame aos Autos e outros documentos relevantes à conclusão dos trabalhos periciais, obtidos em diligência e que venham suportar o entendimento e subsidiar as conclusões deste Auxiliar do MM. Juízo.

O início da Perícia Técnica de Engenharia Civil Judicial se deu com vistas aos Autos, no escritório deste Signatário, à Rua João Antônio de Oliveira, nº 1.053, bairro da Mooca, Município de São Paulo / SP e de acordo com o art. 429 e art.



431 - A do CPC acostou-se aos autos o Termo de Diligência, informando a data (dia e horário) da vistoria e do início dos trabalhos periciais às partes, conforme estabelecido em Lei e determinado por este D. Juízo.

7. DOCUMENTAÇÃO

7.1. MATRÍCULA Nº 29.245 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES (fls. 1.522 / 1.525):

Proprietários: Nobuyuki Seki casado com Masami Seki;

Endereço: GLEBA RURAL de nº 82, antes denominado por Fazenda Silícia ou Sítio dos Ferreiras e ora denominado Itapeti, Município de Mogi das Cruzes;

Cadastro INCRA: 638.234.021.571;

Área de Terreno: 28.467,00 m² ou 2,84 ha;

Área Construída: não consta;

Data de Expedição: 30/08/2024.

8. TIPO DO BEM

Trata-se da avaliação de 1 (um) imóvel do tipo gleba rural.

9. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de 1 (UMA) GLEBA RURAL de nº 82, antes denominado por Fazenda Silícia ou Sítio dos Ferreiras e ora denominado Itapeti, com área de 28.467,00 m² ou 2,84 ha, ao qual possui as seguintes coordenadas 23°30'35.9"S 46°13'58.8"W, obtendo como ponto de referência a Estrada do Seki, Município de Mogi das Cruzes, contido na Matrícula nº: 29.345 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Constatou-se em Vistoria Técnica *in loco*, que o imóvel é banhado em sua lateral esquerda por um córrego, possui topografia ondulada e é cercado por muros em alvenaria e cercas de arame farpado em seu contorno.



9.1. TERRENO

Área total de terreno: 28.467,00 m² ou 2,84 ha;

Topografia: ondulada;

Solo: seco, apesar de ser banhado em sua lateral esquerda por um córrego.

9.2. ZONEAMENTO

Em profunda pesquisa realizada por este Auxiliar da Justiça, referenciada no Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, Lei Complementar nº 046 de 17 de novembro de 2006, Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Lei nº 7.426 de 27 de dezembro de 2018, AENXO II – Mapa 1 – Zoneamento Municipal, identificou-se que o imóvel está inserido em Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti – 2 (ZPASI2).

10. INFRAESTRUTURA DO AVALIANDO

Observamos que a região onde se encontra o avaliando é caracterizada por ser rural, de padrão construtivo médio e ocupação horizontal, destacando-se a Avenida Joaquim Pereira de Carvalho e Avenida Valentina Mello Freire Borenstein, importantes vias de ligação entre a região do avaliando com a região central do Município de Mogi das Cruzes, dispondo de linhas de ônibus que permitem a interligação da região a vários bairros e municípios vizinhos, inclusive à região central do Município.

A topografia da região do Avaliando é ondulada, densidade ocupacional baixíssima e possui boa drenagem/escoamento de águas pluviais.

A localização do avaliando e suas vias arteriais podem ser vistas nas imagens que seguem:

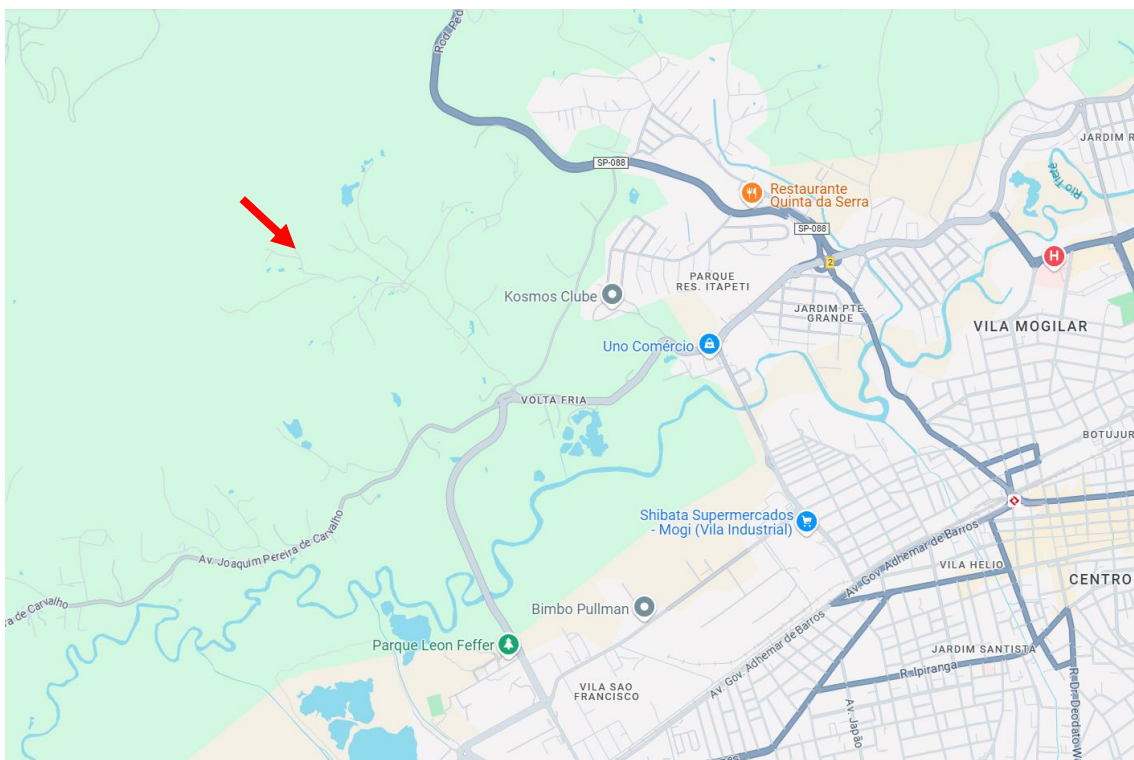


Imagem 1. Fonte Google Maps



Imagem 2. Fonte Google Earth



11. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região no entorno do avaliando não conta com muitos melhoramentos públicos, sendo identificados: redes de energia elétrica e telefonia.

12. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de infraestruturas que normalmente serve as áreas rurais, tais como transporte coletivo, segurança pública, serviços postais e coleta de lixo, sendo as infraestruturas utilizadas dos centros comerciais mais próximos.

13. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região do imóvel avaliando é pouco estruturado e atuante, sendo responsável por escasso volume de ofertas para venda.

O avaliando é um imóvel que apresenta grandes dimensões e topografia ondulada. Possui solo seco, apesar de ser banhado em sua lateral esquerda por um córrego, ou seja, possui boa drenagem, apresentando dessa forma pequena taxa de atratividade e mercado de absorção.

Em vista do exposto, vislumbrado o momento de recessão do mercado imobiliário e o cenário tendencioso para negociação em patamares mínimos, frisamos desta forma que o imóvel avaliando apresenta **BAIXA LIQUIDEZ**.

14. AVALIAÇÃO DO BEM

14.1. METODOLOGIA ADOTADA

Para a determinação do intervalo de valores de mercado para venda do imóvel avaliando foram levantados valores de imóveis semelhantes na mesma região, isto é, sítios/fazendas/glebas na região rural do Município de Mogi das Cruzes. Para tanto, considerou-se, como cenário base o valor médio de mercado definido a partir da aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas características e delimitações do imóvel em análise, com o auxílio de teorias, pesquisas e conceitos existentes.



Após a pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar as tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, podendo assim chegar à formação do valor apresentado.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação direta com outros da mesma natureza e característica intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados pesquisados no mercado. As características, atributos e dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

14.2. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A análise mercadológica foi realizada através do exame à documentação fornecida nos Autos, pesquisas de campo desenvolvidas no imóvel avaliando e amostras recolhidas.

Através de levantamento de dados e cálculos técnicos, as pesquisas foram realizadas durante o mês de abril e maio de 2025, em imóveis similares, respeitando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando, o qual nos permitiu obter **5 (cinco)** amostras. Destas, foram utilizadas efetivamente todas as **5 (cinco)** delas.

Também foram considerados os cenários alternativos baseados nas variações de valores de venda, definidas a partir da consideração do Campo de Árbitro – Intervalo de Confiança da avaliação estabelecido em função da percepção de mercado utilizada para o cálculo de sua estimativa pontual.

14.3. PESQUISA E CÁLCULO

Foram considerados cenários alternativos baseados nas variações de valores de venda, definidas a partir da consideração do campo de árbitro da avaliação estabelecido em função da percepção de mercado utilizada para o cálculo de sua estimativa pontual.

As amostras encontradas estão enumeradas a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no *ANEXO II – RELATÓRIO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS*.



BAIRRO	ELEMENTO	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO
			FONTE	CONTATO	FONE (11)	
Volta Fria	1	Rua Massaru Seki	Corretor de Imóveis	Ricardo	4580-4274	849.330,00
Volta Fria	2	Travessa da Av. Joaquim Pereira de Carvalho	Jonas Cardoso Imóveis	Jefferson	4726-3000	3.950.000,00
Pq. Res. Itapeti	3	Rua Luzia Beserra de Melo	Leardi Araújo Imóveis	Caique	4652-5252	450.000,00
Itapeti	4	Estrada da Moralogia, nº 91	Moura Imóveis	Luciline	4380-4639	1.500.000,00
Jardim Mogi	5	Via Benedito Ferreira Lopes	EDK Imóveis	Edy	3426-1098	4.983.000,00

14.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o Item 9 da NBR 14.653-2 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, utilizando o modelo de regressão linear, de acordo com os resultados



obtidos, foi enquadrada como de **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** – vide tabela *ANEXO III*.

14.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO (VENDA)

Após o tratamento dos dados, foi obtido o valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

Resumo dos elementos coletados

Elemento	valor unitário do terreno homogeneizado
*1	R\$ 29,42 /m ²
*2	R\$ 84,74 /m ²
3	R\$ 62,49 /m ²
4	R\$ 63,66 /m ²
5	R\$ 85,56 /m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Total	R\$ 325,88
nº elementos	5
Média geral	R\$ 65,18
Limite inferior (-30%)	R\$ 45,62
Limite superior (+30%)	R\$ 84,73
Valor unitário médio	R\$ 65,18
Valor unitário mínimo (-15%)	R\$ 55,40
Valor unitário máximo (+15%)	R\$ 74,95

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	4
t student	1,533
DESV. PADRÃO	22,84
FÓRMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	17,51
VALOR MÉDIO	65,18
VALOR MÍNIMO	47,67
VALOR MÁXIMO	82,68

Grau de Precisão III

Obs.: Foi adotado o valor mínimo de intervalo, visto a localização do imóvel avaliando ser muito ruim.



Valor do Terreno = 47,67 /m² x 28.500,00 m²

VALOR TOTAL = 1.358.620,63

15. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Ressalta-se que ficou constatado em Vistoria Técnica *in loco*, que o imóvel é banhado em sua lateral esquerda por um córrego, possui topografia ondulada e é cercado por muros em alvenaria e cercas de arame farpado em seu contorno.

16. CONCLUSÃO

Objetivando melhor subsidiar essa MM^a. Juíza, com o oferecimento do material técnico, para um julgamento claro e sereno, apresenta as suas conclusões, que se restringem unicamente ao aspecto técnico.

Dito isso, este Auxiliar da Justiça, Sr. ROGÉRIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA, nomeado nos Autos como Perito Engenheiro Civil Judicial, concluiu-se que para o imóvel gleba rural de nº 82, antes denominado por Fazenda Silícia ou Sítio dos Ferreiras e ora denominado Itapeti, com área de 28.467,00 m² ou 2,84 ha, ao qual possui as seguintes coordenadas 23°30'35.9"S 46°13'58.8"W, obtendo como ponto de referência a Estrada do Seki, situado em uma travessa (sem nome) da Rua Morio Ninomiya, bairro da Volta Fria, Município de Mogi das Cruzes/SP, apurou-se o **Valor de Mercado para Venda de R\$ 1.358.620,63 (Um milhão, trezentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e vinte reais e sessenta e três centavos).**

O resultado da avaliação, segundo preceito normativo, ao qual permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado de Venda
R\$ 1.360.000,00
(Um milhão, trezentos e sessenta mil reais)



17. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 16 (dezesseis) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada; integrando-o ainda, anexos: Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel do avaliando; Anexo II – Relatório dos elementos comparativos; Anexo III – Planilha de Grau de Fundamentação e Precisão; Anexo V – Documentação Compulsada.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

ROGÉRIO DAMÁSIO DE OLIVEIRA
Perito Engenheiro Civil – CREA: 5.070.289.013
Leiloeiro Oficial do Estado de São Paulo
JUCESP nº: 1021



Site da Damásio
Consultoria e
Recuperação Judicial