



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



fls. 909

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO DACOMARCA DE PERUÍBE – SP.

PROCESSO DIGITAL: 0001038-59.1998.8.26.0441

DOUGLAS PIRES COSTA, Perito Avaliador de bens Imóveis, devidamente inscrito no Portal de Auxiliares da Justiça¹, nos presentes autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida pelo **BANCO BRADESCO S/A** em face de **PEDRO PAULO GARCIA PERUÍBE ME e OUTROS**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

1 – **Juntada** aos autos do anexo Laudo de Avaliação dos bens imóveis constritos, consistentes dos lotes de terrenos sob n.ºs 11 (onze) e 12 (doze), ambos da quadra 68-A, do Loteamento Jardim Aguapeú, objeto das respectivas tábuas imobiliárias n.ºs 139.021 e 139.022 da Única Serventia Predial da vizinha Comarca de Itanhaém/SP.

2 – Diante da juntada do laudo em apreço, requer a expedição de M.L.E. dos honorários periciais remanescentes, juntando-se para tanto o competente e correlato formulário M.L.E, bem como seja arbitrado os honorários periciais definitivos a serem complementados pela parte no prazo determinado pelo juízo.

¹ <https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/22233>



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



fls. 910

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

Termos em que,

Pede Deferimento;

Bel. Douglas Pires Costa

Perito Avaliador Judicial

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



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Identificação das Partes

- **Perito Avaliador:** Douglas Pires Costa, bacharel em ciências jurídicas e Corretor de Imóveis credenciado no CRECI/SP sob n.º 54.626.
- **Solicitante:** Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Peruíbe/SP, sob autos de processo n.º 0001038-59.1998.8.26.0441.

2. Objeto da Avaliação

- **Imóveis Avaliados:** Lotes n.ºs 11 (onze) e 12 (doze) da Quadra 68-A do Jardim Aguapeú, Município e Comarca de Itanhaém/SP, objeto das respectivas matrículas imobiliárias n.º 139.021 e 139.022 da Única Serventia Predial de Itanhaém.

3. Documentação e Informações Consideradas

- **Documentos dos Imóveis:** Matrículas n.ºs 139.021 e 139.022, ambas do C.R.I. de Itanhaém, planta dos lotes, entre outros documentos pertinentes.
- **Informações Coletadas:** Inspeção física dos lotes realizada em 26/07/2024, às 11hs:00min, entrevistas com vizinhos dos imóveis, pesquisas de mercado.

4. Metodologia Utilizada

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Comparação com lotes similares na mesma região do Jardim Aguapeú.
- Foram colhidos 3 elementos amostrais (em anexo) revelando o valor médio do m² de terrenos no Jd. Aguapeú.
- **1º elemento paradigma:** Terreno de 1.250,00m² ofertado por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Link de acesso da oferta: <https://www.realizacoesimoveismongagua.com.br/34451753-terreno-rural-em-itanhaem-bairro-aguapeu.html>
- **2º elemento paradigma:** Terreno de 1.000,00m², ofertado por R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Link de acesso da oferta: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-jardim-jardim-aguapeu-itanhaem-sp-1000m2-id-2721906560/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link
- **3º elemento paradigma:** Terreno de 1.000,00m², ofertado por R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Link de acesso da oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-plinio-antonio-branco-q31-lote22-2997918252.html>



R\$/m² da Terra:

$$R^1 40,00 + R^2 85,00 + R^3 60,00 \div 3 = R\$ 61,66/m^2$$

5. Análise do Mercado Imobiliário

- **Descrição da Região:** O Jardim Aguapeú, advindo de extensa gleba de terras (planta anexa) caracteriza-se pela formação de lotes de terrenos em área com preservações ambientais, desprovida de mercados, farmácias, bancos e escolas, sendo que no local dos imóveis inexistem logradouros abertos e sem acesso em parte dos terrenos em testilha, sem infraestrutura.
- **Análise de Mercado:** A região apresenta uma demanda constante por terrenos, com valores de mercado que têm se mantido estáveis nos últimos anos.

6. Descrição Detalhada dos Imóveis

- **Lote 12:**
 - **Localização:** Quadra 68-A, Jardim Aguapeú, Município de Itanhaém.
 - **Medidas:** 25,00 metros de frente para a Estrada Municipal, 100,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 2.500,00 m².
 - **Confrontações:** Do lado direito com o lote 11, do lado esquerdo com o lote 13, e nos fundos com uma viela.
 - **Estado Atual:** Terreno vazio, sem edificações.
- **Lote 11:**
 - **Localização:** Quadra 68-A, Jardim Aguapeú, Município de Itanhaém.
 - **Medidas:** 32,00 metros de frente para a Estrada Municipal, 100,00 metros do lado esquerdo com o lote 12, 92,00 metros do lado esquerdo com a Rua 14, e 21,00 metros nos fundos com uma viela, encerrando uma área de 3.210,00 m².
 - **Confrontações:** Do lado esquerdo com o lote 12, do lado direito com a Rua 14, e nos fundos com uma viela.
 - **Estado Atual:** Terreno vazio, sem edificações.

7. Avaliação dos Imóveis

- **Cálculo do Valor de Mercado:**
 - **Lote 12:** Através da comparação com lotes similares na região, ajustando valores conforme localização, dimensões e características específicas.
 - **Lote 11:** Seguindo o mesmo procedimento utilizado para o lote 12, considerando as especificidades deste lote.



- **Valor Final Estimado:**
 - **Lote 12:** $2.500,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 61,66/\text{m}^2 = \text{R\$ } 154.150,00$ (cento e cinquenta e quatro mil, cento e cinquenta reais).
 - **Lote 11:** $3.210,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 61,66/\text{m}^2 = \text{R\$ } 197.928,60$ (cento e noventa e sete mil, novecentos e vinte e oito reais e sessenta centavos).

8. Considerações Finais

- **Fatores Positivos e Negativos:**
 - **Positivos:** Imóveis localizados defronte a antiga Estrada Municipal (**atual** Estrada Cel. Joaquim Branco), asfaltada e dispondo de fornecimento de energia elétrica, serviços de telefonia, coleta de lixo, entre outros.
 - **Negativos:** Dependendo do mercado imobiliário local, podem haver variações de preço, uma vez que os imóveis apesar de se situarem defronte ao asfalto (Estrada Cel. Joaquim Branco), não possui rua aberta na Rua 14 da anexa planta extraída do Cadastro Municipal da Prefeitura de Itanhaém/SP.
- **Recomendações:** Manutenção dos lotes limpos e sem entulho para manter a valorização, considerar a possibilidade de cercamento para evitar invasões.

9. Conclusão

- Do exposto, concluímos que o valor mercadológico dos bens imóveis perfaz os seguintes valores:
- Lote 12 (R\$ 154.150,00);
- Lote 11 (R\$ 197.928,60)
- Avaliação dos imóveis (Lote 11 + Lote 12) = **R\$ 352.078,60** (Trezentos e Cinquenta e Dois Mil Reais e Sessenta Centavos), os quais possuem variação de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, vejamos:

R\$ 352.078,60

Variável de + 5% = R\$ 369.682,53

Variável de - 5% = R\$ 334.474,67



DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial

Perito Grafotécnico

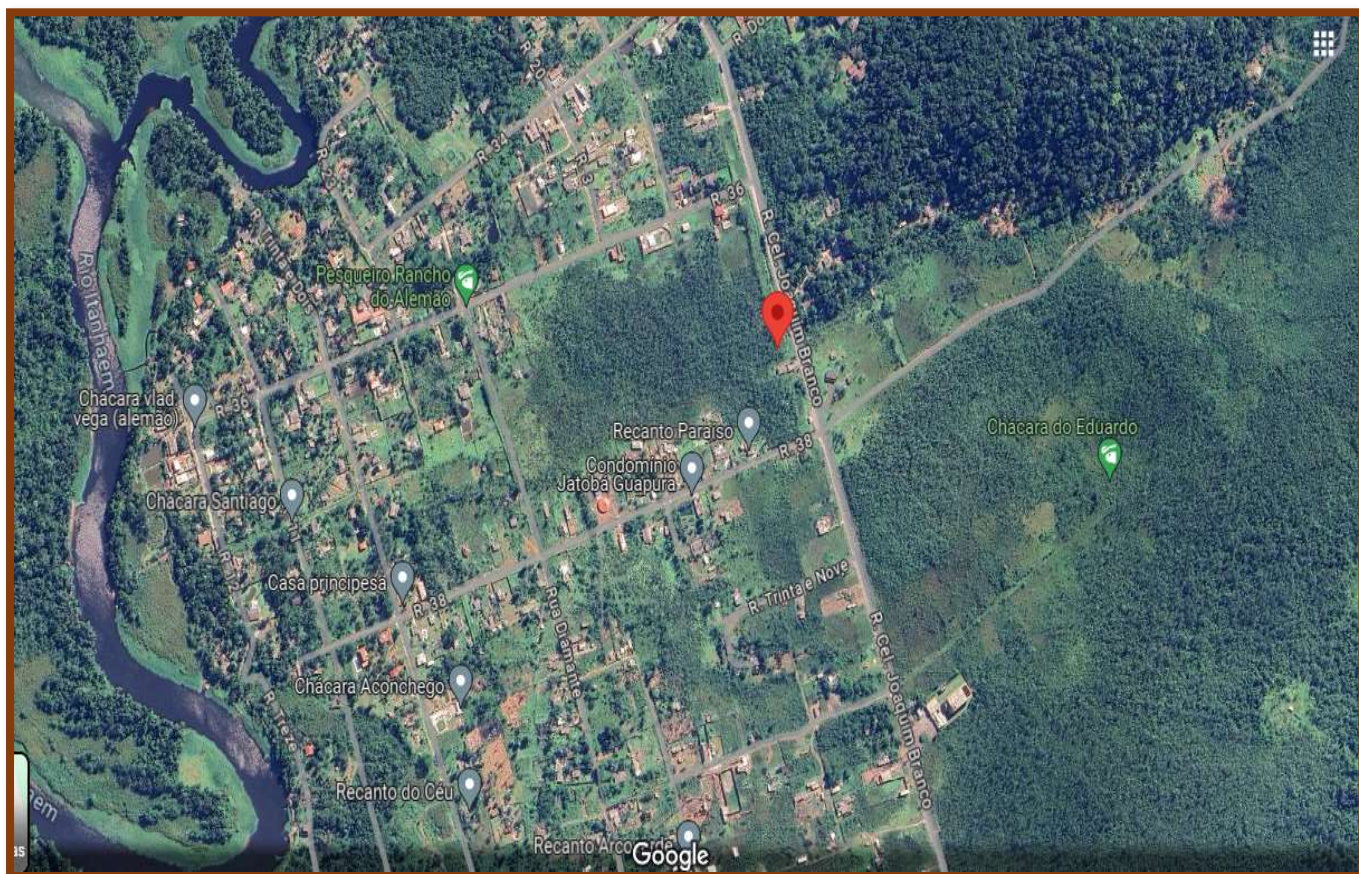
CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 914

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

MAPA AÉREO E COORDENADAS



Localização dos imóveis via Google Maps

Coordenadas de localização: **24°07'36.0"S 46°46'54.9"W**



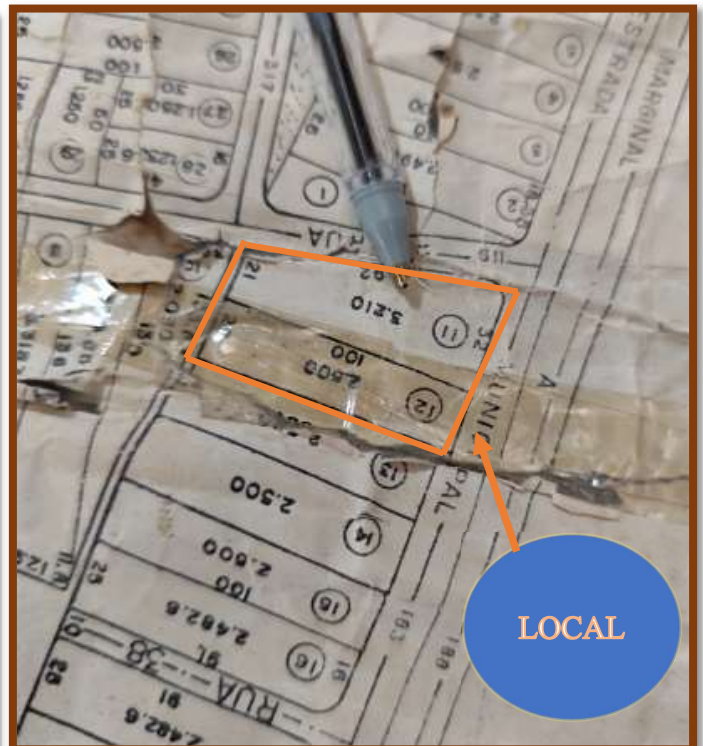
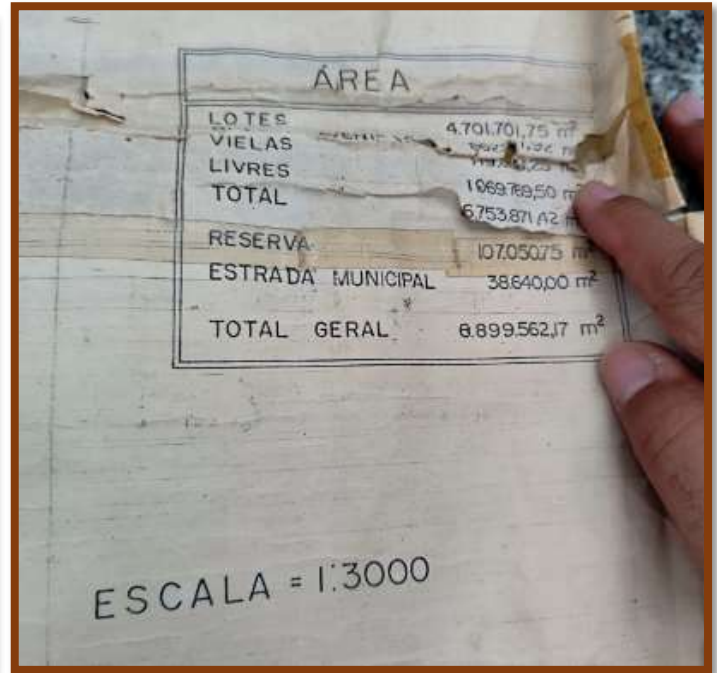
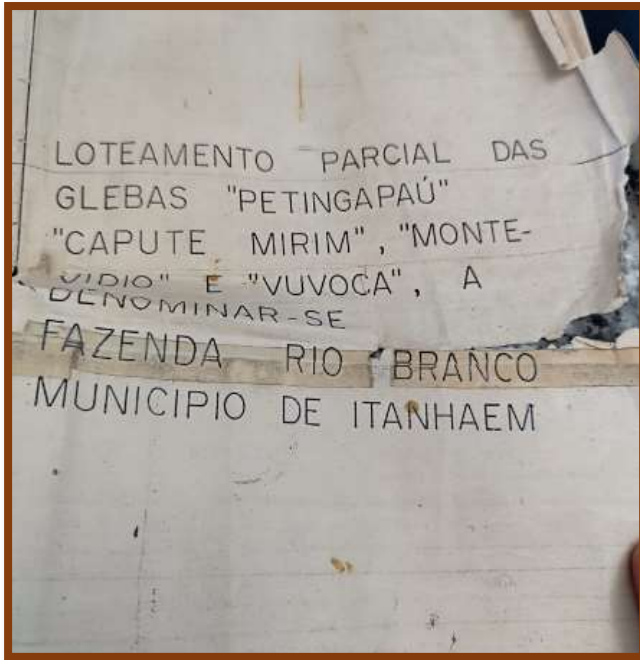
DOUGLAS PIRES COSTA
Perito em Legislação Ambiental
Perito e Avaliador Judicial
Perito Grafotécnico

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 915

PLANTA DA QUADRA 68-A FORNECIDA PELA PREFEITURA DE ITANHAÉM





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



fls. 916

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

- **Fotos dos Lotes:** Fotos tiradas durante a inspeção judicial.



Foto 1. Acesso aos imóveis pela antiga Estrada Municipal (atual Estrada Coronel Joaquim Branco – Jardim Aguapeú – Itanhaém/SP).



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

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 917



Foto 2. Vista frontal dos imóveis (Lotes 11 e 12 – Quadra 68-A) pela antiga Estrada Municipal (atual Estrada Coronel Joaquim Branco – Jardim Aguapeú – Itanhaém/SP).



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



fls. 918

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



Foto 3. Vista LATERAL dos imóveis.



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

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 919



Foto 4. Vista INTERNA dos imóveis.



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

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591



fls. 920

IMÓVEIS REFERENCIAS

JARDIM AGUAPEÚ – ITANHAÉM/SP

Elemento n.º 1

Terreno em Itanhaem

Aguapeu, Itanhaém, SP - Código 2078



Venda	R\$ 50.000,00	
Aceita Financiamento Direto		
IPTU	R\$ 160,00	
✳ Código 2078	✳ Dimensão* 25 x 50	✳ Área** 1250

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já inclusa no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Receba contato por:

☐ WhatsApp ☐ Telefone ☐ E-mail

Olá, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno Rural, Venda em Itanhaém no bairro Aguapeu valor: R\$ 50.000,00 Ref. 2078.

Terreno de 1.250,00m² ofertado por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Link de acesso da oferta: <https://www.realizacoesimoveismongagua.com.br/34451753-terreno-rural-em-itanhaem-bairro-aguapeu.html>

Contato: Realização Imóveis – WhatsApp (13) 99155-0568



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



fls. 921

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

Elemento n.º 2



Terreno de 1.000,00m², ofertado por R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). Link de acesso da oferta: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-jardim-jardim-aguapeu-itanhaem-sp-1000m2-id-2721906560/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link

Contato: Imobiliária FCX Imóveis (13) 3411-2404



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



fls. 922

CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591

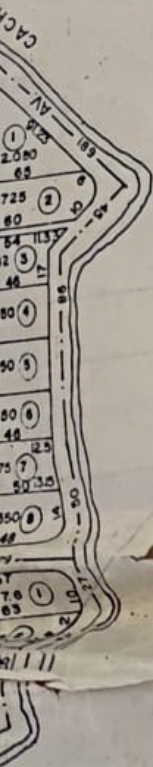
Elemento n.º 3



Terreno de 1.000,00m², ofertado por R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Link de acesso da oferta: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-rua-plinio-antonio-branco-q31-lote22-2997918252.html>

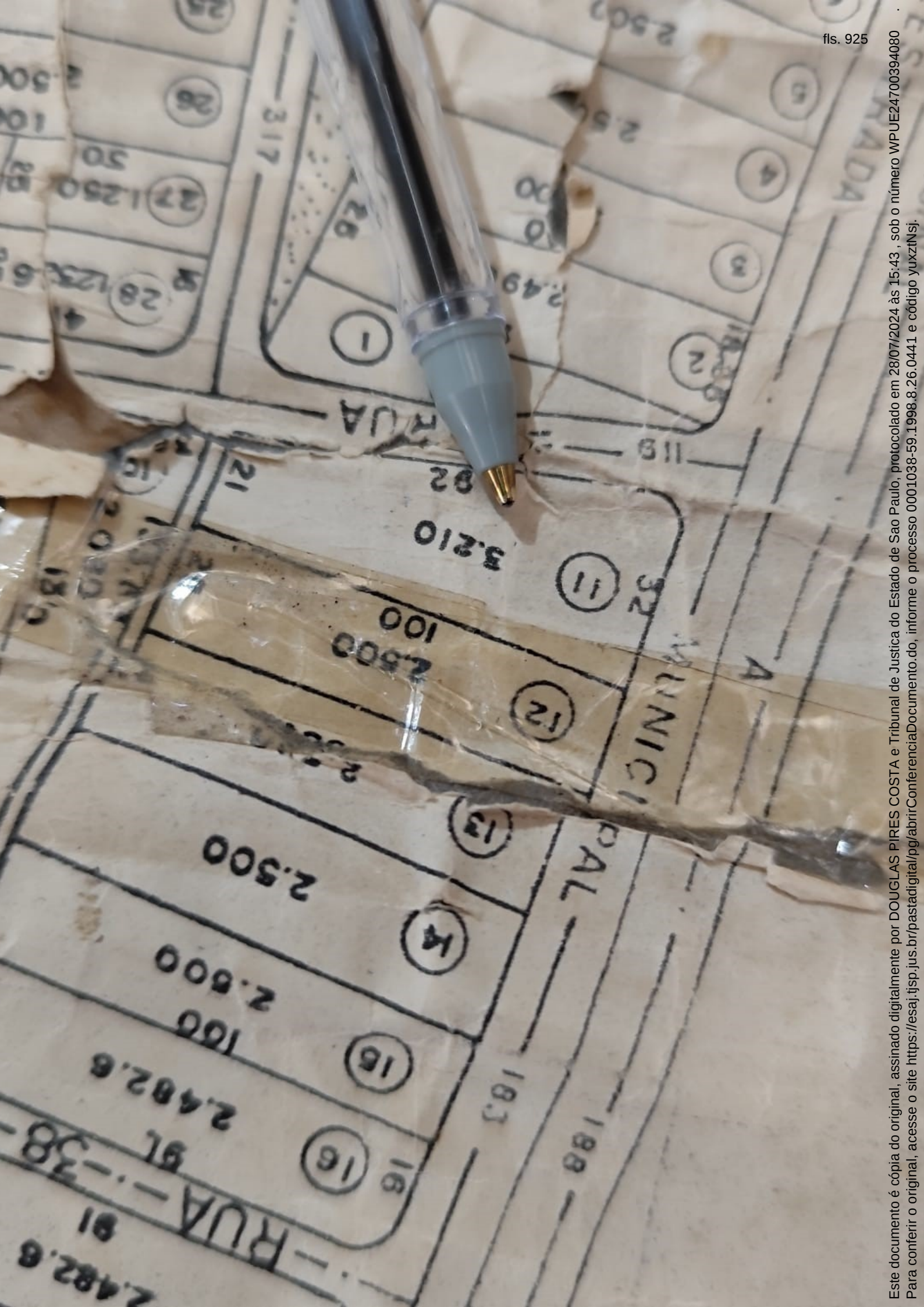
Contato: Newcore II (11) 4580-4274

LOTEAMENTO PARCIAL DAS
GLEBAS "PETINGAPAU"
"CAPUTE MIRIM", "MONTE-
VIDIO" E "VUVOCA", A
DENOMINAR-SE
FAZENDA RIO BRANCO
MUNICIPIO DE ITANHAEM



ÁREA	
LOTES	4.701.701,75
RUA e AVENIDAS	119.562,50
VIELAS	1069.769,50
LIVRES	6.753.871,42
TOTAL	
RESERVA	107.050,75 m ²
ESTRADA MUNICIPAL	38.640,00 m ²
TOTAL GERAL	6.899.562,17 m ²







TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PERUÍBE

FORO DE PERUÍBE - 2ª VARA

Rua Nilo Soares Ferreira, nº 185, Centro - CEP 11750-000, Fone: (13)

3455-3629, Peruíbe-SP - E-mail: peruibe2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: 0001038-59.1998.8.26.0441
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
 Exequente: Banco Bradesco S/A
 Executado: Pedro Paulo Garcia Peruibe Me e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti

Vistos.

A impugnação apresentada a fls. 936 deve ser rejeitada, uma vez que não trouxe qualquer argumento apto a afastar os apontamentos e cálculo trazido pelo perito. A nova avaliação foi determinada justamente devido ao tempo decorrido desde a última avaliação realizada. O grande lapso temporal influencia muito no valor do imóvel que pode sofrer alterações em seu estado de conservação, bem como sofrer influência das alterações do mercado imobiliário. Assim, é comum uma avaliação feita mais de vinte anos depois ter elementos dissonantes com a avaliação anterior.

Considerando ainda que o expert do juízo é isento e equidistante das partes em litígio, forçoso homologar o laudo pericial que avaliou os imóveis em R\$ 352.078,60 (trezentos e cinquenta e dois mil reais e sessenta centavos).

Assim, homologo o laudo pericial de fls. 909/922.

Após a imutabilidade desta decisão, intime-se a requerente para providenciar o necessário em termos de prosseguimento, no prazo de 10 (dez) dias.

Intime-se.

Peruíbe, 07 de março de 2025.

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