

---

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Processo nº 1010405-62.2023.8.26.0361.

Nº. de Ordem: 1.027/23.

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: Condomínio Residencial Jundiapeba IV.

Executado: Willian Tavares Araujo.

Ralph Gouvêa Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6<sup>a</sup> Região, sob nº. 5071210943, Perito Judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 22 de abril de 2025.

---

Ralph Gouvêa Gerth  
Engenheiro CREA nº. 5071210943  
Perito Judicial

## 1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de perícia determinada na ação de execução de título extrajudicial proposta pelo Condomínio Residencial Jundiapeba IV contra William Tavares Araujo com o objetivo de avaliar o bem imóvel penhorado, localizado na Rua Doutor Francisco Marialva, nº 2.171, Condomínio Residencial Jundiapeba IV, Bloco 12, 4º andar, apartamento nº 42, Mogi das Cruzes-SP, conforme matrícula nº. 76.167, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

## 2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistente técnico, nem apresentaram quesitos.

## 3 – DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL A SER AVALIADO

Matrícula nº. 76.167 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes-SP: Unidade autônoma designada Apartamento nº. 42, localizada no 4º andar, da Torre 12, do Bloco 05, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA IV”, situado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº. 2171, Distrito de Jundiapeba, perímetro urbano dessa cidade, assim descrito e caracterizado: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de 42,600 m<sup>2</sup>, área comum total de 6,239 m<sup>2</sup>, área total de 48,839 m<sup>2</sup> fração ideal de 0,263158% do terreno; confronta

pela frente com hall de entrada, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento nº. 41 da Torre 12, pelo lado esquerdo com o apartamento nº. 41 da Torre 13 e pelos fundos com áreas do condomínio, salão de reunião, jardim e churrasqueira. Cabe a esta unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém de acordo com a disponibilidade na ocasião da guarda de veículo (na ordem de chegada).

## 4 – VISTORIA

Aos 14 dias do mês de março do ano de 2025, na presença do perito e do genitor do requerido (Sr. José Carlos Correa Araujo), procedemos à vistoria do bem, situado à Rua Doutor Francisco Marialva, nº 2.171, Condomínio Residencial Jundiapeba IV, Bloco 12, 4º andar, apartamento nº 42, Mogi das Cruzes-SP.

### 4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato retangular, com topografia plana, servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

O imóvel avaliado, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Condomínio Residencial Jundiapeba IV, constituído de dezenove blocos, com pavimento térreo mais quatro pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos

por pavimento, portaria, estacionamento no pavimento térreo, um salão de festas, uma quadra poliesportiva e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 42 conta com 42,60 m<sup>2</sup> de área privativa, área comum total de 6,239 m<sup>2</sup>, área total de 48,839 m<sup>2</sup> fração ideal de 0,263158% do terreno, fazendo frente para a Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2.171, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e uma vaga para veículo sem identificação.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

## 4.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DO IMÓVEL

A fachada do edifício é revestida em reboco e pintura látex.

A unidade autônoma possui os acabamentos e características originais, conforme descrito:

### HALL DE ENTRADA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura em látex.

Forro: Laje com pintura látex.

### SALA DE ESTAR:

Piso: Cimentado.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com e pintura látex.

**COZINHA:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até o teto.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

**ÁREA DE SERVIÇO:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Esquadria: Alumínio com vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex.

**BANHEIRO SOCIAL:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Esquadria: Alumínio com vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex e moldura de gesso.

**DORMITÓRIOS 1 e 2:**

Piso: Cimentado.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Alumínio com veneziana e vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

**VAGA DE GARAGEM:**

Piso: Asfaltado.

## 5 – AVALIAÇÃO

O objetivo primordial é estabelecer a metodologia mais adequada para determinação do justo valor de mercado do imóvel objeto da lide.

Nas avaliações de imóveis urbanos, no caso é o de unidade autônoma (apartamento), tais como são consideradas áreas periféricas, podem ser utilizados os métodos comparativos de dados de mercado.

Adotaremos critérios e regras da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, elaborada pela comissão de Peritos nomeada pela Coordenadoria do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, denominada NORMAS–2004, visando à atualização das NORMAS–75, para atender a norma NBR-14.653.

Os valores pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações da cidade, tendo os elementos características construtivas compatíveis com os da unidade avaliada e estando situados na mesma região geoeconômica, dentro do próprio condomínio.

Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade do negócio.

Terá a média aritmética dos valores unitários pesquisados e homogeneizados, dando preferência à aplicação da média saneada dos valores limites acima e abaixo de 30%.

Para a unidade autônoma, utilizaremos o método comparativo de outras unidades autônomas pesquisadas, e homogeneizadas, transpondo o valor para o imóvel avaliado.

**ELEMENTO 1**

Fonte: Site [www.olx.com.br](http://www.olx.com.br).

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Doutor Francisco Marialva, 2.505, Condomínio Residencial Jundiapeba I, Bairro Distrito de Jundiapeba, Mogi das Cruzes - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, dois dormitórios, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$Viu = \underline{Vo} \times Fo \times Fa \times Fc$

Ac

Onde:  $Viu$  = valor do imóvel por unidade.

$Vo$  = valor da oferta.

$Ac$  = área construída.

$Fo$  = fator oferta.

$Fa$  = fator área.

$Fc$  = fator construção.

$Vo = R\$ 97.000,00$ .

$Ac = 42,60 \text{ m}^2$ .

$Fo = 0,90$ .

$Fa = 1,00$ .

$Fc = 1,00$ .

$Viu = \underline{97.000,00} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

42,60

$Viu = R\$ 2.049,30/ \text{m}^2$ .

**ELEMENTO 2**

Fonte: Grupo Lance.

Referência: 24784.

Telefone: 11.3003-0577.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Doutor Francisco Marialva, Condomínio Residencial Jundiapeba, Bairro Distrito de Jundiapeba, Mogi das Cruzes - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, dois dormitórios, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$Viu = Vo \times Fo \times Fa \times Fc$

$Ac$

Onde:  $Viu$  = valor do imóvel por unidade.

$Vo$  = valor da oferta.

$Ac$  = área construída.

$Fo$  = fator oferta.

$Fa$  = fator área.

$Fc$  = fator construção.

$Vo = R\$ 60.000,00$ .

$Ac = 42,60 \text{ m}^2$ .

$Fo = 0,90$ .

$Fa = 1,00$ .

$Fc = 1,00$ .

$Viu = 60.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

42,60

$Viu = R\$ 1.267,60/ \text{m}^2$ .

**ELEMENTO 3**

Fonte: Imobiliária Couto.

Referência: 137.

Telefone: 11.99756-7903.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Doutor Francisco Marialva, 2.505, Condomínio Residencial Jundiapeba I, Bairro Distrito de Jundiapeba, Mogi das Cruzes - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, dois dormitórios, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$Viu = \underline{V_o} \times F_o \times F_a \times F_c$

$A_c$

Onde:  $Viu$  = valor do imóvel por unidade.

$V_o$  = valor da oferta.

$A_c$  = área construída.

$F_o$  = fator oferta.

$F_a$  = fator área.

$F_c$  = fator construção.

$V_o = R\$ 90.000,00$ .

$A_c = 42,60 \text{ m}^2$ .

$F_o = 0,90$ .

$F_a = 1,00$ .

$F_c = 1,00$ .

$Viu = \underline{90.000,00} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

42,60

$Viu = R\$ 1.901,41/ \text{m}^2$ .

**ELEMENTO 4**

Fonte: Site [www.olx.com.br](http://www.olx.com.br).

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Doutor Francisco Marialva, Condomínio Residencial Jundiapeba, Bairro Distrito de Jundiapeba, Mogi das Cruzes - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, dois dormitórios, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$Viu = \underline{Vo} \times \underline{Fo} \times \underline{Fa} \times \underline{Fc}$

Ac

Onde:  $Viu$  = valor do imóvel por unidade.

$Vo$  = valor da oferta.

$Ac$  = área construída.

$Fo$  = fator oferta.

$Fa$  = fator área.

$Fc$  = fator construção.

$Vo = R\$ 60.000,00$ .

$Ac = 42,60 \text{ m}^2$ .

$Fo = 0,90$ .

$Fa = 1,00$ .

$Fc = 1,00$ .

$Viu = \underline{60.000,00} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

42,60

$Viu = R\$ 1.267,60/ \text{m}^2$ .

**ELEMENTO 5**

Fonte: Consultora Imobiliária Neiva.

Referência: 3014989.

Telefone: 11.94084-3860.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Doutor Francisco Marialva, nº.2.261, Condomínio Residencial Jundiapeba III, Bairro Distrito de Jundiapeba, Mogi das Cruzes - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, dois dormitórios, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$Viu = \underline{Vo} \times Fo \times Fa \times Fc$

Ac

Onde:  $Viu$  = valor do imóvel por unidade.

$Vo$  = valor da oferta.

$Ac$  = área construída.

$Fo$  = fator oferta.

$Fa$  = fator área.

$Fc$  = fator construção.

$Vo = R\$ 85.000,00$ .

$Ac = 42,60 \text{ m}^2$ .

$Fo = 0,90$ .

$Fa = 1,00$ .

$Fc = 1,00$ .

$Viu = \underline{85.000,00} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

42,60

$Viu = R\$ 1.795,77/ \text{m}^2$ .

**RESUMO DOS ELEMENTOS**

ELEMENTO - 1-----	R\$ 2.049,30/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 2-----	R\$ 1.267,60/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 3-----	R\$ 1.901,41/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 4-----	R\$ 1.267,60/ m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 5-----	R\$ 1.795,77/ m <sup>2</sup>
<b>TOTAL-----</b>	<b>R\$ 8.281,68/m<sup>2</sup></b>

Média Aritmética: R\$ 8.281,68

5

Média Aritmética: R\$ 1.656,34/m<sup>2</sup>.

Media Saneada: R\$ 1.656,34/m<sup>2</sup>.

Limite Superior: 1,3 = R\$ 2.153,24/m<sup>2</sup>.

Limite Inferior: 0,7 = R\$ 1.159,44/m<sup>2</sup>.

Elementos a excluir: nenhum.

**Valor saneado - Vs = R\$ 1.656,34/m<sup>2</sup> (um mil e seiscentos e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado).**

## 5.1 – CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

$$Vaa = Aia \times Vs.$$

Onde: Vaa = valor do apartamento avaliado.

Aia = área do imóvel avaliado.

Vs = valor saneado.

$$Aia = 42,60 \text{ m}^2.$$

$$Vs = R\$ 1.636,34/\text{m}^2.$$

$$Vaa = 42,60 \times R\$ 1.636,34.$$

$$Vaa = R\$ 69.708,08.$$

**VALOR FINAL DO APARTAMENTO: R\$ 69.708,08 (sessenta e nove mil, setecentos e oito reais e oito centavos).**

## 6 – CONCLUSÃO

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato retangular, com topografia plana, servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via em paralelepípedo, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

O imóvel avaliado, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Condomínio Residencial Jundiapeba IV, constituído de dezenove blocos, com pavimento térreo mais quatro pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, estacionamento no pavimento térreo, um salão de festas, uma quadra poliesportiva e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 42 conta com 42,60 m<sup>2</sup> de área privativa, área comum total de 6,239 m<sup>2</sup>, área total de 48,839 m<sup>2</sup> fração ideal de 0,263158% do terreno, fazendo frente para a Rua Doutor Francisco Soares Marialva, nº 2.171, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e uma vaga para veículo sem identificação.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Após estudos e pesquisas obtivemos o valor total apurado e homogeneizado de **R\$ 69.708,08 (sessenta e nove mil, setecentos e oito reais e oito centavos) para abril de 2025.**

## 7 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal do condomínio.



Foto 2: Vista geral do bloco 12.



Foto 3: Vista da porta de entrada do apartamento nº. 42, bloco 12.



Foto 4: Vista da sala de estar do apartamento nº. 42.



Foto 5: Vista da cozinha do apartamento nº. 42.



Foto 6: Vista da área de serviço do apartamento nº. 42.



Foto 7: Vista do banheiro social do apartamento nº. 42.



Foto 8: Vista de um dos dormitórios do apartamento nº. 42.



Foto 9: Vista de uma das vagas de garagem de uso dos moradores.



Foto 10: Vista da quadra poliesportiva.

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 20 (vinte) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

### ANEXOS:

- Fotográfico constituído por 10 fotografias digitalizada.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 22 de abril de 2025.

---

Ralph Gouvêa Gerth  
Engenheiro CREA nº. 5071210943  
Perito Judicial

## Dados básicos informados para cálculo

## Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 69.708,08

Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção 01/04/2025 a 01/12/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	244 dias	1,021181
Percentual correspondente	244 dias	2,118062 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 71.184,54
Sub Total	(=)	R\$ 71.184,54
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 71.184,54</b>

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