

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

1ª VARA DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO - SP

1000681-95.2020.8.26.0116

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Alpenburg

Executado: Leandro Martins Sugimoto

Jorge Ricardo Baruki Samahá, perito judicial, devidamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo concluído o Laudo de Avaliação do imóvel objeto da presente ação, comparece com o devido acatamento à elevada presença de Vossa Excelência, para requerer a sua juntada.

Termos em que,

Pede deferimento.

Pindamonhangaba, data e assinatura lançadas eletronicamente.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

Membro Titular do IBAPE-SP, Registro nº 2155

jorgesamaha@terra.com.br, 12 991085255 e 12 996676774

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PREÂMBULO:

Interessado:

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Campos do Jordão - SP

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condomínio Alpenburg

Executado: Leandro Martins Sugimoto

Objetivo: O labor teve por objetivo a realização de perícia para apuração do real valor do imóvel denominado CHALET Nº 01 localizado no “Condomínio Residencial Alpenburg”, situado no bairro do Homem Morto em Capivari, com Matrícula nº 15741 do CRI da Comarca de Campos do Jordão.

II - DOS TRABALHOS PERICIAIS:

Os trabalhos para a elaboração deste laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

Análise da documentação constante no processo,

Visita de pesquisa e busca de informações na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão,

Vistoria ao imóvel objeto da avaliação,

Registros fotográficos,

Pesquisa de campo e coleta de dados de mercado,

Tabulação, tratamentos e interpretações dos dados,

Cálculos estatísticos e de valoração,

Formulação da conclusão e redação do laudo.

III - BUSCA DE INFORMAÇÕES E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O “Condomínio Residencial Alpenburg” em Campos do Jordão encontra-se em localização privilegiada, próximo aos principais pontos turísticos da região, como a Vila de Capivari e o Morro do Elefante. Ele oferece privacidade e fácil acesso, com uma rua sem saída e uma pequena estrada de cascalhos.

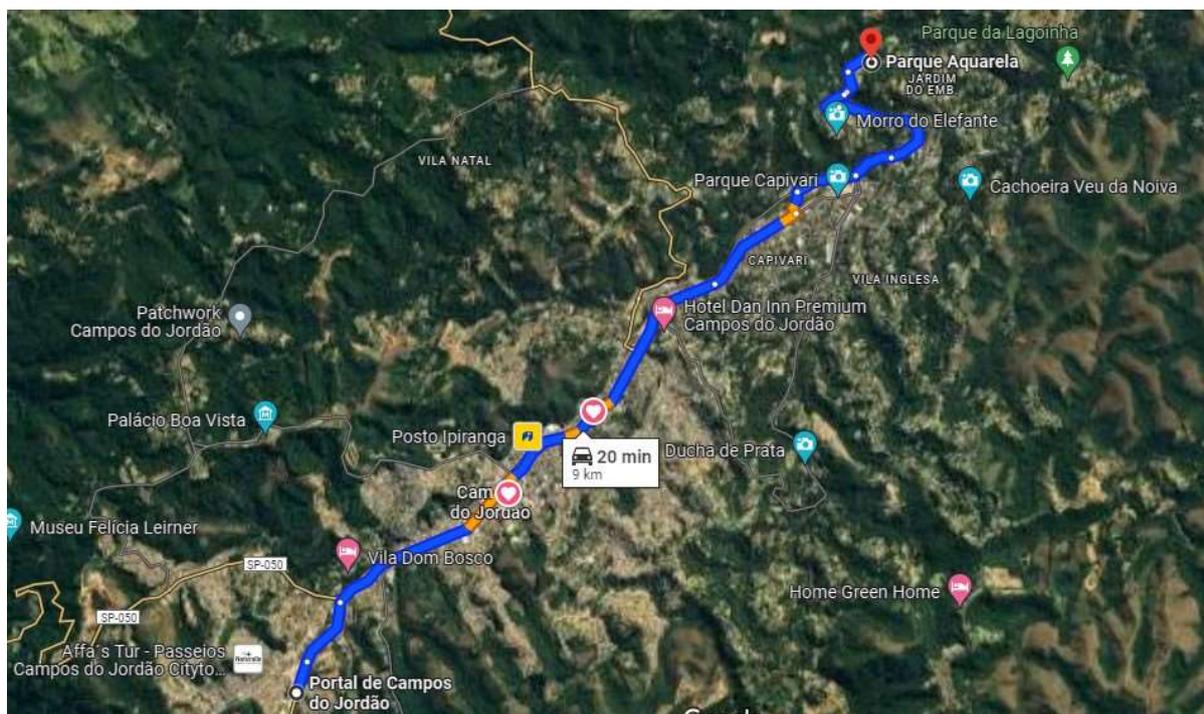
Os lotes têm declividade típica da região serrana e são beneficiados por boa infraestrutura



O imóvel objeto das constatações periciais dista 9,00km ou 20 minutos em veículo de passeio do "Portal de Campos do Jordão" localizado no acesso principal do município.

A rua que dá acesso a ele, dispõe de pavimentação rústica de terra batida e na circunvizinhança não há sinais de atividades incômodas ou poluentes.

Coordenadas Geográficas 22°42'29.7"S 45°33'49.1"W



IV - VISTORIA:

Na data de **02 de maio de 2024 (quinta-feira)**, às **11h00min**, este perito esteve no local para realização da vistoria, devidamente acompanhado pela Engenheira Civil Daniela Tieme Arai e pelo Engenheiro Civil Raphael Willian Mendes da Silva, que o auxiliaram na vistoria. Estavam presentes para acompanhamento dos trabalhos, a Dra. Marina Viana da Fonseca Patto Xavier, representante da Parte Requerente e o Sr. Leandro Martins Sugimoto, representante da Parte Requerida.

Realizou-se então a visita técnica, a coleta de informações e o levantamento fotográfico.

O signatário buscou ainda, obter uma cópia do projeto de arquitetura da casa, mas o Sr. Leandro informou que não possuía o documento.

Às 11h45min, o signatário deu por encerrada a visita.

V- CONSTATAÇÕES E RESSALVAS:

O imóvel encerra área total de 1.105,05m², que representam fração ideal de 7,3670% da área total do condomínio. A construção tem 144,00m², três pavimentos, soleira negativa e o terreno tem declividade superior a 30% (desce para os fundos).



Patologias - Algumas áreas da casa expõem (i) trincas e fendas robustas, aparentemente causadas por recalques de fundação, tendo sido também observados (ii) sinais de infiltrações, aparentemente de origem ascendente por capilaridade.



O pavimento térreo é constituído por sala/cozinha, lavabo, sacada e lavanderia. O primeiro pavimento inferior (menos 1) tem uma sala, adega e três suítes. O segundo pavimento inferior (menos 2) tem duas suítes e um depósito.

Não há registro ou averbação de “Habite-se” da construção avaliada no fôlio da matrícula e não há informação se o projeto foi licenciado pela prefeitura.

É provável que a área da construção aqui utilizada para os cálculos não corresponda à área real existente, porém, a confirmação desse fato depende de levantamento topográfico cadastral.

A propriedade, localiza-se em “**ZR-4 - Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego**”, conforme a Lei Municipal nº 4.144, de 06 de dezembro de 2.022, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.

Potencial de utilização e Parâmetros para dimensionamento:

Categorias de uso permitidos para a Zona:

ZR-4	Tabela nº 05.18
	Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego
	Residenciais unifamiliares;
	Usos institucionais – Tabela nº 06.01;
	Condomínio de edificações de unidades residenciais unifamiliares ou comerciais - Tabela nº 07;
	Meios de Hospedagem: Hotel, Resort, Bed and Breakfast, Flat, Apart-Hotel, Pousada, Hostel, Albergue, Pensão.
	Clínica de Reabilitação/Recuperação e SPA;
Todos os usos das demais ZRs de índice maior;	

Coefficientes de ocupação do solo:

ZONA	RECUO FRONTAL MÍNIMO		RECUO DE FUNDO MÍNIMO		RECUO LATERAL MÍNIMO		ÁREA MÍNIMA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS	ÁREA MÍNIMA DE COBERTURA VEGETAL (%)
	Rua Principal e Periférica	Rua Secundária e Local	Rua Principal e Periférica	Rua Secundária e Local	No Pilões e no pavimento Térreo	No 1º, 2º Pavimentos e no Sótão						
ZR-4	7	7	7	7	3	5	2.500	0,2	0,4	30	2	70

VI- MÉTODOS E CRITÉRIOS:

DISPOSIÇÕES GERAIS

As metodologias aqui aplicadas obedecem à Norma NBR 14.653 da ABNT, e foram escolhidas em função, basicamente, da natureza do bem em avaliação, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações disponíveis no mercado.

Para a avaliação do terreno, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento por Fatores, como recomenda a referida Norma.

Na avaliação da construção, foi utilizado o Método da Quantificação de Custo, que se baseia na obtenção do custo para reedição da benfeitoria. Para o cálculo da depreciação, utilizou-se a Tabela de Ross-Heidecke, que leva em conta idade, vida referencial e estado de conservação.

Na avaliação do conjunto - terreno mais benfeitoria - foi utilizado o Método Evolutivo, onde o valor total do imóvel avaliando é obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno somado aos custos de reprodução da benfeitoria devidamente depreciado, ajustados pelo Fator de Comercialização.

O Fator de Comercialização - Fc, pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação. Adotou-se aqui, os parâmetros da publicação "O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO" dos Professores Mônica D'Amato e Nelson Roberto Pereira Alonso.

VII- VALORAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O levantamento de dados de mercado foi feito, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de amostra representativa dos dados de mercado com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel em avaliação. As ofertas que compõem a amostra se constituem de terrenos desprovidos de benfeitorias, agrupados em condomínios (loteamentos fechados).

As informações sobre as ofertas foram obtidas através de pesquisas pela rede mundial de computadores e de contatos com profissionais do mercado imobiliário.

Tratamento das ofertas

Na presente avaliação, foi utilizado o Tratamento de Dados pelos Fatores Oferta, Área, Localização e Topografia, com homogeneização e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

O "Fator oferta" promove a correção da elasticidade da informação e é a relação média entre o preço transacionado e o preço ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

O "Fator área", tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando})^{0,25}$

Para diferenças inferiores a 30% e

$F \text{ área} = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do elemento avaliando})^{0,125}$

Para diferenças superiores a 30%

O “Fator localização” busca relacionar a representatividade da variável nas relações de distância e acessibilidade - entre o imóvel avaliando e os elementos do espectro amostral - ao centro turístico do município, adotado aqui como polo valorizante, a Praça São Benedito, localizada no centro da Vila de Capivari.

O “Fator topografia” estabelece graus de valorização ou desvalorização relacionados às elevações, depressões, acividades ou declividades do terreno.

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

ELEMENTOS PESQUISADOS

Foram coletados 20 e efetivamente utilizados 14 imóveis na amostra. Os elementos de nº 04, 08, 09, 11, 12 e 13 foram identificados como discrepantes (outliers) e desabilitados no saneamento da amostra.

Houve também o cuidado de não incluir na amostra, elementos que apresentassem qualquer indício de passivo ambiental como cobertura vegetal, APP ou outro.

A Planilha de Homogeneização com o detalhamento dos elementos pesquisados encontra-se apensada ao final do laudo.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Características do terreno:

Classificação: Lote urbano em condomínio com área total de 1.105,05m²

Distância ao polo valorizante: 3,00 Km

Topografia: Soleira negativa em declividade superior a 30% (depreciação = 30%)

Definição do valor unitário homogeneizado dos elementos da amostra

$Vu = \frac{\text{Valor do elemento} \times Fo \times Fa \times Fl \times Ft}{\text{Área do terreno}}$

Área do terreno

Média dos valores unitários obtida após saneamento = R\$ 729,00/m²

Valor da área avalianda

Os índices de influência, visam buscar as necessárias correções e ajustes entre o valor médio (paradigma) obtido e o valor da área avalianda.

As influências de Área e de Localização são diretas, pois no processo de homogeneização o imóvel avaliando serviu como base de referência.

A “Influência da topografia” obedece aos mesmos parâmetros do “Fator topografia” no tratamento das ofertas, utilizando a coluna “depreciação” da tabela (1,00 – 0,30 = 0,70).

Valor da área = Média x Área x Inf topografia

Valor da área = R\$ 729,00/m² x 1.105,05m² x 0,70 = R\$ 563.907,02

Valor do terreno = R\$ 563.907,02

VIII- VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Método da Quantificação de Custo

A valoração da benfeitoria se dá a partir do valor no estado novo, estimados pela reprodução dos seus custos, com base no CUB - Custo Unitário Básico, R8-N, do mês de maio de 2024, índice de responsabilidade do SINDUSCON-SP - Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo. Em seguida são justificados e quantificados os efeitos dos desgastes físicos. O resultado da subtração entre custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo da reedição da benfeitoria.

O trabalho, apoiou-se integralmente nas tabelas e definições de tipologias construtivas constantes na publicação "VEIU - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS - 2019" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), resultado de amplo estudo do mercado imobiliário e adotado por peritos judiciais em todo o território nacional.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA

Características da edificação:

Área construída = 144,00m²

Padrão = Superior de intervalo Médio (2,656)

Idade Aparente = 25 anos / Vida Útil = 70 anos / Valor Residual = 20%

Vida Referencial = 35,71%

Estado de Conservação = Necessitando de reparos importantes (52,60)

Coefficiente de Depreciação = 64,20%

CUB R8-N (maio de 2024) = R\$ 1.986,73/m²

O valor novo da benfeitoria foi obtido com a aplicação da seguinte fórmula:

$V \text{ novo} = \text{Área} \times \text{CUB R8-N} \times \text{Coef Padrão}$

$V \text{ novo} = 144,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.986,73/\text{m}^2 \times 2,656$

$V \text{ novo} = \text{R\$ } 759.852,70$

Cálculo da depreciação pelo Método de Ross-Heidecke:

Ajuste do fator de depreciação ao percentual de resíduo:

$$d = \{100 - [k \times (1 - r)]\} / 100$$

$$d = \{100 - [64,20 \times (1 - 0,20)]\} / 100$$

$$d = 100 - 51,36 / 100$$

$$d = 0,4864 \text{ ou } 48,64\%$$

O valor depreciado da benfeitoria foi obtido com a aplicação da seguinte fórmula:

V depreciado = V novo x Fator de depreciação

$$V \text{ depreciado} = R\$ 759.852,70 \times 0,4864 = R\$ 368.592,35$$

$$\underline{\text{Valor da benfeitoria} = R\$ 368.592,35}$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel foi obtido a partir da soma do valor do terreno ao valor depreciado das benfeitorias, multiplicados pelo fator de comercialização:

V = (Valor do terreno + Valor da benfeitoria) x Fator de Comercialização

$$V = (R\$ 563.907,02 + R\$ 368.592,35) \times 1,06$$

$$\underline{\text{Valor de mercado do Imóvel} = R\$ 998.449,33}$$

IX - CONCLUSÃO:

Valor de mercado do imóvel

Aplicados os métodos para avaliação de imóveis urbanos previstos na norma 14.653 concluiu-se que o valor de mercado para o imóvel denominado **CHALET Nº 01** localizado no “Condomínio Residencial Alpenburg”, situado no bairro do Homem Morto em Capivari, com Matrícula nº **15741** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão equivale a **R\$ 998.449,33** (novecentos e noventa e oito mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e trinta e três centavos).

O valor de mercado aqui referido é o que consta na NBR 14653-1 no item 3.44: *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

É importante lembrar que além de indivisíveis e indetermináveis, as frações ideais da área comum do condomínio são também inseparáveis das unidades autônomas. Portanto, dentro de um condomínio, o valor de uma unidade autônoma trará sempre encastrado em sua essência, o valor correspondente à referida fração.

X - ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, o signatário apresenta o Laudo de Avaliação em 11 (onze) laudas, acompanhadas por 2 anexos, tudo digitalmente datado e assinado e segue à inteira disposição desse Excelentíssimo Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Pindamonhangaba, data e assinatura lançadas eletronicamente.

JORGE RICARDO BARUKI SAMAHÁ

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho, CAU A 11154-6

Membro Titular do IBAPE-SP, Registro nº 2155

jorgesamaha@terra.com.br, 12 991085255 e 12 996676774

Anexos:

01 – Planilha de homogeneização da amostra;

02 – Relatório fotográfico.

Homogeneização dos Elementos - Imóvel Avaliando - CHALET nº 01, Condomínio Residencial Alpenburg, Matrícula nº 15741 - Junho de 2024

Elemento n°	Área (m²)	Preço (R\$)	Região	Distância Polo Valorizante (Km)	Fonte/ Imobiliária	Código	Fatores				Unit Homog R\$/m²	Unit Saneado R\$/m²	
							Oferta	Área	Localização	Topografia			
projeção	1.105,05		Alpenburg	3,00				1,00	1,00	30%	1,00		
1	1.005,00	R\$ 550.000,00	Descansópolis	8,00	Muratori	2386	0,90	0,98	1,19	1,11	1,00	R\$ 627,40	R\$ 627,40
2	1.050,00	R\$ 1.000.000,00	Jardim do Embaixador	3,00	Muratori	2385	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	R\$ 846,26	R\$ 846,26
3	1.008,00	R\$ 900.000,00	Alto do Capivari	4,60	Muratori	2373	0,90	0,98	1,08	1,18	1,00	R\$ 992,37	R\$ 992,37
4	907,00	R\$ 300.000,00	Abernéssia	3,60	Muratori	2372	0,90	0,95	1,03	1,25	1,00	R\$ 367,42	
5	1.301,00	R\$ 650.000,00	Parquedas Fontes	8,10	Muratori	2350	0,90	1,04	1,19	1,00	1,00	R\$ 553,75	R\$ 553,75
6	1.300,00	R\$ 750.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Muratori	2329	0,90	1,04	1,19	1,00	1,00	R\$ 639,33	R\$ 639,33
7	1.010,00	R\$ 700.000,00	Jardim do Embaixador	3,00	Muratori	2326	0,90	0,98	1,00	1,00	1,00	R\$ 609,89	R\$ 609,89
8	1.060,00	R\$ 350.000,00	Alpenburg	3,00	Muratori	2259	0,90	0,99	1,00	1,25	1,00	R\$ 368,39	
9	1.400,00	R\$ 380.000,00	Nova Capivari	6,30	Muratori	2232	0,90	1,06	1,14	1,00	1,00	R\$ 293,04	
10	1.112,00	R\$ 550.000,00	Vale Encantado	5,70	Muratori	2192	0,90	1,00	1,12	1,43	1,00	R\$ 690,17	R\$ 690,17
11	1.200,00	R\$ 380.000,00	Atalaia	6,40	Domani Imóveis	00074	0,90	1,02	1,14	1,43	1,00	R\$ 453,89	
12	1.160,00	R\$ 430.000,00	Atalaia	6,40	Domani Imóveis	00076	0,90	1,01	1,14	1,00	1,00	R\$ 385,00	
13	1.100,00	R\$ 350.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Domani Imóveis	00236	0,90	1,00	1,19	1,43	1,00	R\$ 463,54	
14	1.453,00	R\$ 900.000,00	Véu da Noiva	4,90	Im. Campos do Jordão	TE0078-JRLM	0,90	1,03	1,09	1,05	1,00	R\$ 654,72	R\$ 654,72
15	1.431,00	R\$ 1.000.000,00	Alto do Capivari	4,60	Im. Campos do Jordão	TE0076-JRLM	0,90	1,07	1,08	1,00	1,00	R\$ 719,76	R\$ 719,76
16	1.122,77	R\$ 770.000,00	Alto do Capivari	4,60	Im. Campos do Jordão	TE0071-JRLM	0,90	1,00	1,08	1,43	1,00	R\$ 933,03	R\$ 933,03
17	1.300,00	R\$ 800.000,00	Alto da Boa Vista	8,10	Im. Campos do Jordão	TE0049-JRLM	0,90	1,04	1,19	1,25	1,00	R\$ 820,41	R\$ 820,41
18	1.220,00	R\$ 700.000,00	Véu da Noiva	4,90	Jeremias Rodrigues	23106	0,90	1,03	1,09	1,05	1,00	R\$ 601,44	R\$ 601,44
19	1.091,98	R\$ 900.000,00	Alto do Capivari	4,60	Jeremias Rodrigues	19463	0,90	1,00	1,08	1,05	1,00	R\$ 834,27	R\$ 834,27
20	740,00	R\$ 450.000,00	Descansópolis	8,00	Juarez Imóveis	TC24685	0,90	0,95	1,19	1,11	1,00	R\$ 683,23	R\$ 683,23
21													
22													
23													
24													
25													
26													
27													
28													
29													

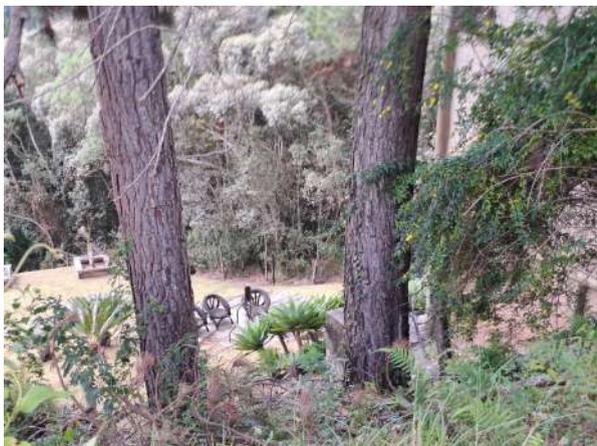
média (R\$/m²)	729,00
desvio padrão	133,85
coeficiente variancia	0,18
cv (%)	18,36%

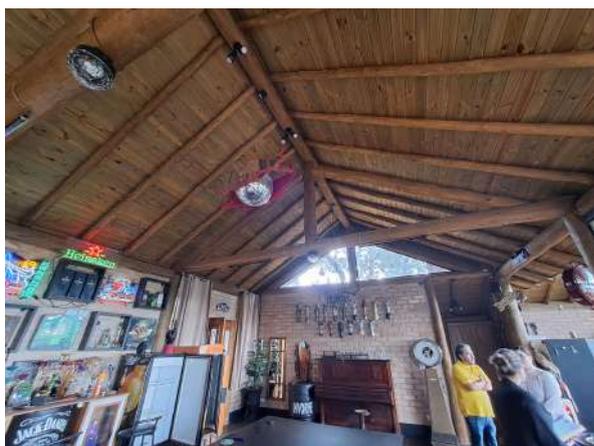
número de dados	14
grau de liberdade	13
intervalo de confiança	0,8
nível de confiança	0,2
distribuição t	1,3501713

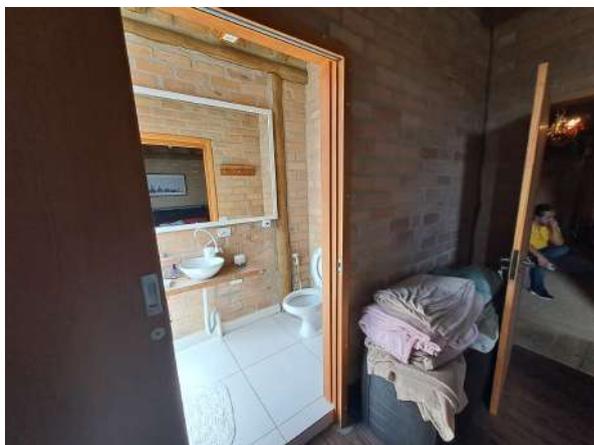
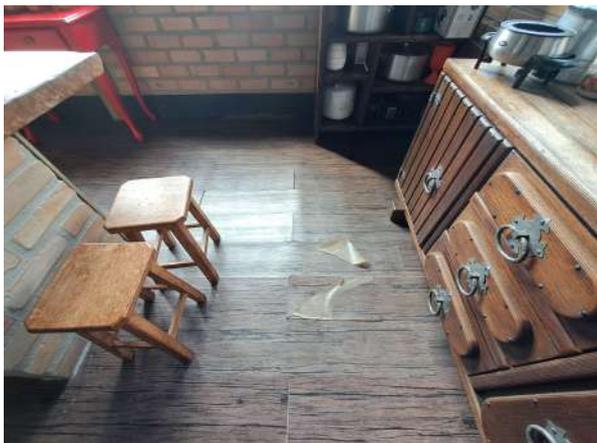
t*s/raiz(n-1)	50,12452042
limite superior	R\$ 779,13
média	R\$ 729,00
limite inferior	R\$ 678,88

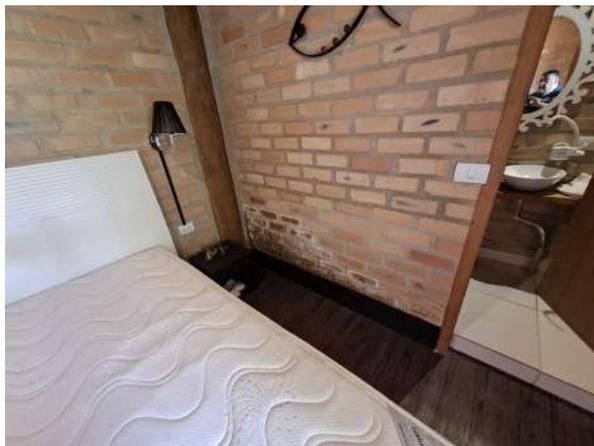
limites p saneamento	
limite superior (x + 30%)	R\$ 947,70
limite inferior (x - 30%)	R\$ 510,30

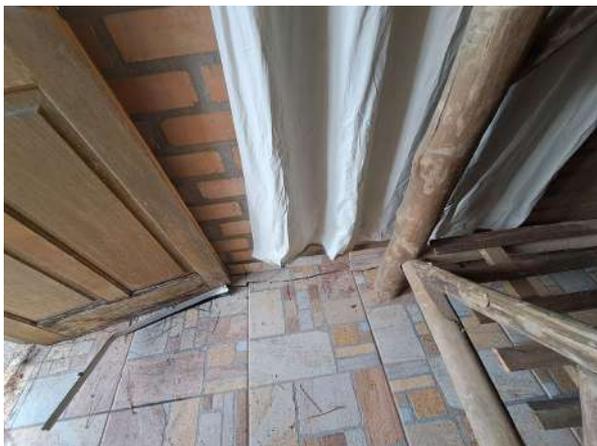


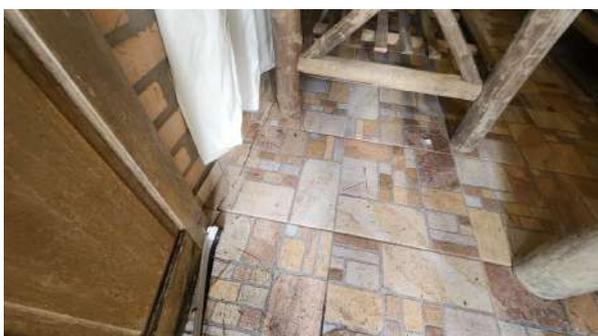




















TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Campos do Jordão

FORO DE CAMPOS DO JORDÃO

1ª VARA

Avenida Doutor Januário Miráglia, 1200, ., Vila Abernécia - CEP

12460-000, Fone: (12) 3664-2211, Campos do Jordao-SP - E-mail:

campjordao1sp@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: 1000681-95.2020.8.26.0116
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Alpenburg
 Executado: Leandro Martins Sugimoto

Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria.

Vistas dos autos aos interessados para:

(X) manifestarem-se, em 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC).

Campos do Jordao, 01 de julho de 2024. Eu, _____, Edjan Naron Martins, Escrivão Judicial II.

CERTIDÃO – REMESSA AO D.J.E.

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima assinalado(s) em ____/____/____. Eu, _____, Edjan Naron Martins, Escrivão Judicial II.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0471/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marina Viana da Fonseca Patto Xavier (OAB 311898/SP)	D.J.E
Ana Carolina dos Santos Dinamarco (OAB 422920/SP)	D.J.E
Ariadne Abrão da Silva Esteves (OAB 197603/SP)	D.J.E
João Roberto Pereira Matias (OAB 286181/SP)	D.J.E
Gustavo Henrique Pereira da Silva (OAB 392932/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria. Vistas dos autos aos interessados para: (X) manifestarem-se, em 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC)."

Campos do Jordao, 2 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0471/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/07/2024. Considera-se a data de publicação em 04/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marina Viana da Fonseca Patto Xavier (OAB 311898/SP)

Ana Carolina dos Santos Dinamarco (OAB 422920/SP)

Ariadne Abrão da Silva Esteves (OAB 197603/SP)

João Roberto Pereira Matias (OAB 286181/SP)

Gustavo Henrique Pereira da Silva (OAB 392932/SP)

Teor do ato: "Certifico e dou fé que pratiquei o ato ordinatório abaixo discriminado, nos termos do artigo 203, § 4º do C.P.C. e Normas de Serviço da Corregedoria. Vistas dos autos aos interessados para: (X) manifestarem-se, em 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos (art. 477, § 1º do CPC)."

Campos do Jordão, 2 de julho de 2024.

MARINA PATTO
Advogada

AO JUÍZO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP

Autos n. 1000681-95.2020.8.26.0116

Exequente: Condomínio Alpenburg

Executado: Leandro Martins Sugimoto

CONDOMÍNIO ALPENBURG, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente perante este juízo, manifestar e requerer o que segue:

Feita análise dos autos, observa-se que o perito judicial juntou o laudo de avaliação às fls. 515-537 e atribuiu ao imóvel o valor de avaliação de R\$998.449,33 (novecentos e noventa e oito mil e quatrocentos e quarenta e nove reais e trinta e três centavos).

Conforme se extrai da qualificação do perito, trata-se de profissional habilitado e capacitado, visto que possui graduação de arquiteto, urbanista e engenheiro e possui conhecimento específico na área. Não obstante, observa-se que o laudo pericial é rico em detalhes, contém fotografias de todos os cômodos e também aponta de maneira clara as metragens, demonstrando, inclusive, o zelo do perito ao realizar o trabalho que lhe foi designado.

Ademais, não há que se falar em excesso de penhora, uma vez que o Executado não possui outros bens passíveis de penhora que poderiam substituir o quanto já determinado nos presentes autos, bem como todas as pesquisas de valores restaram infrutíferas.

Por fim, requer-se o prosseguimento do feito, com a consequente homologação do laudo pericial apresentado e a realização de leilão judicial eletrônico do imóvel.

Termos em que,

Pede deferimento.

Campos do Jordão, 16 de julho de 2024.

MARINA VIANA DA FONSECA PATTO
XAVIER
OAB/SP N. 311.898

NATHÁLIA DE PAULA
OAB/SP N. 472.610

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO

FORO DE CAMPOS DO JORDÃO

1ª VARA

AVENIDA DOUTOR JANUÁRIO MIRÁGLIA, 1200, Campos do Jordao-SP - CEP 12460-000

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

Processo Digital nº: **1000681-95.2020.8.26.0116**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Alpenburg**
Executado: **Leandro Martins Sugimoto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mateus Veloso Rodrigues Filho**

Vistos.

Fls. 541: Por ora, aguarde-se manifestação da parte contrária ou a fluência do prazo fixado a fls. 538.

Após, conclusos.

Int.

Campos do Jordao, 18 de julho de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0527/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marina Viana da Fonseca Patto Xavier (OAB 311898/SP)	D.J.E
Ana Carolina dos Santos Dinamarco (OAB 422920/SP)	D.J.E
Ariadne Abrão da Silva Esteves (OAB 197603/SP)	D.J.E
João Roberto Pereira Matias (OAB 286181/SP)	D.J.E
Gustavo Henrique Pereira da Silva (OAB 392932/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 541: Por ora, aguarde-se manifestação da parte contrária ou a fluência do prazo fixado a fls. 538. Após, conclusos. Int."

Campos do Jordao, 22 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0527/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/07/2024. Considera-se a data de publicação em 24/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marina Viana da Fonseca Patto Xavier (OAB 311898/SP)
Ana Carolina dos Santos Dinamarco (OAB 422920/SP)
Ariadne Abrão da Silva Esteves (OAB 197603/SP)
João Roberto Pereira Matias (OAB 286181/SP)
Gustavo Henrique Pereira da Silva (OAB 392932/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 541: Por ora, aguarde-se manifestação da parte contrária ou a fluência do prazo fixado a fls. 538. Após, conclusos. Int."

Campos do Jordão, 22 de julho de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO

FORO DE CAMPOS DO JORDÃO

1ª VARA

Avenida Doutor Januário Miráglia, 1200, ., Vila Abernécia - CEP
12460-000, Fone: (12) 3664-2211, Campos do Jordao-SP - E-mail:
campjordao1sp@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1000681-95.2020.8.26.0116**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Alpenburg**
Executado: **Leandro Martins Sugimoto**

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo sem a manifestação do(s)
interessado(s). Faço os autos conclusos ao MM. Juiz de Direito. Nada
Mais. Campos do Jordao, 31 de julho de 2024. Eu, ____, Tadeu Dias
Landroni, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO

FORO DE CAMPOS DO JORDÃO

1ª VARA

Avenida Doutor Januário Miráglia, 1200, ., Vila Abernécia - CEP
12460-000, Fone: (12) 3664-2211, Campos do Jordao-SP - E-mail:
campjordao1sp@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1000681-95.2020.8.26.0116**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Alpenburg**
Executado: **Leandro Martins Sugimoto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mateus Veloso Rodrigues Filho**

Vistos.

Diante da manifestação de fls. 541 e da certidão de fls 545, homologo o laudo pericial de fls. 515-537, para que todos efeitos legais surtam.

Tendo o trabalho sido realizado a contento, expeça-se MLE dos valores depositados à título de honorários periciais em favor do Sr, Perito.

Para designação de leilão do imóvel, por ora, providencie a parte exequente planilha atualizada dos débitos condominiais vencidos e certidão de débitos tributários incidentes sobre o imóvel.

Prazo: 15 dias.

No silêncio, ao arquivo.

Intime-se.

Campos do Jordao, 01 de agosto de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0573/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marina Viana da Fonseca Patto Xavier (OAB 311898/SP)	D.J.E
Ana Carolina dos Santos Dinamarco (OAB 422920/SP)	D.J.E
Ariadne Abrão da Silva Esteves (OAB 197603/SP)	D.J.E
João Roberto Pereira Matias (OAB 286181/SP)	D.J.E
Gustavo Henrique Pereira da Silva (OAB 392932/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante da manifestação de fls. 541 e da certidão de fls 545, homologo o laudo pericial de fls. 515-537, para que todos efeitos legais surtam. Tendo o trabalho sido realizado a contento, expeça-se MLE dos valores depositados à título de honorários periciais em favor do Sr, Perito. Para designação de leilão do imóvel, por ora, providencie a parte exequente planilha atualizada dos débitos condominiais vencidos e certidão de débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Prazo: 15 dias. No silêncio, ao arquivo. Intime-se."

Campos do Jordao, 2 de agosto de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0573/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/08/2024. Considera-se a data de publicação em 06/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Marina Viana da Fonseca Patto Xavier (OAB 311898/SP)

Ana Carolina dos Santos Dinamarco (OAB 422920/SP)

Ariadne Abrão da Silva Esteves (OAB 197603/SP)

João Roberto Pereira Matias (OAB 286181/SP)

Gustavo Henrique Pereira da Silva (OAB 392932/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante da manifestação de fls. 541 e da certidão de fls 545, homologo o laudo pericial de fls. 515-537, para que todos efeitos legais surtam. Tendo o trabalho sido realizado a contento, expeça-se MLE dos valores depositados à título de honorários periciais em favor do Sr, Perito. Para designação de leilão do imóvel, por ora, providencie a parte exequente planilha atualizada dos débitos condominiais vencidos e certidão de débitos tributários incidentes sobre o imóvel. Prazo: 15 dias. No silêncio, ao arquivo. Intime-se."

Campos do Jordão, 2 de agosto de 2024.

Intimação - Processo nº 1000681-95.2020.8.26.0116

EMMELINE BEATRIZ GOMES DO AMARAL <emamaral@tjsp.jus.br>

Qui, 08/08/2024 11:25

Para:jorgesamaha@terra.com.br <jorgesamaha@terra.com.br>

Prezado sr. Perito,

Intimação para a juntada de formulário MLE nos autos do

Processo Digital nº: 1000681-95.2020.8.26.0116

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Condominio Alpenburg

Executado: Leandro Martins Sugimoto

At.te,

**EMMELINE BEATRIZ GOMES DO AMARAL**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Campos do Jordão

Avenida Dr. Januário Miraglia, 1200 - Abernécia - Campos do Jordão/SP - CEP: 12460-000

Tel: (12) 2144-1409 (Cível)

Tel: (12) 2144-1411 (Criminal)

E-mail: emamaral@tjsp.jus.br

Retransmitidas: Intimação - Processo nº 1000681-95.2020.8.26.0116

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Qui, 08/08/2024 11:25

Para:jorgesamaha@terra.com.br <jorgesamaha@terra.com.br>

 1 anexos (21 KB)

Intimação - Processo nº 1000681-95.2020.8.26.0116;

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:jorgesamaha@terra.com.br (jorgesamaha@terra.com.br)

Assunto: Intimação - Processo nº 1000681-95.2020.8.26.0116

Resposta Automática

Jorge R B Samaha <jorgesamaha@terra.com.br>

Qui, 08/08/2024 11:25

Para:EMMELINE BEATRIZ GOMES DO AMARAL <emamaral@tjsp.jus.br>

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Jorge Ricardo Baruki Samahá

Arquiteto, Urbanista e Engenheiro de Segurança do Trabalho,
Consultor CPTED - Prevenção do Crime através do Desenho Urbano,
Membro Titular nº 2155 no IBAPE SP
Pós-Graduado em Direito Público com ênfase em Gestão Pública,
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias.

12 991085255 ou 12 996676774



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 998.449,33
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2024 a 01/09/2024

Dados calculados

Fator de correção do período	123 dias	1,008316
Percentual correspondente	123 dias	0,831634 %
Valor corrigido para 01/09/2024	(=)	R\$ 1.006.752,77
Sub Total	(=)	R\$ 1.006.752,77
Valor total	(=)	R\$ 1.006.752,77

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