

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

Processo nº 1018105-60.2021.8.26.0361.

Nº. de Ordem: 1.448/21.

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: Condomínio Residencial Santa Antonieta II.

Executada: Andreia Ribeiro.

Ralph Gouvêa Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6ª 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 Santa Antonieta II contra Andreia Ribeiro com o objetivo de avaliar o bem imóvel penhorado, localizado na Rua Brigadeiro Newton Braga, nº 310, Condomínio Residencial Santa Antonieta II, Bloco B, pavimento térreo, apartamento nº 14, Mogi das Cruzes-SP, conforme matrícula nº. 78.162, 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. 78.162 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes-SP: Unidade autônoma designada Apartamento nº. 14, localizada no pavimento térreo, do Bloco B, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA ANTONIETA II”, situado na Rua Brigadeiro Newton Braga nº. 310, no Jardim Layr, Distrito de Brás Cubas, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, área de circulação e uma área de serviço; com uma área de uso privativo de

42,60m, área de uso comum coberta/descoberta de 4,78315m², área total real de 47,38315m², e fração ideal de 0,005, correspondente a 58,52035m² no terreno; confronta pela frente com área comum/calçada e hall, pelo lado direito com o apartamento nº 12, pelo lado esquerdo com área comum/calçada, e pelos fundos com área comum/calçada. Cabe à unidade o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada.

4 – VISTORIA

Aos 14 dias do mês de março do ano de 2025, na presença do perito e da filha da requerida (Srt^a. Pamela Sthefany Ribeiro dos Santos), procedemos à vistoria do bem, situado à Rua Brigadeiro Newton Braga, nº 310, Condomínio Residencial Santa Antonieta II, Bloco B, pavimento térreo, apartamento nº 14, Mogi das Cruzes-SP.

4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato irregular, com topografia com forte declive para os fundos, servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via asfaltada, 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 avaliando, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Condomínio Residencial Santa Antonieta II, constituído de dez blocos, com pavimento térreo mais três pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos

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

O apartamento nº. 14 conta com 42,60 m² de área privativa, área de uso comum coberta/descoberta de 4,78315m², área total real de 47,38315m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,005%, fazendo frente para a Rua Brigadeiro Newton Braga, nº 310, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, área de circulação e 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: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com e pintura látex.

COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico nas áreas úmidas e grafiato com pintura látex.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico nas áreas úmidas e grafiato com pintura látex.

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.

DORMITÓRIO 1:

Piso: Cerâmico.

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.

DORMITÓRIO 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira sem pintura.

Esquadria: Alumínio com veneziana e vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Forro: Laje com pintura látex.

VAGA DE GARAGEM:

Piso: Cimentado.

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 avalianda 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 avaliando.

ELEMENTO 1

Fonte: Wesler Comel Imóveis.

Referência: AP534.

Telefone: 11.97383-4235.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Brigadeiro Newnton Braga, 365, Condomínio Residencial Santa Antonieta III, Bairro Jardim Aeroporto III, Mogi das Cruzes - SP.

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

Observação: apartamento original.

Viu = $\frac{V_o}{Ac} \times F_o \times F_a \times F_c$

Ac

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

V_o = valor da oferta.

Ac = área construída.

F_o = fator oferta.

F_a = fator área.

F_c = fator construção.

V_o = R\$ 130.000,00.

Ac = 42,60 m².

F_o = 0,90.

F_a = 1,00.

F_c = 1,00.

Viu = $\frac{130.000,00}{42,60} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

Viu = R\$ 2.746,48/ m².

ELEMENTO 2

Fonte: EDK Imóveis.

Referência: AP699-EDKA.

Telefone: 11.99623-7707.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Brigadeiro Newton Braga, 380, Condomínio Residencial Santa Antonieta I, Bairro Jardim Aeroporto III, Mogi das Cruzes - SP.

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

Observação: apartamento original.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo}}{\text{Ac}} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 160.000,00.$$

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

$$\text{Fo} = 0,90.$$

$$\text{Fa} = 1,00.$$

$$\text{Fc} = 1,00.$$

$$\text{Viu} = \frac{160.000,00}{42,60} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 3.380,28/\text{m}^2.$$

ELEMENTO 3

Casa Brazil Imóveis.

Referência: AP0137.

Telefone: 11.99756-7903.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Brigadeiro Newton Braga, 380, Condomínio Residencial Santa Antonieta I, Bairro Jardim Aeroporto III, Mogi das Cruzes - SP.

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

Observação: apartamento original.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo}}{\text{Ac}} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 160.000,00.$$

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

$$\text{Fo} = 0,90.$$

$$\text{Fa} = 1,00.$$

$$\text{Fc} = 1,00.$$

$$\text{Viu} = \frac{160.000,00}{42,60} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 3.380,28 / \text{m}^2.$$

ELEMENTO 4

Renovar Imóveis Mogi.

Referência: AP1325.

Telefone: 11.2500-0140.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Brigadeiro Newnton Braga, 380, Condomínio Residencial Santa Antonieta I, Bairro Jardim Aeroporto III, Mogi das Cruzes - SP.

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

Observação: apartamento original.

Viu = $\frac{V_o}{Ac} \times F_o \times F_a \times F_c$

Ac

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

V_o = valor da oferta.

Ac = área construída.

F_o = fator oferta.

F_a = fator área.

F_c = fator construção.

V_o = R\$ 155.000,00.

Ac = 42,60 m².

F_o = 0,90.

F_a = 1,00.

F_c = 1,00.

Viu = $\frac{155.000,00}{42,60} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

Viu = R\$ 3.274,65/ m².

ELEMENTO 5

Halles Carolina Imóveis.

Referência: 073.

Telefone: 11.91609-3239.

Data: Abril de 2025.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Rua Brigadeiro Newton Braga, 380, Condomínio Residencial Santa Antonieta I, Bairro Jardim Aeroporto III, Mogi das Cruzes - SP.

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

Observação: apartamento original.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo}}{\text{Ac}} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 130.000,00.$$

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

$$\text{Fo} = 0,90.$$

$$\text{Fa} = 1,00.$$

$$\text{Fc} = 1,00.$$

$$\text{Viu} = \frac{130.000,00}{42,60} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 2.746,48 / \text{m}^2.$$

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO - 1-----	R\$ 2.746,48/ m ²
ELEMENTO - 2-----	R\$ 3.380,28/ m ²
ELEMENTO - 3-----	R\$ 3.380,28/ m ²
ELEMENTO - 4-----	R\$ 3.274,65/ m ²
ELEMENTO - 5-----	R\$ 2.746,48/ m ²
TOTAL-----	R\$ 15.528,17/m ²

Média Aritmética: R\$ 15.528,17

5

Média Aritmética: R\$ 3.105,63/m².

Media Saneada: R\$ 3.105,63/m².

Limite Superior: 1,3 = R\$ 4.037,32/m².

Limite Inferior: 0,7 = R\$ 2.173,94/m².

Elementos a excluir: nenhum.

Valor saneado - Vs = R\$ 3.105,63/m² (três mil e cento e cinco reais e sessenta e três centavos por metro quadrado).

5.1 – CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

$$V_{aa} = A_{ia} \times V_s.$$

Onde: V_{aa} = valor do apartamento avaliando.

A_{ia} = área do imóvel avaliando.

V_s = valor saneado.

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

$$V_s = \text{R\$ } 3.105,63/\text{m}^2.$$

$$V_{aa} = 42,60 \times \text{R\$ } 3.105,63.$$

$$V_{aa} = \text{R\$ } 132.299,84.$$

VALOR FINAL DO APARTAMENTO: R\$ 132.299,84 (cento e trinta e dois mil, duzentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos).

6 – CONCLUSÃO

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato irregular, com topografia com forte declive para os fundos, servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via asfaltada, 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 avaliando, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Condomínio Residencial Santa Antonieta II, constituído de dez blocos, com pavimento térreo mais três pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, estacionamento no pavimento térreo, um salão de festas e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 14 conta com 42,60 m² de área privativa, área de uso comum coberta/descoberta de 4,78315m², área total real de 47,38315m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,005%, fazendo frente para a Rua Brigadeiro Newton Braga, nº 310, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de contém uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, área de circulação e 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\$ 132.299,84 (cento e trinta e dois mil, duzentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) para abril de 2025.**

7 – FOTOGRAFIAS

Foto 1: Vista frontal do condomínio.



Foto 2: Vista geral do bloco B.



Foto 3: Vista da porta de entrada do apartamento nº. 4, bloco B.

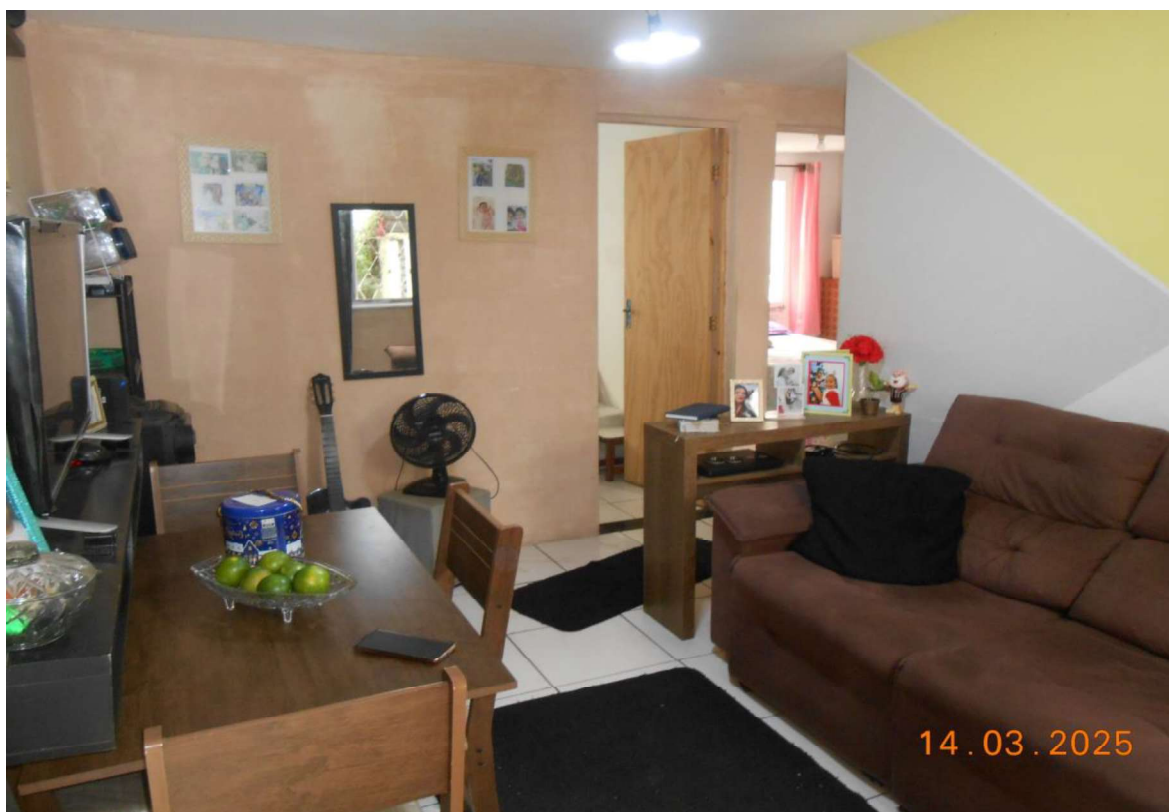


Foto 4: Vista da sala de estar do apartamento nº. 4.

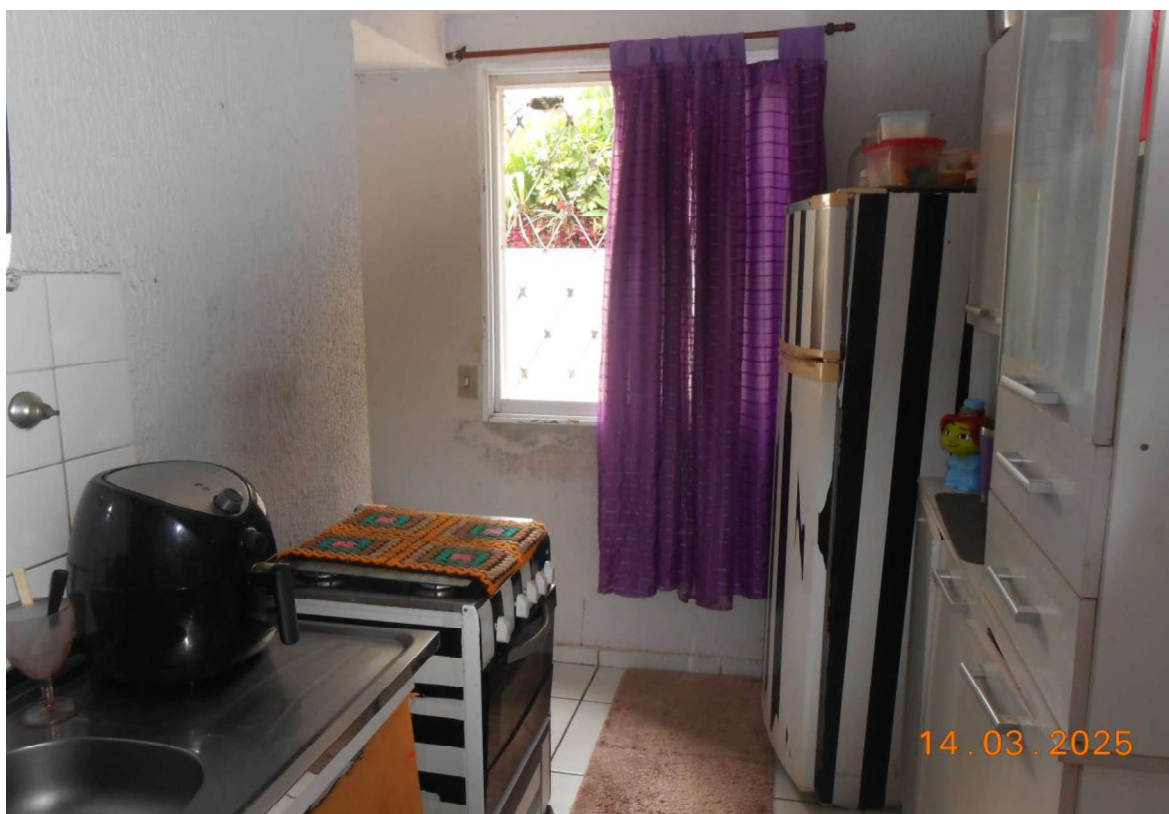


Foto 5: Vista da cozinha do apartamento nº. 4.



Foto 6: Vista da área de serviço do apartamento nº. 4.



Foto 7: Vista do banheiro social do apartamento nº. 4.

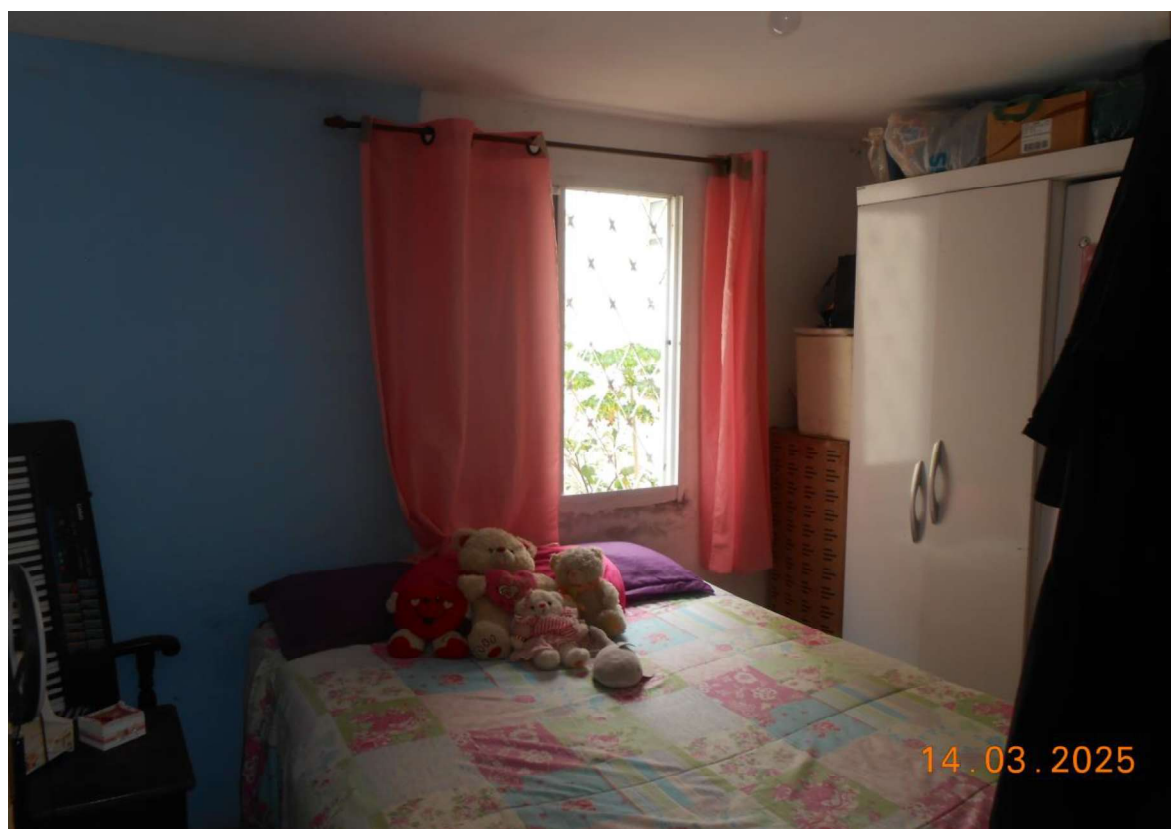


Foto 8: Vista de um dos dormitórios do apartamento nº. 4.

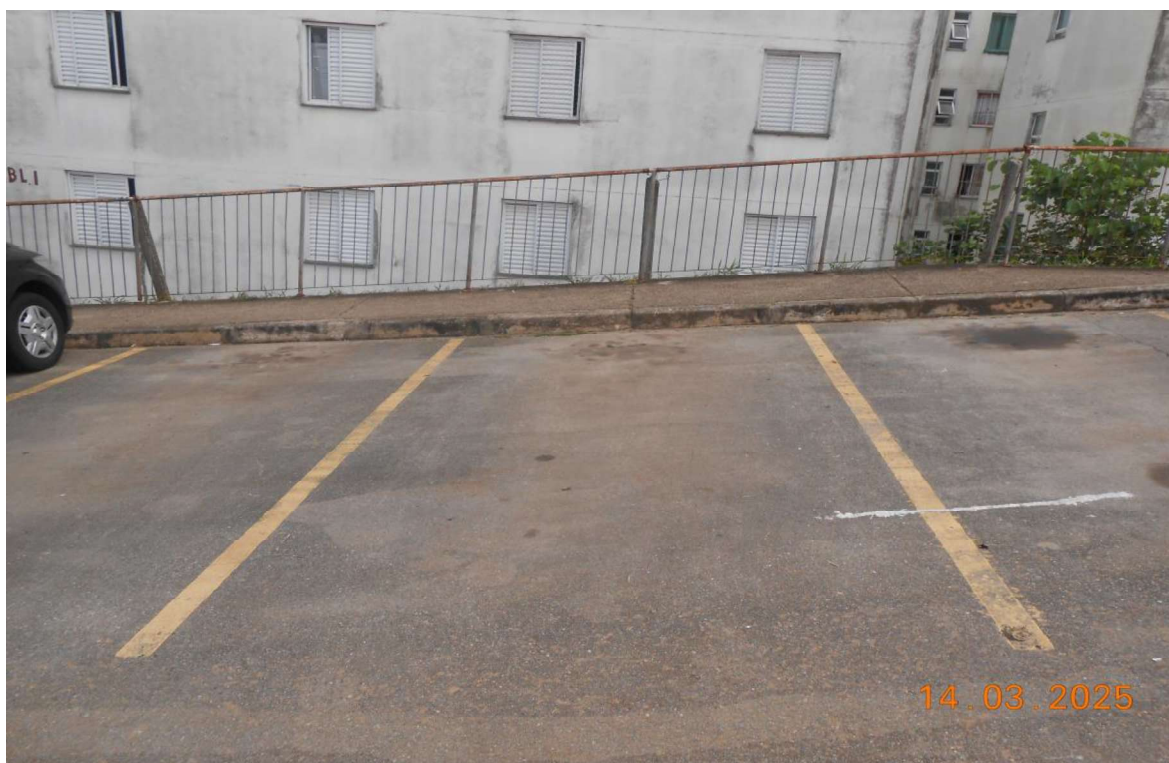


Foto 9: Vista de uma das vagas de garagem de uso dos moradores.



Foto 10: Vista do salão de festas.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 132.299,84

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/04/2025 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

214 dias

1,019142

Percentual correspondente

214 dias

1,914234 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 134.832,37

Sub Total

(=)

R\$ 134.832,37

Valor total

(=)

R\$ 134.832,37[Retornar](#) [Imprimir](#)