

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

Processo nº 1010633-71.2022.8.26.0361.

Nº. de ordem: 828/22.

Ação: Execução de título extrajudicial.

Exequente: Condomínio Residencial Apoema I.

Executada: Renata Aparecida Cruz da Conceição.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6.ª Região, sob n.º 0600339061, 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, 13 de novembro de 2023.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de perícia determinada na ação de execução de quantia certa proposta pelo Condomínio Residencial Apoema I contra Renata Aparecida Cruz da Conceição com o objetivo de avaliar o bem imóvel penhorado, localizado na Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 777, Condomínio Residencial Apoema I, Bloco G, 1º andar, apartamento nº 204, Mogi das Cruzes-SP, conforme matrícula nº. 88.884, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e inscrito sob nº. BC 47.003.030.000-0 perante a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes-SP.

2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS

As partes não indicaram assistentes técnicos, nem apresentaram quesitos.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A MATRÍCULA

Matrícula nº. 88.884: UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 204, localizada no 1º Pavimento, do Bloco “G”, do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL APOEMA I”, situado na Avenida Prefeito Maurilio Souza Leite Filho, nº 777, Vila Luzitânia, Bairro São João do Caputera, perímetro urbano deste município e Comarca, contendo as seguintes características: sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 2 dormitórios; área privativa principal de 48,77 m², área de uso comum de 49,143156m², área real total de 97,913156, e

coeficiente de proporcionalidade de 0,00333333; confronta pela frente com o hall do pavimento, pelo lado direito com o apartamento de final “2”, pelo lado esquerdo e fundos com a área verde do condomínio. Cabe a esta unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, porém, de conformidade com a disponibilidade destas na ocasião da guarda do veículo (ordem de chegada).

4 – VISTORIA

Aos 26 dias do mês de setembro do ano de 2023 na presença deste perito, do assistente técnico do perito (Eng. Ralph Gouvêa Gerth) e da executada (Srt^a. Renata Aparecida Cruz da Conceição) procedemos à vistoria do imóvel situado na Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 777, Condomínio Residencial Apoema I, Bloco G, 1º andar, apartamento nº 204, 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 plana, 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 7 (sete) anos, está contido no Condomínio Residencial Apoema I, constituído de trinta blocos, com cinco pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, pátio de manobra asfaltado com vagas não demarcadas dos apartamentos, seis vagas de

visitantes, um salão de festas, quadra poliesportivas, um playground e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 204 conta com 48,77 m² de área privativa, área comum de 49,143156 m², área total de 97,913156 m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,00333333, fazendo frente para a Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 777, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios e uma vaga para veículo indeterminada utilizada mediante a ordem de chegada.

Cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 47.003.030.000-0.

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:

SALA DE ESTAR:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Alumínio com vidro fosco.

Esquadria: Alumínio com vidro liso.

Forro: Laje com pintura látex.

COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do 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 liso.

Forro: Laje com pintura látex.

BANHEIRO SOCIAL:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Alumínio com vidro fosco.

Forro: Laje com pintura látex.

DORMITÓRIOS 1 e 2:

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.

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 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: Rahda Consultoria Imobiliária.

Referência: 0451.

Telefone: 11.4759-1395.

Data: Outubro de 2023.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 777, Condomínio Residencial Apoema I, Bloco N, 1º andar, apartamento nº 104, Mogi das Cruzes-SP.

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

Observação: apartamento original.

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

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\$ 135.000,00.

Ac = 48,77 m².

Fo = 0,90.

Fa = 1,00.

Fc = 1,00.

$Viu = \frac{135.000,00}{48,77} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

Viu = R\$ 2.491,28/ m².

ELEMENTO 2

Fonte: Grupo Lance.

Referência: L11627.

Telefone: (11)3003-0577.

Data: Outubro de 2023.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 777, Condomínio Residencial Apoema I, Bloco N, 2º andar, apartamento nº 302, Mogi das Cruzes-SP.

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

Observação: apartamento original.

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

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\$ 100.000,00.

Ac = 48,77 m².

Fo = 0,90.

Fa = 1,00.

Fc = 1,00.

$Viu = \frac{100.000,00}{48,77} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

Viu = R\$ 1.845,40 / m².

ELEMENTO 3

Fonte: OLX – Site de Compra e Venda.

Referência: 1231719199.

Site: www.olx.com.br.

Data: Outubro de 2023.

Observação: apartamento original.

Localização: Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 757, Condomínio Residencial Apoema II, Mogi das Cruzes-SP.

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

Observação: apartamento original.

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

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\$ 95.000,00.

Ac = 48,77 m².

Fo = 0,90.

Fa = 1,00.

Fc = 1,00.

$Viu = \frac{95.000}{48,77} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

48,77

Viu = R\$ 1.753,13 / m².

ELEMENTO 4

Fonte: W Motta Imóveis.

Referência: APO0677.

Telefone: 11.4735-5151.

Data: Outubro de 2023.

Observação: apartamento original.

Localização: Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 777, Condomínio Residencial Apoema I, Mogi das Cruzes-SP.

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

Observação: apartamento original.

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

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 120.000,00.$$

$$\text{Ac} = 48,77 \text{ m}^2.$$

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

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

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

$$\text{Viu} = \frac{120.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00}{48,77}$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 2.214,48 / \text{m}^2.$$

ELEMENTO 5

Fonte: OLX – Site de Compra e Venda.

Referência: 1240478409.

Site: www.olx.com.br.

Data: Outubro de 2023.

Observação: apartamento original.

Localização: Avenida Prefeito Maurilio de Souza Leite Filho, nº 757, Condomínio Residencial Apoema II, Bloco D, 4º andar, Mogi das Cruzes-SP.

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

Observação: apartamento original.

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

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 100.000,00.$$

$$\text{Ac} = 48,77 \text{ m}^2.$$

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

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

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

$$\text{Viu} = \frac{100.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00}{48,77}$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 1.845,40 / \text{m}^2.$$

RESUMO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO - 1-----	R\$ 2.491,28/m ²
ELEMENTO - 2-----	R\$ 1.845,40/m ²
ELEMENTO - 3-----	R\$ 1.753,13/m ²
ELEMENTO - 4-----	R\$ 2.214,48/m ²
ELEMENTO - 5-----	R\$ 1.845,40/m ²
TOTAL-----	R\$ 10.149,69/m ²

Média Aritmética: R\$ 10.149,69

5

Média Aritmética: R\$ 2.029,94/m².Media saneada: R\$ 2.029,94/m².Limite Superior: 1,3 = R\$ 2.638,92/m².Limite Inferior: 0,7 = R\$ 1.420,96/m².

Elementos a excluir: nenhum.

Valor saneado - Vs = R\$ 2.029,94/m² (dois mil, vinte e nove reais e noventa e quatro 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.

$$A_{ia} = 48,77 \text{ m}^2.$$

$$V_s = \text{R\$ } 2.029,94/\text{m}^2.$$

$$V_{aa} = 48,77 \times \text{R\$ } 2.029,94.$$

$$V_{aa} = \text{R\$ } 99.000,17.$$

VALOR FINAL DO APARTAMENTO: R\$ 99.000,17 (noventa e nove mil e dezessete centavos), para setembro de 2023.

6 – CONCLUSÃO

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato irregular, com topografia plana, 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 7 (sete) anos, está contido no Condomínio Residencial Apoema I, constituído de trinta blocos, com cinco pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, pátio de manobra asfaltado com vagas não demarcadas dos apartamentos, seis vagas de visitantes, um salão de festas, quadra poliesportivas, um playground e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 204 conta com 48,77 m² de área privativa, área comum de 49,143156 m², área total de 97,913156 m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,00333333, fazendo frente para a Avenida Maurilio de Souza Leite Filho, nº 777, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios e uma vaga para veículo indeterminada utilizada mediante a ordem de chegada.

Cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 47.003.030.000-0.

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\$ 99.000,17 (noventa e nove mil e dezessete centavos), para setembro de 2023.**

7 – FOTOGRAFIAS

Foto 1: Vista frontal do condomínio.



Foto 2: Vista da entrada do bloco G.



Foto 3: Hall de entrada do bloco G.



Foto 4: Vista da sala de estar.



Foto 5: Vista da cozinha.



Foto 6: Vista da área de serviço.



Foto 7: Vista de um dos dormitórios.



Foto 8: Vista do banheiro social.



Foto 9: Vista do salão de festas.



Foto 10: Vista do playground.

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:

- Anexo fotográfico, constituído por 10 (dez) fotografias.

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

Pindamonhangaba, 13 de novembro de 2023.

Reinaldo Ribeiro Gerth
Engenheiro CREA n.º 0600339061
Perito Judicial



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 99.000,17

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/09/2023 a 01/09/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

731 dias

1,092037

Percentual correspondente

731 dias

9,203721 %

Valor corrigido para 01/09/2025

(=)

R\$ 108.111,87

Sub Total

(=)

R\$ 108.111,87

Valor total

(=)

R\$ 108.111,87[Retornar](#) [Imprimir](#)