

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 060055679 0

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
DA COMARCA DE GUARATINGUETA.

Processo Digital nº: 0001786-69.2021.8.26.0220

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Francisco Carlos de Mattos

Executado: Maria Teresa Bernardes

Paulo Gabriel Freire, engenheiro civil, CREA 060055679 0, Perito honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe, tendo examinado os autos, procedido as vistorias e levantamentos necessários, vem com todo respeito e acatamento, para a apreciação de Vossa Excelência, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

paulogabrielFreire@hotmail.com - Avenida João Ferreira Barbosa, 475, Aparecida – (12) 98124.8198

1 – PRELIMINARES

Este laudo técnico de avaliação visa avaliar o imóvel objeto dos autos do Processo, nº: 0001786-69.2021.8.26.0220, Cumprimento de Sentença – Condomínio, imóvel localizado na Rua Milton Villarino da Silva, nº 136, no Parque Santa Clara, em Guaratinguetá, processo que tramita junto a Segunda Vara da Comarca de Guaratinguetá.

2 - NOMEAÇÃO DE PERITO

Sendo necessária a realização de prova técnica consistente da avaliação do valor do imóvel, o signatário deste laudo foi distinguido com sua nomeação para atuar no feito, em conformidade com o R. Despacho de fls. 20, exarado pela Exma. Sra. Dra. Juliana Salzani, Juíza de Direito da Segunda Vara da Comarca de Guaratinguetá.

3 – ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes não indicaram assistentes técnicos.

4 – VISTORIAS

Conforme estabelecido nos autos, as vistorias ocorreram no dia 31 de maio, as 9,00 horas, ocasião em que este perito compareceu no imóvel avaliando. Ao se apresentar à moradora do local, Sra. Maria Teresa Bernardes, ela ficou surpresa, pois não estava ciente das vistorias. Após uma série de tratativas com a filha da executada, foi permitida a entrada do perito no imóvel, onde pode fazer as vistorias iniciais do laudo.

Após vistoriar o imóvel, o perito percorreu algumas ruas locais dando início à coleta de elementos de pesquisa; no seu escritório complementou as pesquisa de campo com informações de imobiliárias.

Durante as vistorias obteve as fotos necessárias ao laudo.

5 – CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO

Trata-se de terreno com benfeitorias, localizado na Rua Milton Villarino da Silva, nº 136, no Parque Santa Clara, em Guaratinguetá.

Trata-se de terreno de centro de quadra, de formato regular, tendo 9,20 m de frente, por igual largura nos fundos, por 21,50 metros em ambos os lados, totalizando a área de 197,80 m². O terreno é plano e suas cotas são ligeiramente superiores às do logradouro público.

No local foram construídas duas benfeitorias com acessos independentes e feitos diretamente através do logradouro público.

Uma benfeitoria é constituída por uma edícula e a outra por uma casa propriamente dita.

O perito não teve acesso à edícula, eis que a mesma estava fechada mas, segundo as informações locais, trata-se de construção rústica, em alvenaria de blocos, coberta com telhas cerâmicas, esquadrias de ferro e área construída de 26,71 m² (devido a rusticidade da mesma, nos cálculos avaliatórios, será adotada o critério da área equivalente, que neste caso será de 50%: 13,35 m²). A construção principal é constituída por uma casa de padrão econômico, com dois pavimentos, térreo e superior; o acesso ao pavimento superior é feito através de escada externa e descoberta. As paredes são em alvenaria de blocos cerâmicos, cobertura mista, parte em telhas de fibrocimento (amianto) e parte em telhas cerâmicas. A divisão arquitetônica é precária; o acesso é através de uma pequena área frontal, após tem a sala de estar, um banheiro social, copa, cozinha e dois quartos conjugados, tendo um desses quartos um pequeno banheiro; na parte superior há um quarto, um banheiro e uma pequena área frontal. O forro é em pvc, o piso é cerâmico, esquadrias em madeira e ferro, revestimento das paredes em argamassa, tendo barras azulejadas na cozinha e banheiro, neste caso até o teto. A construção principal perfaz a área total de 92,78 m². Para fins de avaliação a área construída será 106,13 m².

O imóvel não pode ser desmembrado devido as dimensões do terreno, que são inferiores ao permitido por lei.

Segundo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS”, atualizada em 2019 e ainda em vigor, as duas casas podem ser enquadradas no “padrão econômico”, isto é:

“PADRÃO ECONÔMICO - Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

1- Pisos: cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica. 2 - Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto. 3 - Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum. 4 - Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. 5 - Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

Intervalo PC – Padrão Econômico.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

6 – FOTOS DO IMÓVEL



Foto 01 – Acessos

Notar que os acessos às benfeitorias são independentes.

Impossibilidade de desmembramento – embora tenham acessos independentes e diretamente do logradouro público, as dimensões do terreno são inferiores às permitidas por lei.



Foto 02 – Fachadas

Obs. A foto da fachada da edícula foi obtida através da área (varanda) frontal do imóvel principal.

paulogabrielfreire@hotmail.com - Avenida João Ferreira Barbosa, 475, Aparecida – (12) 98124.8198

7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de imóveis vem apresentando leve tendência de valorização mas, longe do ritmo anterior à pandemia. A expectativa de recuperação ainda é de longo prazo. A arquitetura sofrível das benfeitorias aliada a expectativa de recuperação do mercado impõe severa dificuldade de venda na fase atual.

8 – METODO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

8.1 – Norma Referência

Este trabalho será executado em conformidade com a legislação vigente, tendo como base a NBR 14653 (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos), além dos parâmetros constantes da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

8.2 – Metodologia

O método a ser utilizado será o Comparativo Direto de Dados de Mercado, analisando os elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, na mesma região do imóvel ou em região próxima a ela, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A aplicação desse método requer a elaboração de pesquisa de elementos comparativos, da qual se extrairá uma amostra do mercado em estudo. A pesquisa deve ser alicerçada com a obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e, preferencialmente, de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência (laudo).

A expressão do valor imobiliário local será obtida matematicamente através da estatística descritiva – tratamento por fatores, pois verificamos em nossa pesquisa que os elementos comparativos possuem elevado grau de semelhança entre si e com o imóvel objeto da avaliação, havendo perfeita compatibilidade na escolha deste caminho avaliatório.

Para a avaliação do imóvel será utilizado o valor médio de venda dos imóveis localizados no Parque Santa Clara. Ao valor de oferta dos imóveis parâmetros será aplicado o “fator de oferta” igual a 10%.

Os imóveis parâmetros serão homogeneizados, e os elementos fora dos limites (+ 30% e – 30%) serão descartados, elaborando nova média aritmética sem os mesmos.

Consideram-se isentas todas as informações prestadas por terceiros na ocasião das vistorias e quando da elaboração da pesquisa de mercado.

8.3 – Fórmulas Utilizadas nos Cálculos

Para os cálculos utilizará a seguinte fórmula:

$V_i = A \times V_u$, onde:

V_i = Valor do Imóvel,

A = Área Construída e

V_u = Valor Unitário da Área Construída.

9 – AVALIAÇÃO

Durante as vistorias e diligencias este perito encontrou 15 imóveis em oferta no Parque Santa Clara.

As informações de oferta foram obtidas junto as seguintes imobiliárias:

1 – Imobiliária 3 A – Avenida Vaz de Caminha, 185 – Vila Paraíba, tel. 3122.4007 – Guaratinguetá.

2 - Ferri Loriggio – Rua Rafael Brotero, 165 - Centro, tel. 3128.4700 - Guaratinguetá.

3 – Wanor França – Rua José Bonifácio, 84 – Centro, tel. 3128.4488 - Guaratinguetá.

4 – Imobiliária Rony – Rua Feijó, 208 – Centro, tel. 3132.4266 - Guaratinguetá.

5 – Imobiliária Francisco Cipro Imóveis - R. Faustino Moreira, 30 - Vila Eliana Maria, Tel. 2103.0153 – Guaratinguetá.

6 – Imobiliária Feijó - Rua Feijó, 218 - Centro, tel. 3127.8671 - Guaratinguetá.

Os imóveis pesquisados seguem na tabela abaixo

Imóvel	Fonte	Código	V. Venda	V. Oferta	A. Terr.	A. Const.
1	3 A	Ca 0151	320.000,00	288.000,00	200,00	125,00
2	Ferri	C 1425	300.000,00	270.000,00	197,00	160,00
3	Ferri	C 1315	300.000,00	270.000,00	198,00	184,00
4	Wanor	Ca 1432	300.000,00	270.000,00	200,00	189,00
5	Wanor	Ca 0824	350.000,00	315.000,00	198,00	160,00
6	Rony	Cd 1741	430.000,00	387.000,00	203,00	230,00
7	Cipro	Cs 565	350.000,00	315.000,00	140,00	100,00
8	Cipro	Cs 380	250.000,00	225.000,00	184,50	128,82
9	Cipro	Cs 355	400.000,00	360.000,00	192,70	216,91
10	Cipro	Cs 049	400.000,00	360.000,00	200,00	192,00
11	Cipro	Cs 128	250.000,00	225.000,00	140,00	80,00
12	Feijó	Ca 1147	389.000,00	350.100,00	188,60	146,00
13	Feijó	Ca 0532	430.000,00	387.000,00	202,86	230,07
14	Feijó	Ca 0914	230.000,00	207.000,00	184,50	35,75
15	Feijó	Ca 0698	380.000,00	342.000,00	189,00	196,00

10 – CÁLCULOS**10.1 – Com os 15 elementos iniciais:**

Imóvel	Fonte	Código	V. Venda	V. Of.	A. Terr.	A. Const.	Vu / m²
1	3 A	Ca 0151	320.000,00	288000	200	125	2304
2	Ferri	C 1425	300.000,00	270000	197	160	1687,5
3	Ferri	C 1315	300.000,00	270000	198	184	1467,3913
4	Wanor	Ca 1432	300.000,00	270000	200	189	1428,5714
5	Wanor	Ca 0824	350.000,00	315000	198	160	1968,75
6	Rony	Cd 1741	430.000,00	387000	203	230	1682,6087
7	Cipro	Cs 565	350.000,00	315000	140	100	3150
8	Cipro	Cs 380	250.000,00	225000	184,5	128,82	1746,6232
9	Cipro	Cs 355	400.000,00	360000	192,7	216,91	1659,6745
10	Cipro	Cs 049	400.000,00	360000	200	192	1875
11	Cipro	Cs 128	250.000,00	225000	140	80	2812,5
12	Feijó	Ca 1147	389.000,00	350100	188,6	146	2397,9452
13	Feijó	Ca 0532	430.000,00	387000	202,86	230,07	1682,0968
14	Feijó	Ca 0914	230.000,00	207000	184,5	35,75	5790,2098
15	Feijó	Ca 0698	380.000,00	342000	189	196	1744,898

Vu / m²

Média	2226,518
Erro padrão	284,5282
Mediana	1746,623
Modo	#N/D
Desvio padrão	1101,973
Variância da amostra	1214345
Curtose	8,404452
Assimetria	2,732325
Intervalo	4361,638
Mínimo	1428,571
Máximo	5790,21
Soma	33397,77
Contagem	15
Nível de confiança(95,0%)	610,2524

Lim. Sup. 2894,473

Lim. Inf. 1558,563

**Dos imóveis parâmetros iniciais
serão descartados os 3 em vermelho,**

pois estão fora dos limites considerados.

10.2 – Com os descartes dos 3 elementos fora dos limites:

Imóvel	Fonte	Código	V. Venda	V. Of.	A. Terr.	A. Const.	Vu / m²
1	3:00 AM	Ca 0151	320.000,00	288000	200	125	2304
2	Ferri	C 1425	300.000,00	270000	197	160	1687,5
5	Wanor	Ca 0824	350.000,00	315000	198	160	1968,75
6	Rony	Cd 1741	430.000,00	387000	203	230	1682,6087
7	Cipro	Cs 565	350.000,00	315000	140	100	3150
8	Cipro	Cs 380	250.000,00	225000	184,5	128,82	1746,6232
9	Cipro	Cs 355	400.000,00	360000	192,7	216,91	1659,6745
10	Cipro	Cs 049	400.000,00	360000	200	192	1875
11	Cipro	Cs 128	250.000,00	225000	140	80	2812,5
12	Feijó	Ca 1147	389.000,00	350100	188,6	146	2397,9452
13	Feijó	Ca 0532	430.000,00	387000	202,86	230,07	1682,0968
15	Feijó	Ca 0698	380.000,00	342000	189	196	1744,898

Vu / m^2	
Média	2059,3
Erro padrão	144,4003
Mediana	1810,812
Modo	#N/D
Desvio padrão	500,2173
Variância da amostra	250217,4
Curtose	0,646299
Assimetria	1,29634
Intervalo	1490,325
Mínimo	1659,675
Máximo	3150
Soma	24711,6
Contagem	12
Nível de confiança(95,0%)	317,8229

Lim. Sup. 2677,09

Lim. Inf. 1441,51

Nesta nova média um elemento ficou fora dos limites: elemento 11.

Deverá ser descartado.

10.3 – Com os elementos restantes, excluídos os elementos fora dos limites estabelecidos:

Imóvel	Fonte	Código	V. Venda	V. Of.	A. Terr.	A. Const.	Vu / m²
1	3:00 AM	Ca 0151	320.000,00	288000	200	125	2304
2	Ferri	C 1425	300.000,00	270000	197	160	1687,5
5	Wanor	Ca 0824	350.000,00	315000	198	160	1968,75
6	Rony	Cd 1741	430.000,00	387000	203	230	1682,6087
7	Cipro	Cs 565	350.000,00	315000	140	100	3150
8	Cipro	Cs 380	250.000,00	225000	184,5	128,82	1746,6232
9	Cipro	Cs 355	400.000,00	360000	192,7	216,91	1659,6745
10	Cipro	Cs 049	400.000,00	360000	200	192	1875
12	Feijó	Ca 1147	389.000,00	350100	188,6	146	2397,9452
13	Feijó	Ca 0532	430.000,00	387000	202,86	230,07	1682,0968
15	Feijó	Ca 0698	380.000,00	342000	189	196	1744,898

Vu / m²

Média	1990,827
Erro padrão	139,2678
Mediana	1746,623
Modo	#N/D
Desvio padrão	461,899
Variância da amostra	213350,7
Curtose	3,439853
Assimetria	1,862634
Intervalo	1490,325
Mínimo	1659,675
Máximo	3150
Soma	21899,1
Contagem	11
Nível de confiança(95,0%)	310,308

Lim.

Sup, 2588,075

Lim. Inf. 1393,579

**Todos os elementos pesquisados
estão dentro dos limites estabelecidos.**

A média adotada será: R\$ 1.990,80 / m².

Valor do Imóvel Avaliando:

$$Vi = A \times Vu$$

$$Vi = 106,13 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1990,80 / \text{m}^2$$

$$Vi = 211286,5$$

11 – VALOR DO IMÓVEL

Conforme calculado nas folhas anteriores, o valor do imóvel corresponde à R\$ 211.286,50.

Vi = 211.250,00 (valor arredondado).

12 – CONCLUSÃO

Este laudo técnico de avaliação conclui que imóvel objeto dos autos do Processo, nº: 0001786-69.2021.8.26.0220, Cumprimento de Sentença – Condomínio, imóvel localizado na Rua Milton Villarino da Silva, nº 136, no Parque Santa Clara, em Guaratinguetá, vale:

R\$ 211.250,00 (duzentos e onze mil e duzentos e cinquenta reais).

13 – ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação que consta de 10 (dez) laudas digitais.

Guaratinguetá, 03 de junho de 2022.



Engº. Paulo Gabriel Freire

CREA 060055670 - Perito

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 060055679 0

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
DA COMARCA DE GUARATINGUETA.

Processo Digital nº: 0001786-69.2021.8.26.0220

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Francisco Carlos de Mattos

Executado: Maria Teresa Bernardes

Paulo Gabriel Freire, engenheiro civil, CREA 060055679 0,
Perito honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe, tendo em vista a
R.D. de fls. 98, vem com todo respeito e acatamento, ante Vossa Excelência, prestar
os presentes

ESCLARECIMENTOS

paulogabrielfreire@hotmail.com - Avenida João Ferreira Barbosa, 475, Aparecida – (12) 98124.8198

Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 060055679 0

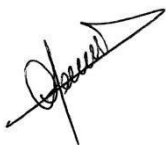
O perito, ao elaborar o laudo, cumpriu o determinado na Respeitável Decisão de fls. 20 em consonância com a Respeitável Sentença de fls. 14/19, juntada à inicial: “*avaliação do imóvel*”.

Nos autos não consta nenhuma determinação quanto à avaliação de partes do imóvel, consta apenas que o mesmo seja avaliado, tal como apresentado no laudo.

As decisões foram claras: “*avaliação do imóvel*”, não tendo o perito o poder para alterá-las, mas cumpri-las.

Assim, tendo o perito cumprido integralmente o seu mister, salvo melhor juízo, acredita ser desnecessário tecer novos esclarecimentos.

Guaratinguetá, 11 de novembro de 2022.



Engº. Paulo Gabriel Freire

CREA 060055670 - Perito

EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ.

Processo Digital nº: 0001786-69.2021.8.26.0220

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Francisco Carlos de Mattos

Executado: Maria Teresa Bernardes

Paulo Gabriel Freire, engenheiro civil, CREA 0600 55679 0, Perito honrosamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, em atendimento ao respeitável despacho de fls. 114 dos autos, vem, com todo o respeito e acatamento ante Vossa Excelência, apresentar a seguinte manifestação:

No dia agendado, 24 de maio de 2023, as 8,00 horas, estive no imóvel objeto dos autos, localizado na Rua Milton Vilarino da Silva, 136, Parque Santa Clara.

Neste horário estavam no local o Sr. Francisco Carlos de Mattos e seu patrono, Dr. Martinho Alves dos Santos (exequente); após alguns minutos, acionei a campainha da residência onde mora a executada, Maria Teresa Bernardes, sendo atendido pela sua filha, ocasião em que comuniquei que daria início as vistorias, facultando-lhe a sua participação e a de sua mãe.

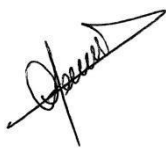
Após essa comunicação, aguardei por mais 10 minutos o comparecimento do patrono da executada, fato que não ocorreu.

Assim, na presença do exequente e seu patrono, dei início as vistorias, não tendo sido constatado nada de diferente do já relatado no laudo apresentado nas fls. 63/72 dos autos.

Não tendo constatado nada de diferente do relatado, ou nada que pudesse alterar o laudo apresentado, este perito **ratifica laudo em sua totalidade.**

Atenciosamente,

Guaratinguetá, 25 de maio de 2023



Engº Paulo Gabriel Freire
CREA 0600 55679 0 – Perito

EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ.

Processo Digital nº: 0001786-69.2021.8.26.0220

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Francisco Carlos de Mattos

Executado: Maria Teresa Bernardes

Paulo Gabriel Freire, engenheiro civil, CREA 0600 55679 0, Perito honrosamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, em atendimento ao respeitável despacho de fls. 138 dos autos, vem, com todo o respeito e acatamento ante Vossa Excelência, apresentar a seguinte manifestação:

Iniciamos nossa manifestação aduzindo que não há nos autos nenhum documento (projeto, memorial descritivo, etc.) que permita estabelecer com certeza quais benfeitorias foram feitas exclusivamente por cada uma das partes ou quais foram feitas em comum, bem como as datas de sua realização.

Tendo em vista as condições locais, onde o terreno e as benfeitorias estão fisicamente divididos, tendo acessos independentes e diretamente através do logradouro público (vide fls. 65 dos autos), faremos a avaliação dessas benfeitorias como se fossem dois imóveis distintos, **obedecendo a divisão física estabelecida no local, considerando que o exequente foi responsável pela construção da edícula e a executada pela construção principal.**

Isto posto, temos que, conforme o laudo, para fins de avaliação, foram consideradas as seguintes áreas: benfeitorias, 106,13 m² e o terreno 197,80 m² (fls. 64/65).

O valor total do imóvel foi calculado em R\$ 211.250,00, sendo R\$ 75.548,10 correspondente ao terreno e R\$ 135.701,90 correspondente às benfeitorias.

O terreno deve ser dividido em partes iguais (divisão física local), cabendo 50% a cada uma das partes, resultando a cada um o valor de **R\$ 37.774,05.**

Já, quanto as benfeitorias, a divisão será proporcional às respectivas áreas.

Procedendo a divisão proporcional, temos que a edícula corresponde à 12,579% do valor total e a construção principal, 87,421 % do valor.

Edícula = R\$ 135.701,90 x 0,12579 = R\$ 17.069,94

Construção Principal = R\$ 135.701,90 x 0,87421 = R\$ 118.631,96.

O valor de cada uma das partes será o valor do terreno com o respectivo valor das benfeitorias.

1ª Parte - Edícula

R\$ 37.774,05 + R\$ 17.069,94 = R\$ 54.843,99

1ª Parte - Edícula - Valor aproximado = R\$ 54.844,00

2ª Parte - Construção principal

R\$ 37.774,05 + R\$ 118.631,96 = R\$ 156.406,01

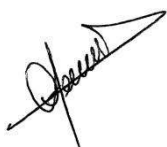
2ª Parte - Construção principal - Valor aproximado = R\$ 156.406,00

Resumindo, temos os seguintes valores:

1ª Parte - Edícula	R\$ 54.844,00 (exequente)
2ª Parte - Construção principal	R\$ 156.406,00 (executada)
Total	R\$ 211.250,00

Atenciosamente,

Guaratinguetá, 23 de abril de 2024



Engº Paulo Gabriel Freire

CREA 0600 55679 0 – Perito

EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DA
COMARCA DE GUARATINGUETÁ.

Processo Digital nº: 0001786-69.2021.8.26.0220

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Francisco Carlos de Mattos

Executado: Maria Teresa Bernardes

Paulo Gabriel Freire, engenheiro civil, CREA 0600 55679 0, Perito honrosamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, em atendimento ao respeitável despacho de fls. 138 dos autos, vem, com todo o respeito e acatamento ante Vossa Excelência, apresentar a seguinte manifestação:

Iniciamos nossa manifestação aduzindo que não há nos autos nenhum documento (projeto, memorial descritivo, etc.) que permita estabelecer com certeza quais benfeitorias foram feitas exclusivamente por cada uma das partes ou quais foram feitas em comum, bem como as datas de sua realização.

Tendo em vista as condições locais, onde o terreno e as benfeitorias estão fisicamente divididos, tendo acessos independentes e diretamente através do logradouro público (vide fls. 65 dos autos), faremos a avaliação dessas benfeitorias como se fossem dois imóveis distintos, **obedecendo a divisão física estabelecida no local, considerando que o exequente foi responsável pela construção da edícula e a executada pela construção principal.**

Isto posto, temos que, conforme o laudo, para fins de avaliação, foram consideradas as seguintes áreas: benfeitorias, 106,13 m² e o terreno 197,80 m² (fls. 64/65).

O valor total do imóvel foi calculado em R\$ 211.250,00, sendo R\$ 75.548,10 correspondente ao terreno e R\$ 135.701,90 correspondente às benfeitorias.

O terreno deve ser dividido em partes iguais (divisão física local), cabendo 50% a cada uma das partes, resultando a cada um o valor de **R\$ 37.774,05.**

Já, quanto as benfeitorias, a divisão será proporcional às respectivas áreas.

Procedendo a divisão proporcional, temos que a edícula corresponde à 12,579% do valor total e a construção principal, 87,421 % do valor.

$$\text{Edícula} = \text{R\$ } 135.701,90 \times 0,12579 = \text{R\$ } 17.069,94$$

$$\text{Construção Principal} = \text{R\$ } 135.701,90 \times 0,87421 = \text{R\$ } 118.631,96.$$

O valor de cada uma das partes será o valor do terreno com o respectivo valor das benfeitorias.

1ª Parte - Edícula

$$\text{R\$ } 37.774,05 + \text{R\$ } 17.069,94 = \text{R\$ } 54.843,99$$

$$1^{\text{a}} \text{ Parte - Edícula - Valor aproximado} = \text{R\$ } 54.844,00$$

2ª Parte - Construção principal

$$\text{R\$ } 37.774,05 + \text{R\$ } 118.631,96 = \text{R\$ } 156.406,01$$

$$2^{\text{a}} \text{ Parte - Construção principal - Valor aproximado} = \text{R\$ } 156.406,00$$

Resumindo, temos os seguintes valores:

1ª Parte - Edícula	R\$ 54.844,00 (exequente)
2ª Parte - Construção principal	R\$ 156.406,00 (executada)
Total	R\$ 211.250,00

Atenciosamente,

Guaratinguetá, 23 de abril de 2024



Engº Paulo Gabriel Freire

CREA 0600 55679 0 – Perito