

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO
DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.

(PROCESSO Nº 0020662-78.2015.8.26.0577).

IEDA MARIA VIEIRA, arquiteta, CAU 31.456-0, MSc em Sensoriamento

Remoto pelo INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, perita judicial, membro titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nomeada nos autos do

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS

CONDOMINIAIS requerido por **CONJUNTO RESIDENCIAL**

JARDIM BOA ESPERANÇA contra **VALMIR XAVIER DA**

SILVA, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seu

labor técnico, que se encontra consubstanciado no seguinte

L A U D O P E R I C I A L

SUMÁRIO

Abaixo é apresentado o sumário do presente trabalho, que elenca as atividades desenvolvidas para sua execução.

CAPÍTULO I - <u>PREÂMBULO</u>	03
CAPÍTULO II – <u>DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL AVALIANDO</u>	04
II.1 – <u>MATRÍCULA Nº 139.269</u>	04
II.2 – <u>TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO</u>	04
II.3 – <u>INFORMAÇÕES DO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL</u>	05
CAPÍTULO III – <u>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	05
III.1 – <u>LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL</u>	06
III.2 – <u>CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA</u>	07
III.3 – <u>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO</u>	08
CAPÍTULO IV – <u>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA</u>	11
IV.1 – <u>PESQUISA DE MERCADO – VALOR DO TERRENO</u>	11
IV.2 – <u>FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS</u>	13
IV.3 – <u>CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS</u>	15
IV.4 – <u>AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO</u>	15
IV.5 – <u>CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO</u>	17
IV.6 – <u>AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO</u>	17
IV.7 – <u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</u>	19
CAPÍTULO V- <u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	20
CAPÍTULO VI- <u>TERMO DE ENCERRAMENTO</u>	21

ANEXO:

ANEXO 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado;

ANEXO 2: Especificação da Avaliação do Imóvel em Tela, Conforme NBR 14.653-2/11.

I - PREÂMBULO

1. **INTERESSADO**: Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos.
2. **ACÃO**: Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais.
3. **REQUERENTE**: Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança.
4. **REQUERIDO**: Valmir Xavier da Silva.
5. **INFORMAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVO DA PERÍCIA**:

5.1 Às fls. 79, em **18 de fevereiro de 2.020**, o Exmo. Juiz de Direito nomeia a signatária do presente laudo pericial, para realização de perícia no imóvel em tela.

5.2 A presente perícia tem como objetivo a **avaliação do imóvel** objeto da **Matrícula nº 139.269**, composto pela **casa nº 118**, integrante do condomínio "**Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança**", situado à **Rua Ângelo Galo, nº 255**, bairro do Alto da Ponte, município de São José dos Campos, São Paulo.

5.3 As partes deixam de indicar assistente técnico, bem como formular quesitos.

II – DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

PERTINENTES AO IMÓVEL AVALIANDO

A signatária efetuou detida análise aos documentos anexos aos presentes Autos e às informações pertinentes aos objetivos do presente laudo.

II.1 – MATRÍCULA Nº 139.269 (fls. 23)

DATA: 03/09/2.002

IMÓVEL: CASA nº 118, integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA", situado na Rua Ângelo Galo, nº 255, no Bairro do Alto da Ponte, São José dos Campos-SP.

PROPRIETÁRIO: Valmir Xavier da Silva.

REGISTRO ANTERIOR: R.134/127.662, estando a instituição do condomínio e especificação das unidades autônomas devidamente registrada sob nº 239/127.662, livro 02, desta Serventia.

QUADRO DE ÁREAS:

	Área (m²)
Área útil	51,840
Área de quintal jardim e estacionamento	40,500
Área comum coberta	0,473
Área comum descoberta	91,995
Área total	184,808
Fração ideal no terreno	158,88 (0,8333%)

II.2 – TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO (fls. 30)

DATA: 18/09/2018

IMÓVEL: CASA nº 118, integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA", situado na Rua Ângelo Galo, nº 255, no Bairro do Alto da Ponte, São José dos Campos- SP.

DEPOSITÁRIO: Valmir Xavier da Silva.

II.3 – INFORMAÇÕES DO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 23.0073.0003.0118.

IMÓVEL: Casa 118 situada à Rua Ângelo Galo, nº 255, Loteamento Recanto Caeté, São José dos Campos – SP.

MATRÍCULA: 139.269.

CONTRIBUINTE: Não consta.

ÁREA DO TERRENO: 158,88m² **ÁREA CONSTRUÍDA:** 51,84m²

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Inicialmente, a signatária esclarece que efetuou contato telefônico com a Dra. Graziela de Souza Manchini, advogada do Requerente, **Conjunto Residencial Boa Esperança**, através do telefone (12) 3904-3999, e com o síndico do referido condomínio, Sr. Rodrigo, através do telefone (12) 98821-1254.

Tendo em vista o curto prazo para entrega dos trabalhos, a signatária solicitou informações referentes ao imóvel avaliando, tais como fotografias internas e externas. Contudo, não logrou êxito em sua tentativa, uma vez informada de que, apesar de residir no imóvel, o Sr. Valmir Xavier da Silva, ora requerido, se indispõe a colaborar com os trabalhos.

Nestes casos, que há impedimento das partes para vistoriar o imóvel, **é possível apresentar o valor do imóvel avaliando**, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14.563-2:2011, vide abaixo:

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: jeda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

5

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Desta feita, a avaliação do imóvel em tela, foi elaborada com base comparativa em outro imóvel à venda no mesmo condomínio – Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança, situado à Rua Ângelo Galo, nº 255, Residencial Caeté, São José dos Campos, SP.

III.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. O imóvel avaliando, objeto da **Matrícula nº 139.269**, é composto pela **CASA nº 118**, localizada no **Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança**, com endereço à Rua Ângelo Galo, nº 255, e **acesso através da Rua Marcelo de Faria, nº 55**, loteamento Recanto do Caeté, ora em área urbana do município de São José dos Campos, SP.

- O imóvel avaliando dista aproximadamente **1,2 quilômetros** da **Venetur Turismo – Fretamento de Ônibus**, situada à Avenida Rui Barbosa, nº 3.745, bairro Alto da Ponte.

2. O **Loteamento Recanto do Caeté**, onde está localizado o **Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança**, é dotado dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica e iluminação pública; rede abastecedora de água e coletora de esgotos; pavimentação asfáltica; serviço de entrega postal e coleta de lixo; transporte coletivo urbano.

Vide na **figura 1** abaixo, a localização do imóvel em tela:



Figura 1. Localização do imóvel avaliando. Imagem do satélite QuickBird do ano de 2020 (fonte: Google Earth).

III.2 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA

1. O **Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança** assenta-se em terreno com pequeno acíve em relação à Rua Marcelo de Faria, nº 55, por onde é feito o acesso. O Condomínio em tela faz fundos para a Rua Ângelo Galo, e não possui acesso para esta rua.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

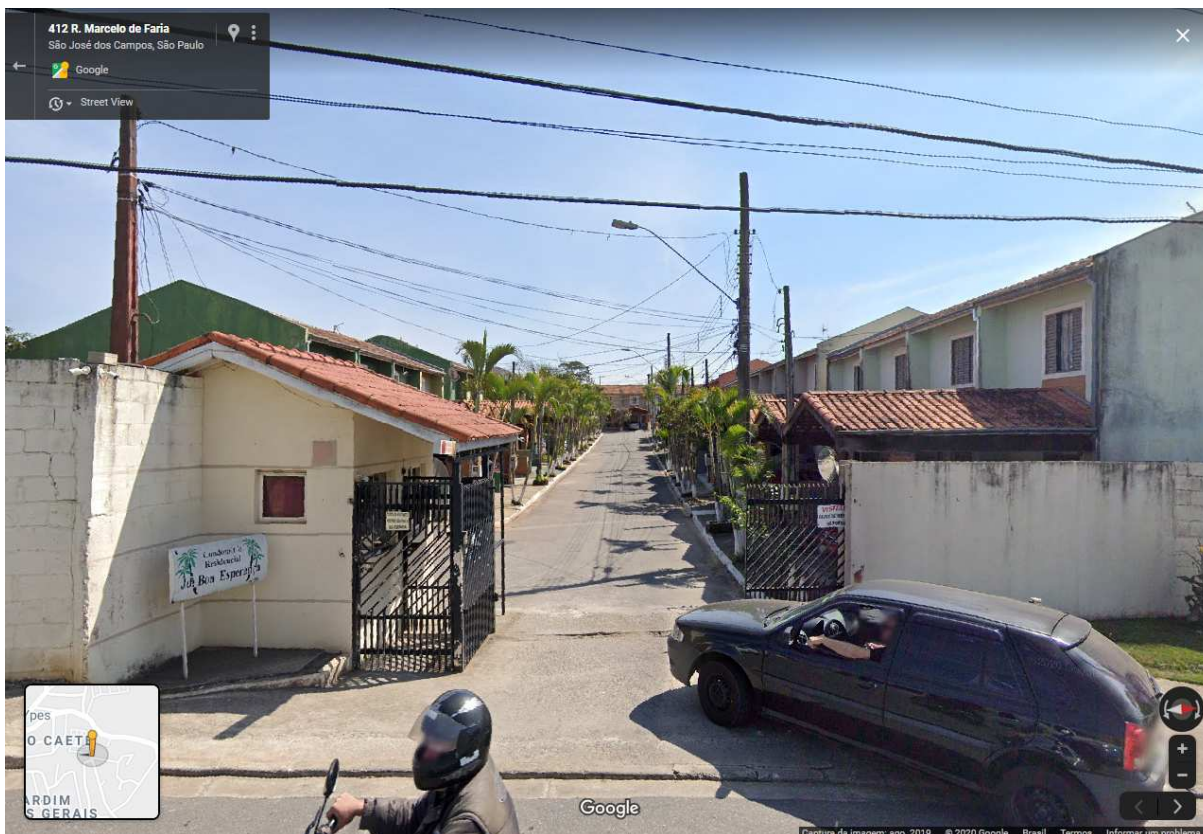


Foto 1. Vista do acesso ao Condomínio Residencial Boa Esperança, através da Rua Marcelo de Faria, nº 55. Imagem datada de agosto de 2019, obtida por meio do software Street View.

2. O **Condomínio Residencial Boa Esperança** é constituído de unidades habitacionais autônomas compostas por **sobrados geminados em ambos os lados**. O condomínio possui ainda, salão de festas e portaria com funcionamento 24 horas.

III.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

1. O imóvel avaliando trata-se da **unidade habitacional autônoma nº 118 do Condomínio Residencial Boa Esperança**.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA
MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

2. Pelo motivo previamente exposto, a signatária procedeu com o presente laudo de avaliação baseando-se em informações obtidas através de anúncio imobiliário, referente a **imóvel paradigma** situado no mesmo local que o objeto da presente avaliação, seja ele, Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança, bem como, que apresente as mesmas características construtivas.

3. O imóvel paradigma em questão é constituído de uma edificação assobradada geminada, composto por sala, cozinha, 2 dormitórios, banheiro social, área de serviço com lavanderia e banheiro, quintal e 1 vaga de garagem.

Vide fotografias que compõe o referido anúncio¹:



Foto 2. Vista da fachada do imóvel paradigma, composto por sobrado geminado em ambos os lados, situado no Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança.



Foto 3. Vista da área interna do imóvel paradigma. Observa-se aí, cômodo correspondente à sala, e escadaria de acesso ao pavimento superior.

¹ <https://sp.mgmoveis.com.br/venda-sp-sao-jose-dos-campos-sobrado-no-residencial-jardim-boa-esperanca-casas-791495>

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva



Foto 4. Vista interna do imóvel paradigma, cômodo correspondente à cozinha, localizada no pavimento térreo do imóvel.



Foto 5. Vista interna do imóvel paradigma, cômodo correspondente a um dos dormitórios, situado no pavimento superior.



Foto 6. Vista da área externa do imóvel paradigma, correspondente à lavanderia e banheiro, situado aos fundos da casa.



Foto 7. Outra vista dos fundos do imóvel paradigma.

4. A **área construída** da edificação assobradada assentada sobre o **imóvel avaliando** é de **51,84m²**, conforme descrito na Matrícula 139.269.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA
MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: jeda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

5. Para efeitos de enquadramento de padrão construtivo do imóvel, de acordo as especificações indicadas pelo IBAPE/SP² (versão 2017), enquadra-se no **PADRÃO CONSTRUTIVO CASA SIMPLES**, com estado de conservação regular **necessitando de reparos simples**.

- A idade da Edificação Residencial assentada sobre o imóvel em tela, é de cerca de **18 anos de construção**.

IV – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM TELA

Para atender o objetivo da presente perícia, que visa apurar o valor do terreno e das edificações separadamente, a signatária utilizou-se dos procedimentos e metodologia abaixo descritos.

IV.1 – PESQUISA DE MERCADO – VALOR DO TERRENO

1. A avaliação do imóvel em tela, foi feita definindo-se a priori, o valor de mercado de uma área de terreno com as características e situação semelhantes à do imóvel objeto da presente ação, e na mesma região geoeconômica.
2. A signatária executou a pesquisa de mercado, junto ao setor imobiliário do município de São José dos Campos, obtendo uma amostragem constituída de **05 (cinco) elementos**, conforme preconiza a **Norma NBR 14.653-2/2.011, para avaliação de imóveis urbanos**.
3. Vide abaixo a relação das amostras pesquisadas:

² Valores de Edificações de Imóveis Urbano, IBAPE/SP, 2.017.

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

AMOSTRA	LOCAL	FONTE	DATA	AREA TERRENO	VALOR DO IMÓVEL	PREÇO UNITÁRIO
Amostra 1	Lote de terreno situado à Rua João Galdino dos Santos, Vila São Geraldo, São José dos Campos, SP. <i>(oferta)</i>	Imobiliária EDK Corretora: Cintia Contato: (12) 98829-8261	07/2020	193,00	R\$ 140.000,00	R\$ 725,39
Amostra 2	Lote de terreno situado à Rua Cid Cardozo de Andrade, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. <i>(oferta)</i>	Anunciante: Kleber Telefone: (12) 98267-9309	07/2020	126,00	R\$ 105.000,00	R\$ 833,33
Amostra 3	Lote de terreno situado à Rua Lazaro Gomes de Moraes, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. <i>(oferta)</i>	Imobiliária: Via Vale Corretor: Murilo Telefone: (12) 98752-2170	07/2020	126,00	R\$ 110.000,00	R\$ 873,02
Amostra 4	Lote de terreno situado à Rua Deroniz Ribeiro Nunes, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. <i>(oferta)</i>	Anunciante: Marcelo Telefone: (35) 98894-8944	07/2020	163,47	R\$ 130.000,00	R\$ 795,25
Amostra 5	Lote de terreno situado à Rua Avelina Dias de Souza, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. <i>(oferta)</i>	Corretor: Maicon Ribeiro Telefone: (12) 97401-2860	07/2020	126,00	R\$ 109.000,00	R\$ 865,08

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente**ARQ. IEDA MARIA VIEIRA****MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE****Membro Titular do IBAPE**

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

IV.2. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS

1. Os fatores de homogeneização são definidos no item B.5 da **NBR 14.653:2/11**, e para o presente caso, consideramos os **fatores oferta, área e transposição** fatores usualmente utilizados em publicações e trabalhos técnicos existentes.

2. Não foi necessária a aplicação do fator transposição/localização, devido as amostras estarem localizadas no entorno do imóvel avaliando, ou seja nos bairros: Vila São Geraldo e Jardim Minas Gerais.

1. FATOR OFERTA (F_f)

Valor caracterizado pela superestimativa das **amostras em oferta** (elasticidade dos negócios) e, que deverá ser descontado do valor total de venda. Foi aplicado, nesse caso, o fator que retrata a situação atual do mercado imobiliário, fator 0,8 (desconto de 20%, sobre o preço originalmente pedido).

- O cenário imobiliário atual, nos indica que há muitas ofertas de vendas de imóveis, e pouca demanda, esta situação resulta em negociações mais atrativas e com descontos, que podem chegar até **30% - 40%** sobre o valor original pedido. No presente caso, utilizamos 80% ou 0,8.

2. FATOR ÁREA (F_a)

Os valores unitários para áreas menores usualmente são mais elevados. No caso das amostras que possuam a mesma área do imóvel avaliando, não se aplica o fator, e considera-se o índice 1,0. Assim, temos os seguintes fatores de área:

- a) Quando a diferença de área entre o imóvel avaliando e as amostras pesquisadas é **inferior a 30 %** é aplicada a seguinte fórmula:

$$F_a = \left[\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right]^{1/4}$$

- b) Quando a diferença de área entre o imóvel avaliando e as amostras pesquisadas é **superior a 30 %** é aplicada a seguinte fórmula:

$$F_a = \left[\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right]^{1/8}$$

3. FATOR TRANSPOSIÇÃO (Ft)

O **Fator de Transposição** trata-se da relação entre os valores unitários dos lançamentos fiscais, obtidos na **PGV - Planta de Valores Genéricos – valores para 2020**, do município de São José dos Campos, conforme Decreto Nº 18.380, de 13 de dezembro de 2019.

- O FATOR DE TRANSPOSIÇÃO é obtido pela divisão do valor unitário tributável, do metro descrito na Planta de Valores Genéricos, disponibilizada pela municipalidade, para o logradouro onde situa-se o imóvel avaliando, pelos VALORES dos logradouros dos elementos pesquisados.
- Esse fator equaliza as diferenças decorrentes da localização / logradouro dos imóveis, cada qual com uma maior ou menos valorização imobiliária.

Vide abaixo, os FATORES apurados para as amostras pesquisadas:

Amostras	Local	Valor Unitário PGV	Fator Transposição (F _t)
Imóvel Avaliando	Rua Ângelo Galo, Recanto Caeté, São José dos Campos, SP.	158,44	-
Amostra 1	Lote de terreno situado à Rua João Galdino dos Santos, Vila São Geraldo, São José dos Campos, SP. (oferta)	158,44	1,000
Amostra 2	Lote de terreno situado à Rua Cid Cardozo de Andrade, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. (oferta)	182,15	0,870
Amostra 3	Lote de terreno situado à Rua Lazaro Gomes de Moraes, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. (oferta)	182,15	0,870
Amostra 4	Lote de terreno situado à Rua Deroniz Ribeiro Nunes, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. (oferta)	182,15	0,870
Amostra 5	Lote de terreno situado à Rua Avelina Dias de Souza, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP. (oferta)	182,15	0,870

IV.3 – CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS

1. Vide as características do imóvel avaliando, e as notas conferidas ao lote de terreno do imóvel avaliando.

NOTAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tabela – Notas do Imóvel Avaliando e das Amostras Pesquisadas

Amostras	Área (m²)	Fator Oferta (F_f)	Fator Área (F_a)	Fator Transposição (F_t)
Imóvel Avaliando	158,88	-	-	
Amostra 1	193,00	0,800	1,050	1,000
Amostra 2	126,00	0,800	0,944	0,870
Amostra 3	126,00	0,800	0,944	0,870
Amostra 4	163,47	0,800	1,007	0,870
Amostra 5	126,00	0,800	0,944	0,870

IV.4 – AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO

1. Abaixo segue tabela, com os fatores de homogeneização e o coeficiente de área, que devem ser multiplicados aos valores unitários das amostras pesquisadas, para cômputo do valor unitário médio para os imóveis avaliandos.

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO PARA COMPARAÇÃO DOS VALORES

AMOSTRAS	VALOR TOTAL DA AMOSTRA	ÁREA TERRENO (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	Fator Oferta (F _f)	Fator Área (F _a)	Fator Transposição (F _t)	Fator Resultante (F _r)	VALOR HOMOGENEIZADO DO TERRENO/m ²
Amostra 1	R\$ 140.000,00	193,00	R\$ 725,39	0,800	1,050	1,000	1,050	R\$ 609,23
Amostra 2	R\$ 105.000,00	126,00	R\$ 833,33	0,800	0,944	0,870	0,814	R\$ 542,34
Amostra 3	R\$ 110.000,00	126,00	R\$ 873,02	0,800	0,944	0,870	0,814	R\$ 568,17
Amostra 4	R\$ 130.000,00	163,47	R\$ 795,25	0,800	1,007	0,870	0,877	R\$ 557,94
Amostra 5	R\$ 109.000,00	126,00	R\$ 865,08	0,800	0,944	0,870	0,814	R\$ 563,00
Soma								R\$ 2.840,68
Média/m²								R\$ 568,14
Desvio Padrão ³								R\$ 24,92

Vide Anexo 1 - Estatísticas aplicadas aos métodos de pesquisa e especificação da avaliação conforme NBR 14.653-2/11.

³ O Desvio Padrão “S” (Standard Deviation) é dado pela formula:

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/09/2020 às 15:11, sob o número WSJ020702658987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020662-78.2015.8.26.0577 e código 9733860.

IV.5 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno que compõe a área avaliada é calculado através da seguinte fórmula:

$$V_t = S_t \times V_u$$

S_t – área do terreno (m²)	V_u – valor unitário (R\$/m²)	V_t – Valor total do terreno do imóvel
158,88 m ²	R\$ 568,14	R\$ 90.265,50

IV.6 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

1. Para proceder à avaliação da **EDIFICAÇÃO**, consideramos as normatizações feitas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através dos respectivos enquadramentos de padrão construtivo e estado de conservação dessas edificações.

2. A avaliação e a determinação dos valores unitários basearam-se no valor de **R_{8N}**, descrito na tabela de Custo Unitário Básico de Edificações, fornecido pelo SINDUSCON/SP, disponível no site da piniweb, o valor de R_{8N} para o **mês de SETEMBRO de 2020** é de **R\$ 1.477,07/m²**.

1. A edificação que se assenta sobre o imóvel avaliando, foi classificada com o padrão construtivo descrito abaixo, possuindo, conseqüentemente, o seguinte valor de venda:

Edificação	Padrão Construtivo
Edificação Residencial (1,251 x R8-N)	Casa Padrão Simples Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

	de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.
--	---

4. Para a edificação avalianda, foi considerado o seguinte valor de venda:

Edificação	PADRÃO CONSTRUTIVO	VALOR DE VENDA	VALOR / m ²
Edificação Residencial	Casa Padrão Simples	1,251 x R 8 – N 1,251 x R\$ 1.477,07	R\$ 1.847,81

5. A depreciação aplicada baseia-se no método de **"Depreciação pelo Obsolescência e pelo Estado de Conservação"**, apresentado no Trabalho **"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"** (versão 2.017), do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

a) Tal método é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e de acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

- O **FOC** ... fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação é calculado da seguinte forma:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

R... coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal e obtido na tabela 1 do trabalho do IBAPE.

K... Coeficiente Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do mesmo trabalho.

b) Com base nas características da edificação avalianda, foi determinado o seguinte Foc:

EDIFICAÇÃO	IDADE APARENTE	Estado de Conservação	FOC
Edificação Residencial	18 anos	E – necessitando de reparos simples	0,747

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/09/2020 às 15:11, sob o número WSJ020702658987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0020662-78.2015.8.26.0577 e código 9733860.

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

6. O valor da edificação é calculado multiplicando-se o valor unitário determinado para a mesma, pela sua área e pelo respectivo coeficiente de depreciação (em função de sua idade e estado de conservação, e referente à construção inacabada), conforme demonstrado na tabela abaixo:

Edificação	Área (m ²)	Valor Unitário	Kd – coeficiente de depreciação	Valor edificações
Edificação Residencial	51,84	R\$ 1.847,81	0,747	R\$ 71.555,48
VALOR TOTAL DA EDIFICAÇÃO				R\$ 71.555,48

IV.7 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total apurado para o imóvel em tela é a somatória do valor calculado para o terreno e edificação, como abaixo demonstrado:

$$Vi = Vt + Ve$$

Onde:

Vi = valor total do imóvel (que está sendo calculado)

Vt = valor do terreno

Ve = valor das edificações

Vide tabela abaixo:

V _t – valor do terreno	V _e – valor das edificações	V _i – Valor total do imóvel
R\$ 90.265,50	R\$ 71.555,48	R\$ 161.820,98

R\$ 162.000,00

(cento e sessenta e dois mil reais)

Valor arredondado.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da elaboração do presente laudo, que contou com análise aos documentos fornecidos aos autos, pesquisa de mercado e composição da avaliação propriamente dita, foi possível apurar seu respectivo valor de mercado para o imóvel, para o presente **mês de setembro de 2.020.**

1. O valor calculado é demonstrado na tabela abaixo:

IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (Setembro/2.020)
<p>O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 139.269, é composto pela CASA nº 118, localizada no Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança, com acesso pela Rua Marcelo de Faria, nº 55, loteamento Recanto do Caeté, ora em área urbana do município de São José dos Campos, SP.</p> <p>Área de terreno: 158,88m² Área construída: 51,84m²</p>	<p style="text-align: center;"><u>R\$ 162.000,00</u> <u>(cento e sessenta e dois mil reais)</u> Valor arredondado.</p>

VI - TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo pericial, digitado em **21 (vinte e uma)** laudas digitais, sendo esta última datada e assinada.


Contém, ainda, **2 (dois)** anexos, a saber:

ANEXO 1: Descrição das Amostras Utilizadas na Pesquisa de Mercado;

ANEXO 2: Especificação da Avaliação do Imóvel em tela, Conforme NBR 14.653-

2/11.

São José dos Campos, 09 de Setembro de 2.020.



Arq^a IEDA MARIA VIEIRA
 Perita Judicial Responsável – CAU 31.456-0.
 MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE
 Especialista em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAU-USP
 Membro Titular do IBAPE nº 932

IMV Consult
Consultoria Imobiliária – Ambiental - Avaliações - Perícias
www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

**ANEXO 1: DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS
UTILIZADAS NA PESQUISA DE MERCADO;****IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente****ARQ. IEDA MARIA VIEIRA*****MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE*****Membro Titular do IBAPE**

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

22

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

Amostra 1

Local: Terreno situado na Rua João Galdino dos Santos, Vila São Geraldo, São José dos Campos, SP.

Área do Terreno: 193,00 m²Oferta: R\$ 140.000,00 Valor unitário: R\$725,39/m²

Código do imóvel ofertado na imobiliária: TE0552

Fotografia da Amostra:**Fonte de informação:**

Imobiliária EDK

Corretora: Cintia

Contato: (12) 98829-8261

<https://www.edkmoveis.com.br/imovel/detalhes/T>E0552-EDKA**Amostra 2**

Local: Terreno situado na Rua Cid Cardozo de Andrade, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP.

Área do Terreno: 126,00 m²Oferta: R\$ 105.000,00 Valor unitário: R\$833,33/m²

Código do imóvel ofertado na imobiliária: 756132158

Fotografia da Amostra:**Fonte de informação:**

Corretor: Kleber

Contato: (12) 9826-9309

<https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-a-venda-jardim-minas-gerais-756132158#>**IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente****ARQ. IEDA MARIA VIEIRA****MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE****Membro Titular do IBAPE**

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

Amostra 3

Local: Terreno situado na Rua Lázaro Gomes de Moraes, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP.

Área do Terreno: 126,00 m²Oferta: R\$ 110.000,00 Valor unitário: R\$873,02/m²

Código do imóvel ofertado na imobiliária: TE00056

Fotografia da Amostra:**Fonte de informação:**

Imobiliária Via Vale

Corretor: Murilo

Contato: (12) 98752-2170

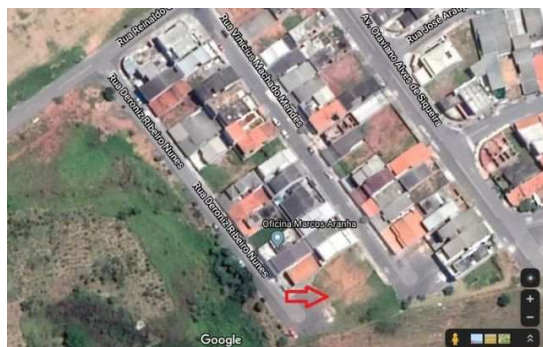
<https://www.viavaleimobiliaria.com.br/comprar/sp/sao-jose-dos-campos/jardim-minas-gerais/terreno/68111378>

Amostra 4

Local: Terreno situado na Rua Deroniz Ribeiro Nunes, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP.

Área do Terreno: 163,47 m²Oferta: R\$ 130.000,00 Valor unitário: R\$795,25/m²

Código do imóvel ofertado na imobiliária: 741885834

Fotografia da Amostra:**Fonte de informação:**

Proprietário: Marcelo

Contato: (35) 8894-8944

<https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-jardim-minas-gerais-sao-jose-dos-campos-741885834#>

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente**ARQ. IEDA MARIA VIEIRA****MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE****Membro Titular do IBAPE**

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

Amostra 5

Local: Terreno situado na Rua Avelina Dias de Souza, Jardim Minas Gerais, São José dos Campos, SP.

Área do Terreno: 126,00 m²Oferta: R\$ 109.000,00 Valor unitário: R\$865,08/m²

Código do imóvel ofertado na imobiliária: 738636243

Fotografia da Amostra:**Fonte de informação:**

Corretor: Maicon

Contato: (12) 97401-2860

<https://sp.olx.com.br/vale-do-paraiba-e-litoral-norte/terrenos/terreno-plano-jd-minas-gerais-738636243#>

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente**ARQ. IEDA MARIA VIEIRA****MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE****Membro Titular do IBAPE**

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

ANEXO 2: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
DO IMÓVEL EM TELA, CONFORME NBR 14.653-2/11.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

AN2.1 - ESTATÍSTICA APLICADA AO MÉTODO DE PESQUISA

1. Vide abaixo o resumo da análise estatística da presente avaliação:

Número de amostras	5
Grau de liberdade	4
Maior valor homogeneizado (R\$/ha)	R\$ 609,23
Menor valor homogeneizado (R\$/ha)	R\$ 542,34
Amplitude total (R\$/ha)	R\$ 66,89
Média aritmética (R\$/ha)	R\$ 568,14
Mediana	R\$ 563,00
Desvio médio	R\$ 16,45
Desvio padrão	R\$ 24,92
Coefficiente variação (%)	4,39
Variância	621,15
Saneamento das amostras	
Superior	1,65
Inferior	1,03
d/s crítico (tabelado)	1,65
Intervalo de Confiança - Distribuição "t" de Student	
Nível de confiança = 80%	
Limite superior (R\$/ha)	R\$ 585,19
Limite inferior (R\$/ha)	R\$ 551,08
Amplitude do intervalo de confiança (R\$/ha)	R\$ 34,11
Amplitude do intervalo de confiança (%)	6,0032
Grau de Precisão NBR 14.653:2/2011 (%)	
3	
Campo de Arbítrio	
Limite de arbítrio inferior	R\$ 482,92
Média aritmética (R\$/ha)	R\$ 568,14
Limite de arbítrio superior	R\$ 653,36

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

2. Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente**ARQ. IEDA MARIA VIEIRA****MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE****Membro Titular do IBAPE**

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.brwww.imvconsult.com.br

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

1. O **SANEAMENTO DAS AMOSTRAS** utilizado é o **critério de Chauvenet**, que consiste no cálculo do valor de *d/s* da amostragem, e em seguida compara com o valor *d/s* tabelado, vide:

$$d/s = ((X_{(mín.)}^{(max.)} - Média)) / (Desvio Padrão)$$

<i>d/s superior</i>	1,65
<i>d/s inferior</i>	1,03
<i>d/s Crítico (tabelado)</i>	1,65

Não há necessidade de saneamento amostral, pois o *d/s* superior e inferior, estão inferiores ao *d/s tabelado*, portanto as amostras podem ser aproveitadas em sua totalidade.

3. O **INTERVALO DE CONFIANÇA** é definido pelo modelo:

$$X_{mín}^{máx} = \bar{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

t_c = valores para distribuição "t" STUDENT, com **n (05) amostras, n-1 (04)** graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,53.

\bar{X} = Média

S = Desvio Padrão

Substituindo no modelo, e efetuando o cálculo, temos:

Limite Superior	R\$ 585,19
Limite inferior	R\$ 551,08
Amplitude do Intervalo de Confiança	R\$ 34,11

Para calcular o grau de precisão da presente avaliação, temos:

$$\frac{\text{Intervalo de Confiança}}{\text{Média}} \cdot 100 = \frac{34,11}{568,14} \cdot 100 = \mathbf{6,00\%}$$

O resultado está \leq 30%, portando atendendo o Grau de Precisão III, conforme NBR 14.653-2:2011.

AN2.2 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. A norma especifica o grau de fundamentação e o grau de precisão, da avaliação, que estão relacionados ao próprio mercado, e às informações que dele possam ser obtidas.
2. Conforme a NBR 14.653/11, parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, o grau de fundamentação e o grau de precisão, são especificados conforme o método utilizado para avaliação. No caso em tela, para apurar o valor do metro quadrado do lote paradigma foi utilizado o Método Comparativo Direto com tratamento por fatores.
3. Vide abaixo a transcrição dos trechos e tabelas da NBR14.653:2/11, que definem o grau de fundamentação e precisão, conforme os métodos utilizados.
4. O grau de fundamentação, no caso de utilização do tratamento por fatores, é indicado na Tabela 3, é definido através da soma dos pontos relacionados às informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 4, do item 9.2.2.2 da NBR 14.653-2/11.

TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br

PROCESSO 0020662-78.2015.8.26.0577 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Conjunto Residencial Jardim Boa Esperança x Valmir Xavier da Silva

4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critério:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação (no caso de utilização de tratamento por fatores)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

5. O grau de precisão, no caso de utilização do tratamento por fatores, de acordo com a Tabela 5, depende exclusivamente da amplitude do intervalo de confiança.

TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

- No caso de utilização de tratamento por fatores, a presente avaliação, atende o Grau II de Fundamentação, e Grau III de Precisão.**

IMV Consult – Avaliações e Perícias Judiciais | Geotecnologia e Meio Ambiente

ARQ. IEDA MARIA VIEIRA

MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE

Membro Titular do IBAPE

Telefone : (12) 3622-8970 – Celular : (12) 99725 - 1982

Email: ieda@imvconsult.com.br

www.imvconsult.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0020662-78.2015.8.26.0577**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA**
 Executado: **VALMIR XAVIER DA SILVA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

1) Homologo a avaliação constante do laudo pericial de fls. 123/153.

2) Cumpra-se integralmente fls. 24.

3) Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação

do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial LUT Leilões, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São José dos Campos, 20 de janeiro de 2021.

Juiz(a) de Direito

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min