

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ.**

PROCESSO DIGITAL => 0007474-24.2022.8.26.0625

ASSUNTO => CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO

REQTE. => ÉRICA FLORINDO AMADEI DA SILVA

REQDO. => JEFFERSON PEREIRA DA SILVA

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento a Decisão de fls.3 e Ato Ordinatório de fls.27, tendo procedido aos estudos, vistoria e diligencias que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO PERICIAL – MARÇO 2023

ITEM	DESENVOLVIMENTO
1	INTERESSAO
2	OBJETIVO DO LAUDO
3	OBJETO DA PERÍCIA
4	NORMAS TÉCNICAS
5	LAUDO PERICIAL – LEI
6	HISTÓRICO
7	DILIGÊNCIA – VALOR VENAL
7.1	MATRÍCULA
8	VISTORIA
9	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – METODOLOGIA - HOMOGENEIZAÇÕES
10	CONCLUSÕES
11	ENCERRAMENTO

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- BOA VISTA –
PINDAMONHANGABA-SP – CEP 12.401-020- TEL 12 997077509 – plschmidt@terra.com.br**

1- INTERESSADO

Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a avaliação dos direitos contratuais que a credora detém sobre o imóvel da matrícula 112.503, do S.R.I. de Taubaté.

O trabalho é referido a março de 2.023 e o nível de precisão será normal.

3- OBJETO

Imóvel descrito na matrícula nº112.503 do Registro de Imóveis de Taubaté, localizado na Rua Silvio Jordão de Farias Vargas Filho nº48, Jardim Continental, Taubaté SP.

4- NORMAS TÉCNICAS

O trabalho desenvolvido no presente laudo atende o disposto nas Normas Brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos gerais para avaliação de imóveis, especificamente na NBR 14653-1 e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

5- LAUDO PERICIAL

O Laudo Pericial segue as diretrizes da NBR 13752/1996 – Perícias de Engenharia e no disposto no Art. 473 da Lei 13105/15 que determina que laudo pericial deve conter:

- a exposição do objeto da perícia;
- a análise técnica ou científica realizada pelo perito que fundamente suas conclusões;
- a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser aceito pelos especialista da área do conhecimento da qual se originou;

Respostas conclusivas e fundamentadas a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

O laudo obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O signatário inspecionou a propriedade e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e respectivas conclusões;
- c) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- d) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma subordinados às conclusões deste laudo.
- e) O signatário não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, e nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação

6- HISTÓRICO

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio, tendo como Requerente Érica Florindo Amadei da Silva e como Requerido Jefferson Pereira da Silva que tramita na 4ª Vara Cível desta comarca através do processo digital 0007474-24.2022..26.0625.

As fls.3 foi determinada a avaliação dos direitos contratuais do imóvel de propriedade das partes.

7-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL- IMÓVEL PENHORADO

Em diligência à Prefeitura de Taubaté junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel está cadastrado em nome de Jefferson Pereira da Silva e Érica Florindo Amadei da Silva sob sigla BC 7.3.014.044.001

7.1- MATRÍCULA Nº 112.503

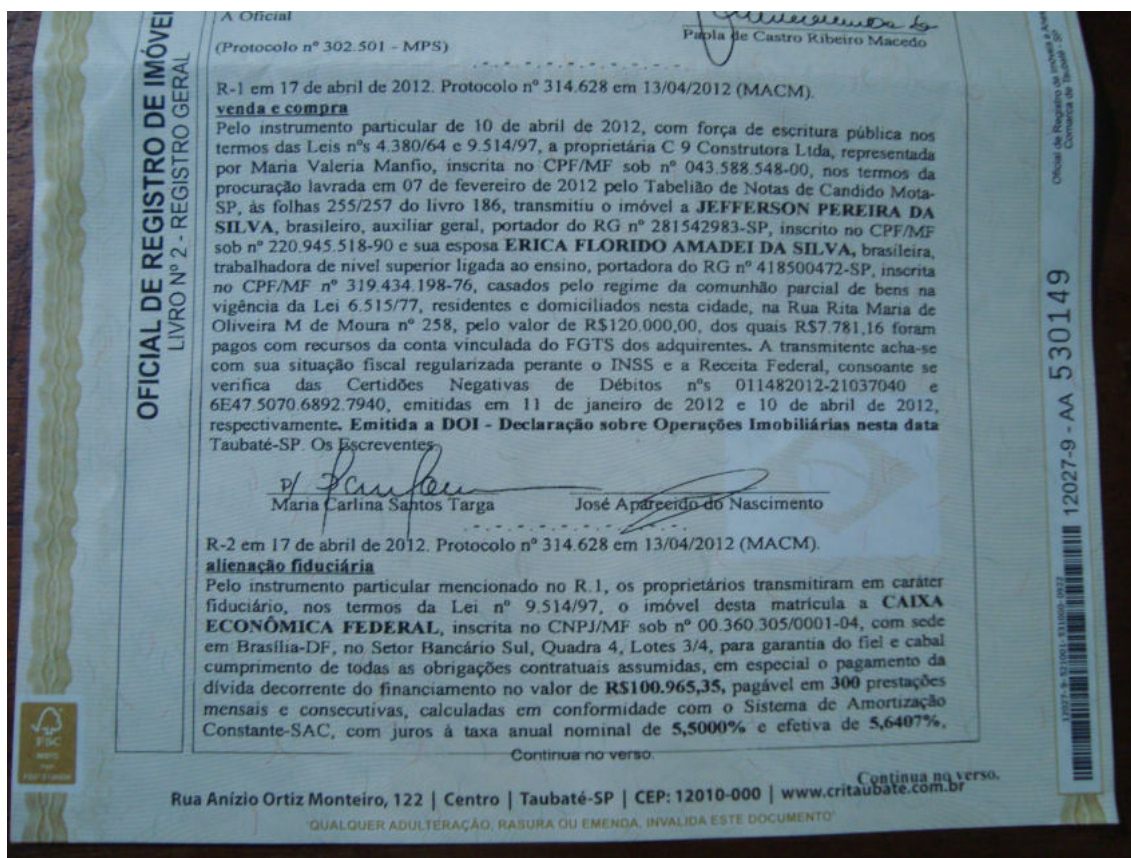
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
 1202793C30614918MRYAEL23H

Registro de Imóveis
Taubaté
 Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cível de Primeira Jurisdição da Comarca de Taubaté

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - REGISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Comarca de Taubaté Estado de São Paulo	MATRÍCULA Nº	112.503	FLS.	01	Taubaté	6	de	Julho	de	2011
	<p>PRÉDIO nº 48 com a área construída de 56,00m² e seu respectivo terreno designado ÁREA 02, correspondente a parte do lote nº 21 da quadra 09, do imóvel denominado JARDIM CONTINENTAL, situado no bairro do Piracangaguá, nesta cidade, com frente para a SILVIO JORDÃO DE FARIAS VARGAS FILHO onde mede 5,00m, com igual medida nos fundos onde confronta com o prédio nº 247 (lote 17) da Rua Saturnino Pereira de Castro, por 25,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito com a área A (parte do lote 20) e pelo lado esquerdo com o prédio nº 50 (área 01- parte do lote 21), encerrando uma área de 125,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 7.3.014.044.001.</p> <p>PROPRIETÁRIA: C 9 CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.688.000/0001-42, com sede em São José dos Campos-SP, na Rua Scylla Bicudo nº 180, Urbanova II.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R 4/M-80.546, feito em 05 de julho de 2010 neste Registro Imobiliário. Desmembramento requerido pela proprietária.</p> <p>A Oficial (Protocolo nº 302.501 - MPS)</p> <p>R-1 em 17 de abril de 2012. Protocolo nº 314.628 em 13/04/2012 (MACM). venda e compra Pelo instrumento particular de 10 de abril de 2012, com força de escritura pública nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, a proprietária C 9 Construtora Ltda, representada</p>									

Paola de Castro Ribeiro Macedo



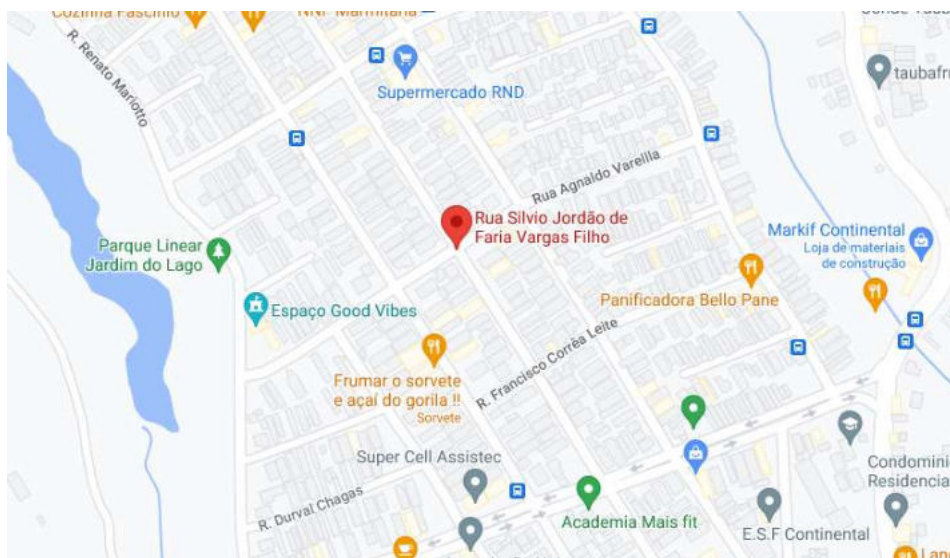
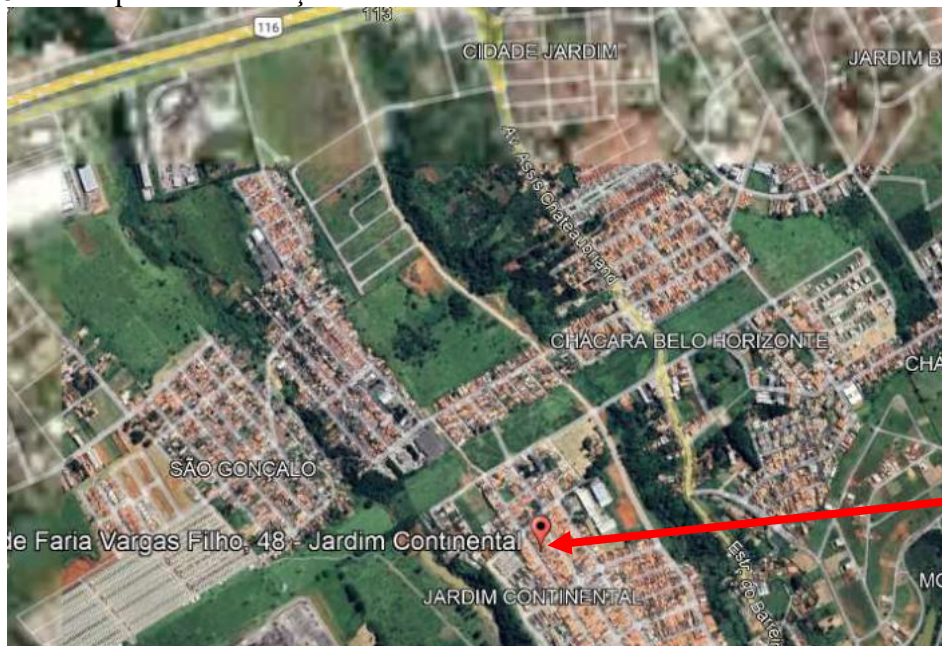
8- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 02 de março de 2023 foi executada a vistoria do imóvel a qual foi acompanhada pelo Requerido Jefferson Pereira da Silva, na oportunidade o signatário pode fazer as seguintes constatações:

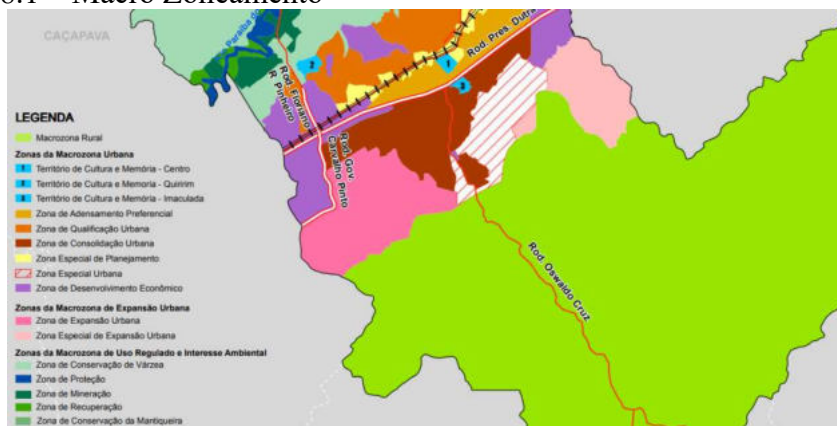
7.1- Localização.

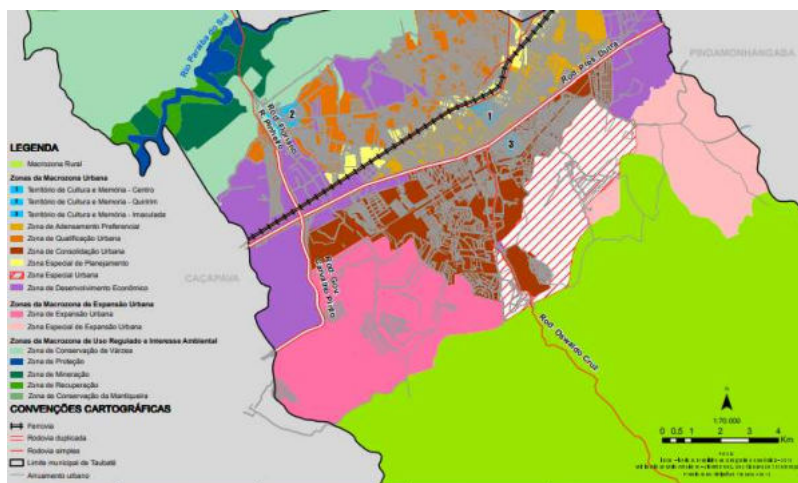
O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Rua Silvio Jordão de Farias Vargas Filho nº48, Jardim Continental, Taubaté, S/P . O imóvel dista aproximadamente 6 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas.

8.1- Croqui de localização.



8.1 – Macro Zoneamento





8.2-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Região periférica do município com acesso pela Estrada do Barreiro, Km 2.5 a direita, dotada de toda infraestrutura pública, com relevo ligeiramente ondulado, loteamento regular.

8.3-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

A região com predominância residencial de padrão entre médio e popular, com comercio básico e ativo.

8.4- LOGRADOURO – Rua Silvio Jordão de Farias Vargas Filho

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 18,00m. Trata-se de via interna com ocupação predominantemente residencial, e com movimentação de veículos que acessam as residências. O logradouro é perpendicular a Av. Elzira Tavares de Mattos sendo esta a principal via de acesso ao bairro.



Vista do logradouro sentido interior do bairro

imóvel



Vista do logradouro sentido Av. Elzira Tavares de Mattos **IMÓVEL**

8.5-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

8.5.1 –Terreno- Lote nº21 - Quadra “9”

Testada	5.00m	Fundos	5.00m
Formato	Retangular	Profundidade direita	25.00m
Profundidade esquerda	25.00m	Área	125.00m2
Topografia	Aclive	Cota	+ 1.00m
Situação na quadra	Meio	Numeração	Par
Situação geográfica	Lado direito-Norte		

8.5.2- Construção –

- Trata-se de construção residencial unifamiliar com um pavimento, de padrão entre popular, do tipo geminada, com idade real e aparente de 10 anos, em razoável estado de conservação edificada com tijolos, forrada com laje e coberta com telhas cerâmicas assentadas sobre madeiramento. Toda em piso esmaltado e nas área molhadas com revestimento até o teto.
- Com área construída de 56.00m2 originalmente, ampliada com a construção da cobertura frontal com 25.00m2, composta de garagem, sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha e área de serviço.



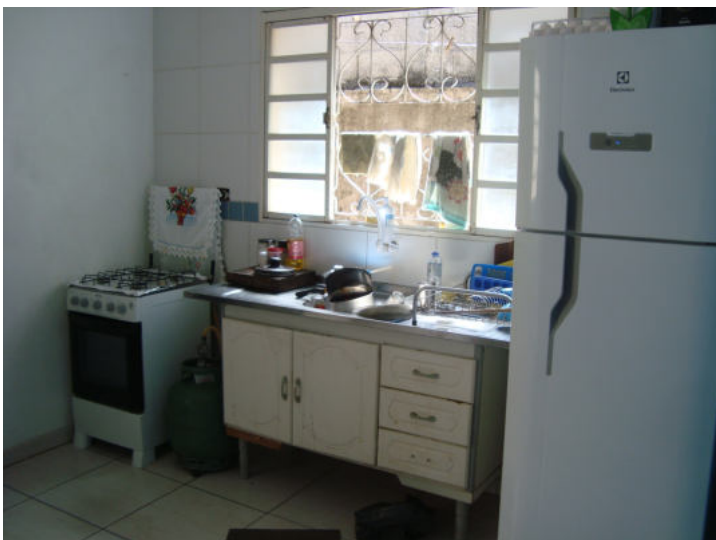
fachada



fundos



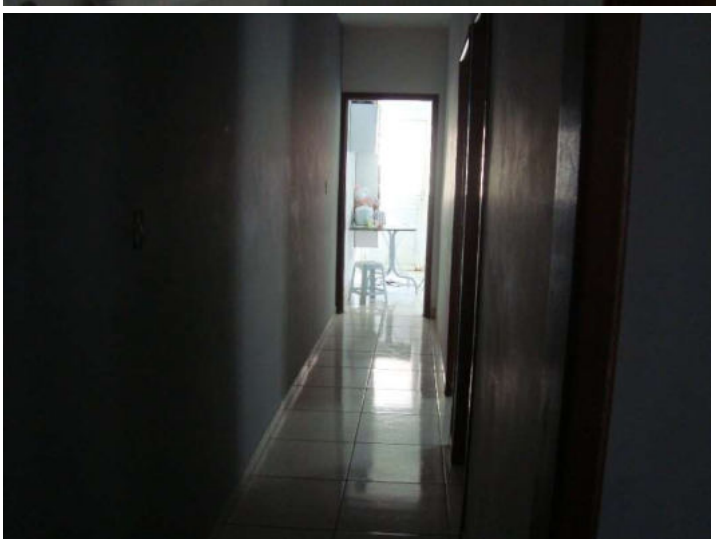
lateral



cozinha



banheiro



circulação

9-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



9.1- METODOLOGIA/ PESQUISAS/ CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – VENDA

● O valor atual de mercado é aquele encontrado por VENDEDOR desejoso de VENDER mas não forçado e um COMPRADOR desejoso de COMPRAR mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições da VENDA E COMPRA e da utilidade da propriedade.

- O valor de um imóvel em dado momento é único, quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.
- Trata-se de avaliação direta ou intrínseco, composto do valor do terreno, construção e benfeitorias.

IMÓVEL => TERRENO + CONSTRUÇÃO => Será empregado o MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE OFERTAS, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado da venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas. O perito realiza pesquisa na região, procedendo às homogeneizações adequadas com imóvel ora avaliado O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade e o laudo por ele elaborado e o nível de precisão será NORMAL.

Fatores de homogeneização utilizados para avaliação do imóvel

Fator Fonte => Ff => Tomado como 0,90 para imóveis em ofertas de venda, considerando o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para imóveis com negociação já concretizada ou contratos pactuados o fator será tomado como 1,00.

Fator de Transposição => Ft => Tomado como igual à unidade para imóveis como mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior a unidade quando a amostra estiver em áreas valorizadas e superior quando inverso.

Fator Área => Fa => É representada pela expressão:

$$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}^n}{\text{área do imóvel avaliando}}$$

onde:

n = 0,250 - quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

n = 0,125 - quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fatores Especiais => Fk => Da sensibilidade do avaliador depende a inclusão de outros fatores especiais quer de valorização, quer de desvalorização, tais como: poluição, melhoramentos públicos, acessos e restrições quanto a postura.

9.2 – PESQUISA – Todas na área de influência do imóvel.

ELEMENTO 01

Local => JARDIM CONTINENTAL – COD. 9376

Residência – 3D/1V/1B = 80m2

Oferta - R\$272.000,00

Preço do m²- R\$3.400.00

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1.00	1.04		0.95
Informante-				Preço homogeneizado -
Mundo Imobiliário - 12 3424 2012				R\$3.023.00 ≈ 3.000.00 /m2

Casa em Taubaté com 3 dormitórios
Jardim Continental

Venda
R\$ 272.000,00

Dorm. 3
Suítes ---
Vagas 1
Banheiros 1
Área m² 80

[CONTATAR](#) [VER DETALHES](#)

ELEMENTO 2

Local => JARDIM CONTINENTAL - 7080

Residência => 2D/2B/3V – 60m2 – TERRENO 250M2

Oferta - R\$320.000,00

Preço do m² – R\$5.333.33

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	1.00		0,70
Informante				Preço homogeneizado
Mundo Imobiliário – 12 3424 2012				R\$3.359,99≈ 3.360.00 / m2

Casa em Taubaté com 2 dormitórios
Jardim Continental

Venda
R\$ 320.000,00

Dorm. 2
Suítes ---
Vagas 3
Banheiros 2
Área m² ---

[CONTATAR](#) [VER DETALHES](#)

ELEMENTO 3

Local => JARDIM CONTINENTAL - 3516

Casa => 2D/2B/3V – 70m2 – TERRENO 250M2

Oferta - R\$425.000,00

Preço do m²- R\$6.071,42

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1.00	1.00		0,60
Informante-				Preço homogeneizado -
Solar Imóveis 12 3632 7103				R\$3.278,57 ≈ 3.300,00 /m2

Casa em Taubaté com 3 dormitórios
Jardim Continental

Venda
R\$ 425.000,00

Dorm. 3
Suítes ---
Vagas 2
Banheiros 2
Área m² ---

[CONTATAR](#) [VER DETALHES](#)

ELEMENTO 4

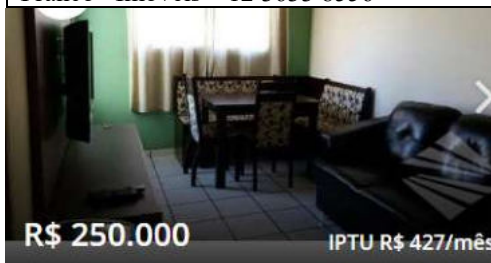
Local => JARDIM CONTINENTAL – CA0273-FRCX

Casa geminada => 42.00m² -2D/1B /2V

Oferta - R\$250.000,00

Preço do m²- R\$5.952,38

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	0,93		0,80
Informante-				Preço homogeneizado -
Franco Imóveis – 12 3633 8556				R\$3.987,71 ≈ 3.900,00 /m ²



Jardim Continental

Casa em Taubaté

Bairro Jardim Continental 1 - casa térrea à venda em Taubaté Visite essa casa térrea à venda no bairro Jardim...

2 **1** **2** **41,49**
quartos banheiro vagas m²

ELEMENTO 5

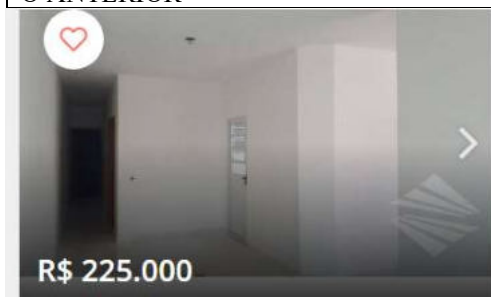
Local => JARDIM CONTINENTAL – CA0838-FRCX

Casa => 68m² 2D/1B/2V/1S-

Oferta - R\$225.000,00

Preço do m²- R\$3.308,82

Ff	Ft	Fa		Fk
0,90	1,00	1,02		1,00
Informante-				Preço homogeneizado -
O ANTERIOR				R\$3.037,49 ≈ 3.000.00 /m ²



Jardim Continental III

Casa em Taubaté

Casa à venda em Taubaté Linda casa nova à venda em Taubaté, dispondo de 02 dormitórios sendo 01 suite,...

2 **1** **1** **2** **68**
quartos suite banheiro vagas m²

ELEMENTO 6

Local => JARDIM CONTINENTAL – CA1398- FRCX

Casa => 74.70m² – 3D/1S/2B/2V

Oferta - R\$350.000,00

Preço do m²- R\$4.682,90

Ff	Ft	Fa	Fk
0,90	1,00	1.03	0.85
Informante-			Preço homogeneizado -
O ANTERIOR			R\$3.689,89 ≈ 3.700.00 /m ²



Jardim Continental II
 Casa em Taubaté

Bairro Jardim Continental 2 - casa térrea à venda em Taubaté Casa térrea à venda no bairro Jardim Continental ...

3	1	1	2	74,70
quartos	suite	banheiro	vagas	m ²

9.3- FORMADO UM ROL DE 6 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento	R\$/m ²
01	3.000
02	3.360
03	3.300
04	3.900
05	3.000
06	3.700

9.4- -CÁLCULO DA MÉDIA

$$X = \frac{\sum \text{dos elementos}}{n}$$

n = nº de elementos

X = 3.376,66 ≈ 3.400,00

9.5-CALCULO DO DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$$

S = 532,18 ≈ 530,00

9.6 -CALCULO DA PERTINÊNCIA DAS AMOSTRAS ATRAVÉS DO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET.

Valor crítico para 6 amostras => 1,73

Amostras limites - Elemento- < 01/05 => 3.000

Elemento- > 06 => 3.700

Desvio do elemento 06 => $\frac{3.700 - 3.400}{530} = 0,56 \Rightarrow 0,56 < 1,73$ (amostra permanece)

Desvio do elemento 01 => $\frac{3.400 - 3.000}{530} = 0,75 \Rightarrow 0,75 < 1,73$ (amostra permanece)

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras(n < 30) com distribuição t de Student para confiança de 90% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (6) e n - 1 (5) os graus de liberdade.

Os limites de confiança vem definidos pelo modelo:

$$X_{max} , X_{min} = X \pm \frac{tc \cdot S}{\sqrt{N - 1}}$$

onde tc = valores percentuais para distribuição “t” com 6 amostras, 5 graus de liberdade

e confiança de 90% => 1,44

Substituindo no modelo vem:

$X_{max} \approx 4.000$ / $X_{min} \approx 2.700$

Amplitude do intervalo => 4.000 - 2.700 = 1.300

Dividindo o rol de amostras em 3 classes = 1.300 : 3 ≈ 440

1º classe	2700 + 440	3.140	2 amostras - 1/5	Peso 2	
2º classe	3140 + 440	3.580	2 amostras - 2/3	Peso 2	
3º classe	3580 + 440	4.020	2 amostras - 4/6	Peso 2	

9.7- VALORES PONDERADOS

Elemento	R\$	Peso	=	Σ
01	3000	2	6000	
05	3000	2	6000	
02	3360	2	6720	
03	3300	2	6600	
04	3900	2	7800	
06	3700	2	7400	
		Σ = 12	40.520	
		$\frac{40.520}{12}$	3.376,66	

Vd = 3.376,66 ≈ 3.380.00/m2

9.8- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL => Vi

$V_i = V_d \times A$

Vd = valor de decisão = R\$3.380,00

Ac = 56m2

$V_i = 56 \times 3.380 = 189.280,00$

● Acréscimo referente a cobertura frontal – 25me – madeira / telha cerâmica.

R\$ 25.000.00 => $V_i = 214.280,00$

⇒ **VALOR DO IMÓVEL => R\$214.280.00 (duzentos e quatorze mil, duzentos e oitenta reais)**

10- CONCLUSÕES

O presente laudo teve por objetivo a apuração do justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel residencial localizado na Rua Silvio Jordão de Farias Vargas Filho nº48, Jardim Continental, Taubaté -SP, descrito na Matrícula nº 112.503, propriedade de Jefferson Pereira da Silva e Érica Florindo Amadei da Silva.

- Foram empregadas as metodologias mais corretas para o caso, seguindo o que dispõe as ABNT -NBRs- 14653/1/2.
- Trata-se de imóvel regular, do tipo geminado com área de original de 56.00m², ampliada com a cobertura frontal
- A metodologia empregada e os cálculos avaliatórios apuraram o valor do imóvel em R\$214.280,00 (duzentos e catorze mil, duzentos e oitenta reais).
- As partes são proprietárias da totalidade do imóvel e cada um deles com direito a 50% do bem.

11- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente Laudo Pericial em 15 folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricada e esta datada e assinada pelo Perito.

Taubaté, 03 de março de 2023.

PAULO L. SCHMIDT JR.
CREA 060075885-8

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600 75885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº87- BOA VISTA –
PINDAMONHANGABA-SP – CEP 12.401-020- TEL 12 997077509 – plschmidt@terra.com.br**

