

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ.**

PROCESSO ELETRÔNICO => 1007400-55.2019.8.26.0625

ASSUNTO => EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO

REQTE. => CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREN TOWER

REQDO. => ESPÓLIO DE NELSON RODRIGUES

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento as Decisões de fls.1201 e 1239, tendo procedido aos estudos, diligencias e vistoria que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO – SETEMBRO 2025

ITEM	DESENVOLVIMENTO
01	INTERESSADO - 4ª VARA CÍVEL
02	OBJETIVO DO LAUDO
03	LAUDO PERICIAL – NORMAS/LEI
04	HISTÓRICO – SÍNTESE DOS AUTOS
05	VALOR VENAL
06	MATRÍCULA
07	VISTORIA
08	AVALIAÇÃO – METODOLOGIA
09	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
10	CONCLUSÕES
11	ENCERRAMENTO

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº 87- 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 determinar o justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel localizado na Av. Tiradentes nº477, Taubaté-Centro, identificado pela unidade nº153 do 15º Andar do Condomínio Gren Tower.

O trabalho é referido a novembro de 2.021 e o nível de precisão será normal.

3- 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 o 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 predominantemente aceito pelos especialistas 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.

Ainda, o laudo segue as diretrizes da **ABNT NBR 14.653 – 1 e 2** que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

O laudo de 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) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou a propriedade e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio perito, preparou as análises e respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma subordinados às conclusões deste laudo.
- f) 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;

4-HISTÓRICO

O presente laudo é decorrente da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, movida por Condomínio Edifício Gren Tower contra Espólio de Nelson Rodrigues. A ação refere-se ao processo eletrônico nº 1007400-55.2019.8.26.0625 que tramita pela 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

Em síntese o autor informa na inicial que:

- que é credor de certo valor contraído junta ao requerido referente a despesas do condomínio.

- não obtendo êxito na cobrança veio a ser penhorado um imóvel do requerido

Na Decisão de fls. 1201 foi determinada a avaliação do imóvel com a nomeação do perito do juízo.

Na Decisão de fls. 1239 foi determinado o início do trabalho. Às fls.1279 a vistoria foi devidamente agendado nos autos e as partes informadas pelo cartório.

5-DILIGÊNCIA - VALOR VENAL -

Em diligencia à Prefeitura Municipal de Taubaté junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, ficou constatado que o imóvel objeto da avaliação está cadastrado em nome de ESPÓLIO DE NELSON RODRIGUES através da sigla sob o BC 1.1.015.002.060

CERTIDÃO DE VALOR VENAL	222156/2025	BC 1.1.015.002.060
VALOR VENAL DO TERRENO =>	R\$144.156,70	
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO =>	R\$494.522,95	
VALOR VENAL DO IMÓVEL =>	R\$638.679,65	

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Exercício.: 2025

Nro.: 222156/2025

Requerente.:

DADOS DO IMÓVEL

Contribuinte.: NELSON RODRIGUES - ESPOLIO

Número do Cadastro.: 1168

Inscrição Cadastral.: 1.1.015.002.060

Endereço.: TIRADENTES, AV, 00477

Compl.: APTO 153

Bairro.: CENTRO

Quartelão.:

Quadra.:

Lote.:

Loteamento.:

Área do Terreno: 259,52

Área Construção: 328,02

Valor Venal do Terreno.: R\$ 144.156,70

Valor Venal da Construção.: R\$ 494.522,95

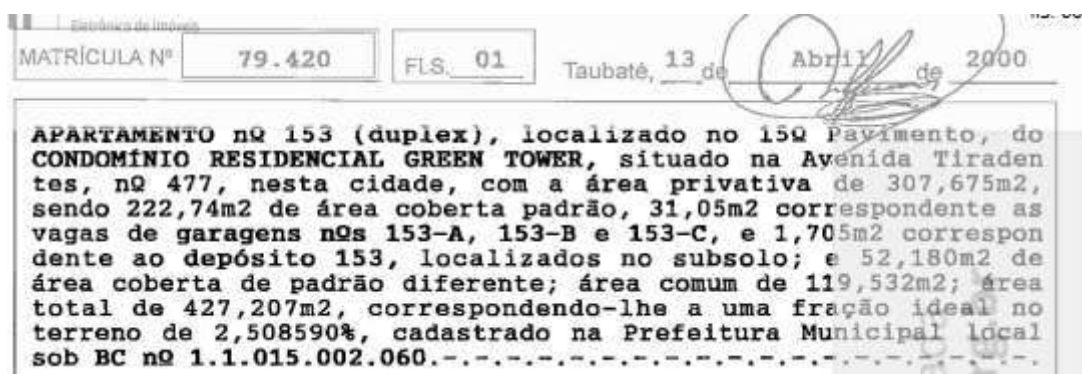
Valor Venal Total.: R\$ 638.679,65

CERTIFICAMOS, para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano na presente data é de (SEISCENTOS E TRINTA E OITO MIL E SEISCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E SESENTA E CINCO CENTAVOS).

Certifico finalmente que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na revisão dos valores aqui discriminados que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, conforme disposto nos incisos I, dos artigos 229 e 253 da Lei Complementar nº 002 de 17 de dezembro de 1990.

Certidão emitida em 17 de Setembro de 2025

6- MATRÍCULA – 79.420 – Fls. 959/960 dos autos



7- VISTORIA

Devidamente agendada nos autos no dia 16 de setembro de 2025 foi executada a vistoria do imóvel que foi acompanhada pelo Sr. Alexandre Rodrigues, coproprietário do imóvel.

Na oportunidade o signatário pode fazer as necessárias constatações.

7.1- Localização.

O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Av. Tiradentes nº477, Região Central do município. O imóvel dista aproximadamente 1 km do centro do município tomando-se referencial a Praça Dom Epaminondas em Taubaté.

7.2 - CROQUI DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL- s/ escala



No contexto da região



No contexto do município

7.3.-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Relevo plano, com grande índice de ocupação, com ótimo cotejo imobiliário, dotada de todas as infra-estruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais, e áreas de lazer. A região é servida por meios de transportes coletivos, tendo ruas pavimentadas em bom estado de conservação.

7.4 -CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

Região com ocupação diversificada, com comércio ativo e diversificado, instituições bancárias, escolares e construções de padrões variados. A região tem sua atividade própria e considerada das mais valorizadas do município.

7.5- LOGRADOURO – Av. Tiradentes

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com quatro faixas de rolamento com seção transversal de 20,00m. Trata-se de importante via que interliga a Praça Felix Guisard e Rua Emilio Winter. Na Av. Tiradentes destacam-se a Prefeitura Municipal, Faculdade de Medicina, Hospital Regional, Corpo de Bombeiros, Clinicas diversas e vários outros empreendimentos imobiliários.



Sentido – Emilio Winther



Sentido Praça Felix Guisard.

7.6.-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de unidade residência de nº 153, 15º Andar do Condomínio Gren Tower.



Trata-se de apartamento residencial de padrão alto, tipo duplex, com idade real de 25 anos e aparente de 35 anos, em razoável estado de conservação, entre regular e reparos simples. Com área privativa de 307,675m², sendo: 222,74m² área coberta, 31,05m² correspondente a duas vagas de garagem, 1,705m² de depósito, 52,180m² de área coberta diferente(varanda) e área comum 119,532m² de área comum.

Com dois dormitórios, banheiro, cozinha, sala, dormitório de funcionário, lavabo, área de serviço e halls.

Na parte superior, duas suítes, sala, escritório, banheiro externo, churrasqueira e varanda descoberta.

Originalmente havia um dormitório com banheiro na parte baixa que foi alterada para ampliação da sala.

Ainda, há sacadas, 2 vagas de garagem e depósito.



Despensa



Área de serviço



Cozinha



Dormitório



Banheiro



Sala



Sala ampliada



Lavabo



Acesso ao duplex



Suíte



Banheiro da suíte



Varanda descoberta



Banheiro da varanda/ pia

8- AVALIAÇÃO - METODOLOGIA/ PESQUISA / CALCULOS AVALIATIVOS

Será empregado o **MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE VENDAS OU OFERTAS**, também chamado de método direto, é a técnica na qual a estimativa do valor de mercado 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 terreno

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%

Fator de Equivalência => Fé => Tomado como igual à unidade para imóveis com acabamento, conservação e padrão construtivo assemelhados ao avaliado. Inferior a unidade quando a amostra tiver padrão construtivo e conservação superior ao avaliado e maior que a unidade quando a amostra referir-se a elementos de padrão inferior e conservação ao avaliado

8.1- PESQUISAS EFETUADAS (TODAS NA REGIÃO DO IMÓVEL) – área útil do avaliado = m2

ELEMENTO 01


Local => GREN TOWER – AP2206-D9Q

Área Privativa => 175m2- 3D/1S/4B/2V

Oferta - R\$636.000,00

Preço do m²- R\$3.634,28

Ff	Ft	Fa	Fé
0,90	1,00	0,93	1,30
Informante-			Preço homogeneizado -
FELIX Imóveis – 12 3011 9599			R\$3.954,46 ≈ 3.950,00



AP2206-D9Q

Apartamento

Edifício Green Tower – Taubaté – SP

Edifício Green Tower

175 m² • 3 Quartos • 1 Suite
• 4 Banheiros • 2 Vagas

Venda

R\$ 636.000

Locação

R\$ 3.500/mês

ELEMENTO 02

Local => GREN TOWER – CO0061-D9Q
Área privativa => 221,91m2 – 4D/2S/6B/3V
Oferta - R\$1.800.000,00
Preço do m² – R\$8.111,39

Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	1,00	0,96	1,00	
Informante				Preço homogeneizado
FELIX Imóveis – 12 3011 9599				R\$7.008,24 ≈ 7.000,00



CO0061-D9Q

Cobertura

Edifício Green Tower – Taubaté – SP

Edifício Green Tower

221.91 m² • 4 Quartos • 2 Suites
• 6 Banheiros • 3 Vagas

Venda

R\$ 1.800.000

ELEMENTO 03

Local => GREN TOWER – AP1839-D9Q

Área privativa => 149m2 – 3D/1S/3B/2V

Oferta => R\$780.000,00

Preço do m²- R\$5.234,89

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,91	1,30
Informante			Preço homogeneizado
FELIX Imóveis – 12 3011 9599 -			R\$5.573,58 ≈ 5.600,00



ELEMENTO 04

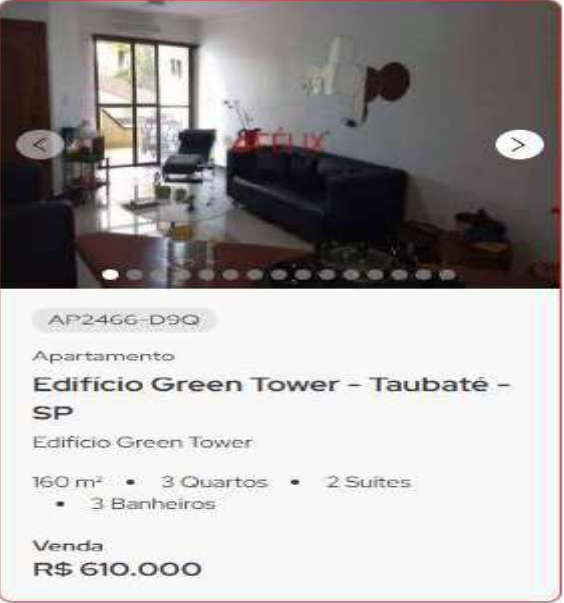
Local => GREN TOWER – AP2466-D9Q

Área privativa => 160m2-3D/2S/3B/2V

Oferta => R\$610.000,00

Preço do m²- R\$3.812,50

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,92	1,30
Informante			Preço homogeneizado
FELIX Imóveis – 12 3011 9599			R\$4.103,77 ≈ 4.100,00



ELEMENTO 05

Local => GREN TOWER - 6443
Área privativa => 149,44m2 – 23D/3B/2V
Oferta => R\$600.000,00
Preço do m2 => R\$4.014,98

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,92	1,40
Informante			Preço homogeneizado
MARCIO SANTOS Imóveis – 12 99794 1390			R\$4.654,17 ≈ 4.700,00

COMPRAR

ALUGAR

Apartamento para venda e locação
Condomínio Residencial Green Tower, Taubat...

149,44 m² 3 quartos
3 banheiros 2 vagas

Cod: 6443

Aluguel **R\$ 4.808,50**
Compra **R\$ 600.000,00**

ELEMENTO 06

Local => GREN TOWER - 5576
Área privativa => 149,44m2 – 3D/4B/2V
Oferta - R\$698.000,00
Preço do m² – R\$4.670,77

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,92	1,35
Informante			Preço homogeneizado
MARCIO SANTOS Imóveis – 12 99794 1390			R\$5.220,98 ≈ 5.200,00

COMPRAR

***Apartamento 3 Dormitórios, 1 Suíte à Ve...**
Condomínio Residencial Green Tower, Taubaté...

149,44 m² 3 quartos
4 banheiros 2 vagas

Cod: 5576

Compra **R\$ 698.000,00**

ELEMENTO 07

Local => GREN TOWER – AP 0124-TAUG

Área privativa => 150m2 – 3D/1S/3B/2V

Oferta => R\$670.000,00

Preço do m2 – R\$4.466,66

Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	1,00	0,92	1,35	
Informante				Preço homogeneizado
TAUBATÉ Imóveis – 12 3621 4477 –				R\$4.992,84≈ 5.000,00



ELEMENTO 08

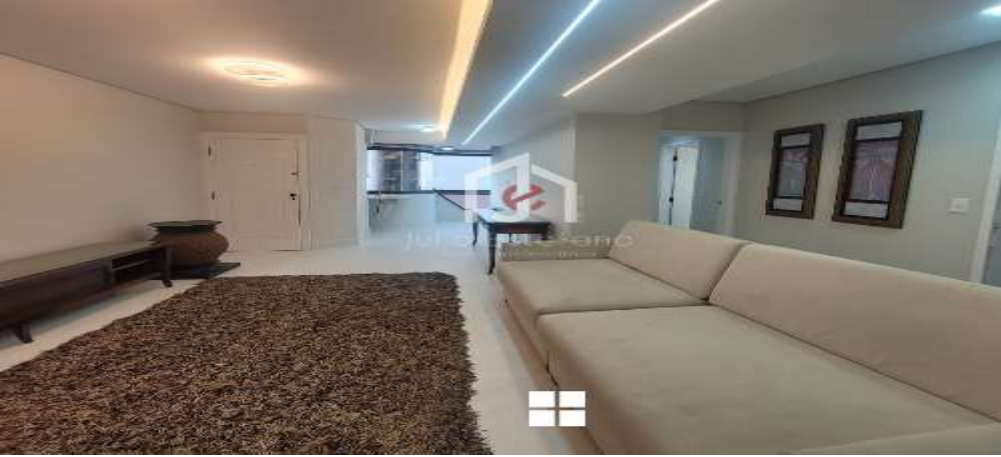
Local => GREN TOWER - 19126

Área privativa => 172m2 – 3S/2V

Oferta- R\$950.000,00

Preço do m2- R\$5.223,25


Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	1,00	0,94	1,25	
Informante –				Preço homogeneizado
JÚLIO ESTÉFANO Imóveis – 12 3621 7755				R\$5.464,82 ≈ 5.500,00




 Jardim das Nações - SP

R\$ 950.000,00 - Venda

R\$ 7.800,00 - Aluguel

 Área total 172,00 m²

 Área Privativa 172,00 m²

ELEMENTO 09

Local => GREN TOWER – AP0246-FRCX

Área privativa => 150m2- 3D/1S/1B/2V

Oferta- R\$650.000,00

Preço do m2- R\$4.333,33

Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	1,00	0,92	1,30	
Informante –				Preço homogeneizado
FRANCO Imóveis – 12 99622 9074				R\$4.664,40 ≈ 4.700,00



R\$ 650.000 Condomínio R\$ 922 IPTU R\$ 290/mês

Jardim das Nações
Apartamento em Taubaté
Edifício Residencial Green Tower

Edifício Green Tower - grande apartamento à venda em Taubaté Grande apartamento de 150m², em uma das...

3 quartos **1** suíte **1** banheiro **2** vagas **150** m²

Detalhes **Contato**

AP0246-FRCX

ELEMENTO 10

Local => GREN TOWER – CO0049-FRCX

Área privativa => 308m2- 4D/2S/4B/3V

Oferta- R\$1.850.000,00

Preço do m2- R\$6.105,61

Ff	Ft	Fa	Fe	
0,90	1,00	1,00	1,00	
Informante –				Preço homogeneizado
FRANCO Imóveis – 12 99622 9074				R\$6.105,61 ≈ 6.100,00



R\$ 1.850.000 Condomínio R\$ 1.994 IPTU R\$ 36/mês

Jardim das Nações
Cobertura em Taubaté
Edifício Residencial Green Tower

Edifício Green Tower - cobertura duplex de alto padrão, à venda no bairro Jardim das Nações More em uma belíssi...

4 quartos **2** suítes **4** banheiros **3** vagas **308** m²

SITUAÇÃO DAS AMOSTRAS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIADO



TODAS AS AMOSTRAS NO MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIADO

TEMOS ENTÃO FORMADO UM ROL DE 8 AMOSTRAS TODAS DEVIDAMENTE HOMOGENEIZADAS EM M²

Elemento		Elemento	
01	3950	06	5200
02	7000	07	5000
03	5600	08	5500
04	4100	09	4700
05	4700	10	6100

8.2 -CÁLCULO DA MÉDIA

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

$$n = n^{\circ} \text{ de elementos}$$

$$X = 5.185,00 \approx 5.200$$

8.3-CALCULO DO DESVIO PADRÃO

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

$$S = 2550,55 \approx 2500,00$$

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

Valor crítico para 10 amostras = 1,96				Amostra
Desvio do elemento 02 >	(7000 – 5200) : 2500	0,72	0,72 < 1,96	permanece
Desvio do elemento 01 <	(3950 – 5200) : 2500	0,49	0,49 < 1,96	permanece

No presente estudo será adotado a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com distribuição t de Student para confiança de 80% conforme NB 502/89, sendo n o número de amostras (10) e n - 1 (9) os graus de liberdade.

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

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

onde tc = valores percentuais para distribuição “t” com 10 amostras, 9 graus de

liberdade e confiança de 90% => 1,38

Substituindo no modelo vem: $X_{\max} = 6.350$ e $X_{\min} = 4.050$

Amplitude do intervalo	6350 – 4050 =	2300	Dividindo 3 classes	2300 : 3 ≈ 770
1º classe	4050 + 770 =	4820	3 amostras/ 04/05/09	Peso 3
2º classe	4820 + 770 =	5590	5 amostras/ 03/06/07/08	Peso 4
3º classe	5590 + 770 =	6360	2 amostras / 02/10	Peso 2

8.5- VALORES PONDERADOS

Amostra	R\$	Peso				Amostra	R\$	Peso	
04	4100	3	12300			08	5500	4	22000
05	4700	3	14100			02	7000	2	14000
09	4700	3	14100			10	6100	2	12200
03	5600	4	22400						
06	5200	4	20800						
07	5000	4	20000						
Σ nº de ponderados	Sp			29					
Σ dos valores ponderados	Sv			151.900					

$$\text{VALOR DE DECISÃO} \Rightarrow \frac{Sv}{Sp} = \frac{151900}{29} = 5.237.93 \approx 5.240,00,00 \Rightarrow \underline{\underline{Vd = 5.240,00/m^2}}$$

9- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL => V_i

$$V_i = V_d \times A_p \times Fe$$

V_d = valor de decisão = R\$5.240,00

A_p = área privativa = 307,675m²

Mobiliário fixo = 5%

$$V_i = 5240 \times 307,675 \times (+5\%) = 1.692.827,85 \approx R\$1.700.000,00$$

$$\underline{\underline{V_i = R\$1.700.000,00 \text{ (um milhão e setecentos mil reais)}}}$$

10- CONCLUSÕES

O laudo visou à apuração do justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel localizado na Av. Tiradentes nº477, Jardim das Nações, Taubaté-SP, identificada pela unidade 153 do 15º andar do Condomínio Edifício Gren Tower. O imóvel é objeto da Matrícula nº 79.520 e cadastrado na prefeitura na sigla BC 1.1.015.002.060.

O valor do imóvel foi apurado com a utilização do “Método Comparativo” definido no item 8 do laudo e atende as normas da ABNT NBR 14653-1/2 que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos.

Foram pesquisadas 10 (dez) amostras todas no mesmo condomínio do avaliado e todas elas devidamente homogeneizadas pelos fatores definidos no item 8 do laudo.

Na presente data e nas condições em que se encontra o valor do imóvel é R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

11- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 20 (vinte) folhas digitadas de um só lado, todas devidamente rubricadas e esta datada e assinada pelo perito avaliador.

Requer sua juntada aos autos para que produzam um só fim e efeito de direito.

Termos que.
p. deferimento

Taubaté, 19 de setembro de 2.025.

Paulo L. Schmidt Junior
CREA 0600 75.885-8
CRECI 22.839

