

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

PROCESSO ELETRÔNICO => 1006301-50.2019.8.26.0625

ASSUNTO => EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO

REQTE. => CONDOMÍNIO ROSSI IDEAL JACARANDAS

REQDO. => RODOLITA EMPR. E PARTICIPAÇÕES S/A

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento as Decisões de fls.345 e 441, 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 – DEZEMBRO 2021

**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- plschiidt@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. Manoel Antônio de Carvalho nº630, identificado pela unidade nº 31 do 3º Andar, Bloco 05, do Condomínio Rossi Ideal Jacarandás, Jardim Jaraguá -Taubaté -SP

O trabalho é referido a dezembro 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.

- O presente trabalho refere-se a avaliação de imóvel e o método utilizado está definido no item 8 do laudo.

4-HISTÓRICO

O presente laudo é decorrente da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida pelo Condomínio Rossi Ideal contra Rodolita Empreendimentos e Participações SA. A ação refere-se ao processo eletrônico nº 1006301-50.2019.8.26.0625 que tramita pela 4ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

Em síntese o autor informa na inicial que:

- o executado é proprietário e possuidor de todos os direitos do imóvel designado Apartamento 31 do Bloco 05;
- o executado não vem cumprindo com suas obrigações condominiais;
- conforme relatório de inadimplentes, os valores devidos perfazem R\$18.273,92;
- dessa forma, não havendo alternativas para o recebimento, o exequente socorreu ao Poder Judiciário.

Na Decisão de fls. 345 foi determinada a avaliação do imóvel com a nomeação do perito do juízo.

Na Decisão de fls. 441 foi determinado o início do trabalho que foi devidamente agendado nos autos.

7.3 – VISTORIA

Devidamente agendada nos Autos no dia 14 de dezembro de 2021 o signatário compareceu ao local e autorizado pelo condomínio vistoriou o imóvel que estava aberto e sem moradores, na oportunidade pode fazer as seguintes constatações:

7.3.1-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Relevo plano, com grande índice de ocupação, com bom conceito 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.

7.3.2-CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

Região com ocupação diversificada, com comercio ativo, instituições escolares e construções de padrões variados. O Bairro do Jaraguá é extenso, divisa com o município de Tremembé.

7.3.3- LOGRADOURO – Av. Manoel Antônio de Carvalho

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infra-estrutura, com duas faixas de rolamento com seção transversal de 12,00m. Trata-se de via paralela a via férrea e é importante interligação de vários bairros com as regiões mais centrais do município.



Avenida => Sentido Bairro



Avenida => Sentido regiões centrais

7.3.4-CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de unidade residência de nº 31, 3º Andar do Bloco 5- Condomínio Jacarandás.



_____ Apartamento residencial com 2 dormitórios, 1 banheiro social, cozinha, sala e área de serviço. Compõe vaga de garagem indeterminada da unidade, com área privativa de 43,39m², com acabamentos somente nas áreas molhadas, esquadrias internas de madeira e externa em alumínio. A unidade ainda não teve moradores está inacabada, com aspecto de nova necessitando de reparos entre simples e importantes. Considerando a tabela de Roos-Heidecke encontra-se com 5% de sua vida útil com fator depreciativo "b".





Cozinha



área de serviço



Banheiro



Dormitórios



Sala

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Áreas	m2	
Área - Privativa com garagem	43,39	
Área - Comum	41,872	10,35m2 vaga de garagem
Área total	85,262	Fração ideal = 0,4872%

8- METODOLOGIA/ PESQUISA / CALCULOS AVALIATÓRIOS

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 => Av. Manoel Antônio de Carvalho - 630

Área Privativa => 43m2- bloco 1 - 3º andar – 2d/1b/1v

Oferta - R\$170.000,00

Preço do m²- R\$3.953,48

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,00	0,90
Informante-			Preço homogeneizado -
Franco Imóveis – 12 3633 8556 –			R\$3.202,31 ≈ 3.200,00



ELEMENTO 02

Local => Manoel Antônio de Carvalho 630 B12/3A

Área privativa => 43,00m2 – 2d/1b/1v

Oferta - R\$155.000,00

Preço do m² – R\$3.604,65

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,00	0,90
Informante			Preço homogeneizado
Franco Imóveis – 12 3633 8556			R\$2.919,76 ≈ 2.920,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2022 às 09:46, sob o número WTBT22700059956. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006301-50.2019.8.26.0625 e código C52D225.

ELEMENTO 03

Local => Av. Amador Bueno da Veiga 2000

Área privativa => 63,00m² - 2d/1b/1v

Oferta => R\$185.000,00

Preço do m²- R\$2.963,50

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,04	0,90
Informante			Preço homogeneizado
Viva Real - 12 97402 7307 -			R\$1.496,45 ≈ 2.500,00



Avenida Amador Bueno da Veiga, 2000 - Jardim Jaraguá, Taubaté - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63m²

63 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Elevador Condomínio fechado Academia

R\$ 185.000

Condomínio: R\$ 335

ELEMENTO 04

Local => Av. Amador Bueno da Veiga 2000

Área privativa => 73m²- 3d/1b/1s/2v

Oferta => R\$266.000,00

Preço do m²- R\$3.643,85

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,07	0,9
Informante			Preço homogeneizado
Viva Real - 12 99605 3509			R\$3.158,12 ≈ 3.160,00



Avenida Amador Bueno da Veiga, 2000 - Jardim Jaraguá, Taubaté - SP

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 73m²

73 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Condomínio fechado Segurança 24h Academia

R\$ 266.000

Condomínio: R\$ 380

ELEMENTO 05

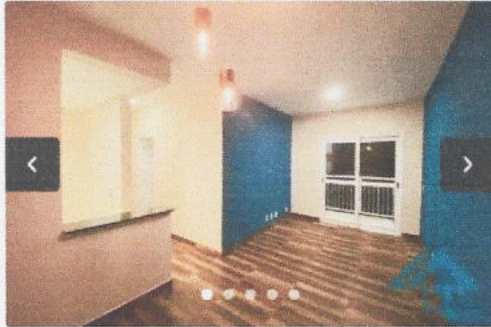
Local => Av. Manoel Antônio de carvalho 590

Área privativa => 57m² - 2d/1s/1b/2v

Oferta => R\$186.000,00

Preço do m² => R\$3.263,15

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,03	0,99
Informante			Preço homogeneizado
Viva Real - 12 99605 3509			R\$2.722,44 ≈ 2.720,00



Avenida Manoel Antônio de Carvalho, 590 - Jardim Jaraguá, Taubaté - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 57m²

57 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Condomínio fechado

R\$ 186.000

Condomínio: R\$ 236

ELEMENTO 06

Local => Av. Manoel Antônio de Carvalho 630

Área privativa => 43m² - 2d/1b/1v

Oferta - R\$190.000,00

Preço do m² - R\$4.418,60

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,00	0,90
Informante			Preço homogeneizado
Viva Real - 12 99605 3509			R\$3.579,06 ≈ 3.580,00



Avenida Manoel Antônio de Carvalho, 630 - Jardim Jaraguá, Taubaté - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63m²

63 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Condomínio fechado Segurança 24h

R\$ 190.000

Condomínio: R\$ 270

TELEFONE

ELEMENTO 07

Local => Av. Manoel Antônio de Carvalho 630

Área privativa => 43m² - 2d/1s/2b/2v

Oferta => R\$175.000,00

Preço do m² - R\$4.069,76

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,00	0,90
Informante			Preço homogeneizado
Lapido Tomé Imóveis - 12 3426 2654 -			R\$3.296,51 ≈ 3.300,00



ELEMENTO 08

Local => Av. Manoel Antônio de Carvalho

Área privativa => 68 m² - 2d/2b/1s/1v

Oferta- R\$160.000,00

Preço do m²- R\$2.352,94

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,06	0,90
Informante -			Preço homogeneizado
Lapido Tomé Imóveis - 12 3426 2854			R\$2.020,232 ≈ 2.020,00



R\$ 160.000

Avenida Manoel Antônio de Carvalho 590

+ R\$ 250 Condomínio

Jardim Jaraguá, Taubaté

68 m² 2 quartos 1 ban 1 vaga

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 68 m² Por R\$160.000 - Jardim Jaraguá - Taubaté/sp - Villa

Apartamento à venda no Jardim Jaraguá Taubaté/sp Localização: Vila Venezia - excelente localização, p



ELEMENTO 09

Local => Av. Manoel Antônio de Carvalho 630

Área privativa => 43m2- 1d/1b/1v

Oferta- R\$150.000,00

Preço do m2- R\$3.488,37

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	1,00	0,90
Informante –			Preço homogeneizado
Imóvel Web- 12 3145 3157			R\$2.825,58 ≈ 2.830,00



R\$ 150.000

+ R\$ 250 Condomínio

Avenida Manoel Antônio de Carvalho 630

Jardim Jaraguá, Taubaté

44 m² 2 quartos 1 ban 1 vaga

Apartamento Com 2 Dormitórios à Venda, 44 m² Por R\$150.000 - Jardim Jaraguá - Taubaté/sp

Apto com 02 Quartos com planejados, sala, cozinha com armário planejados, 01 banheiro social,

ELEMENTO 10

Local => Jd. Jaradué

Área privativa => 48m2- 2d/1b/1v

Oferta- R\$145.000,00

Preço do m2- R\$3.020,83

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,05	1,00	0,90
Informante –			Preço homogeneizado
Danelli Imóveis – 12 3632 4077			R\$2.569,21 ≈ 2.570,00



R\$ 145.000

+ R\$ 250 Condomínio

Jardim Jaraguá

Jardim Jaraguá, Taubaté

48 m² 2 quartos 1 ban 1 vaga

Apartamento à Venda, 2 Quartos, 1 Vaga, Jardim Jaraguá - Taubaté/sp

Acabamento em piso frio, varca com iluminação em Led na sala, balcão em vidro na cozinha (os armários não

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2022 às 09:46, sob o número WTBT22700059956. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006301-50.2019.8.26.0625 e código C52D225.

SITUAÇÃO DAS AMOSTRAS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIADO



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

Elemento		Elemento	
01	3200	06	3580
02	2920	07	3300
03	2500	08	2020
04	3160	09	2830
05	2720	10	2570

8.2 -CÁLCULO DA MÉDIA

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

n = nº de elementos

$$X = 2.880 \cong 2.900,00$$

8.3-CÁLCULO DO DESVIO PADRÃO

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

$$S = 1.153,33 \approx 1.150,00$$

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

Valor crítico para 10 amostras = 1,96		=		Amostra
Desvio do elemento 06 >	(3580 - 2900): 1150	0,59	0,59 < 1,96	permanece
Desvio do elemento 08 <	(2900 - 2.020):1150	0,76	0,76 < 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 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 10 amostras, 9 graus de liberdade e confiança de 90% => 1,38

Substituindo no modelo vem: **X_{max} = 3220 e X_{min} = 2580**

Amplitude do intervalo	3220 - 2580 =	640	Dividindo 3 classes	640 : 3 ≈ 220
1º classe	2580 + 220 =	2800	2 amostras/ 05/09	Peso 2
2º classe	2800 + 220 =	3020	1 amostra/02	Peso 1
3º classe	3020 + 220 =	3240	2 amostras / 01/04	Peso 2

8.5- VALORES PONDERADOS

Amostra	R\$	Peso			Amostra	R\$	Peso
05	2720	2	5.440		03		Excluída
09	2830	2	5.660		06		Excluída
02	2920	1	2.920		07	-----	Excluída
01	3200	2	6.400		08	-----	Excluída
04	3160	2	6.320		10	-----	Excluída
∑ nº de ponderados	Sp	9					
∑ dos valores ponderados	Sv	26.740					

VALOR DE DECISÃO => $\frac{Sv}{Sp} = \frac{26740}{9} = 2.971,11 \approx 2.970 \Rightarrow \mathbf{V_d = 2.970,00/m^2}$

9- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL => V_i

$V_i = V_d \times A_p$

V_d = valor de decisão = R\$2.970,00

A_p = área privativa = 43,39m²

$V_i = 2.970 \times 43,39 = 128.868,83 \approx \mathbf{R\$129.000,00}$

V_i = R\$129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO LAERCIO SCHMIDT JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/01/2022 às 09:46, sob o número WTBT22700059956. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006301-50.2019.8.26.0625 e código C52D225.

10- CONCLUSÕES FINAIS

O laudo visou à apuração do justo valor de mercado para pagamento a vista do imóvel localizado na Av. Manoel Antônio Carvalho nº 630, Jardim Jaraguá, Taubaté-SP, identificado pela nº 31, 3º Andar, Bloco 5, Residencial Jacarandás, matriculado no CRI da Comarca sob o nº 123.902 e registrado na Prefeitura local na sigla BC 6.3.051.154.040, propriedade de Rodolita Empreendimentos e Participações SA

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

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

Na presente data, nas condições em que se encontra o valor do imóvel é R\$129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais).

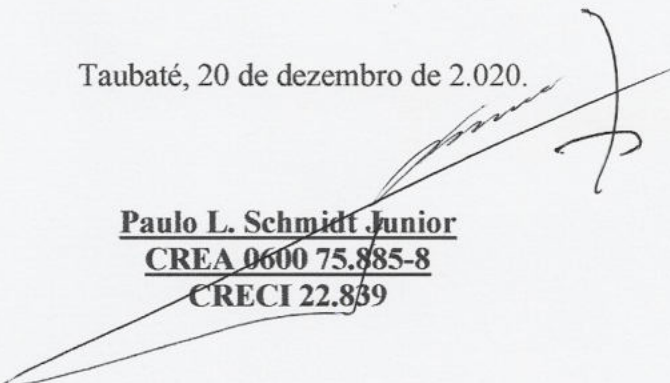
11- ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 16 (onze) 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, 20 de dezembro de 2.020.


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

<p>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- plschiidt@terra.com.br</p>
