

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

**EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SÃO PAULO**

Proc. Digital nº: **1004737-52.2019.8.26.0361**

Ação: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

Exequente: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA II**

Executado: **MARIA LUCIENE BERTOLDO DA SILVA**

**MARINALDO GOMES DOS SANTOS,**

Engenheiro Agrimensor e Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, CREA/SP Nº 5.062.308.644, nomeado na presente ação como Perito Oficial, conforme fls.185, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 19 **(dezenove)** páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo a primeira e a última datada e assinada e anexos.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Mogi das Cruzes/SP, 14 de março de 2022.

**MARINALDO GOMES DOS SANTOS**  
Engenheiro Agrimensor e Civil  
CREA/SP: 5.062.308.644

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

---

## SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO	PÁGINAS
1 - PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	5
3 - METODOLOGIA	8
4 - CONCLUSÃO	16
5 - ENCERRAMENTOS	17
6 - ANEXOS	18

## **1. PRELIMINARES**

### **1.1. OBJETIVO**

O presente trabalho tem à finalidade e fundamentação técnica de proceder à vistoria e estabelecer valor de mercado do imóvel devidamente descrito na inicial, situado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva 2399, Apartamento 11, Bloco 11, Jundiapéba, CEP: 08750-770, Mogi das Cruzes - SP.

### **1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO**

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 298 nomeado a proceder à prova pericial.

### **1.3. INSTRUÇÃO**

O presente trabalho trata-se da produção de provas na presente ação CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (processo digital nº: 1004737-52.2019.8.26.0361).

### **1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS**

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

O executado não vem cumprindo com as referidas obrigações encontrando-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, totalizando o débito o valor de R\$ 12.951,50 (doze mil e novecentos e cinquenta e hum reais e cinquenta centavos), ora cobrada, conforme demonstrativo nas fls. 04/05/06 na inicial e fls. 08/09 (planilha), já incluídos a multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

---

cento) ao mês e correção monetária segundo o índice IGPM, custas judiciais e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, que serão reduzidos pela metade em caso de pagamento no prazo acima concedido.

O exequente alega também que o réu deixou de pagar, acarretando a expedição de ordem de indisponibilidade de ativos financeiros do executado nas (fls. 183/184/185/186/245/246/247/248) via BACENJUD e também a expedição de ordem de indisponibilidade de veículos do executado nas (fls. 187/188/189/190) via RENAJUD. Com o valor atualizado da dívida em R\$ 13.978,14 (fls.180/181/182) e R\$ 10.816,67 (fls. 243/244).

Consta nos autos que houve a Penhora do imóvel (fls. 199/200) a qual está averbada na Matrícula nº 44.841 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fl. 298).

O R. Juízo não apresentou quesitos.

O exequente não apresentou quesitos e nem tão pouco indicou assistente técnico.

O executado não apresentou quesitos e nem tão pouco indicou assistente técnico.

## 2. VISTORIA



*Vista aérea do imóvel do Condomínio Residencial Jundiapéba II*

### 2.2 DOS ACOMPANHANTES

A vistoria foi realizada conforme agendamento prévio durante a qual foram coletadas informações do imóvel objeto dos elementos comparativos além da avaliação do entorno. Vale salientar que o executado não compareceu no imóvel para permitir o acesso do mesmo.

### 2.3 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Mogi das Cruzes, localizado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva 2399, Apartamento 11, Bloco 11, Jundiapéba, no perímetro urbano desta cidade.

### 2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por residências multifamiliares de padrão popular, com comércio de âmbito local como farmácia, padaria, supermercado, praça e escola municipal, estadual.

## **2.5 MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região onde se localiza o imóvel é dotada de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, telefonia, canalização pluvial, calçamento, guias e sarjetas, correio, coleta de lixo entre outros.

O transporte coletivo se dá através da Avenida Presidente Altino Arantes.

Observação: Conforme o art. 32 da Lei nº 5.172/66 – Código Tributário Nacional, para ser considerada área urbana, o imóvel deve estar servido por pelo menos duas benfeitorias entre as cinco citadas no artigo mencionado.

I - Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - Abastecimento de água; III - Sistema de esgotos sanitários - particular; IV - Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

No caso em tela existem as benfeitorias mencionadas, resultando na classificação do imóvel como de natureza urbana.

## **2.6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O apartamento nº 11, situado no 1º pavimento, do bloco 11, do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUNDIAPEBA II", localizado na Rua Doutor Francisco Soares Marialva 2399, Apartamento 11, Bloco 11, Jundiapéba, no perímetro urbano desta cidade, contendo área útil de 42,600 m<sup>2</sup> de área comum e 5,783 m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 48,383 m<sup>2</sup>, cabendo ao apartamento o direito de utilização de uma vaga descoberta para guarda de 01

veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento. Corresponde ao referido apartamento a fração ideal de 0,357143% no terreno.

Confrontando, pela frente com hall, área de circulação do andar e áreas do condomínio, pelo lado direito com o apartamento de final 2 da torre nº 10, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2 da torre nº11 e pelos fundos com áreas do condomínio, jardim e abrigo de gás.

### **2.6.1 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

O terreno no qual está situado o apartamento 11, bloco 11, possui topografia plano, seu solo é firme e seco.

### **2.6.2 BENFEITORIAS**

#### **2.6.2.1 MUROS**

1) O terreno no qual está situado o apartamento 11, bloco 11, estão implantados ao redor de todo o perímetro do imóvel, ou seja, o imóvel está murado nas confrontações laterais e fundos e frontal está murado e com guarita, portão de acesso de pedestre e portão de acesso para veículos;

2) Construídos com blocos de concreto sem acabamento.

#### **2.6.2.2 CONSTRUÇÃO**

Apartamento nº 11, com **área total de 48,383 m<sup>2</sup>**.

**PADRÃO POPULAR** subclassificação **POPULAR**, por causa de seu padrão de acabamento.

Edificação de alvenaria de bloco de concreto, rebocadas nas duas faces, com lajes revestidas

### **3. METODOLOGIA**

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-2
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011

#### **3.3 SELEÇÃO**

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

#### **3.4 HOMOGENEIZAÇÃO**

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação oferta, área e frente.



### **3.5 ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES**

A especificação foi estabelecida segundo as Normas técnicas de avaliação.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com foto que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados cinco elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o Grau de fundamentação II.

### **3.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VLR. DO IMÓVEL:**

#### **3.6.1 METODOLOGIA EMPREGADA**

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria

Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Zoneamento

F3: Localização

#### **3.6.2 IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:**

##### **3.6.2.1 IMÓVEL 01:**

Imóvel situado à Rua Doutor Francisco Soares Marialva, 1563, Jundiapéba, Mogi das Cruzes – SP.

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

---

Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes.

São 48,00 m<sup>2</sup> de área total e 1 vaga de garagem.

**Fernando Blasco Corretor de Imóveis**

CRECI – 173138-F

Rua Benjamin Constant 1198, Sl 02, Suzano– SP.

Fone: 11 4743 7393

Valor do Imóvel: R\$ 118.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 2.458,33

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

### **3.6.2.2 IMÓVEL 02:**

Imóvel situado no Bairro Jundiapéba, Mogi das Cruzes – SP.  
Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes.

São 43,00 m<sup>2</sup> de área total e 1 vaga de garagem.

**Forte Acessória Imobiliária**

CRECI – 220798

Rua Antônio Gonçalves dos Santos, 110

Jardim Universo, Mogi das Cruzes - SP

Fone: 11 96834-6166 / 11 94256-4646

Valor do Imóvel: R\$ 90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 2.093,02

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

### **3.6.2.3 IMÓVEL 03:**

Imóvel situado Rua Manoel Fernandes, 1461, Jundiapéba, Mogi das Cruzes - SP.

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**

---

Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes.

São 54,00 m<sup>2</sup> de área total e 1 vaga de garagem.

**Eveline Imóveis**

CRECI – 30044-J

Rua Duarte de Freitas, nº 313, Praça Norival Tavares, Parque Monte Líbano, Mogi das Cruzes - SP

Fone: 11 4725-3632/ 11 99930-7751

Valor do Imóvel: R\$ 70.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 1.296,30

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

### **3.6.2.4 IMÓVEL 04:**

Imóvel situado no Bairro Jundiapéba, Mogi das Cruzes – SP.  
Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes.

São 45,00 m<sup>2</sup> de área total e 1 vaga de garagem.

**RHR Imóveis**

CRECI – J 30335

Rua Profª Leonor de Oliveira Melo, 53, Jardim Santista, Mogi das Cruzes - SP

Fone: 11 4312-4039 / 11 94785-5236

Valor do Imóvel: R\$ 90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 2.093,02

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

### 3.6.2.5 IMÓVEL 05:

Imóvel situado à Rua Doutor Francisco Soares Marialva, Jundiapéba, Mogi das Cruzes – SP.  
 Apartamento com Área de serviço, banheiro social, cozinha, 2 (dois) dormitórios e sala com 2 (dois) ambientes.

São 53,00 m<sup>2</sup> de área total e 1 vaga de garagem.

#### Consultora Imobiliária Neiva

CRECI – 119983  
 Mogi das Cruzes - SP  
 Fone: 11 94084-3860

Valor do Imóvel: R\$ 130.000,00  
 Valor por metro quadrado: R\$ 2.452,83  
 Fator de homogeneização F1: 0,90  
 Fator de homogeneização F2: 1,00  
 Fator de homogeneização F3: 1,00

### 3.7 TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> Homog.
1	2.458,33	0,9	1,00	1,00	2.212,50
2	2.093,02	0,9	1,00	1,00	1.883,72
3	1.296,30	0,9	1,00	1,00	1.166,67
4	2.093,02	0,9	1,00	1,00	1.883,72
5	2.452,43	0,9	1,00	1,00	2.207,19

### 3.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / m<sup>2</sup>:

#### 3.7.1.1. MÉDIA “ $\bar{X}$ ”:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$$\bar{X} = 1.870,76$$

#### 3.7.1.2. DESVIO PADRÃO “S”:

$$S = \left[ \frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 670,40$$

### 3.8 VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio ( $d$ ) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecida pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  
 VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } d = \frac{|2.212,50 - 1.870,76|}{670,40} = 0,51 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } d = \frac{|1.883,72 - 1.870,76|}{670,40} = 0,02 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } d = \frac{|1.166,67 - 1.870,76|}{670,40} = 1,05 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = \frac{|1.883,72 - 1.870,76|}{670,40} = 0,02 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = \frac{|2.207,19 - 1.870,76|}{670,40} = 0,50 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

### 3.9 CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (  $Li$  e  $Ls$  ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \bar{X} - t \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$Ls = \bar{X} + t \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Na qual  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição  $t$  de Student, para 80% de confiança e 10 ( $n - 1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (  $Li$  ):

$$Li = 1.870,76 - 1,372 \cdot \frac{670,40}{\sqrt{5}} = 559,48$$

Limite superior do intervalo de confiança (  $Ls$  ):

$$Ls = 1.870,76 + 1,372 \cdot \frac{670,40}{\sqrt{5}} = 560,32$$

### 3.10 CÁLCULO DO CAMPO ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em  $\pm 15\%$  em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 475,92 a R\$ 643,89

### **3.11 TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO “V<sub>U</sub>”:**

Valor unitário do imóvel avaliando: **V<sub>U</sub> = R\$ 1.870,76/ m<sup>2</sup>**

### **3.12 RESULTADO FINAL DO IMÓVEL:**

Valor final “VF ”  $VF = V_U \times \text{Área}$   
 $VF = R\$ 1.870,76 / m^2 \times 48,383 m^2 = R\$$

### **3.13 VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 90.512,98 (Noventa mil, Quinhentos e doze reais e Noventa e oito centavos)**

## **4. CONCLUSÃO**

O valor de mercado do imóvel em tela originou-se de pesquisa do valor do bem em condições normais de negociação, em um mercado aberto, sem restrições econômicas e com propriedades negociadas com efetiva comercialização, tendo, portanto, um prazo normal para a realização de comercialização, com relativa garantia de liquidez imediata.

Para o cálculo do valor em questão, foi utilizado o software de avaliação AVALURB 4.0.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

De acordo com o **item 7.7.1 da NBR 14.653-1**, os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste final não varie mais que 1% (um por cento) do valor estimado.

Portanto o valor estimado é de:

**R\$ 91.000,00**  
**(Noventa e hum mil reais)**



## **5. ENCERRAMENTO**

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 27 (vinte e sete) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Mogi das Cruzes/SP, 14 de março de 2022.

---

**MARINALDO GOMES DOS SANTOS**

Engenheiro Agrimensor e Civil

CREA/SP: 5.062.308.644

## 6. ANEXOS

### Reportagem fotográfica

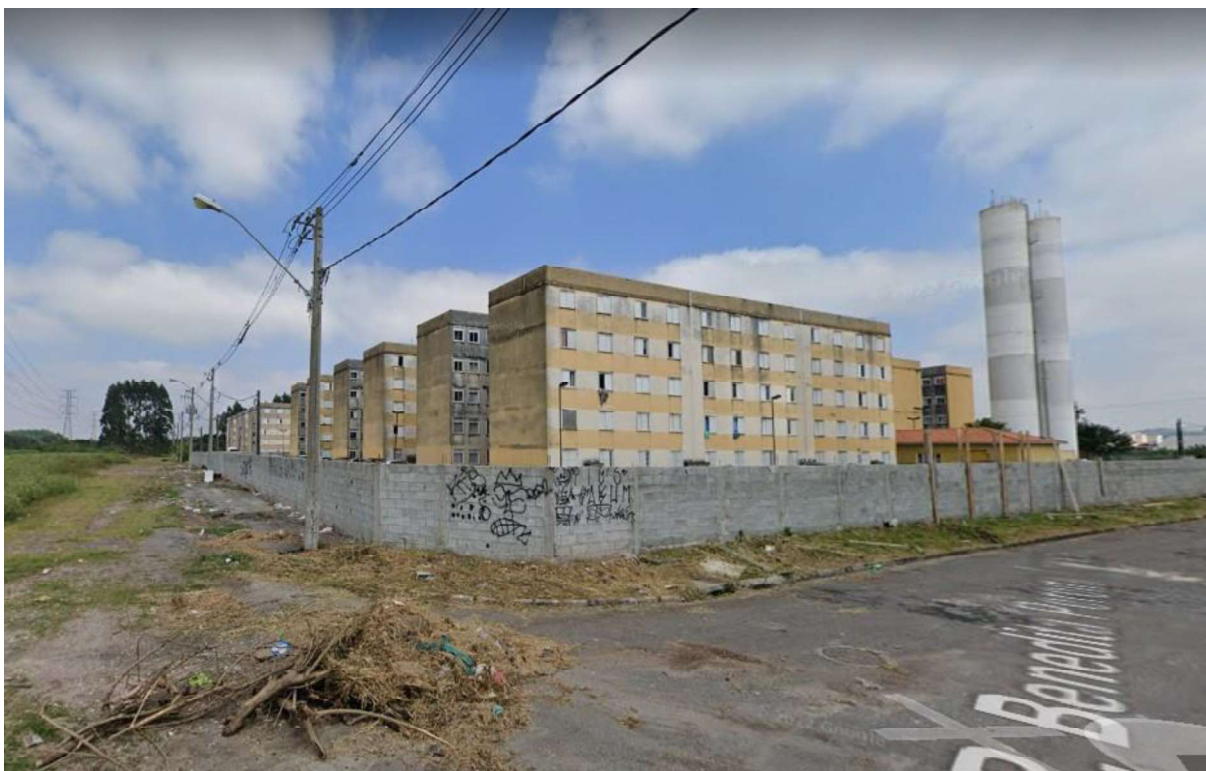


01. Fachada Principal do Condomínio.

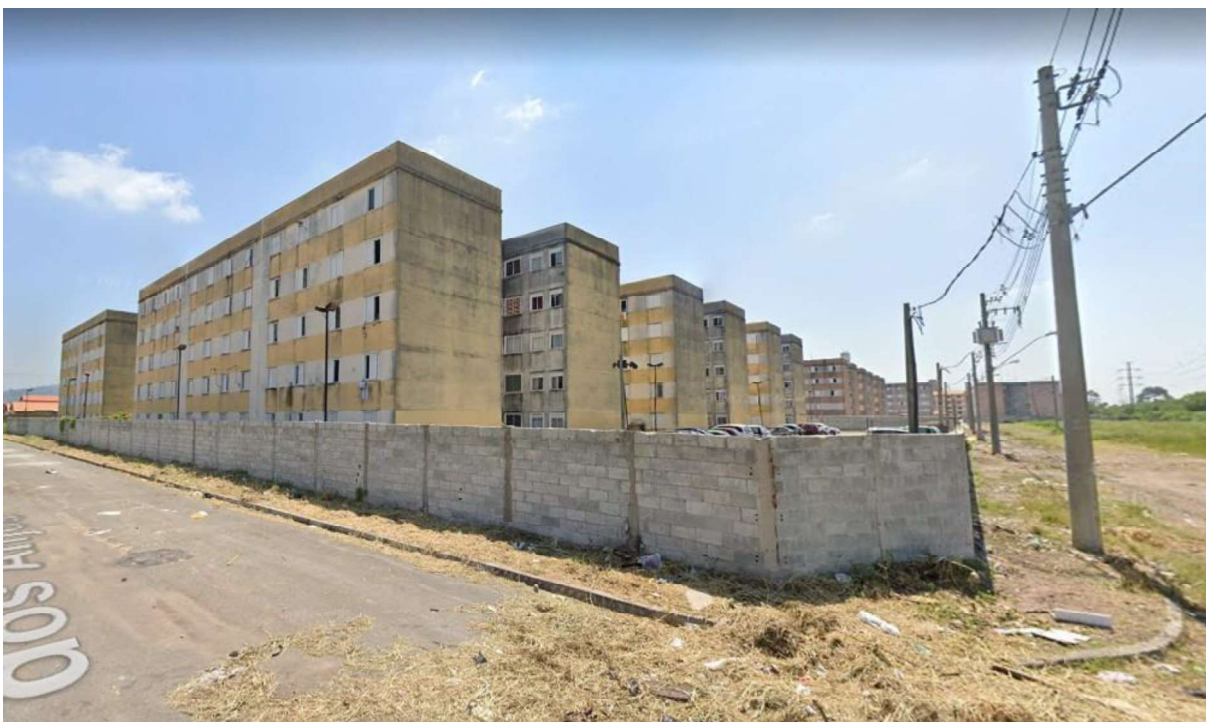


02. Fachada Lateral Esquerda do Condomínio.

**Marinaldo Gomes dos Santos**  
**Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644**



03.Fachada Fundos do Condomínio.



04.Fachada Lateral Direita do Condomínio.