

*Sonia E. S. Rossi*

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP**

**(autos nº. 1027893-08.2016.8.26.0577 – Ação de Execução de Título Extrajudicial)**

SONIA ELISABETE DE SOUZA ROSSI, Arquiteta e Urbanista, Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia pelo IBAPE/FAAP/SP, Pós Graduanda em Engenharia Diagnóstica pelo INBEC/UNIP/SP, Perita Judicial nomeada nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO – requerida pelo CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL SUITE CENTER, em face de JOSÉ CORREA BARROSO DE OLIVEIRA, tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessários à avaliação do bem imóvel indicado nos autos, vem apresentar a V. Exa. às conclusões a que chegou por meio de

*LAUDO PERICIAL*

*Sonia*

## ÍNDICE

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	03
2 – VISTORIA.....	04
2.1 - Local.....	04
2.2 - Imóvel Avaliando.....	05
3 – METODOLOGIA.....	07
4 – AVALIAÇÃO.....	09
5 – QUESITOS.....	11
6 – CONCLUSÃO.....	11
7 – ENCERRAMENTO.....	12

## LAUDO PERICIAL

### 1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – O presente trabalho de **AVALIAÇÃO** visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista de um apartamento sem garagem, sito em prédio no perímetro urbano de São José dos Campos/SP, de propriedade do requerido José Correa Barroso de Oliveira.

1.2 – A Ação tem como requerente o Condomínio do Residencial Suíte Center, que se diz credor do Requerido na importância de R\$ 59.454,99, cálculo atualizado para Novembro/2016 (fls. 283/297 dos autos), referente ao não pagamento de parcelas condominiais dos apartamentos n.ºs. 108; 111; 201; 204; 307; 508; 604; 605; 608; 609; 703; 706; 708; 710 e 711, conforme fls. 02 dos autos.

1.3 – Nesta avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida, estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.4 – Tendo sido a Signatária honrada com sua nomeação para o encargo de Avaliadora, após estudo dos autos, diligências, pesquisas, vistorias ao imóvel avaliando e aos imóveis de referência, bem como a prática de conhecimentos adquiridos em anos como avaliadora e de cursos de atualização, elaborou o Laudo Pericial baseado no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, tendo encontrado o valor de **R\$ 68.050,00 (Sessenta e oito mil, cinquenta reais)**, como resultado na avaliação do imóvel objeto – Jan/2018.

## **2) VISTORIA:**

Atendendo ao Art. 474 da Lei nº. 13.105/15 do CPC foi marcada vistoria ao imóvel objeto para a data de 13 de Novembro de 2017, onde compareceu a Signatária e o Requerido, vistoriando e obtendo a documentação fotográfica que instrui o Laudo Pericial.

### **2.1 – LOCAL –**

O local em que se situa o imóvel avaliando, centro de São José dos Campos/SP, é formado por comércio, residências multifamiliares de padrão simples e equipamentos de atendimento direto à população residente na zona, com os melhoramentos públicos de praxe.

2.2 – IMÓVEL AVALIANDO – Vista do Interior do Apartamento



*Sonia E. S. Rossi*

ARQUITETA E URBANISTA

CAU A99015 - 9

Condomínio do Residencial Suite Center – sito na Praça João Pessoa, nº. 106 – 6º andar ou 7º pavimento – apto. 609 – centro, perímetro urbano de São José dos Campos – SP.

Matrícula nº. 86.752 do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP, conforme fls. 384/387 dos autos.

Apartamento nº. 609 sem vaga de garagem (avaliando) –

O apartamento nº. 609 (avaliando), com área total construída de 25,24 m<sup>2</sup> é composto por: quarto; banheiro; hall de entrada.

Padrão Construtivo: Adotando-se por base a publicação do IBAPE/SP “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, o padrão construtivo do imóvel, pode ser classificado como Padrão Simples, definido por: *Edifícios com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.*

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

### **3) METODOLOGIA:**

**3.1** – O trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR 14.653 – 2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP.

**3.2** – Enquadramento no referido padrão construtivo – Padrão Simples – de acordo com a publicação do IBAPE/SP: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002.

**3.3** – As dimensões e área assumidas são aquelas constantes dos documentos fornecidos pelas partes.

**3.4** – O Método utilizado na avaliação é o Comparativo dos Preços de Mercado, que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação direta de dados de mercado relativos a outros de características similares.

**3.5** – De acordo com os elementos ou imóveis de referência coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho, utiliza-se de instrumental previsto na NBR 14.653 – 2 da ABNT, atendendo na medida do possível aos seguintes itens:

- a) Quanto à confiabilidade de cada um dos elementos utilizados (05), todos identificados, ficando assegurada sua confiabilidade quanto à idoneidade e a completa identificação das fontes de informação;
- b) Quanto à confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos quanto:
  - A uniformidade dos elementos entre si e sua contemporaneidade estão asseguradas pelo critério de seleção das amostras apresentadas, tendo

sido 100% das selecionadas, efetivamente utilizadas nas pesquisas, procurando ainda as amostras mais próximas do imóvel avaliando;

- O tratamento dispensado aos elementos para torna-los homogêneos, possibilita conferir aos mesmos:
  - Equivalência financeira, sendo todos os valores para pagamento à vista;
  - Equivalência no tempo, mediante a utilização de valores de elementos atuais;
  - Equivalência de situação, utilizando-se elementos do mesmo zoneamento e vocação e pela transposição dos elementos mediante os índices fiscais locais (If) da planta genérica de valores do município, devidamente verificados para as condições do mercado local;
  - A pesquisa leva ainda em consideração que, os preços de ofertas (Ff), têm um desconto de 10% para atender a natural elasticidade dos negócios.

**3.6 – Nível de Rigor – Avaliação de NÍVEL NORMAL, onde a coleta de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao avaliador formar sua convicção de valor.**

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto:

- A correta identificação dos elementos comparativos, com endereço ou sua localização;
- O número de elementos efetivamente utilizados, maior ou igual a 05;
- A sua semelhança com o imóvel objeto de avaliação no que diz respeito à situação, destinação, grau de aproveitamento e características físicas;
- Que estejam em regiões geo-econômicas semelhantes ao do avaliando.



#### **4) AVALIAÇÃO:**

##### **4.1 – SELEÇÃO E TRATAMENTO DOS ELEMENTOS:**

Os elementos coletados são submetidos ao seguinte tratamento:

- a) Fator de Oferta (Ff) : Redução de 10% nos elementos ofertados para atender a natural elasticidade dos negócios;
- b) Equivalência de situação (If) : Pela transposição dos Índices Fiscais (If), constantes da planta genérica do Município;
- c) Procurou ainda a Signatária, assegurar-se quanto sua semelhança ao avaliando, no que diz respeito à situação, destinação, grau de aproveitamento e características físicas.

##### **4.2 – RESUMO DOS VALORES UNITÁRIOS DE EMPREENDIMENTO URBANO – (Vu)**

Tendo encontrando número suficiente de imóveis de referência assemelhados no mesmo prédio, pesquisou-se com o Síndico do Condomínio – Sr. José, e com moradores no local, que indicaram os seguintes apartamentos:

- Apartamento 704 (22,81 m<sup>2</sup>) – R\$ 80.000,00 x 0,90 = R\$ 72.000,00 – para vender – Janeiro de 2018;
- Apartamento 104 (22,81 m<sup>2</sup>) – R\$ 80.000,00 x 0,90 = R\$ 72.000,00 – para vender – Janeiro de 2018.
- Apartamento 202 (27,90 m<sup>2</sup>) – R\$ 70.000,00 x 0,90 = R\$ 63.000,00 – para vender – Janeiro de 2018.
- Apartamento 406 (18,60 m<sup>2</sup>) – R\$ 75.000,00 x 0,90 = R\$ 67.500,00 – para vender – Janeiro de 2018.
- Apartamento 303 (36,53 m<sup>2</sup>) – R\$ 100.000,00 x 0,90 = R\$ 90.000,00 – para vender – Janeiro de 2018.

Desta forma, chegou-se ao valor médio de R\$ 2.932,77/m<sup>2</sup>.

#### 4.3 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – (Vi)

- Vi = V méd. x m<sup>2</sup> avaliando – est. cons. (d – entre regular e necessitando reparos simples)

$$Vi = R\$ 2.932,77/m^2 \times 25,24 m^2 - 8,09\%$$

**Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 68.050,00 – Jan/18**

**(Sessenta e oito mil, cinquenta reais)**

## **5) QUESITOS:**

Não foram apresentados quesitos até o término e conclusão do Laudo Pericial.

## **6) CONCLUSÃO:**

Como conclusão do trabalho de avaliação do apartamento nº. 609 sem garagem – 6º andar ou 7º pavimento – Condomínio do Residencial Suite Center – sito na Praça João Pessoa, nº. 106, Centro – São José dos Campos/SP, Matrícula nº. 86.752 do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP – utilizando-se o “Método Direto Comparativo dos Dados de Mercado”, obedecendo como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR 14.653 – 2 da ABNT e as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, o resultado obtido do valor mais provável, atual e a vista do Imóvel Avaliando é de **R\$ 68.050,00 (Sessenta e oito mil, cinquenta reais)** – Jan/2018.

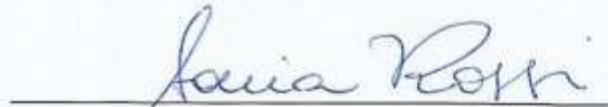
No melhor conhecimento e critério da Avaliadora, as análises, opiniões e conclusões, expressos no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

A presente avaliação e respectivo Laudo Pericial foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, CREA e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

**7) ENCERRAMENTO:**

Vai o presente Laudo, digitado em 12 folhas, escritas de um só lado, todas rubricadas no anverso e a última datada e assinada.

São José dos Campos, 09 de Janeiro de 2018.



Sonia Elisabete de Souza Rossi

Arquiteta e Urbanista – CAU A99015-9

Perita Judicial

Pós Graduada em Avaliações e Perícias  
de Engenharia pelo IBAPE/FAAP/SP

Pós Graduada em Engenharia Diagnóstica  
pelo INBEC/UNIP/SP

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1422



**Lemos & Tambucci**  
Assessoria Especializada em Leilões

# PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
<u>1027893-08.2016.8.26.0577</u>	4º VARA CÍVEL	FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial - Débitos de Condomínio

Débito da Ação: R\$ 158,108,04 em fevereiro de 2019

## Partes



Exequente: Condomínio Do Residencial Suíte Center  
Executado: José Correa Barroso De Oliveira  
Terceiros Interessados: Prefeitura de São José dos Campos/SP, Ocupante do Imóvel

Citação: Fls. 337 dos autos.





**Lemos & Tambucci**  
Assessoria Especializada em Leilões

# PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



**PROCESSO Nº**

1027893-08.2016.8.26.0577

**VARA**

4ª VARA CÍVEL

**FORO**

FORO DA COMARCA DE SÃO  
JOSÉ DOS CAMPOS/SP

## Penhora

Termo de Penhora: Fls. 488 dos autos  
Intimação da Penhora: Fls. 489 dos autos.

## Avaliação

Laudo Técnico: Realizado por perito técnico às  
Fls. 410/421 dos autos.

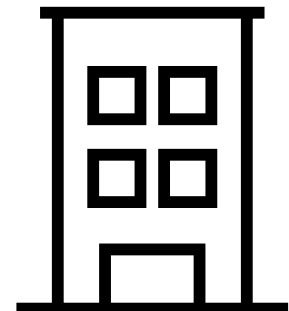
Valor de Avaliação: R\$ 68.050,00 em janeiro/2018.

Intimação da Avaliação: Fls. 424.



## Descrição do bem

Matrícula nº 86.752 do 1º Cartório de  
Registro de Imóveis de São José dos  
Campos/SP.





**Lemos & Tambucci**  
Assessoria Especializada em Leilões

# PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
1027893-08.2016.8.26.0577	4ª VARA CÍVEL	FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

Ônus: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 488 dos autos. Consta, na AV. 9, INDISPONIBILIDADE derivada dos autos nº 0011401-87.2016.5.15.0132, da 5ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, cujo valor de reserva (fls. 704/712) é de R\$111.674,55. Consta às fls. 777/778, que o débito condominial para a unidade 609 é de R\$ 20.081,26, para outubro de 2020, a ser atualizada até a arrematação, pois o débito da ação envolve várias unidades de propriedade do executado.





**Lemos & Tambucci**  
Assessoria Especializada em Leilões

# PARECER TÉCNICO PROCESSUAL



PROCESSO Nº	VARA	FORO
<u>1027893-08.2016.8.26.0577</u>	4ª VARA CÍVEL	FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP

Contribuinte nº 14.0016.0048.0063

Dívida Tributária em aberto: Conforme informado pela prefeitura às fls. 1039/1041 dos autos, há débitos fiscais no valor de R\$ 1.901,05 em 06/10/2022.

## **Condições do leilão**

Valor mínimo para venda: R\$ 54.132,11 (2º leilão)



Forma de Pagamento: À vista ou parcelado na forma do artigo 895, CPC (pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses). Obs: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.







Av. Paulista, 1079

8º andar - Bela Vista

São Paulo / SP



## **Parecer Técnico do Especialista**

Haja vista que os procedimentos para validação do ato foram cumpridos, qualificamos o LOTE como juridicamente e processualmente VIÁVEL.

Compete ao interessado em arrematar o imóvel verificar os débitos de condomínio e tributários em aberto à época da arrematação.

A L&T fica a disposição para eventuais esclarecimentos de possíveis serviços adicionais no caso de arrematação.

OBS: Este parecer tem caráter estritamente informativo, sendo assim, compete ao interessado no bem checar todas as informações constantes nesse documento, bem como as possíveis atualizações dos dados.

**São Paulo, 24 de outubro de 2022.**

**L&T - Assessoria Especializada em leilões.**



contato@letassessoria.com.br



(11) 96854-2364

(11) 96594-9196



[www.letassessoria.com.br](http://www.letassessoria.com.br)