

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

MMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA - COMARCA DA CAPITAL

Proc: 1041934-15.2003.8.26.0001

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito
da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL movi-
da por CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO & RESERVA
CASA VERDE contra ANDREZZA ALINE FERREIRA DA SIL-
VA, após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e
estudos diversos, vem apresentar o resultado de seu traba-
lho, consubstanciado no presente

L A U D O

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

1 - CONSIDERAÇÕES

1.1. Trata este Laudo da Avaliação de imóvel penhorado,
por determinação deste Juízo.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

2 - HISTORICO

2.1. Na Inicial, protocolada em 17/11/2023, o EXQTE alega que a EXCDA, proprietária da unidade nº 1302, Bloco B, deixou de efetuar o pagamento das despesas condominiais no período de 10/01/2023 a 10/10/2023, sendo credor na quantia de R\$ 3.861,94.

2.1.1. Trata-se de título executivo extrajudicial, de obrigação certa, líquida e exigível; apesar de todos os esforços, o condomínio não teve sucesso em receber amigavelmente seu crédito. Não resta solução a não ser a via judicial.

2.1.2. Requer a Citação para o pagamento em 03 dias, acrescido dos emolumentos legais, tanto das quantias condominiais vencidas e vincendas; não sendo efetuado o pagamento, requer a penhora do imóvel matrícula nº 205.374 do 8º CRI.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

2.2. De fls 101 usque fls 156, são tomadas diversas providências processuais.

2.3. Às fls 157, V. Exa determinou a penhora dos direitos da EXCDA sobre o imóvel, sendo nomeado o subscritor deste Laudo como Perito para a Avaliação.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3 – O EXAME

No Exame do local, apartamento nº 1302, Bloco B, do Condomínio Residencial Plano & Reserva Casa Verde, situado à Rua Marambaia nºs 397 e 435, Casa Verde, matrícula nº 205.374 do 8º CRI da Capital, vide fls 55, apuramos que:

3.1. O apartamento, tipo, situado no 13º pavimento, tem área privativa coberta de 28,640 m² e coeficiente no terreno de 0,003126.

3.2. É constituído de sala, dormitório, banheiro, cozinha combinada com área de serviço e terraço envidraçado. O apartamento está em perfeito estado de conservação; o envidraçamento do terraço é realizado de forma particular pelo proprietário.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3.3. Segundo a Comissão de Peritos CAJUFA, o apartamento é classificado como sendo de PADRÃO MEDIO.

3.4. O condomínio de 02 edifícios de 13 andares e 11 apartamentos por andar, cada um, aparenta 04 anos e está em perfeito estado; é fechado, com portaria, tendo salão de festas, sala de estudo, academia, play-ground, pet-care, churrasqueira, roof-top.

3.5. Vide Fotos abaixo:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 1



O CONDOMINIO RESIDENCIAL PLANO & RESERVA CASA VERDE, NA RUA SA-
MAMBAIA Nº 397

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 2



PLACA NA ENTRADA DO CONDOMINIO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 3

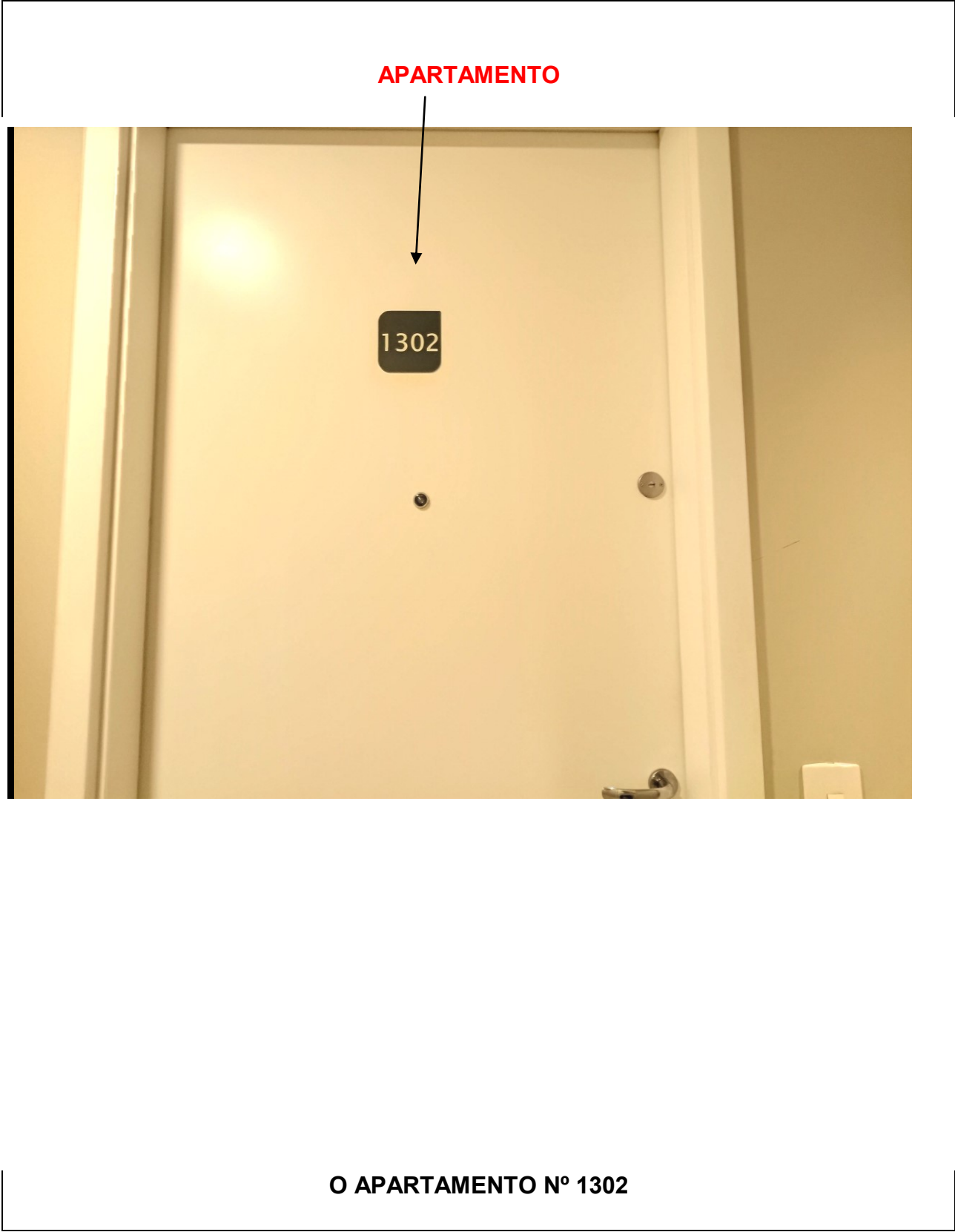


O BLOCO B DO CONDOMINIO, ONDE SE SITUA O APARTAMENTO Nº 1302

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

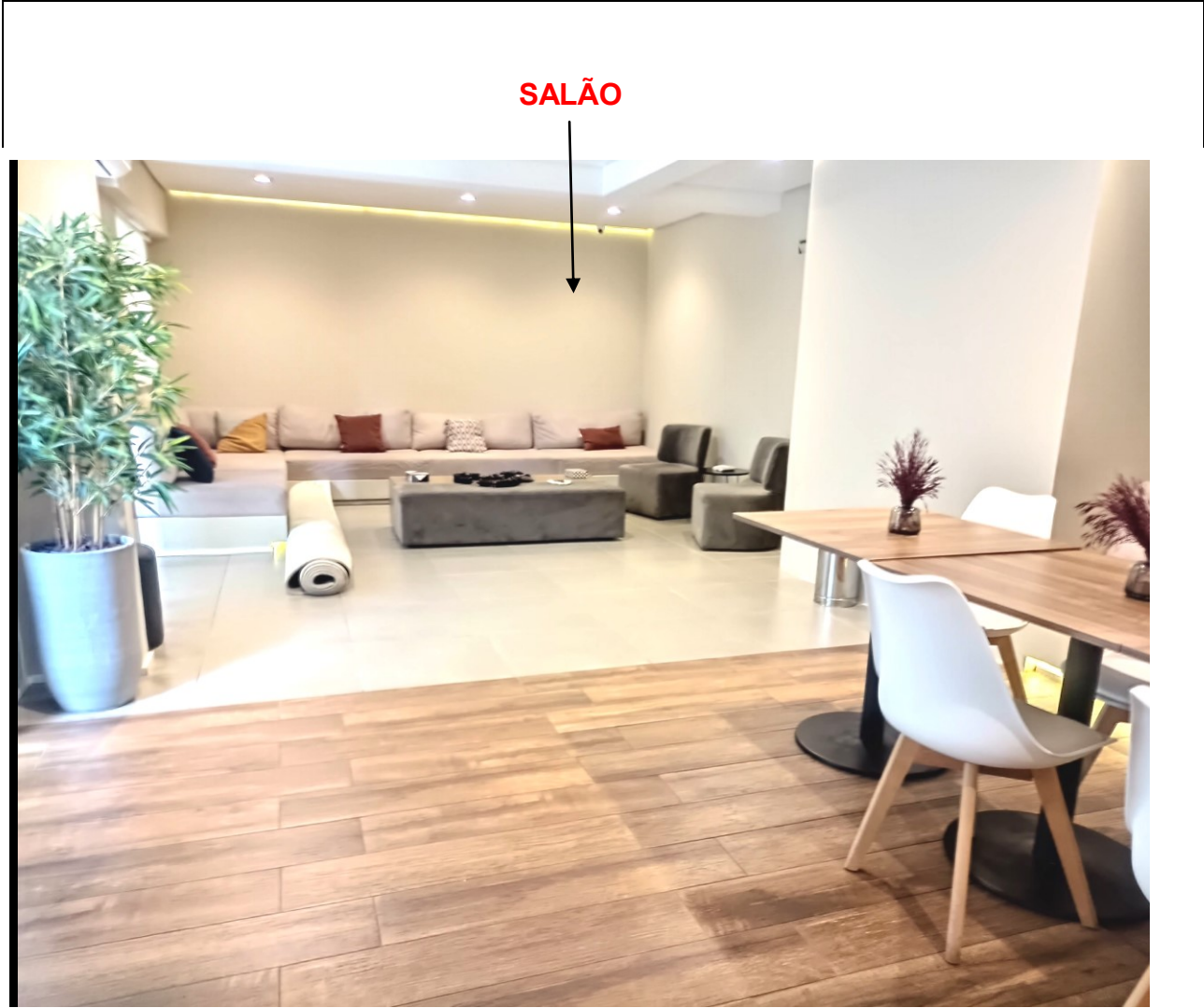
FOTO 4



MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 5



O SALÃO DE FESTAS DO CONDOMINIO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 6



O PLAY-GROUND DO CONDOMINIO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4 – AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

4.1. Faremos a Avaliação, adaptando o METODO COMPARATIVO às condições peculiares da região, obedecendo, dentro do possível, a NBR-14.653-2 e as Normas de Engenharia de Avaliações, em dois preceitos fundamentais em qualquer tipo de avaliação:

4.1.1. Pág 154: "Evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local". "A Norma estabelece o limite de emprego de índice com variações de 50% para mais ou menos".

4.1.2. Pág 177: "A pesquisa para fixação do valor básico deve compreender, de preferência, dados da mesma região econômica, do zoneamento, e do setor fiscal no período de dois anos antecedentes à avaliação".

4.1.3. Tais restrições das Normas têm sua razão de ser, pois a transposição de valores achados fora dos limites impostos, acarreta distor-

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

ções nos resultados: no espaço, por se tratar de valores aproximados; no tempo, pelas modificações que as regiões sofrem. Quando se usa dados colhidos com diferença maior que 50% nos índices, os resultados podem se deformar.

4.2. Para os valores em oferta, usaremos o fator 0,9; ou seja, supomos que o negócio se realiza pagando-se 90% do preço pedido.

4.3. Na pesquisa, deixamos de utilizar os valores de escritura, pois é sabido das deformações ali existentes, mormente quando o negócio se realiza entre particulares.

4.4. Para a apuração do valor de mercado do apartamento, faremos uma comparação entre os diversos dados que nos foram fornecidos pelas organizações imobiliárias.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.5. O Município da Capital apresenta Tabela Genérica de Valores, confeccionada para fins fiscais. Porém a prática tem demonstrado que esta tabela comumente não reflete as condições de mercado, e nem sempre leva em consideração as mudanças havidas na dinâmica imobiliária. Pouco vale para apartamentos.

4.5.1. Exemplo: na desapropriação de um terreno para o Rodoanel, processo nº 1006889-61.2013.8.26.0053 da Capital, o DER apresentou como OFERTA o valor de R\$ 825.000,00 com base em Laudo que levou em consideração a Planta Genérica e diversas formulações teóricas e alienígenas; o Perito Judicial, também levando em conta a Planta Genérica e as formulações, calculou a INDENIZAÇÃO PREVIA em R\$ 743.000,00. Uma diferença de 11% para menos. Tais laudos refletem o verdadeiro valor do mercado?

4.5.2. Assim, faremos a homogeneização de acordo com a experiência do Perito e dos profissionais da região dando, assim, o verdadeiro valor do mercado imobiliário.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6. Desta forma, obtivemos os seguintes dados, válidos para o mês de outubro de 2.025:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.1.

FONTE

Campione Imóveis
Creci 21.991-j
Rua Antônio Vera Cruz, 60
São Paulo
Sr. Amaral

LOCAL

Apto tipo, andar alto, 28,640 m² de área útil, c/ sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço conjugados, terraço envidraçado, em perfeito estado, no Condomínio Plano & Reserva, R. Marambaia nº 397, dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 340.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$q = R\$ 340.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 306.000,00$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.2.

FONTE

Thô Imóveis
Creci 22.238-j
Rua São Venâncio, 76
São Paulo
Sr. Alvaro

LOCAL

Apto tipo, andar alto, 28,640 m² de área útil, c/ sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço conjugados, terraço envidraçado, em perfeito estado, no Condomínio Plano & Reserva, R. Marambaia nº 397, dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 330.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$q = R\$ 330.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 297.000,00$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.3.

FONTE

IGB Imóveis

Creci 17.299-j

Rua Serra Azul, 60

São Paulo

Sra Daniela

LOCAL

Apto tipo, andar alto, 28,640 m² de área útil, c/ sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço conjugados, terraço envidraçado, em perfeito estado, no Condomínio Plano & Reserva, R. Marambaia nº 397, dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 350.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$q = R\$ 350.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 315.000,00$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.4.

FONTE

Interação Imóveis

Creci 22.037-j

Rua Zilda, 650

São Paulo

Sr. Silvio

LOCAL

Apto tipo, andar alto, 28,640 m² de área útil, c/ sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço conjugados, terraço envidraçado, em perfeito estado, no Condomínio Plano & Reserva, R. Marambaia nº 397, dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 340.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 340.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 306.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.5.

FONTE

Flama Imóveis

Creci 727-j

Rua Antônio Lopes Marin, 112

São Paulo

Sr. Inácio

LOCAL

Apto tipo, andar alto, 28,640 m² de área útil, c/ sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço conjugados, terraço envidraçado, em perfeito estado, no Condomínio Plano & Reserva, R. Marambaia nº 397, dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 320.000,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = R\$ 320.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

$$q = R\$ 288.000,00$$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7. CALCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

4.7.1. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

- 1. R\$ 306.000,00
- 2. R\$ 297.000,00
- 3. R\$ 315.000,00
- 4. R\$ 306.000,00
- 5. R\$ 288.000,00

TOTAL R\$ 1.512.000,00

4.7.2. MEDIA ARITMETICA SIMPLES

M.A.S. = R\$ 1.512.000,00 / 5

M.A.S. = R\$ 302.400,00

4.7.3. MAXIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 1,30 = R\$ 393.120,00

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7.4. MINIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 0,70 = R\$ 211.680,00

4.7.5. Nota-se não haver nenhum valor discrepante e, desta forma, o valor do apartamento em perfeito estado é o próprio M.A.S., ou seja:

R\$ 302.400,00

4.8. VALOR DO APARTAMENTO

O apartamento vale:

R\$ 302.400,00

(trezentos e dois mil e quatrocentos reais)

em outubro de 2.025.

4.9. OBSERVAÇÃO

O valor acima é valido para imóvel totalmente liberado, sem qualquer ônus ou dívidas.

MARIO JOZEF
engenheiro civil

PERICIAS JUDICIAIS

5 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados,

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

E N C E R R A M E N T O

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação, o
Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado em 25
Laudas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

São Paulo, 04 de novembro 2.025.

a) Mario Jozef

MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0600167209