

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

PROCESSO : Nº 0000653-51.2022.8.26.0577
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO
REQUERENTE : EUJÁCIO GREGÓRIO DE JESUS
REQUERIDA : EDNA BESERRA DA SILVA

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

Localização: Rua Regina Alves dos Santos, nº 326, Loteamento Campo dos Alemães, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Agosto de 2022

Valor do custo das benfeitorias: R\$ 334.000,00
(trezentos e trinta e quatro mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 96, a apuração do justo, real e atual valor do custo das benfeitorias existentes no imóvel localizado na Rua Regina Alves dos Santos, nº 326, Loteamento Campo dos Alemães, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido, o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

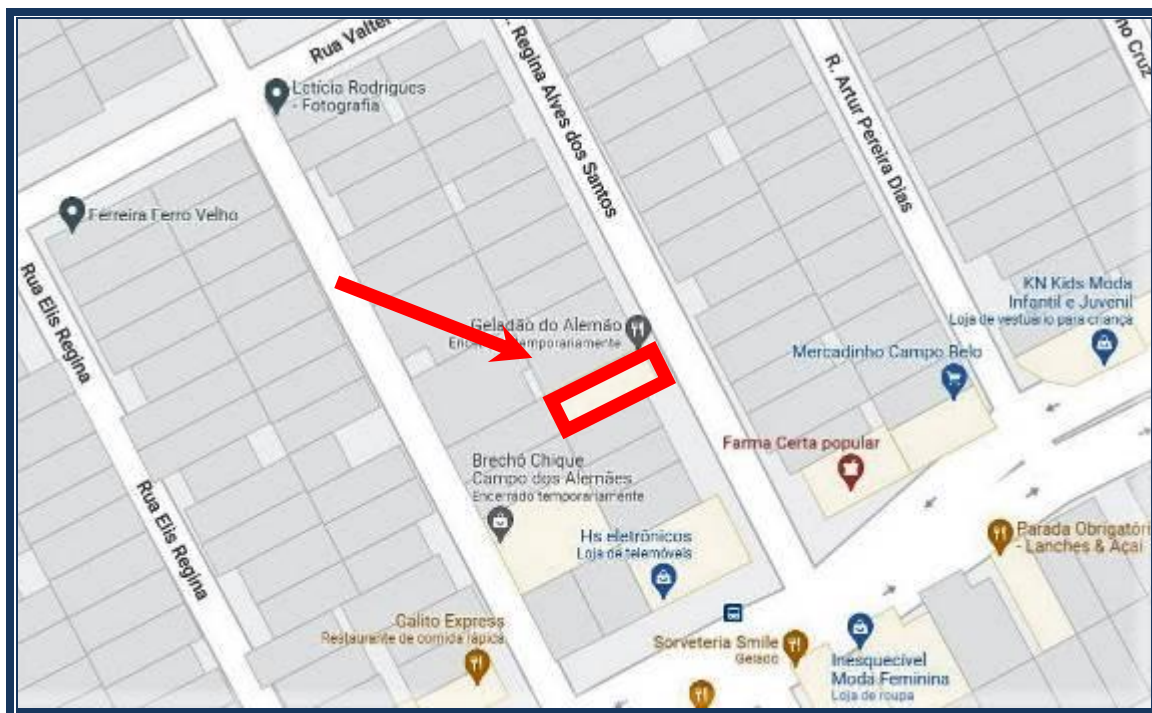
1. Localização

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Regina Alves dos Santos, nº 326, Loteamento Campo dos Alemães, Município e Comarca de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

2. Inscrição municipal

O imóvel em questão possui a seguinte inscrição municipal: 46.0643.0001.0000.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel fácil e direto pela Rua Regina Alves dos Santos.

5. Ilustração fotográfica externa

Vista da frente do imóvel em questão.



Vista da Rua Regina Alves dos Santos que lhe dá acesso.

6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Regina Alves dos Santos.

7. Características do solo

O imóvel possui solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

8. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede de iluminação pública;
- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.

9. Dimensões do terreno

O terreno, conforme análise da Matrícula nº 168.308 do 1º CRI / SP (fls. 88), possui a seguinte descrição:

“...com a área de 140,00m², medindo 7,00m de frente para a Rua Regina Alves dos Santos, 20,00m pelo lado direito de quem da rua olha o lote, 20,00m pelo lado esquerdo e 7,00m nos fundos.”

10. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito, encontram-se erigidas 5 (cinco) edificações, com 2 (dois) pavimentos, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

10.1. Características construtivas

Classe / Grupo	Residencial / Casa	
Padrão	Econômico	
Estrutura	Convencional	
Forro	Laje e madeira	
Piso	Ladrilhos cerâmico	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Portas	Madeira	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Caixilhos	Alumínio e ferro	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Idade estimada	20 (vinte) anos	
Conservação	Regular	
Áreas construídas	Garagem	28,40m ²
	Casa 1	55,00m ²
	Casa 2	28,00m ²
	Casa 3	55,00m ²
	Casa 4	28,00m ²
	Total	194,40m²

10.2. Compartimentos

10.2.1. Pavimento térreo

- Garagem: Cobertura;
- Casa 1: Sala, cozinha, dormitório e banheiro;
- Casa 2: Sala, cozinha, dormitório e banheiro.

10.2.2. Pavimento superior

- Casa 3: Salão, sala / cozinha, banheiro e 2 (dois) dormitórios;
- Casa 4: Sala, cozinha, dormitório e banheiro.

10.3. Observações

10.3.1. Áreas construídas

As áreas construídas da edificação foi resultado da análise da Planta do imóvel (Anexo I), elaborada pelo perito assistente técnico do Requerente e fornecida a este perito.

10.3.2. Idade da edificação

A idade da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria, conjugada com informações no local.

11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo – Garagem: Cobertura.



Térreo – Casa 1: Sala e cozinha.



Térreo – Casa 1: Dormitório e banheiro.



Térreo – Casa 2: Cozinha e sala.



Térreo – Casa 2: Banheiro e dormitório.



Superior – Casa 3: Salão.



Superior – Casa 3: Sala / cozinha e banheiro.



Superior – Casa 3: Dormitórios 1 e 2.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS

1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02 / 86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para agosto de 2022, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Valor do R ₈ N (agosto / 2022)	R\$ 1.920,00 / m ² (estimado)
Custo unitário	R\$ 2.054,40 / m ² (R ₈ N x 1,070)
I _e / I _r	20 (vinte) anos / 70 (setenta) anos
Estado da edificação / F _{oc}	Regular / 0,837
Área construída (A _c)	194,40m ²

2. Valor do custo das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

$$V_b = (2.054,40 \times 0,837 \times 194,40)$$

$$V_b = R\$ 334.277,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_b = R\$ 334.000,00$$

(trezentos e trinta e quatro mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanha 1 (um) anexo que fica fazendo parte integrante do presente trabalho.

São José dos Campos, 29 de agosto de 2022.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – PLANTA DO IMÓVEL

