

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS.**

Processo nº 0015913-47.2017.8.26.0577.

Assunto:- Cumprimento de Sentença.

Requerente:- Maria Lucia Costa Guedes.

Requerido:- Janayna de Souza Pinto Oliveira.

FELIX MALCHER MOTTA AIDAR FILHO, Arquiteto, CAU A3100-3 / SP, Perito judicial indicado na Ação = **Renovatória de Locação – Locação de Imóvel**; e tomando conhecimento do despacho no processo as (fls. 100/101); vem respeitosamente, expor ao Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, o que segue:-

***.- LAUDO AVALIAÇÃO FINAL.**

(fls. 01 / 31).

***.- SOLICITAÇÃO PERICIAL:**

(fls. 100/101 – processo).

fls. 100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José dos Campos
 FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
 3ª VARA CÍVEL

AV. SALMÃO, 678, 3º OFÍCIO CÍVEL, JARDIM AQUARIUS - CEP
 12246-260, FONE: 12-3878-7132, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP - E-
 MAIL: SJCAMPOS3CV@TJSP.JUS.BR

DESPACHO

CONCLUSÃO

Aos [Data do Sistema por Extenso], faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. LUIS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca. Eu, Heraldo Magalhães de Moura, Escrevente, subscrevi.

Processo nº: **0015913-47.2017.8.26.0577**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença -**
 Exequente: **Maria Lucia Costa Guedes**
 Executado: **Janayna de Souza Pinto Oliveira**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luís Mauricio Sodré de Oliveira

VISTOS.

Não obstante o documento de págs. 99, de rigor a realização de avaliação do imóvel penhorado.

Assim, para a realização da perícia ora determinada, consistente em avaliação do imóvel objeto do condomínio, nomeia-se o perito FELIX MALCHER AIDAR, que deverá elaborar o laudo no prazo de 30 dias.

Considerando que a Deliberação nº 92, de 29 de agosto de 2.008, substituiu integralmente a Resolução CSDP nº 56, de 11 de janeiro de 2.008, verificando-se, pois, doravante a possibilidade de pagamento do perito com recursos do Fundo de Assistência Judiciária, quando o ônus da prova é atribuído à beneficiário da assistência judiciária, fixo o valor dos honorários periciais em R\$ 484,00, nos termos do artigo 1º da Deliberação 92.

Oficie-se à Defensoria Pública do Estado encaminhando a planilha correspondente e solicitando o depósito dos honorários.

Com o depósito, intime-se o perito, via e-mail, para dar início aos trabalhos.

Intime-se.

São José dos Campos, 21 de agosto de 2018.

Processo nº 0015913-47.2017.8.26.0577 - p. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MAURICIO SODRE DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 21/08/2018 às 18:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015913-47.2017.8.26.0577 e código 4693CD5.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São José dos Campos

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

3ª VARA CÍVEL

AV. SALMÃO, 678, 3º OFÍCIO CÍVEL, JARDIM AQUARIUS - CEP

12246-260, FONE: 12-3878-7132, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP - E-

MAIL: SJCAMPOS3CV@TJSP.JUS.BR

fls. 101

DATA

Aos 21 de agosto de 2018 recebi estes autos em Cartório. Eu, Heraldo Magalhães de Moura Escrevente, subscrevi.

Processo nº 0015913-47.2017.8.26.0577 - p. 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS MAURICIO SODRE DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 21/08/2018 às 18:14 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015913-47.2017.8.26.0577 e código 4693CD5.

3

***.- VISITA TÉCNICA.**

A Visita Técnica inicial ao imóvel objeto desta, foi realizada por este Perito no dia **28 de Setembro de 2018, as 10:00 hs, no local do objeto** - (Rua Euclides Miragaia, nº 394, centro, São José dos Campos, SP) e a presença das partes envolvidas na ação:-

***.- Pelo lado Requerente (Autor/a)** = Ninguém compareceu;

***.- Pelo lado Requerido (Réu)** = Ninguém compareceu; e

***.- A presença deste Perito.**

***.- Obs.:-** Este Perito conseguiu desenvolver sua Visita Técnica (data marcada via processo) ao imóvel objeto, em razão de ter sido recebido no mesmo pela sua locatária, que após ter ouvido explicações da presença do mesmo, autorizou que tal levantamento fosse executado, mas pediu que não fosse identificada = (O imóvel encontra-se alugado a um escritório de advocacia).

Lembro também que a visita deste Perito ao local, foi uma surpresa, tal locatária não fazia ideia da finalidade.

***.- MÉTODO AVALIAÇÃO UTILIZADO.**

O método que utilizaremos para estabelecer o solicitado, será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** = (**Método Comparativo**).

***.- Normalização Utilizada:-**

a.- ABNT – NBR = 14653-2, em suas aplicações e complementos;

b.- CRECI – SP - Normalizações, em suas aplicações e complementos;

c.- IBAPE – SP – Normalizações, em suas aplicações e complementos.

Desta forma, para cumprimento da solicitação acima, vamos equacionar algumas premissas iniciais.

***.- Levantamentos Físicos e Pesquisas.**

Estamos trabalhando com uma localização comercial dentro da malha urbana de São José dos Campos, que hoje em dia podemos considerar como área central - (centro).

***.- Características Região – (centro):-**

O imóvel objeto encontra-se localizado em Edifício comercial, sito a Rua Euclides Miragaia, nº 394 – (Edifício Vip Center / 3º andar / Sala = 311), centro da cidade de São José dos Campos.

Região que hoje em dia já conta com toda infraestrutura original de implantação e também toda infraestrutura de serviços e atendimentos.

Topograficamente é uma área plana, com utilização definida pelo zoneamento municipal (uso misto = comercial/residencial); suprida completamente em transportes públicos; com fácil circulação interna (ruas e avenidas).

Ocupada por construções comerciais e residenciais (térreas / edifícios), com adensamento populacional médio. Boa parte do edifícios comerciais (escritórios) localiza-se nesta.

***.- Localização – Imóvel Objeto.**

1.- Imóvel Comercial = (Sala escritório).

Edifício Vip Center – Rua Euclides Miragaia, nº 394 / 3º andar / sala = 311, centro;

Matrícula - nº 36676 – (1º RGI – SJCampos/SP);

Inscrição Imobiliária = 11.0013.0069.0038;

Parcela Área Terreno = 6,00 m2;

Área construída = 42,00 m2.

* Folha de Rosto do IPTU do imóvel.

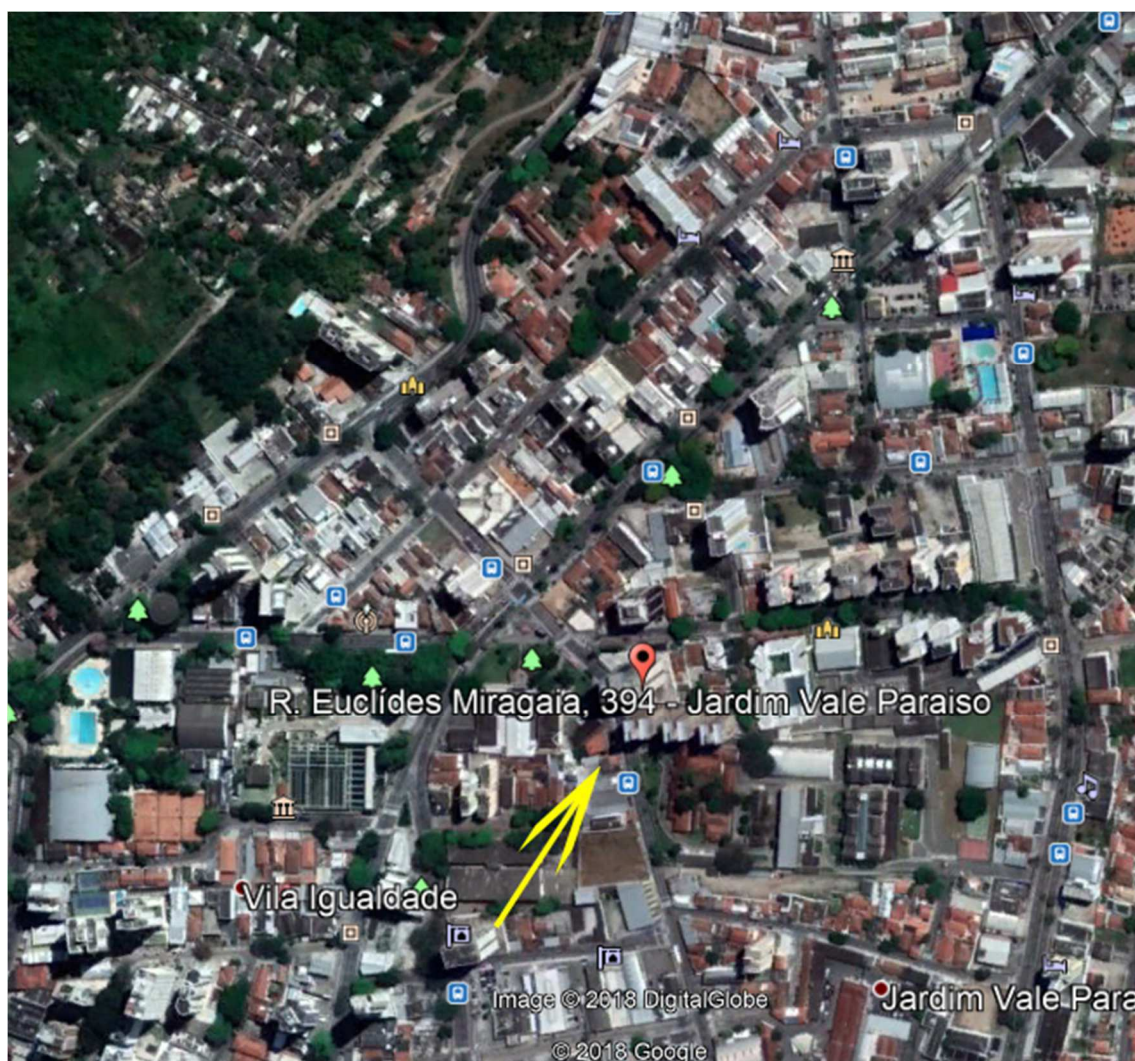
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS									
DEMONSTRATIVO DE LANÇAMENTO DE IPTU E TAXAS - EXERCÍCIO 2018									
DADOS DO PROPRIETÁRIO / COMPROSSÁRIO PROP.: RESP.: ENDEREÇO DA PROPRIEDADE R. EUCLIDES MIRAGAIA 12245-820 CENTRO						INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 11.0013.0069.0038			
Nº 394		BLOCO APTO		COMPLEMENTO		QUADRA LOTE		Aviso	
				SALA 311				EXERCÍCIO	
								2018	
ÁREA TERRENO	6,00	PREÇO M² TERR. - R\$	632,13	F. C. TERR.	1,00	F. GLEBA	0,00	VALOR VENAL TERRENO - R\$	3.792,78
ÁREA EXCESSO	0,00	ÁREA ADICIONAL		F. ADICION.		F. C. GLEB		VALOR VENAL EXCESSO - R\$	0,00
ÁREA CONSTRUÇÃO	42,00	PREÇO M2 CONSTRUÇÃO - R\$	1.170,00	DEPREC.	0,54	TIPO	30	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO - R\$	28.535,60
IDENTIFICAÇÃO DO USO	Comercial	PADRÃO	PADRÃO 4	ALIQ.	TESTADA	1,00		VALOR VENAL IMÓVEL - R\$	30.328,38
VALOR DA PARCELA EM R\$	51,81	VENCIMENTO DA 1ª PARCELA	19/02/2018	COTA ÚNICA DESCONTO- R\$	479,24	VENCIMENTO ÚNICA	19/02/2018	CONT. ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R\$	0,00
QTDE. PARC.	10	TIPO IMÓVEL	PRÉDIO	DADOS DO	LIVRO	MATRÍCULA	REG/AV	TRANSCRIÇÃO	TOTAL ANUAL - R\$
				CARTÓRIO	2	36676			518,10
OBSERVAÇÕES									

Ed VIP CENTER
Rua Euclides Miragaia - 394

*.- Relatório Processos x Inscrição.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS				
Relação de Processos X Inscrição				
Inscrição Imobiliária Inicial 11.0013.0069.0038 Inscrição Imobiliária Final 11.0013.0069.0038				
Inscrição	Nº Proc.	Ano Proc.	Assunto	Data Abertura
11.0013.0069.0038	006766	1974	ALVARA DE CONSTRUCAO	01/01/1974
	025952	1976	PLANTA POPULAR	01/01/1976
	026813	1976	HABITE-SE	01/01/1976
	020781	1977	SUBSTITUICAO DE PROJETO	01/01/1977
	037748	1977	HABITE-SE	01/01/1977
	022500	1980	ALVARA DE CONSTRUCAO	07/07/1980
	031932	1981	CERTIDAO DE DESMEMBRAMENTO	01/01/1981
	020633	1991	ALVARA DE CONSTRUCAO	01/01/1991
	005848	1992	HABITE-SE	01/01/1992
	012242	2002	COMUNICA ENDEREÇO PRORIETARIO DO IMOVEL	01/03/2002
	045677	2003	ALVARA DE FUNCIONAMENTO/VIGILANCIA SANITARIA	01/01/2003
	065420	2004	LANCAMENTO DE IPTU	17/09/2004
	041657	2005	ACAO JUDICIAL	12/05/2005
	097150	2012	ATUALIZAÇÃO DE NOME / ENDEREÇO DE PROPRIETÁRIO	31/10/2012
	007057	2015	PEQUENA REFORMA	22/01/2015
Inscrição Mãe	Nº Proc.	Ano Proc.	Assunto	Data Abertura

Ed VIP CENTER
Rua Euclides Miragaia - 394



*.- O edifício Vip Center, está localizado dentro da área demarcada, onde também localizam-se outros Ed comerciais, levantados em amostras.



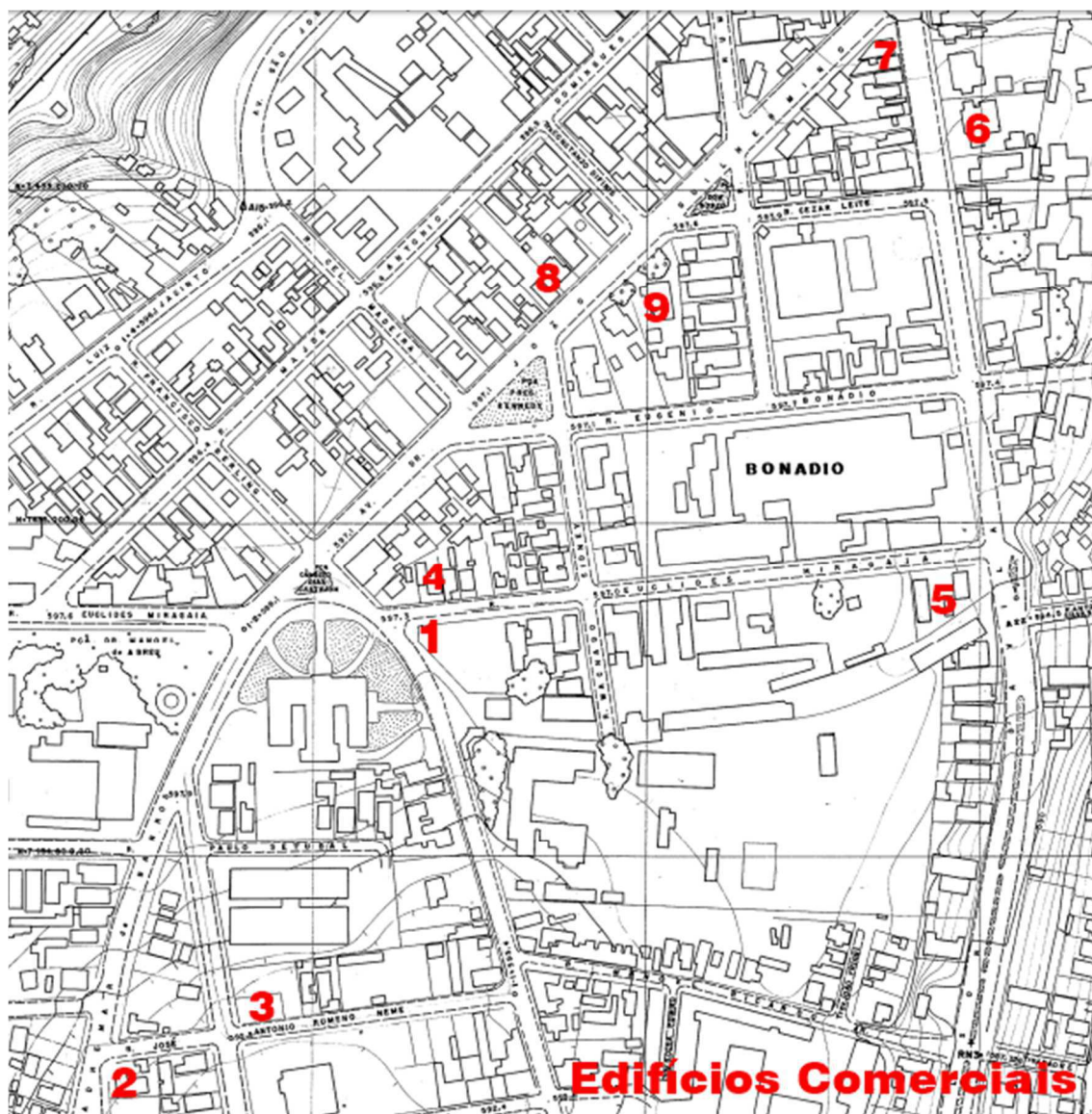
*.- Para facilitar visualização do edifícios comerciais - (amostras levantadas):-



*.- Edifícios:-

- 1.- Edifício Vip Center;
- 2.- Edifício Liberal Center;
- 3.- Edifício Market Center;
- 4.- Edifício Cristal Center;
- 5.- Edifício Sky I;
- 6.- Edifício Tech Tower;
- 7.- Edifício Metropolitan;
- 8.- Edifício Office Tower;
- 9.- Edifício Saint James.

***.- Localizações – Mapa Centro.**

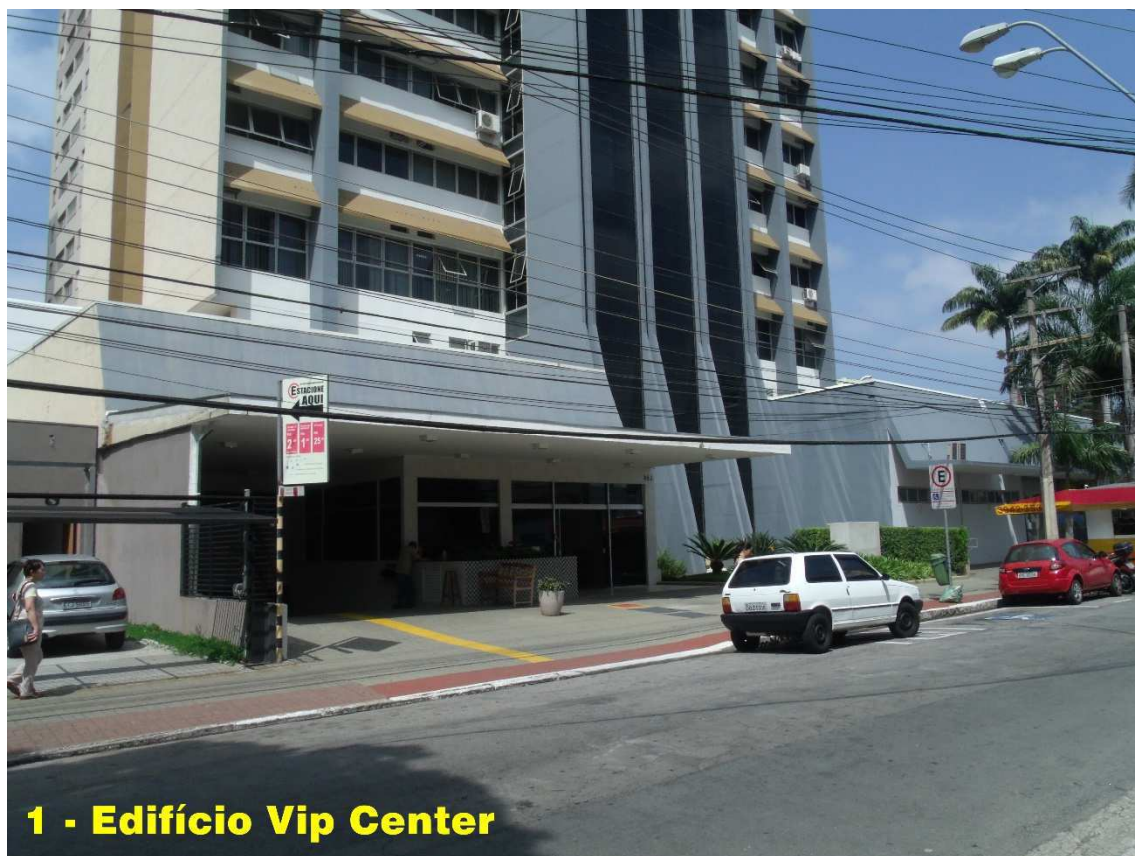
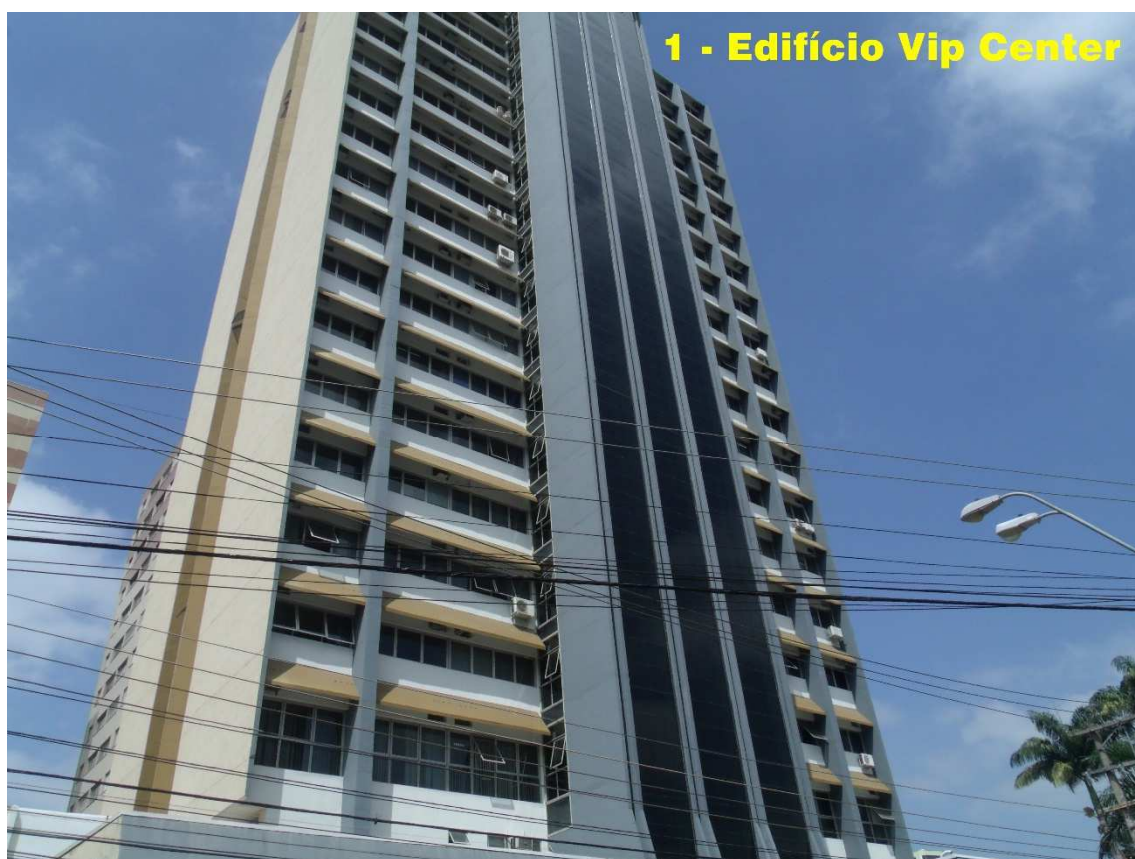


*.- Os edifícios comerciais – (escritórios), onde foram coletadas amostras imobiliárias, dos outros.

***.- Ruas e Avenidas próximas:-**

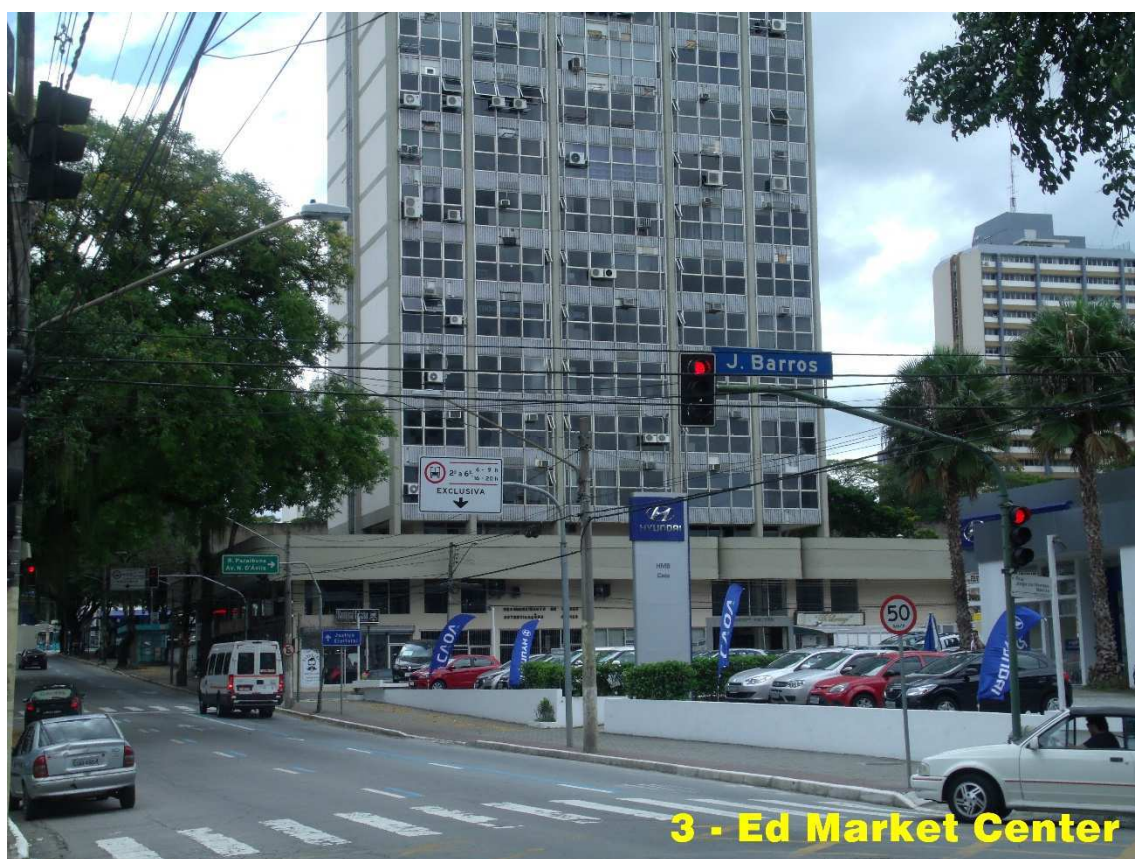
Av Engº Francisco José Longo, Av Adhemar de Barros, Rua Euclides Miragaia, Av Dr Nelson Dávila e Av Dr João Guilhermino.

Vejamos agora, um pouco (fachadas frontais) destes edifícios comerciais:-









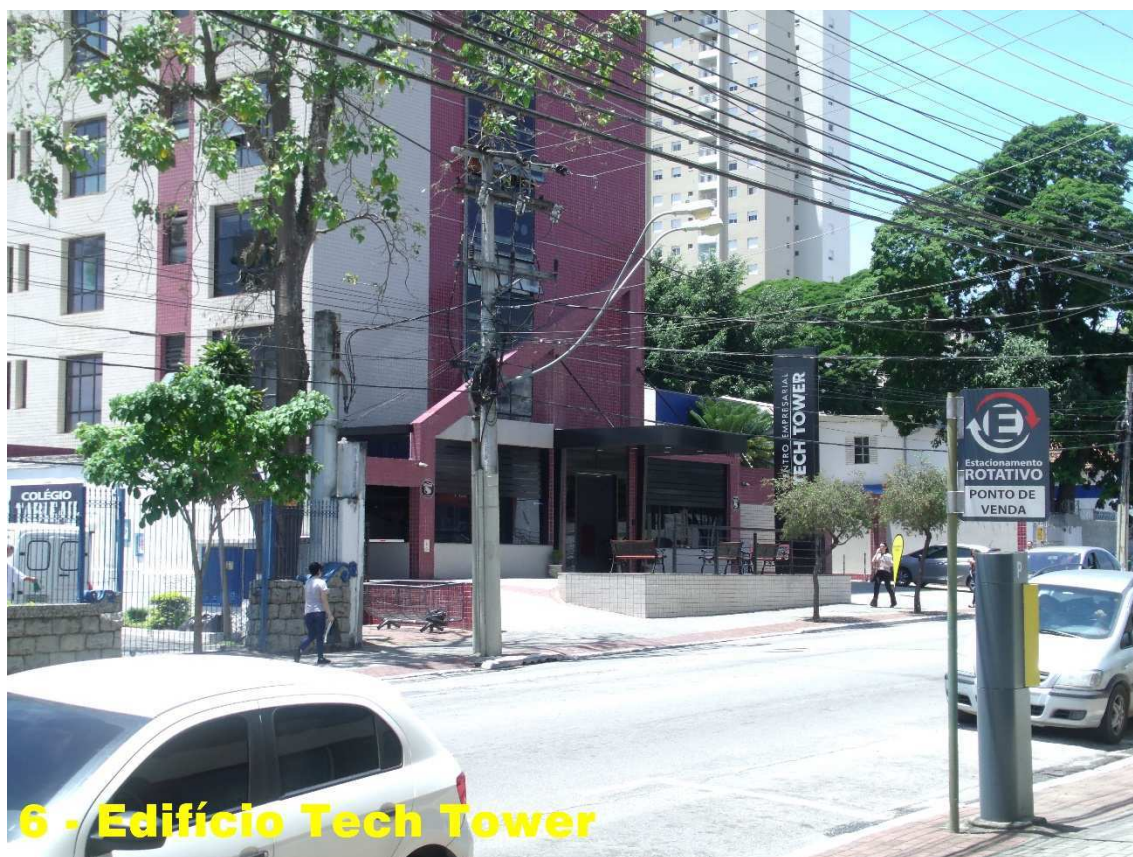




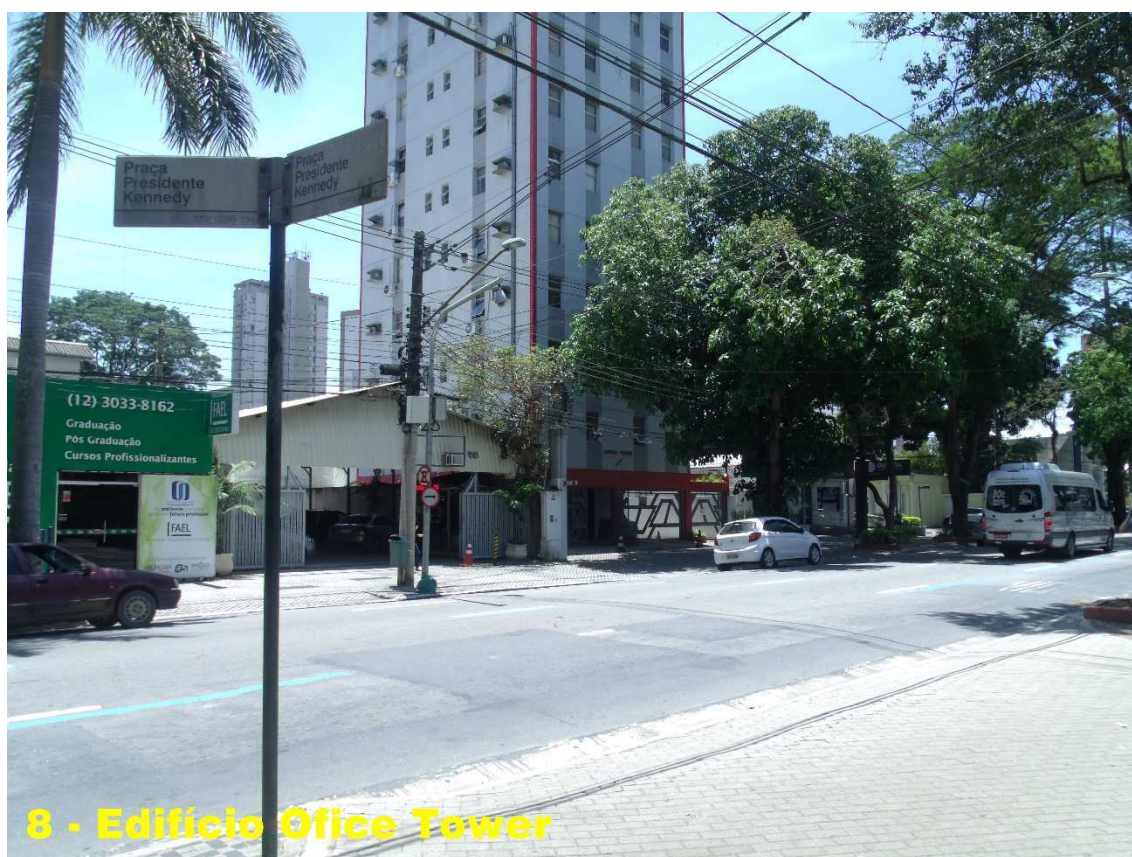
5 - Edifício Sky I



6 - Edifício Tech Tower







8 - Edifício Office Tower



9 - Edifício Saint James



9 - Edifício Saint James

*.- Em todos estes edifícios comerciais foram coletadas amostras imobiliárias.

*.- Visita Técnica – Imóvel Objeto.

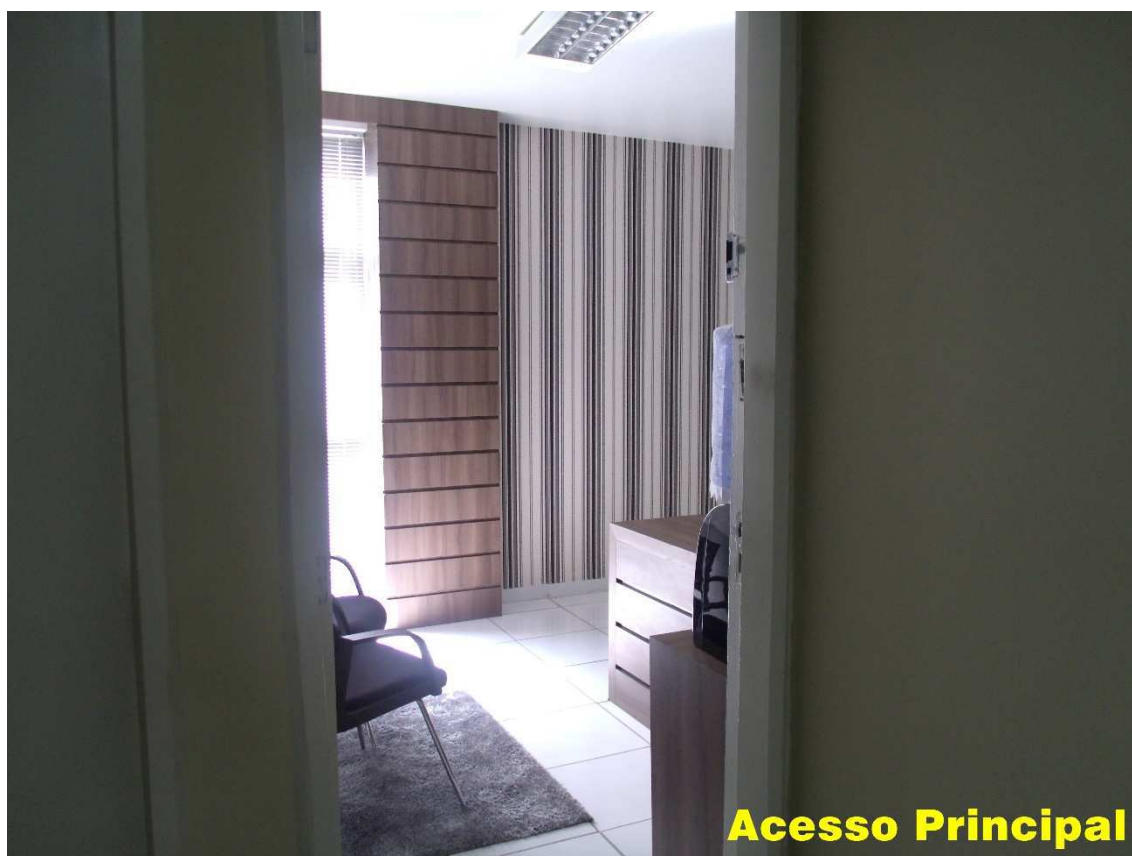


Entrada - Sala Comercial

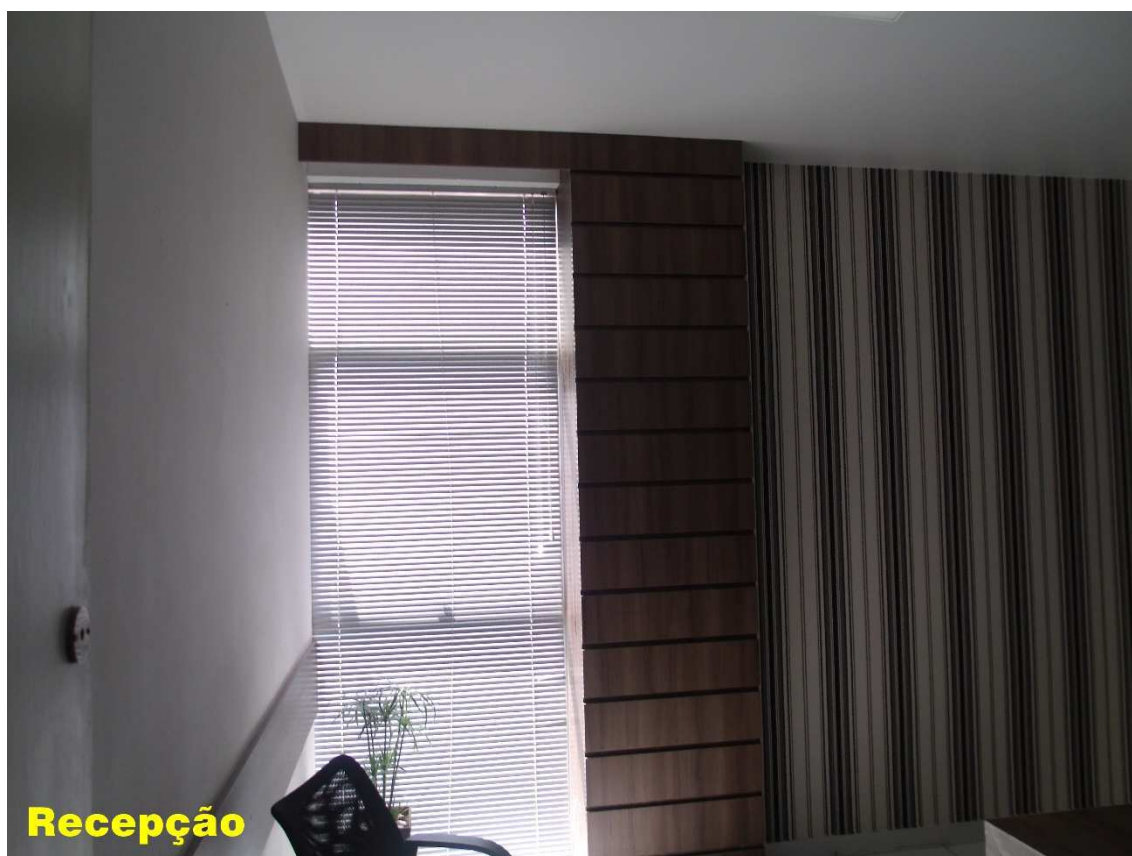
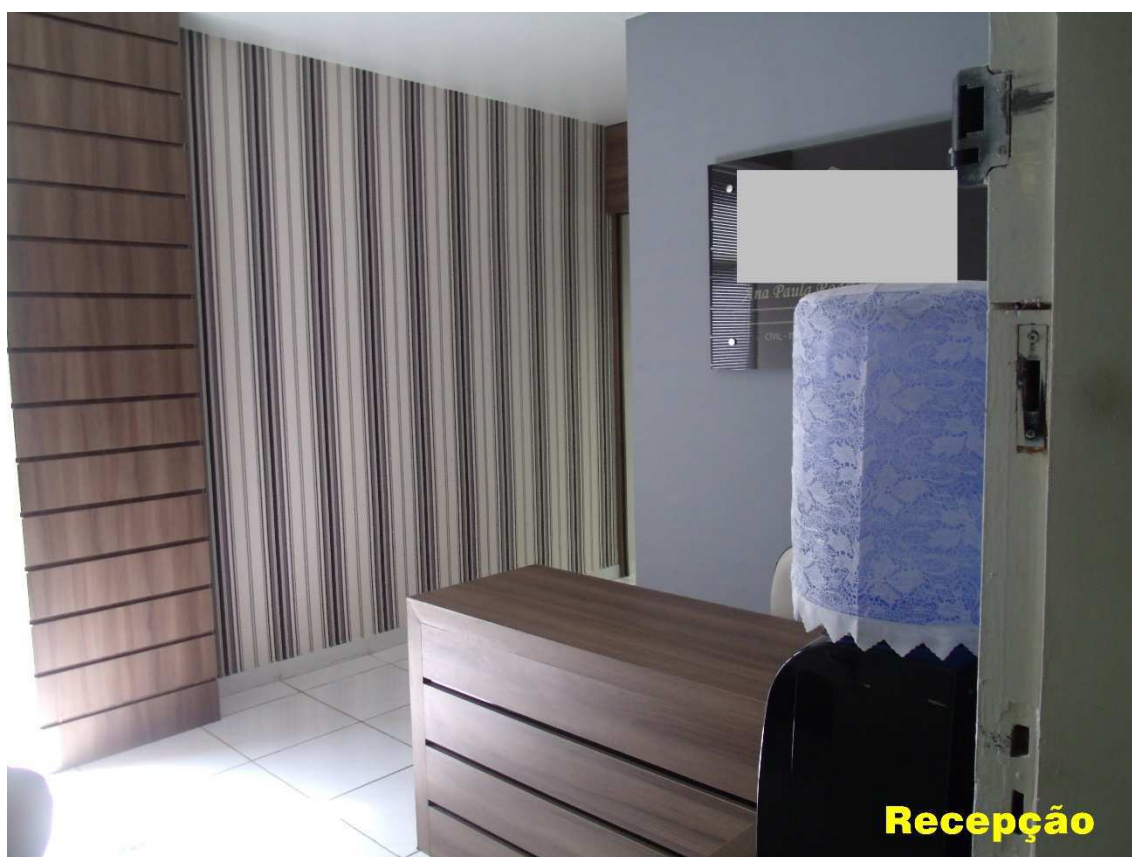




Hall Elevadores Acesso - Salas



Acesso Principal

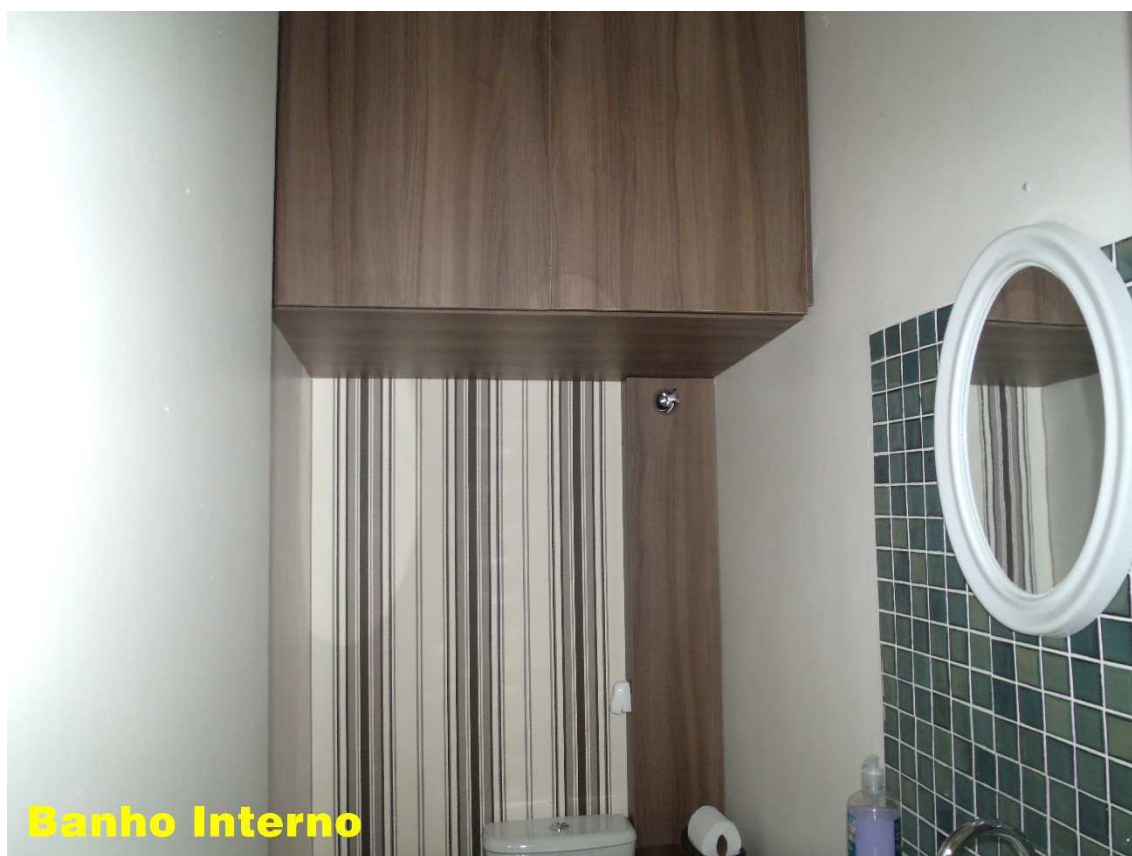


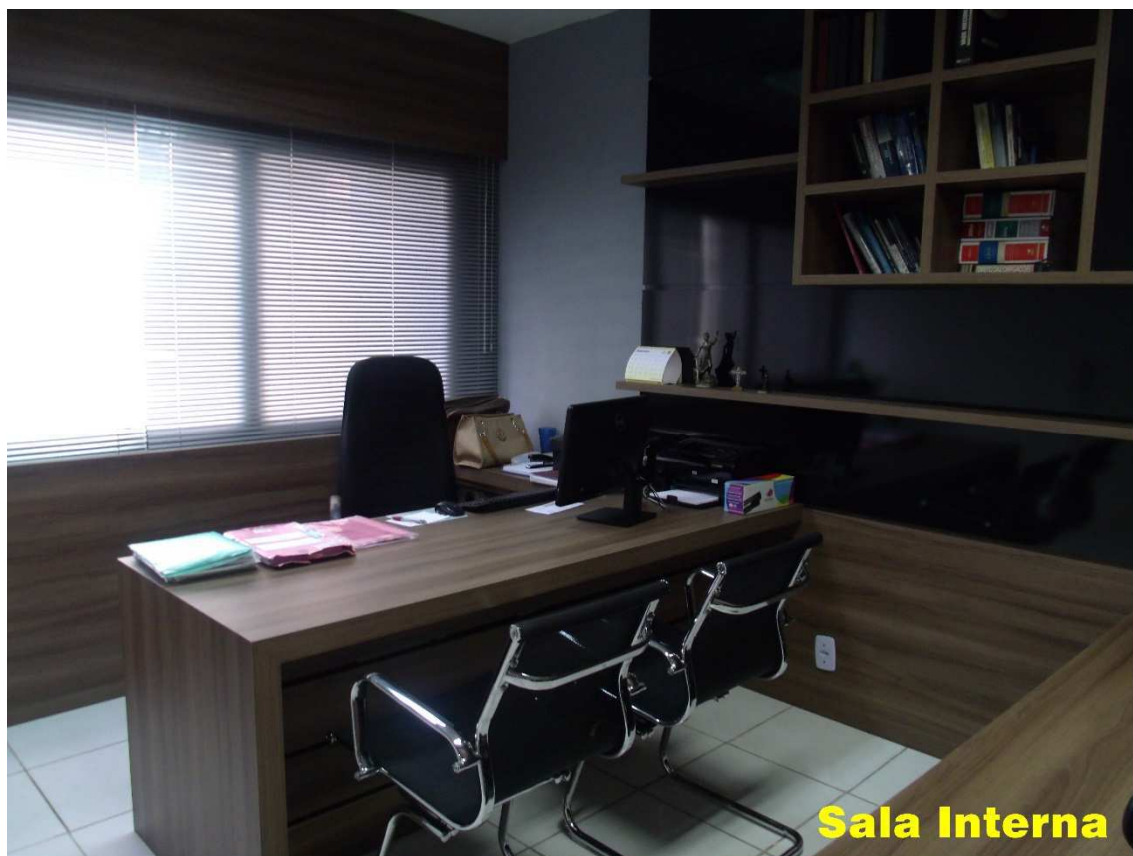


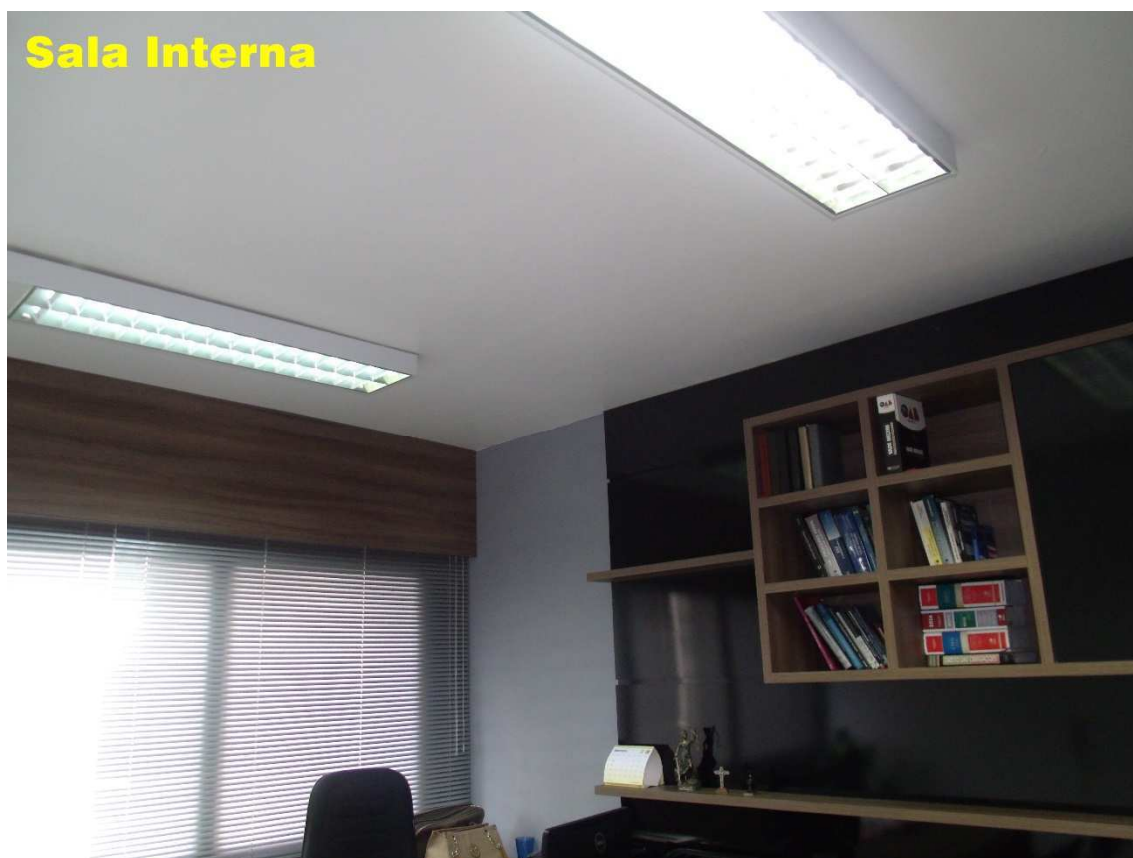
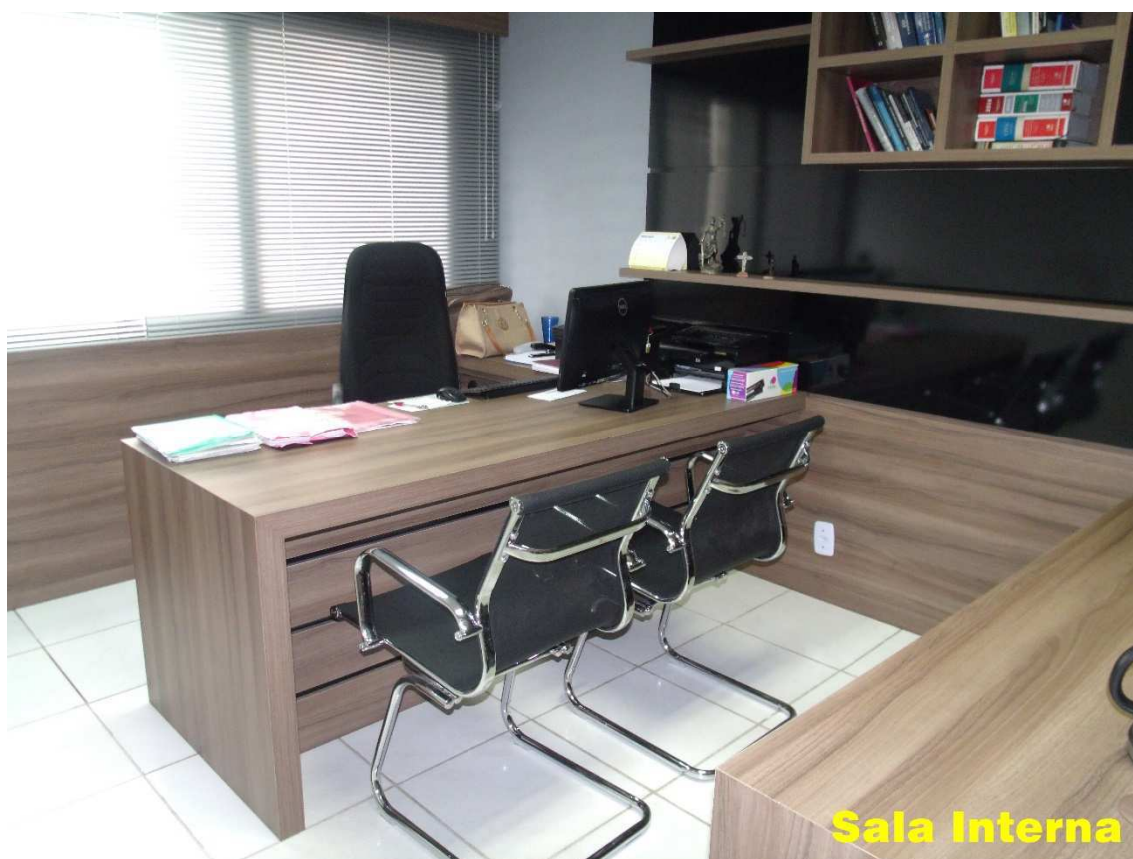
Recepção



Passagem Interna









*.- Bem resumida, uma visão geral da utilização interna do imóvel objeto.

Basicamente utilizado como escritório de advocacia.

O estado de conservação do imóvel (visualmente) é bom, não necessitando de reparos.

*.- Completamos aqui a caracterização do imóvel em avaliação e passamos a próxima etapa.

***.- Avaliação:-**

Como colocado anteriormente, utilizaremos para tanto o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e consideramos levantar dados da e nas regiões ao entorno, onde o imóvel em avaliação encontra-se localizado.

Para tanto foram levantados dados de imóveis (características muito semelhantes), na região de implantação do imóvel objeto bem como no seu entorno. Dados levantados = Ruas e Avenidas existentes área:-

***.- Ruas e Avenidas próximas:-**

Av Engº Francisco José Longo, Av Adhemar de Barros, Rua Euclides Miragaia, Av Dr Nelson Dávila e Av Dr João Guilhermino.

E os dados complementares foram fornecidos por imobiliárias =

Nova Freitas Imóveis, Geração Imóveis, Grupo Kaza Imóveis, Maciel Negócios Imobiliários, Ferreirinha Imóveis, Pirâmide Imóveis, Alexandre Imóveis e Corretores Autônomos.

Importante lembrar que as informações coletadas, não são informações antigas, mas valores imóveis hoje/atuais – (Novembro/2018).

Todos os dados e informações levantados, após homogeneização por fatores, resultaram nas seguintes amostras = (Valor metro quadrado comercialização – prédios comerciais – escritórios), como segue:-

Amostra 01 = R\$ 3.610,50 / m².

Amostra 02 = R\$ 3.192,00 / m².

Amostra 03 = R\$ 2.720,00 / m².

Amostra 04 = R\$ 4.000,00 / m².

Amostra 05 = R\$ 4.815,00 / m².

Amostra 06 = R\$ 4.526,00 / m².

Amostra 07 = R\$ 4.272,00 / m².

Amostra 08 = R\$ 4.202,00 / m².

Amostra 09 = R\$ 3.450,00 / m².

*.- Somatório Total das 09 Amostras = R\$ 34.790,50 / 09 Amostras = R\$ 3.865,00 / m²
 comercialização = (Valor Médio – prédio comercial – escritórios).

*.- Retirada das amostras discrepantes - (20% acima e 20% abaixo da média).

Média m² = R\$ 3.865,00 / m².

Acima (+ 20% da média) = R\$ 4.638,00 / m².

Abaixo (- 20% da média) = R\$ 3.092,00 / m².

Assim saem do cálculo da nova média, as Amostras = 03 e 05.

*.- Calculo da Nova Média =

Somando as amostras restantes / dividindo pelo nº de amostras restantes, teremos como resultado, a média definitiva do preço m² médio comercialização, para prédios comerciais (escritórios) atualmente (Novembro/2018).

*.- Somatório Total das 07 Amostras restantes = R\$ 27.255,50 / 07 Amostras =

= R\$ 3.893,00 / m² = Valor do m² médio – Comercialização prédios comerciais (escritórios).

***.- M2 médio estimado para Comercialização - (Novembro/2018) = R\$ 3.893,00 / m2 – (Três mil, oitocentos e noventa e três reais).**

***.- Este é o valor médio estimado para o metro quadrado comercialização em São José dos Campos (imóvel - região em estudo), em Novembro/2018.**

***.- CONCLUSÕES FINAIS.**

a.- Conclui-se então o valor médio atual comercialização para o imóvel objeto – (Novembro/2018) = R\$ 3.893,00/m2 – (Três mil, oitocentos e noventa e três reais);

b.- Valor médio comercialização - imóvel objeto:-

Imóvel (Área = 42,00 m2) x Valor m2/médio (R\$ 3.893,00/m2) = R\$ 163.506,00 – (Cento e sessenta e três mil, quinhentos e seis reais);

***.- Valor Final Avaliado – Imóvel Objeto = R\$ 163.506,00 – (Cento e sessenta e três mil, quinhentos e seis reais).**

***.- Quesitos.**

Processo sem quesitos anexos.

Este Laudo Avaliação Final, é composto por 31 páginas, sendo 30 rubricadas e a última assinada por este perito.

Desta forma completamos a avaliação que nos foi solicitada.

Felix Malcher Motta Aidar Filho
Laudos / Perícias / Avaliações

Arquiteto

CAU A3100-3

SP

Sempre a disposição, para eventuais dúvidas.

Sem mais,

Atenciosamente.

São José dos Campos, 19 de Novembro de 2018.



Arqto Felix Malcher Motta Aidar Filho.

Perito.