

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP.**

Processo nº 1019089-85.2015.8.26.0577.

Nº de ordem: 1.599/15.

Ação: Execução de título extrajudicial.

Exequente: Banco do Brasil S.A.

Executados: Piccini e Nascimento Comércio de Bebidas e Alimentos Ltda. - ME, Geraldo Coelho do Nascimento, Paulo Eduardo do Nascimento e Mariana Piccini Casali do Nascimento.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6.ª Região, sob n.º 0600339061, Perito Judicial, nomeado e compromissado na presente ação, que tramita perante esse Juízo e Cartório, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO TÉCNICO**.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 6 de agosto de 2021.

---

Reinaldo Ribeiro Gerth  
Engenheiro CREA n.º 0600339061  
Perito Judicial

## **1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata-se de ação de execução de quantia certa proposta pelo Banco do Brasil S.A. contra Piccini e Nascimento Comércio de Bebidas e Alimentos Ltda. - ME, Geraldo Coelho do Nascimento, Paulo Eduardo do Nascimento e Mariana Piccini Casali do Nascimento com o objetivo de avaliar o bem imóvel penhorado, localizado na Avenida Pedro Friggi, nº 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek de Oliveira, Bloco 16, 2º andar, apartamento nº 103, São José dos Campos-SP, conforme matrícula nº. 179.656, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos e inscrito sob nº. BC 68.0999.0012.0187 perante a Prefeitura Municipal de São José dos Campos-SP.

## **2 – INDICAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E APRESENTAÇÃO DE QUESITOS**

As partes não indicaram assistente técnico, nem apresentaram quesitos.

## **3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A MATRÍCULA**

Matrícula nº. 179.656: O apartamento nº. 103, Tipo 2, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, Bloco 16, do empreendimento denominado “Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek de Oliveira - JK”, situado na Avenida Pedro Friggi, nº 2.600, Bairro Tatetuba, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com área útil de 53,94 metros quadrados, área comum de 74,88 metros quadrados, área de estacionamento de 11,04 metros

quadrados, correspondente a 1 (uma) vaga indeterminada, localizada no térreo, encerrando a área de 139,86 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,227991%. Cadastro Municipal nº 68.0999.0012.0187.

#### **4 – VISTORIA**

Aos 18 dias do mês de junho do ano de 2021, na presença do assistente do perito (Sr. Ralph Gouvêa Gerth), do executado (Sr. Geraldo Coelho do Nascimento) e do morador do imóvel (Sr. Luiz Felipe Cardoso Massa) procedemos à vistoria do imóvel situado na Avenida Pedro Friggi, nº 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek de Oliveira - JK, Bloco 16, 2º andar, apartamento nº 103, Bairro do Tatetuba, São José dos Campos-SP.

##### **4.1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME A VISTORIA**

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato irregular, com topografia plana, servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via asfaltada, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

O imóvel avaliando, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek de Oliveira - JK, constituído de trinta e dois blocos, com três pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, estacionamento no pavimento térreo, um salão de festas,

duas quadras poliesportivas, dois playgrounds, uma área de churrasqueira e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 103 conta com 53,94 m<sup>2</sup> de área privativa, área comum de 85,92 m<sup>2</sup>, área total de 139,86 m<sup>2</sup>, participando no terreno com uma fração ideal de 0,227991%, fazendo frente para a Avenida Pedro Friggi nº 2.600, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social, um hall de distribuição e uma vaga para veículo sem identificadas como AP 103 BL 16.

Cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 68.0999.0012.0187.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

## **4.2 – DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA DO IMÓVEL**

A fachada do edifício é revestida em reboco e pintura látex.

A unidade autônoma possui os acabamentos e características originais, conforme descrito:

### **HALL DE ENTRADA:**

Piso: Ardósia.

Parede: Reboco fino com pintura em látex.

Esquadria: Metálica com vidro liso e pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com pintura látex.

### **SALA DE ESTAR:**

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira envernizada.

Esquadria: Metálica com vidro liso e pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com moldura em gesso e pintura látex.

#### COZINHA:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com vidro fosco e pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com pintura látex.

#### ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Esquadria: Metálica com vidro fosco e pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com pintura látex.

#### DORMITÓRIOS 1 e 2:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com veneziana, vidro liso e pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com moldura em gesso e pintura látex.

#### BANHEIRO SOCIAL:

Piso: Cerâmico.

Parede: Cerâmico até a altura do teto.

Porta: Madeira com pintura em esmalte sintético.

Esquadria: Metálica com vidro fosco e pintura em esmalte sintético.

Forro: Laje com moldura em gesso e pintura látex.

#### HALL DE DISTRIBUIÇÃO:

Piso: Cerâmico.

Parede: Reboco fino com pintura látex.

Forro: Laje com moldura em gesso e pintura látex.

**VAGA DE GARAGEM:**

Piso: Cimentado.

## **5 – AVALIAÇÃO**

O objetivo primordial é estabelecer a metodologia mais adequada para determinação do justo valor de mercado do imóvel objeto da lide.

Nas avaliações de imóveis urbanos, no caso é o de unidade autônoma (apartamento), tais como são consideradas áreas periféricas, podem ser utilizados os métodos comparativos de dados de mercado.

Adotaremos critérios e regras da Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, elaborada pela comissão de Peritos nomeada pela Coordenadoria do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda “CAJUFA”, denominada NORMAS–2004, visando à atualização das NORMAS–75, para atender a norma NBR-14.653.

Os valores pesquisados foram obtidos com informações em imobiliárias e publicações da cidade, tendo os elementos características construtivas compatíveis com os da unidade avalianda e estando situados na mesma região geoeconômica, dentro do próprio condomínio.

Haverá redução de 10% nas ofertas, dada a elasticidade do negócio.

Terá a média aritmética dos valores unitários pesquisados e homogeneizados, dando preferência à aplicação da média saneada dos valores limites acima e abaixo de 30%.

Para a unidade autônoma, utilizaremos o método comparativo de outras unidades autônomas pesquisadas, e homogeneizadas, transpondo o valor para o imóvel avaliando.

## ELEMENTO 1

Fonte: Flavio Guerra Imóveis.

Referência: imo10de9.

Telefone: 12.3929-5405.

Data: Junho de 2021.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Avenida Pedro Friggi, 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubsticheck de Oliveira - JK, Bairro do Tatetuba, São José dos Campos - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo}}{\text{Ac}} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 168.000,00.$$

$$\text{Ac} = 139,86 \text{ m}^2.$$

$$\text{Fo} = 0,90.$$

$$\text{Fa} = 1,00.$$

$$\text{Fc} = 1,00.$$

$$\text{Viu} = \frac{168.000,00}{139,86} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 1.081,08 / \text{m}^2.$$

**ELEMENTO 2**

Fonte: Flavio Guerra Imóveis.

Referência: imo11142.

Telefone: 12.3929-5405.

Data: Junho de 2021.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Avenida Pedro Friggi, 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubsticheck de Oliveira - JK, Bairro do Tatetuba, São José dos Campos - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$Viu = \frac{Vo}{Ac} \times Fo \times Fa \times Fc$

Ac

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

Vo= R\$ 190.000,00.

Ac = 139,36 m<sup>2</sup>.

Fo = 0,90.

Fa = 1,00.

Fc = 1,00.

$Viu = \frac{190.000,00}{139,36} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

139,36

Viu = R\$ 1.227,04 / m<sup>2</sup>.

**ELEMENTO 3**

Fonte: Flavio Guerra Imóveis.

Referência: imo5849.

Telefone: 12.3929-5405.

Data: Junho de 2021.

Natureza do elemento: Oferta.

Localização: Avenida Pedro Friggi, 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubsticheck de Oliveira - JK, Bairro do Tatetuba, São José dos Campos - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$Viu = \frac{Vo}{Ac} \times Fo \times Fa \times Fc$

Ac

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

Vo= R\$ 160.000,00.

Ac = 139,36 m<sup>2</sup>.

Fo = 0,90.

Fa = 1,00.

Fc = 1,00.

$Viu = \frac{160.000}{139,36} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

139,36

Viu = R\$ 1.033,29 / m<sup>2</sup>.

**ELEMENTO 4**

Fonte: Hugo Imóveis.

Referência: 1866.

Telefone: 12.3027-8585.

Data: Junho de 2021.

Observação: apartamento original.

Localização: Avenida Pedro Friggi, 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubsticheck de Oliveira - JK, Bairro do Tatetuba, São José dos Campos - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

Viu =  $\frac{Vo}{Ac} \times Fo \times Fa \times Fc$

Ac

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

Vo= R\$ 157.000,00.

Ac = 139,36 m<sup>2</sup>.

Fo = 0,90.

Fa = 1,00.

Fc = 1,00.

Viu =  $\frac{157.000,00}{139,36} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00$

139,36

Viu = R\$ 1.036,23 / m<sup>2</sup>.

## ELEMENTO 5

Fonte: Hugo Imóveis.

Referência: 1866.

Telefone: 12.3027-8585.

Data: Junho de 2021.

Observação: apartamento original.

Localização: Avenida Pedro Friggi, 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubsticheck de Oliveira - JK, Bairro do Tatetuba, São José dos Campos - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc}}{\text{Ac}}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 168.000,00.$$

$$\text{Ac} = 139,36 \text{ m}^2.$$

$$\text{Fo} = 0,90.$$

$$\text{Fa} = 1,00.$$

$$\text{Fc} = 1,00.$$

$$\text{Viu} = \frac{168.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00}{139,36}$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 1.108,83 / \text{m}^2.$$

## ELEMENTO 6

Fonte: Hugo Imóveis.

Referência: 1866.

Telefone: 12.3027-8585.

Data: Junho de 2021.

Observação: apartamento original.

Localização: Avenida Pedro Friggi, 2.600, Conjunto Residencial Juscelino Kubsticheck de Oliveira - JK, Bairro do Tatetuba, São José dos Campos - SP.

Descrição: Um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social e uma vaga para veículo.

Observação: apartamento original.

$$\text{Viu} = \frac{\text{Vo} \times \text{Fo} \times \text{Fa} \times \text{Fc}}{\text{Ac}}$$

Onde: Viu = valor do imóvel por unidade.

Vo = valor da oferta.

Ac = área construída.

Fo = fator oferta.

Fa = fator área.

Fc = fator construção.

$$\text{Vo} = \text{R\$ } 170.000,00.$$

$$\text{Ac} = 139,36 \text{ m}^2.$$

$$\text{Fo} = 0,90.$$

$$\text{Fa} = 1,00.$$

$$\text{Fc} = 1,00.$$

$$\text{Viu} = \frac{170.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00}{139,36}$$

$$\text{Viu} = \text{R\$ } 1.097,88 / \text{m}^2.$$

**RESUMO DOS ELEMENTOS**

ELEMENTO - 1-----	R\$ 1.081,08/m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 2-----	R\$ 1.227,04/m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 3-----	R\$ 1.033,29/m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 4-----	R\$ 1.036,23/m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 5-----	R\$ 1.108,83/m <sup>2</sup>
ELEMENTO - 6-----	R\$ 1.097,88/m <sup>2</sup>
TOTAL-----	R\$ 6.584,35/m <sup>2</sup>

Média Aritmética: R\$ 6.584,35

6

Média Aritmética: R\$ 1.097,36/m<sup>2</sup>.

Media Saneada: R\$ 1.097,36/m<sup>2</sup>.

Limite Superior: 1,3 = R\$ 1.426,57/m<sup>2</sup>.

Limite Inferior: 0,7 = R\$ 768,15/m<sup>2</sup>.

Elementos a excluir: nenhum.

**Valor saneado - Vs = R\$ 1.097,36/m<sup>2</sup> (um mil, noventa e sete reais e trinta e seis centavos por metro quadrado).**

## 5.1 – CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

$$V_{aa} = A_{ia} \times V_s.$$

Onde:  $V_{aa}$  = valor do apartamento avaliando.

$A_{ia}$  = área do imóvel avaliando.

$V_s$  = valor saneado.

$$A_{ia} = 139,86 \text{ m}^2.$$

$$V_s = \text{R\$ } 1.097,36/\text{m}^2.$$

$$V_{aa} = 139,36 \times \text{R\$ } 1.097,36.$$

$$V_{aa} = \text{R\$ } 152.928,09.$$

**VALOR FINAL DO APARTAMENTO: R\$ 152.928,09 (cento e cinquenta e dois mil, novecentos e vinte e oito reais e nove centavos).**

## 6 – CONCLUSÃO

Conforme vistoria e após levantamentos, verificou-se um terreno em formato irregular, com topografia plana, servido de melhoramentos e equipamentos urbanos, tais como: via asfaltada, guia, sarjeta, calçada, rede de energia elétrica, rede de água potável, rede telefônica, iluminação pública, rede de esgoto, coleta de lixo domiciliar, rede coletora de água pluvial e linha regular de transporte urbano nas imediações.

O imóvel avaliando, com idade aproximada de 15 (quinze) anos, está contido no Conjunto Residencial Juscelino Kubitschek de Oliveira - JK, constituído de trinta e dois blocos, com três pavimentos em cada bloco e quatro apartamentos por pavimento, portaria, estacionamento no pavimento térreo, um salão de festas, duas quadras poliesportivas, dois playgrounds, uma área de churrasqueira e escadarias de acesso aos pavimentos.

O apartamento nº. 103 conta com 53,94 m<sup>2</sup> de área privativa, área comum de 85,92 m<sup>2</sup>, área total de 139,86 m<sup>2</sup>, participando no terreno com uma fração ideal de 0,227991%, fazendo frente para a Avenida Pedro Friggi, nº 2.600, no perímetro urbano do município.

O imóvel é constituído de um hall de entrada, uma sala de estar, uma cozinha, uma área de serviço, dois dormitórios, um banheiro social, um hall de distribuição e uma vaga para veículo sem identificadas como AP 103 BL 16.

Cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob o nº 68.0999.0012.0187.

Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Após estudos e pesquisas obtivemos o valor total apurado e homogeneizado de **R\$ 152.928,09 (cento e cinquenta e dois mil, novecentos e vinte e oito reais e nove centavos).**

## 7 – FOTOGRAFIAS



Foto 1: Vista frontal do condomínio.



Foto 2: Vista da entrada do bloco 16.



Foto 3: Vista da sala de estar.



Foto 4: Vista da cozinha.



Foto 5: Vista da área de serviço.



Foto 6: Vista de um dos dormitórios.



Foto 7: Vista do banheiro social.



Foto 8: Vista geral da vaga de garagem.



Foto 9: Vista do salão de festas.



Foto 10: Vista de um dos *playgrounds*.

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto por 21 (vinte e uma) folhas, impressas em computador, com informações somente no anverso, todas rubricadas, vindo a primeira e a última assinada por este perito que as subscreve.

### ANEXOS:

- Anexo fotográfico, constituído por 10 (dez) fotografias.

O signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que fizerem necessários.

Pindamonhangaba, 6 de agosto de 2021.

---

Reinaldo Ribeiro Gerth  
Engenheiro CREA n.º 0600339061  
Perito Judicial

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP.**

Processo nº 1019089-85.2015.8.26.0577.

Nº de Ordem: 1.599/15.

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: Banco do Brasil S/A.

Executados: Piccini e Nascimento Comércio de Bebidas e Alimentos Ltda. ME,  
Geraldo Coelho do Nascimento, Paulo Eduardo do Nascimento e Mariana Piccini  
Casali do Nascimento.

Reinaldo Ribeiro Gerth, engenheiro, registrado no CREA 6ª  
Região, sob nº. 0600339061, Perito Judicial, nomeado na presente ação, que tramita  
perante esse Juízo e Cartório, vem mui respeitosamente à presença de Vossa  
Excelência, requerer o levantamento de seus honorários, já reservados, em face da  
conclusão e entrega do Laudo Pericial.

Nestes termos,

P. Deferimento.

Pindamonhangaba, 6 de agosto de 2021.

---

Reinaldo Ribeiro Gerth  
Engenheiro CREA nº. 0600339061  
Perito Judicial