

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

PROCESSO : Nº 1022689-76.2021.8.26.0554
CARTÓRIO : 9 OFÍCIO
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
REQUERENTES : MÁRCIO AUGUSTO CASACA E OUTRO
REQUERIDA : COOPERAÇÃO E COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO

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

L A U D O

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 16, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) apartamento localizado na Rua Adriático, nº 151, Conjunto Residencial Adriático, Bloco 16, 14º andar, apartamento nº 143, Bairro Sítio dos Vianas, Município e Comarca de Santo André, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **CARTA DE SENTENÇA**.

Obs.: *A vistoria interna foi realizada somente nas áreas comuns do Conjunto Residencial Adriático, em vista do ocupante do apartamento não estar presente, quando da vistoria, apesar, deste perito ter agendado nos autos dia e horário do início da vistoria (fls. 48 / 49) e determinação do MM. Juízo (fls. 50). As características construtivas e disposições dos compartimentos do apartamento foram constatadas, conforme informação no local e conforme análise dos sites de ofertas de venda de apartamentos, valendo-se, este perito da prerrogativa do Capítulo 8 – Atividades básicas, item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando, da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP – 2011.*

“...Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes...”

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

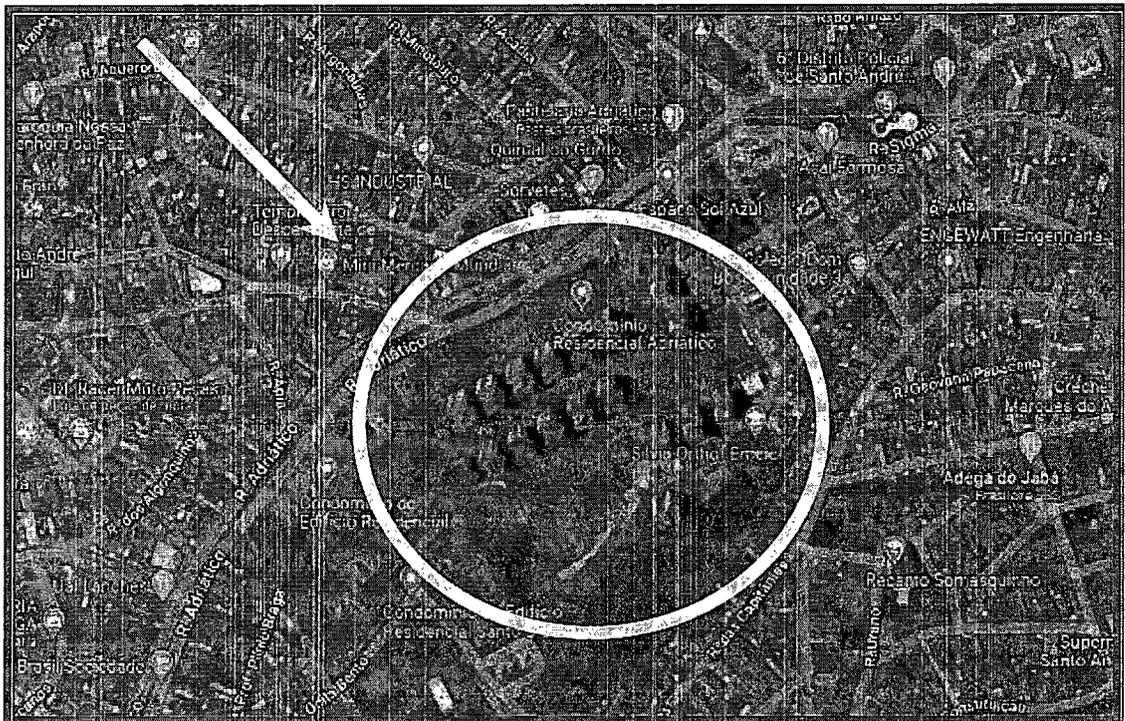
1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Adriático, nº 151, Conjunto Residencial Adriático, Bloco 16, 14º andar, apartamento nº 143, Bairro Sítio dos Vianas, Município e Comarca de Santo André, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

Conforme a Prefeitura Municipal de Santo André, o imóvel avaliando possui a seguinte classificação fiscal: 11.392.423.

3. Planta de localização



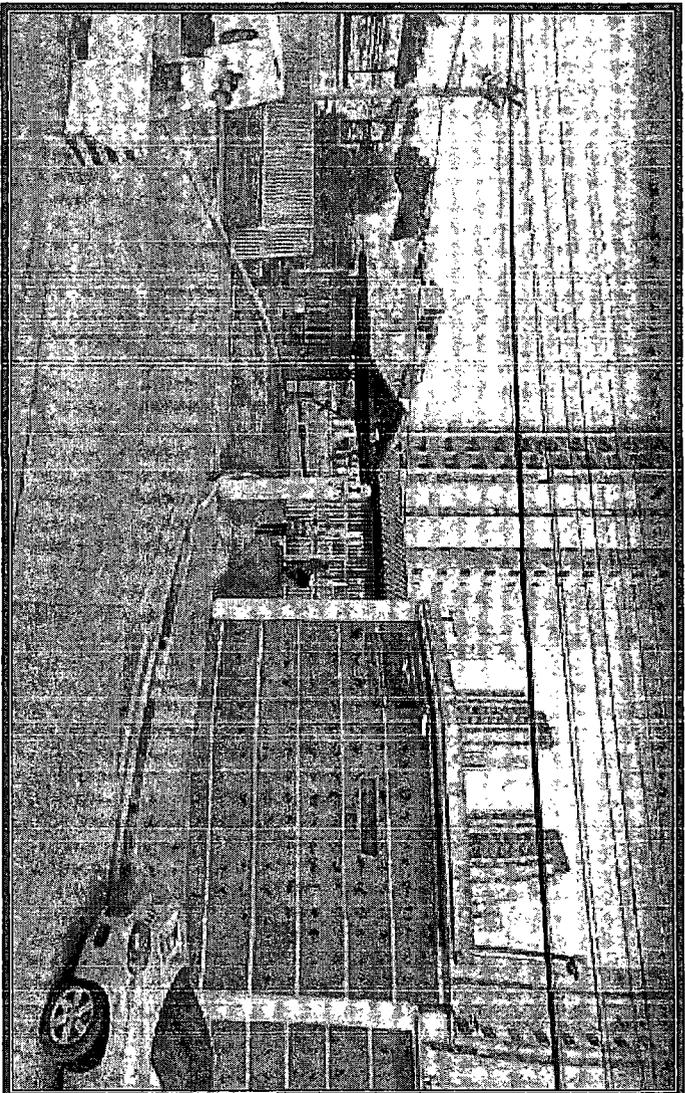
4. Acessibilidade

O acesso ao Conjunto Residencial Adriático é fácil e direto pela Rua Adriático.

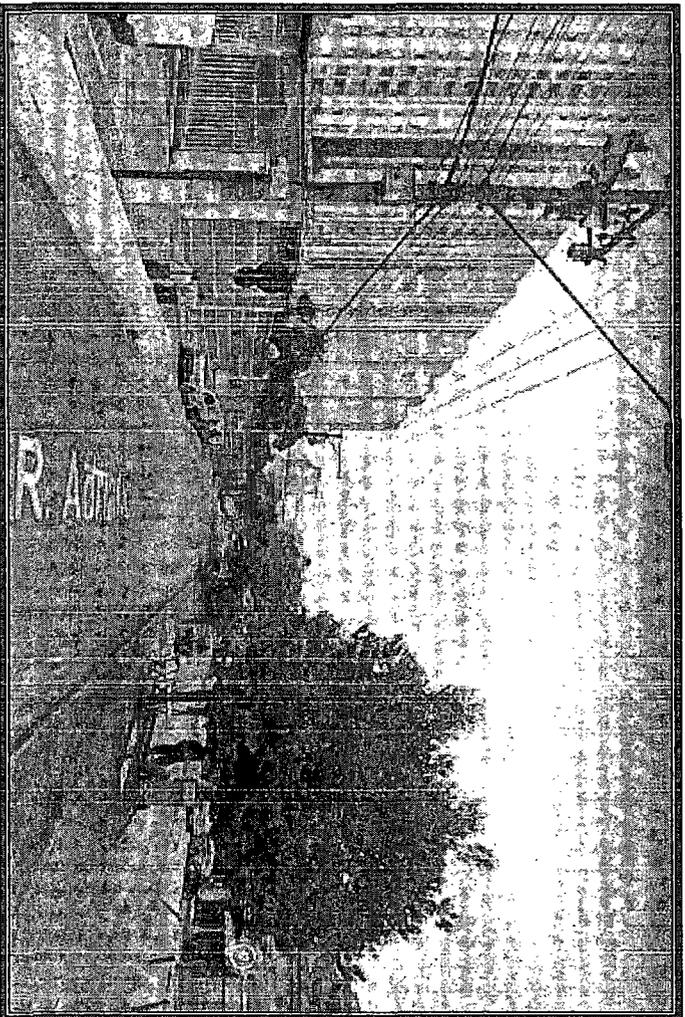
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 57 *764*

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Conjunto Residencial Adriático.



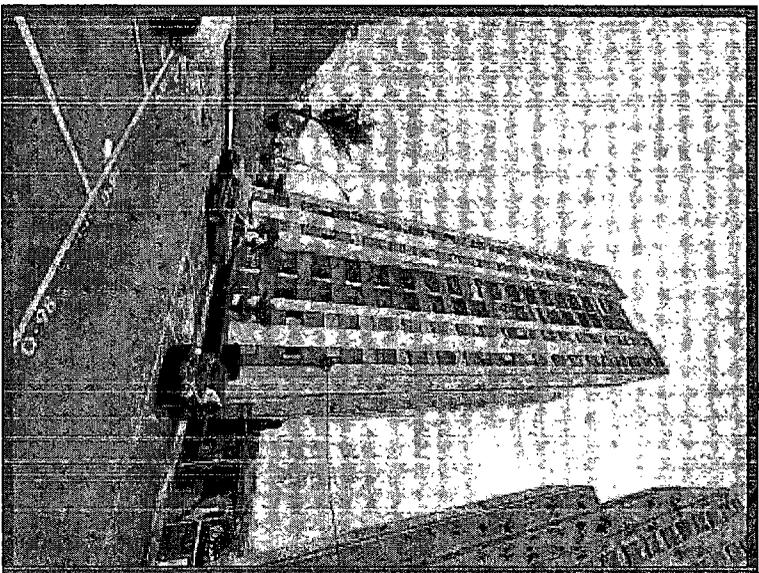
Vista da Rua Adriático que dá acesso ao Conjunto Residencial Adriático.

RUA COLON DO PRATA, Nº 08 - Ed. 23 - Cjto. U.S.A.I. - 0560 - SP - São Paulo - SP - Tel.: (11) 3661-8530 / 3661-8531 - JUAZEL@GMAIL.COM

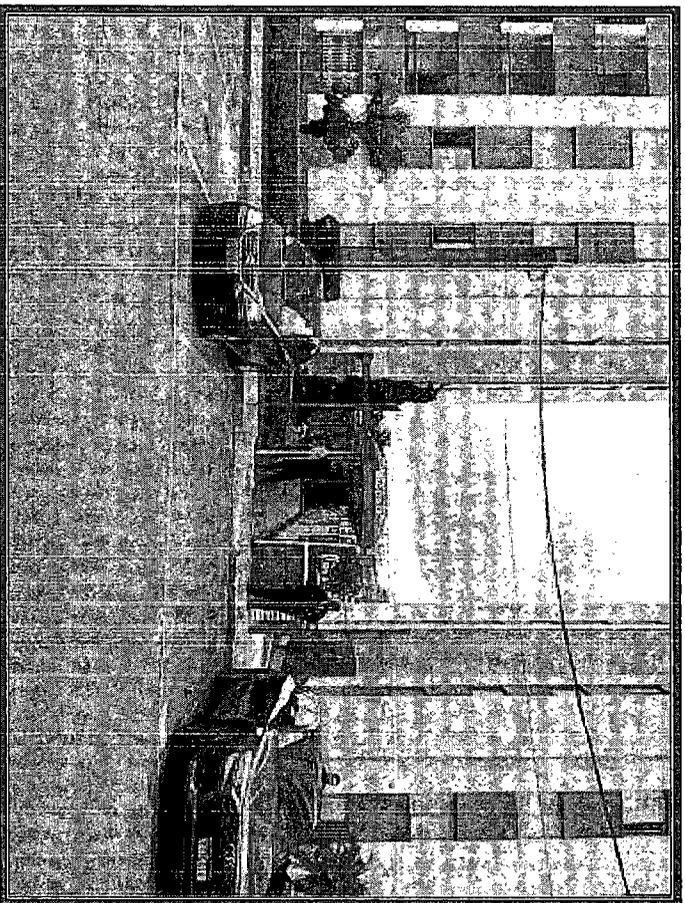
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 58

7965



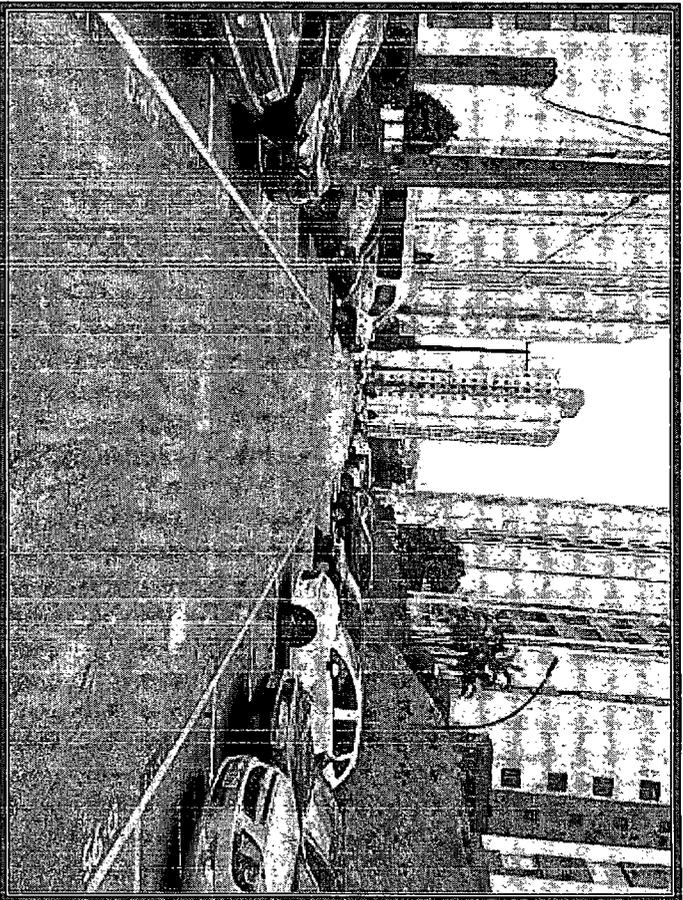
Vista do Bloco 16 do Conjunto Residencial Adriático.



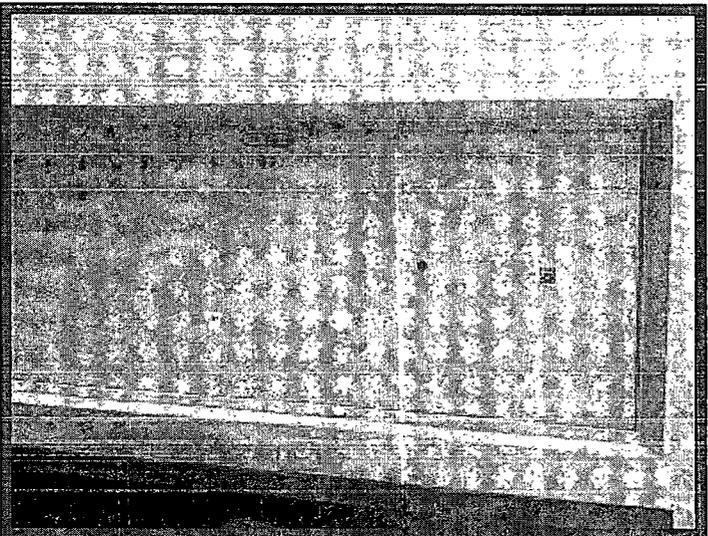
Vista da entrada do Bloco 16 do Conjunto Residencial Adriático.

RUA CONDÉ DOS FILIPES, Nº 08 - CA. 25 - CEP: 01511-080 - SP - São Paulo - SP - T. (51) 3001-6590 / 3109-1898 - JUAZP@tst.net.br

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Vista da rua interna que dá acesso ao Bloco 16 do Conjunto Residencial Adriático.



Vista da entrada do apartamento nº 143, do Bloco 16, do Conjunto Residencial Adriático.

RUA: Avenida dos Pinhais, nº 88 - Cj. 23 - Conj. Resid. - São Paulo - SP - Tel: (11) 201-0928 / 2010-1593 - Juares P. Pantaleão - Engenheiro Civil, CRP 125.478

6. Melhoramentos públicos

O Conjunto Residencial Adriático é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

7. Topografia

A topografia do Conjunto Residencial Adriático apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Adriático.

8. Características do solo

O solo onde se encontra localizado o Conjunto Residencial Adriático é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Características do Conjunto Residencial Adriático

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de torres	17 (dezessete) torres
Nº de elevadores	2 (dois) elevadores por torre
Nº de pavimentos	18 (dezoito) pavimentos por torre
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamento por torre
Sistema de segurança	Interfonia e porteiro eletrônico
Sistema de lazer	Quadra poliesportiva, salão de festas e playground

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/07/2022 às 11:20 , sob o número WSNE2270193374. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022689-76.2021.8.26.0554 e código D78B5AD.

10. Características construtivas do apartamento

Piso	Ladrilhos cerâmicos e laminado	
Forro	Laje e gesso	
Portas	Madeira	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr, basculante e porta-balcão	
Compartimentos	Sala com dois ambientes, sacada, cozinha, banheiro, 3 (três) dormitórios e área de serviço	
Nº de vagas de garagem	1 (uma) vaga de garagem descoberta	
Idade real	20 (vinte) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas	Privativa	68,85625m²
	Comum	36,41062m ²
	Total	105,26687m ²
Fração ideal do terreno	0,07663% ou 48,89515m ²	

Obs.:

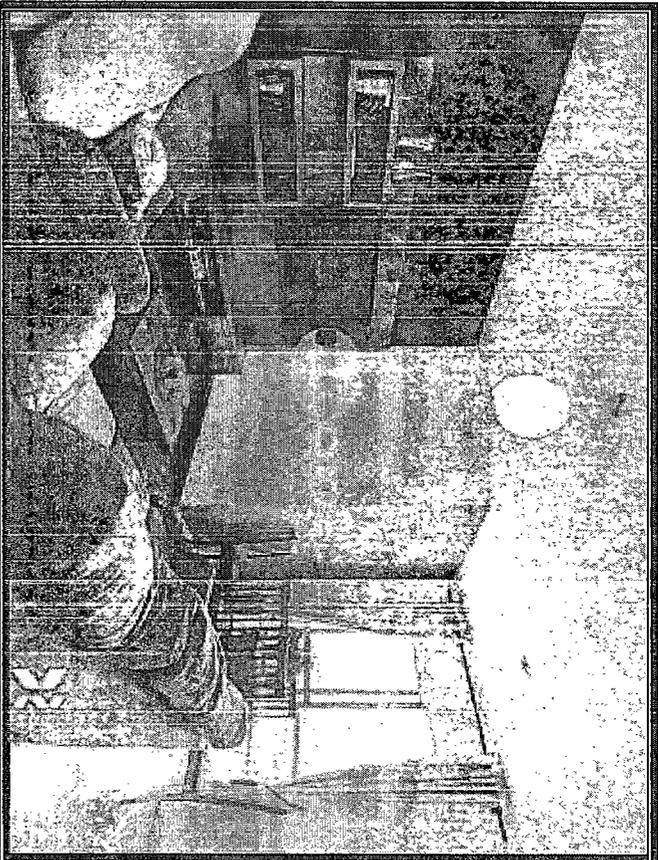
- a)** *As áreas construídas e a fração ideal do terreno do apartamento nº 143, do Bloco 16 do Conjunto Residencial Adriático foi resultado da análise da Matrícula nº 134.370 do 1º CRI / Santo André – SP (fls. 13).*
- b)** *A idade real do Conjunto Residencial Adriático foi resultado de informação no local, quando da vistoria, conjugada com estimativa deste perito.*

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

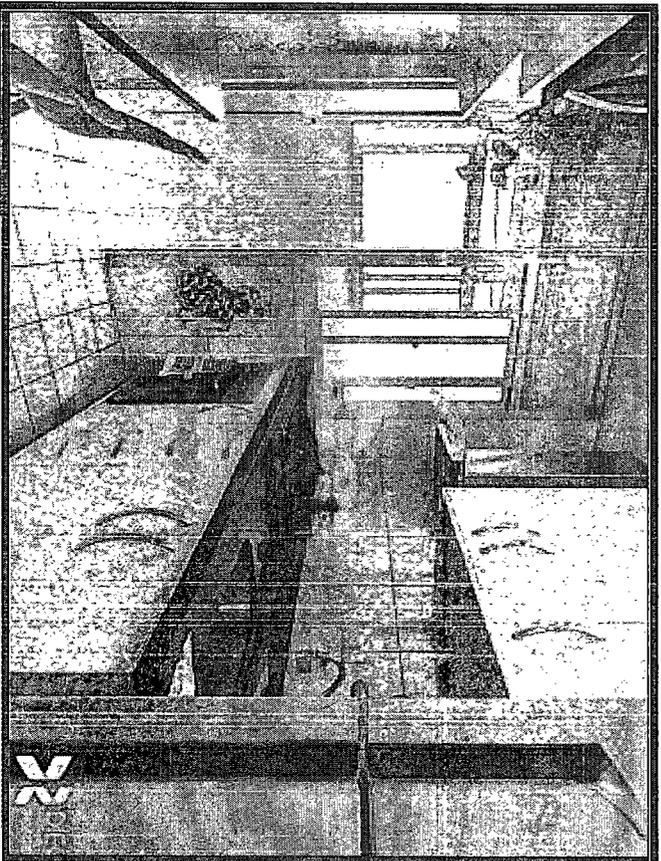
fls. 62

769

11. Ilustração fotográfica de um apartamento em oferta de venda, localizado no Conjunto Residencial Adriático



Sala.



Cozinha.

RUA CONDE DO PINHEIRO, Nº 08 - CA. 25 - CEP. 01501-000 - SÃO PAULO - SP - TELS: (11) 301-4834 / 30109-1925 - FAX: (11) 301-4834 / 30109-1925

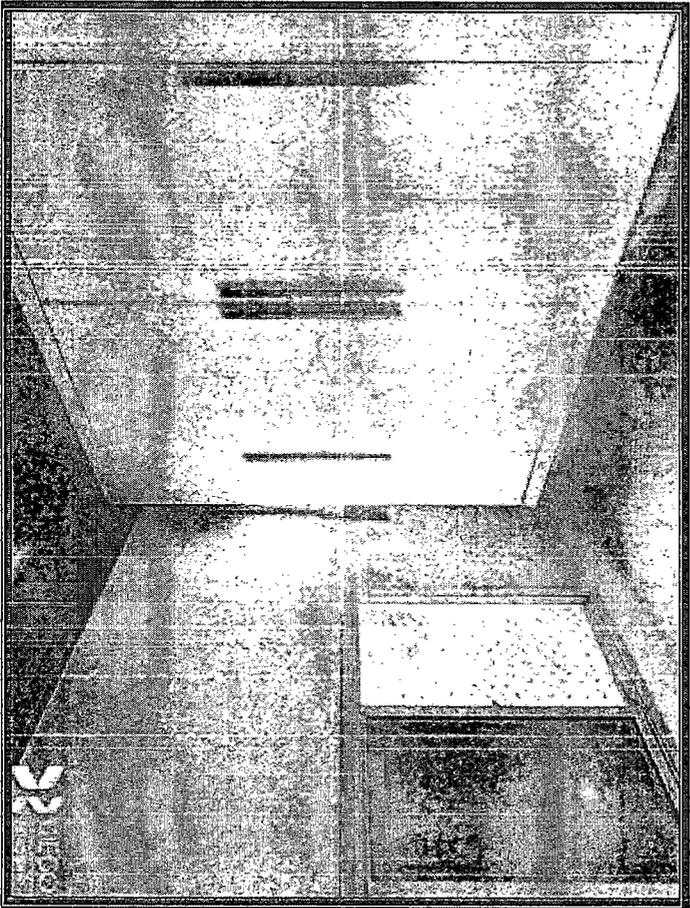
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 63

230



Dormitório 1.



Dormitório 2.

Fls. Conteúdo Original, por DR. Ed. de Engenharia Civil - São Paulo - SP - Brasil. O conteúdo original é de propriedade intelectual do autor e não pode ser reproduzido sem a devida autorização.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo III), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I).

O valor do apartamento para venda foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de julho de 2022, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.499,03 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 3.499,03 / m²)

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento (73,85625m²)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída privativa do apartamento (68,85625m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída útil de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo "Valores de Venda – 2002", Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [68,85625 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 73,85625m^2$$

$$V_a = (3.499,03 \times 73,85625)$$

$$V_a = R\$ 258.425,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 258.000,00$$

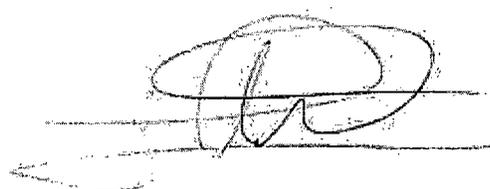
(duzentos e cinquenta e oito mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

Santo André, 04 de julho de 2022.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 68

275

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RUA CONDOR DO PIRATUNGA, Nº 08 - Lt. 23 - CEP 01501-680 - SBC - SÃO PAULO - SP - TEND. (11) 3101-8888 (11) 3101-8888 - JUNTAS E ADVERTÊNCIAS

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do apartamento avaliando (IL_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IL_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área privativa do apartamento comparativo

A_a = Área privativa do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área privativa ponderada do apartamento comparativo, já considerada a área privativa das vagas de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio (4,568)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	20 (vinte) anos	
Área privativa ponderada avalianda	Apartamento	68,85625m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[68,85625 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	554,44m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,807	
Índice local	100,00	
Data-base	Julho de 2022	

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 72

JJP

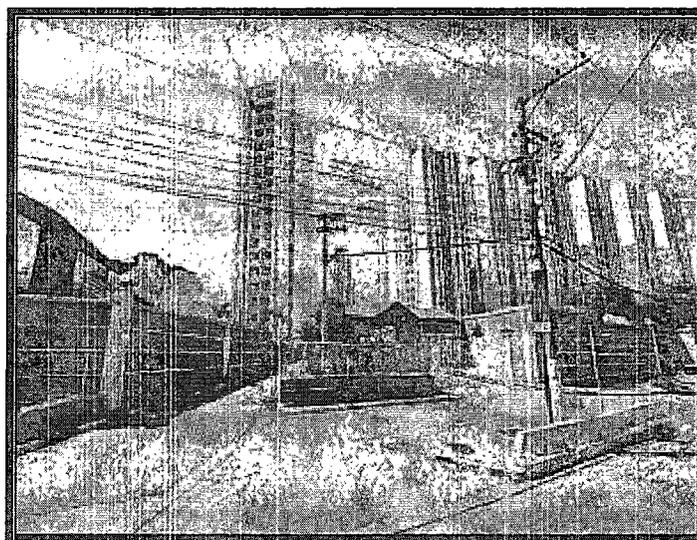
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

RUA COND. DO PINHAO, Nº 08 - CJ. 29 - CEM. DESD-080 - SO. SÃO PAULO - SP - TEL: (11) 3101-4397 / 3105-3083 - JPPANTALEAO@GMAIL.COM.BR

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Bartozzi Imóveis – Sra. Magali
	Tel.: (11) 4238-1757
02. Data	Julho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Adriático, nº 151, 7º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	61,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 250.000,00

Ilustração fotográfica



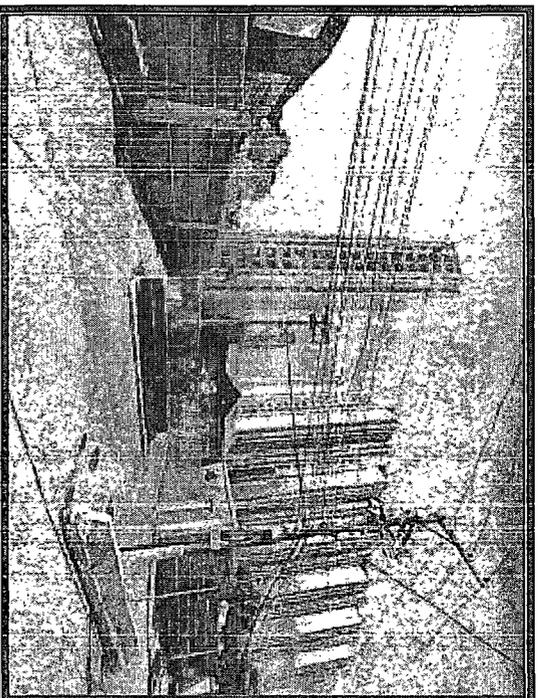
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(250.000,00 / 61,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,953 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 3.515,16 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Neon Imóveis – Sra. Lúcia Helena
	Tel.: (11) 4990-1394
02. Data	Julho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Adriático, nº 151, 11º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	60,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescimento	0,807
10. Valor de venda	R\$ 245.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

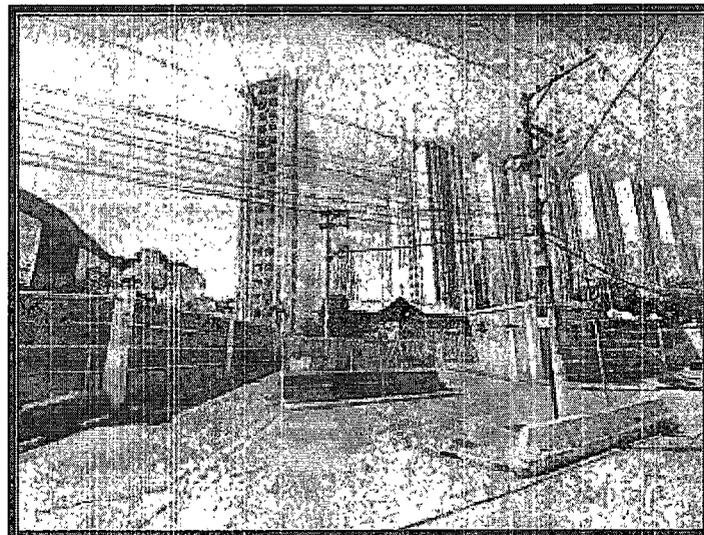
$$V_{u2} = [(245.000,00 / 60,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,949 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 3.487,58 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Neon Imóveis – Sra. Lúcia Helena
	Tel.: (11) 4990-1394
02. Data	Julho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Adriático, nº 151, 3º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	64,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 255.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(255.000,00 / 64,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,965 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

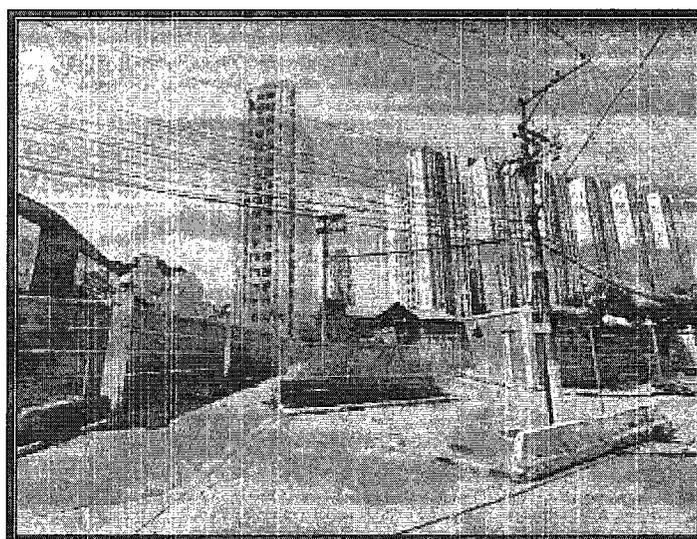
$$V_{u3} = \text{R\$ } 3.460,43 / \text{m}^2$$

283

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Apriori Imóveis – Sr. Francisco José
	Tel.: (11) 4316-7100
02. Data	Julho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Adriático, nº 151, 5º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	75,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 298.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(298.000,00 / 75,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,004 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 3.590,30 / \text{m}^2$$

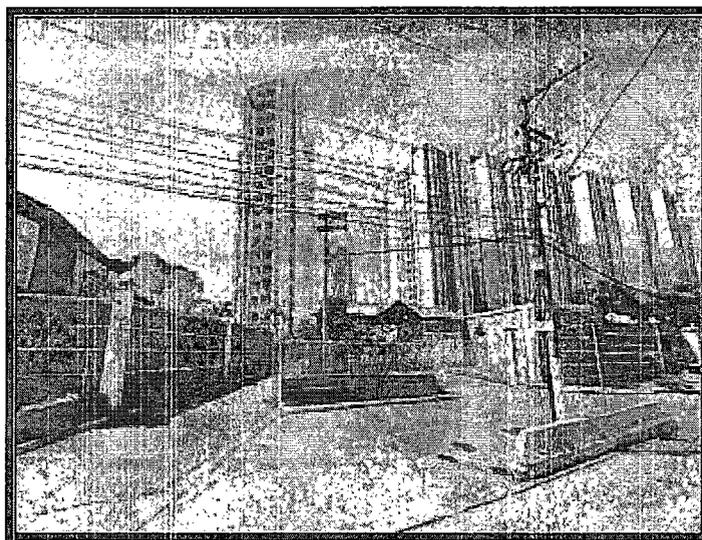
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2022 às 11:20, sob o número WSNE22701933714. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022689-76.2021.8.26.0554 e código D78B5AD.

fls. 912
fls. 77
284
1
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2022 às 11:20, sob o número WSNE22701933714. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022689-76.2021.8.26.0554 e código D78B5AD.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Donizete Imóveis – Sr. Donizete Tel.: (11) 4994-3477
02. Data	Julho de 2022 (oferta)
03. Localização	Rua Adriático, nº 151, 1º andar
04. Índice local	100
05. Área útil ponderada / vagas	73,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (4,568)
07. Idade do prédio	20 (vinte) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,807
10. Valor de venda	R\$ 280.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(280.000,00 / 73,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,9997 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 3.441,70 / \text{m}^2$$

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 78

785
P

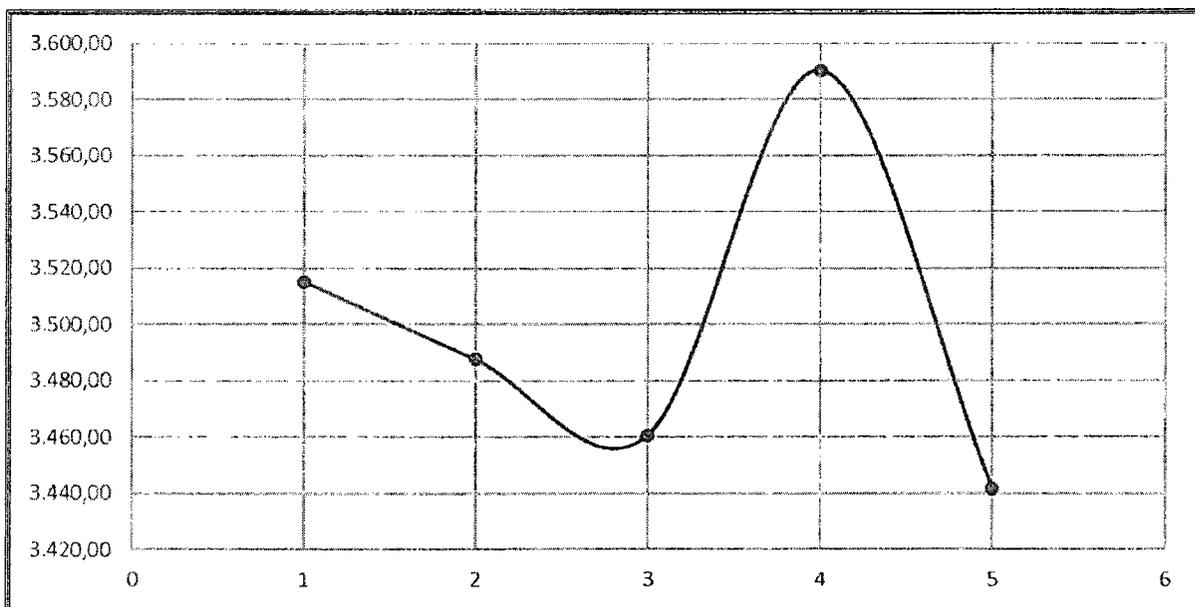
ANEXO III - QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

RUA CONDE DO PINHO, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01011-000 - SÃO PAULO - SP - TEL: (11) 3101-0330 / 3101-3087 - JUAREZ.PANTALEAO@TRT12.JUS.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/07/2022 às 11:20, sob o número WSNE227019337146. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022689-76.2021.8.26.0554 e código D78B5AD.

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _p	n	V _u
01	250.000,00	0,90	1,000	61,00	0,953	1,000	1,000	4	3.515,16
02	245.000,00	0,90	1,000	60,00	0,949	1,000	1,000	4	3.487,58
03	255.000,00	0,90	1,000	64,00	0,965	1,000	1,000	4	3.460,43
04	298.000,00	0,90	1,000	75,00	1,004	1,000	1,000	4	3.590,30
05	280.000,00	0,90	1,000	73,00	0,997	1,000	1,000	4	3.441,70



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 80

7887

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

REDA CONDEK DO PRNPA... Nº 08 - CJ 23 - DEP OISO OFO - 66 - SIA SIAVA - 891750-111 - 701-0108-2-01-000-0000 - JUAZU - SÃO CARLOS - SP

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	3.515,16
V_{u2}	3.487,58
V_{u3}	3.460,43
V_{u4}	3.590,30
V_{u5}	3.441,70

$$MA = (17.495,17 / 5) = R\$ 3.499,03 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 2.449,32 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 4.548,74 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 3.499,03 / m^2$$