



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO
ANDRÉ - SÃO PAULO

PROCESSO Nº: 0034935-44.2009.8.26.0554
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
ASSUNTO: COMPRA E VENDA
REQUERENTE: SAN CAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
REQUERIDO: ALEX DA FRAGA MELO

05 MAR 2021

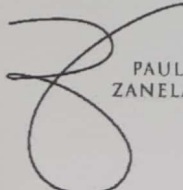
PAULA ZANELATO arquiteta, destacada às fls. 153 dos autos para atuar na honrosa condição *ad hoc* de Perita Judicial, tendo cumprido todas as diligências de campo que se fizeram necessárias, vem, respeitosamente, a presença de V. Exa. para apresentar o

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Que reúne os dados colhidos e nas demais diligências cumpridas na região em coleta de informes técnicos básicos que devem auxiliar na instrução técnica processual, motivo pelo qual requer a formal juntada do trabalho pericial que integra esta inicial.

Termos em que
P. Deferimento

Santo André, 05 de março de 2021


PAULA
ZANELATO





PROCESSO nº 0034935-44.2009.8.26.0554
8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho técnico pericial visa estabelecer, através dos resultados derivados de diligências locais, o valor de mercado mais provável e atual referente ao imóvel situado à Rua Mococa, nº 21 – Jardim Nova Cidade - Santo André – São Paulo – CEP: 09169-153.

Consigne-se que a presente avaliação técnica tem por premissa considerar que os elementos constantes da documentação que foram oferecidos a esta signatária estão corretos e que as informações que foram fornecidas por terceiros foram sempre prestadas de uma forma isenta e revestida de boa-fé, logo podem ser considerados como confiáveis e aproveitáveis.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação foi realizada pelo método comparativo de amostragem.

O imóvel está localizado à Travessa Mococa, nº 21 – Jardim Nova Cidade - Santo André – São Paulo – CEP: 09169-153.

A área construída descrita abaixo foi obtida através do documento emitido pela **PMSA Áreas e Datas e Valor Venal** e através da **Matrícula nº 89.533** do Primeiro Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Santo André.

Área do Terreno = 81,72 m²
Área Construída = 81,97 m²

Trata-se de uma Residência Unifamiliar de baixo padrão e denota uma idade aparente aproximada de 11 anos conforme relatos.

A Classificação Fiscal junto a Prefeitura do Município de Santo André é de nº **33.017.037**.
As imagens seguintes posicionam o imóvel deste processo no seu contexto urbano local.





Fonte: Google Maps



Fonte: Google Earth

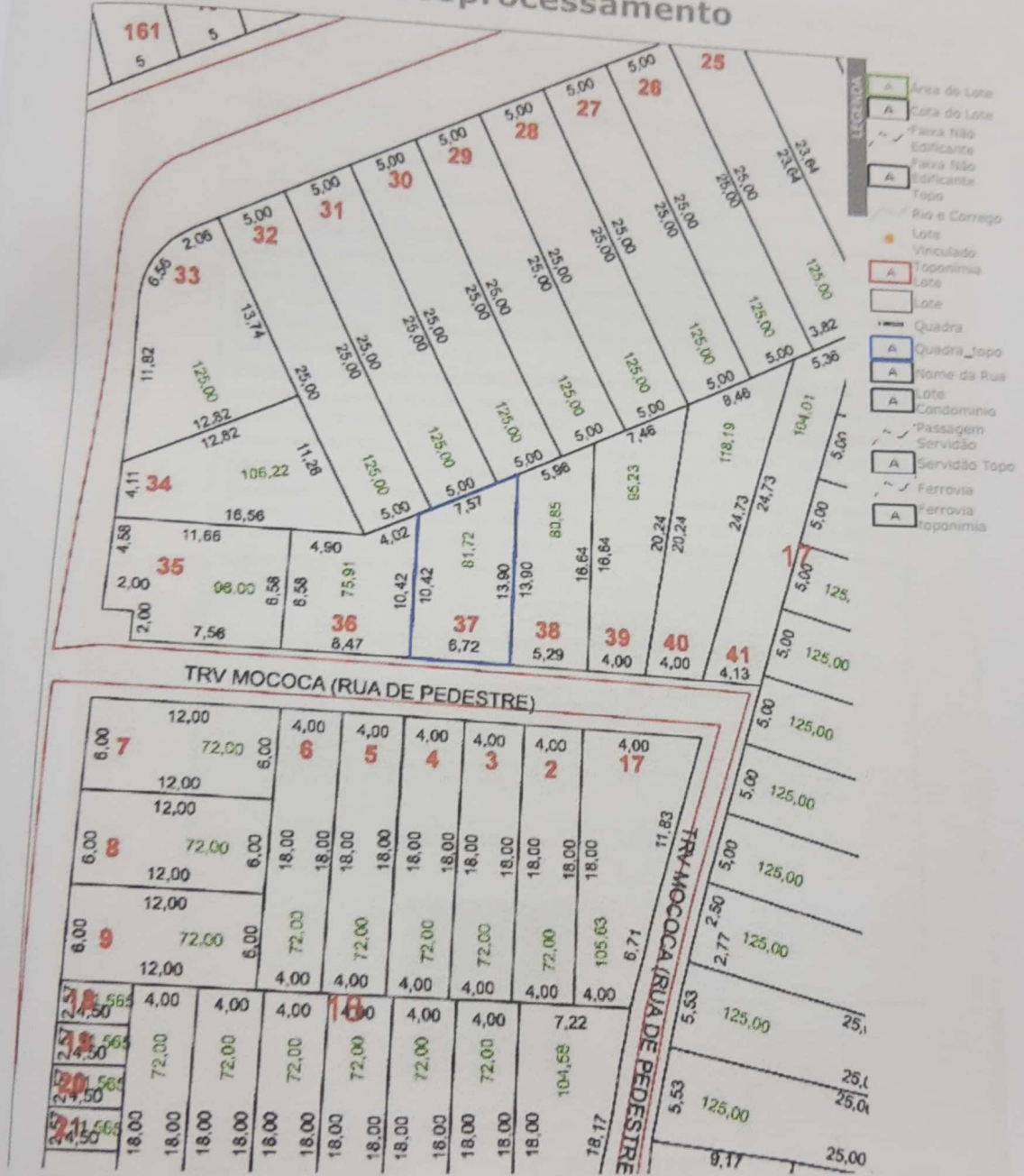




3. GEOPROCESSAMENTO

Confira-se a seguir a imagem do Geoprocessamento emitido pela PMSA.

Geoprocessamento



Prefeitura Municipal de Santo André
2/26/2021 - Localização do Lote: Setor Fiscal=33 Quadra: 017 Lote: 037



4. DADOS DO IMÓVEL

Matrícula de nº 89.533



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 89.533

FICHA 1

Santo André, 17 de dezembro de 2.002

Imóvel - Um terreno designado como sendo o lote 37 da quadra nº 04, do loteamento denominado "JARDIM NOVA CIDADE", medindo 8,72m. de frente para a Rua de Pedestre Quatro, da frente aos fundos, pelo lado direito, de quem da referida via publica cifa para o imóvel mede 13,90m., onde confronta com o lote 36; pelo lado esquerdo mede 10,42m., onde confronta com o lote 36 e nos fundos mede 7,57m., onde confronta com parte do lote 32, lote 31 e parte do lote 30, encerrando a área de 81,72m².

Proprietários - SAN CAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E COMÉRCIO LTDA., com sede na Rua Henrique Monteiro, nº. 90, 5º andar, conjunto 51, sala 1, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº.58.471.277/0001-82 e IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Henrique Monteiro, nº. 90, 5º andar, conjunto 51, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº.63.063.620/0001-42.

Registros anteriores - Registros nºs. 03 (de 28.05.2.002) na Matrícula nº. 62.341 - Av. 04; nº. 03 (de 25.05.2.002) na Matrícula nº. 62.342 - Av. 04, nºs. 01 (de 19.12.1.898) e 03 (de 28.05.2.002) na Matrícula nº. 62.343 - Av. 04, nºs. 01 e 02 (de 28.05.2.002) na Matrícula nº. 87.477 - Av. 03, e Matrícula nº. 87.818 (de 28.05.2.002) Registro nº. 01.

Handwritten signature of Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho - Substituto do Oficial

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP CERTIDÃO

Certifico que o imóvel da presente matrícula tem sua situação, com referência à ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, integralmente notificadas na presente cópia da mencionada matrícula, até a presente data retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade. Dou Fé. Santo André, data abaixo indicada

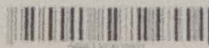
LAERCIO MELITO - ESCRIVENTE AUTORIZADO



An. Oficial: R\$ 54,73
An. Extra: R\$ 49,87
An. Reg. Civil: R\$ 42,00
An. Trib. Just: R\$ 47,50
An. FERP: R\$ 41,67
An. Município: R\$ 4,99
Total: R\$ 233,93
SERVIÇOS E CONTRIBUIÇÕES REQUERIDAS POR TERCEIROS

Certidão expedida em 02/01/2021

Código de controle de certidão



Selo Digital nº 1110533308819714482524



Pág. 08/081

1º Oficial de Registro de Imóveis e Avances

44400 E. AA 772056





5. DADOS MUNICIPAIS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Certidão de **VALOR VENAL nº 3085481** referente ao imóvel situado na Travessa Mococa, nº 21 com Classificação Fiscal nº 33.017.037.



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 3085481
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70000000126Coe21021242

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 33.017.037, DE PROPRIEDADE DE IMOPLAN H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CONSTITUÍDO PELO LOTE 37 DA QUADRA 04 LOTEAMENTO JARDIM NOVA CIDADE SITUADO A TRAVESSA MOCOCA, 21 SANTO ANDRÉ 09169-153 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE FEVEREIRO DE 2021.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	81,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	2.443,24	10.487,59
VALOR VENAL PRÉDIO	0,00	0,00
VALOR VENAL TOTAL	2.443,24	10.487,59

FMP EM 2021 = R\$ 4,2925

SANTO ANDRÉ, 26 DE FEVEREIRO DE 2021

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 12:19:40





6. CARACTERIZAÇÃO URBANA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado dentro do perímetro urbano da cidade e se encontra numa região de classe baixa, onde existem construções de padrão baixo.

A região apresenta característica residencial, dotada de boa infraestrutura, dispondo de melhoramentos públicos essenciais.

7. REGISTRO DA VISTORIA PERICIAL

A vistoria foi agendada na data de 12 de fevereiro de 2021 às 10:00 horas para melhor reconhecimento no local, porém não foi possível localizar o imóvel devido divergências com o cadastro do imóvel / quadra fiscal.

Através de contato feito com a advogada Dra. Maria Cristina de Oliveira Lima foi possível ter a precisão do local e assim colher dados para viabilizar a avaliação do imóvel. A vistoria só pode ser concluída na data de 19/02/2021 às 10:30hs.

Estavam presentes para a realização da vistoria técnica, a Perita Paula Zanelato, acompanhada da sua assistente a Arquiteta Nadja Samara Camilo.

Ressalto que as informações acima mencionadas foram obtidas conjugando pesquisas disponíveis na Internet, no Primeiro Oficial Registro de Imóveis de Santo André e, também na Prefeitura do Município de Santo André.

O imóvel situado a Travessa Mococa, nº 21 possui Área de Terreno 81,72 m² e Área Construída de 81,97 m² sendo A= 63,27m² no Pavimento Térreo e A=18,70m² no Pavimento Superior e denota uma idade aparente aproximada de 11 anos conforme registros, relatos, colhidos na prova.

No ato da vistoria fomos recebidas por Creuzelita Ferreira de Souza, portadora do RG: 53.591.844-6 e CPF: 155.941.138-43 no qual nos relatou que comprou o terreno através de imobiliária no de 2009. A mesma, deu início a construção e passou a residir no local em 2010.

O imóvel constitui de sala de estar, dormitório, cozinha, banheiro e lavanderia no pavimento térreo. O interior está revestimento de material cerâmico e pintado. A área externa do pavimento térreo encontra-se inacabado, tijolo à vista.

O pavimento superior constitui de apenas um dormitório coberto e acabado.

Ainda no pavimento superior existe uma construção que foi iniciada no passado, mas no ato da vistoria encontrava por finalizar. Área totalmente descoberta e o cesso se dá pelo hall.

Relatou que para executar tal obra empregou aproximadamente R\$ 15.000,00 de material e R\$ 9.900,00 de mão-de-obra até o presente momento.



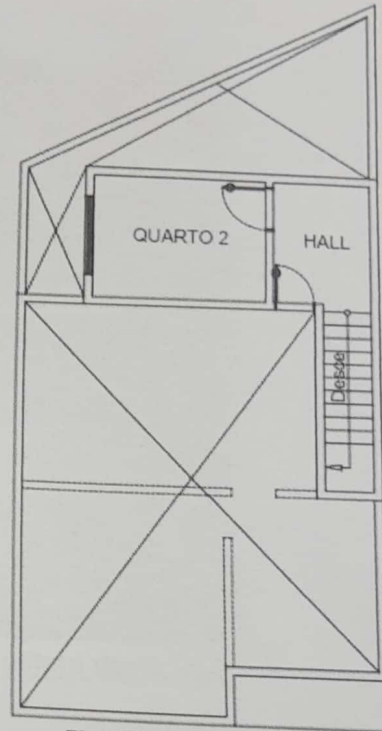


8. PLANTA



TRAVESSA MOCOCA, nº 21

PLANTA - Térreo



TRAVESSA MOCOCA, nº 21

PLANTA - Superior

QUADRO DE ÁREAS

TERRENO - 81,72m²

ÁREA CONSTRUÍDA - 81,97m²

Pavimento Térreo - 63,27m²

Pavimento Superior - 18,70m²



9. REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA PERICIAL

Apresentamos a seguir foto da fachada do imóvel objeto desta ação.



1. Fachada do imóvel objeto desta ação.

Apresentamos a seguir fotos do imóvel objeto desta ação tiradas em vistoria.





2. Fachada do imóvel



3. Sala de Estar



4. Sala de Estar



5. Cozinha

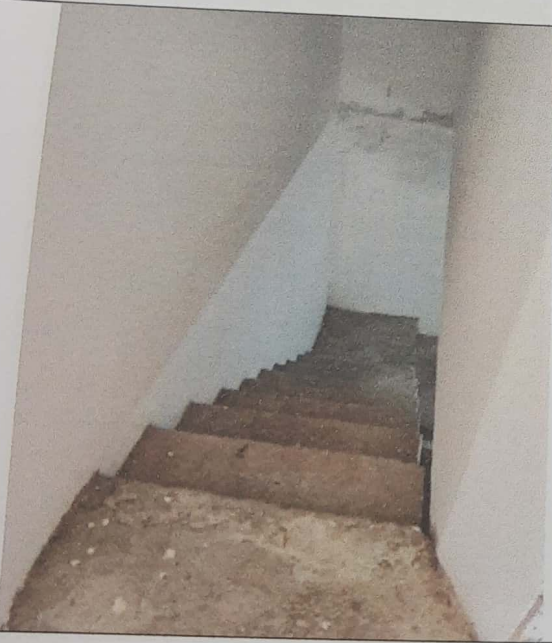




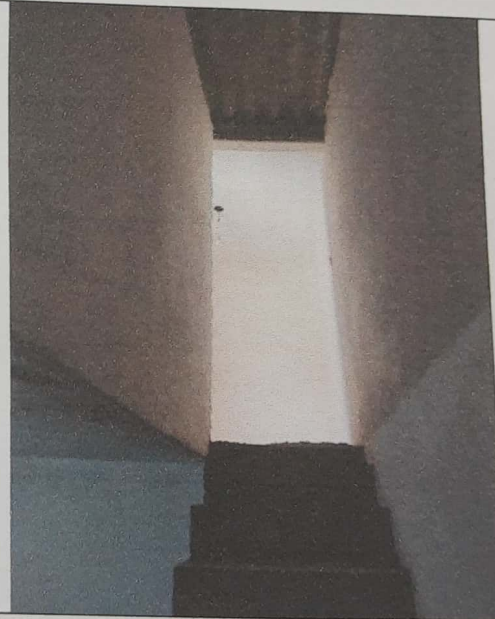
6. Cozinha



7. Cozinha



8. Escada

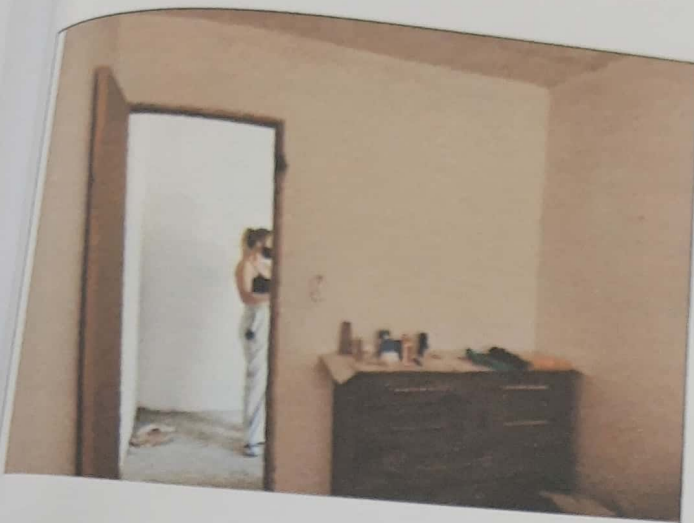


9. Escada





156
9



10. Dormitório

11. Dormitório



12. Garagem

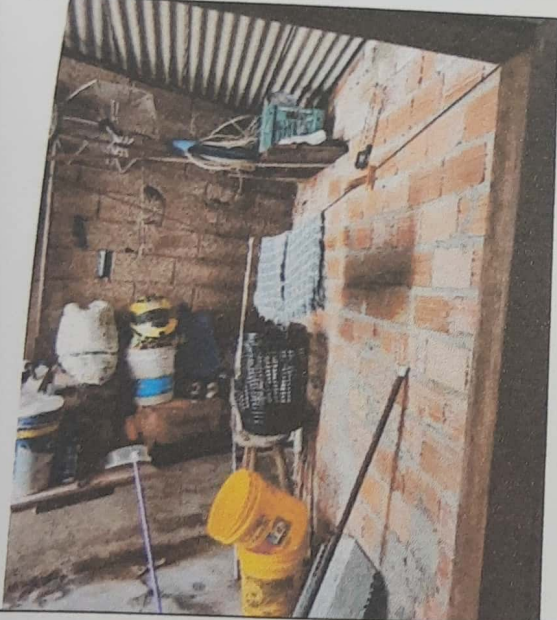
13. Vista da Garagem



14. Garagem



15. Corredor

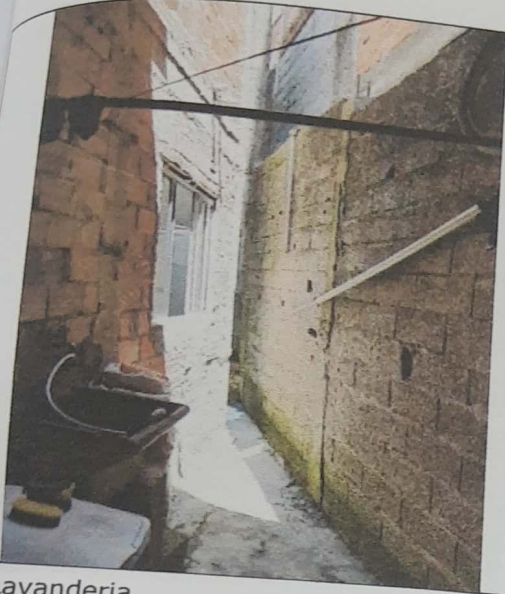


16. Lavaneria

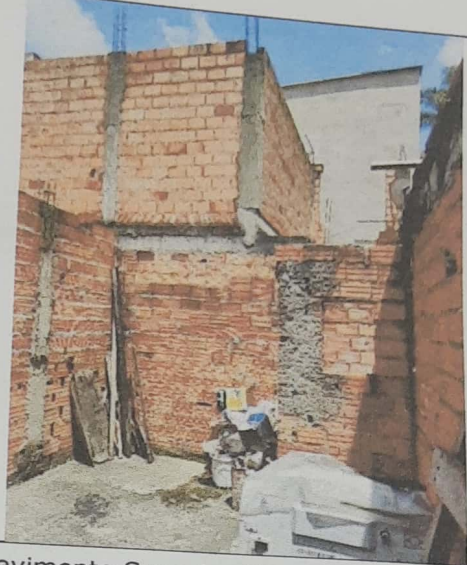


17. Lavanderia

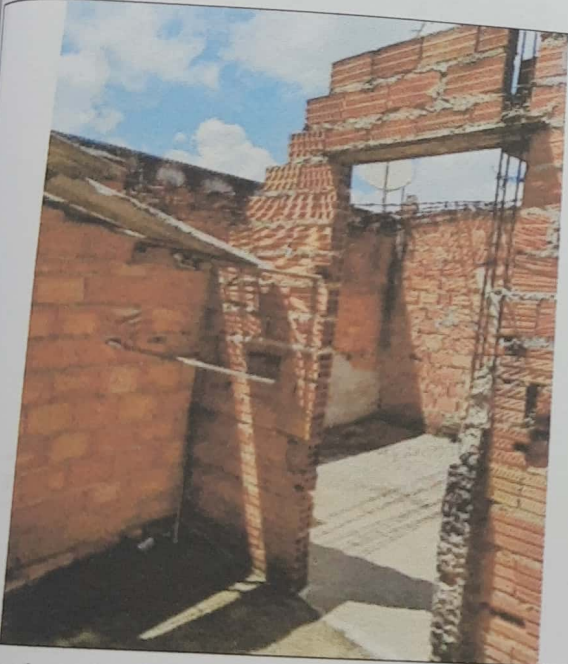




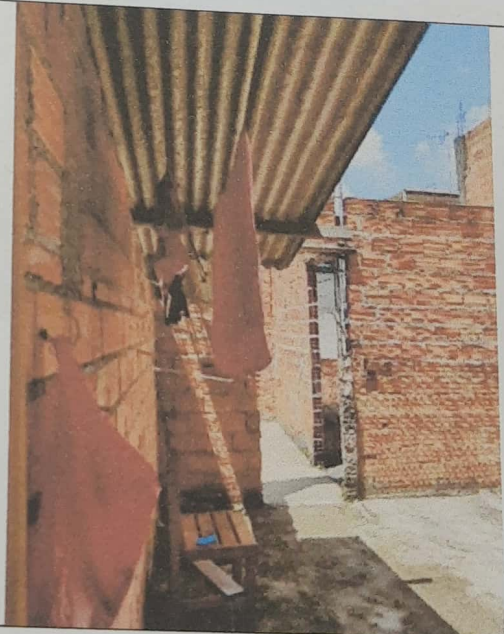
18. Lavanderia



19. Pavimento Superior (Construção Iniciada)



20. Pavimento Superior (Construção Iniciada)



21. Pavimento Superior (Construção Iniciada)





22. Pavimento Superior (Construção Iniciada)



23. Pavimento Superior (Construção Iniciada)



24. Pavimento Superior (Construção Iniciada)



25. Pavimento Superior (Construção Iniciada)

10. CRITÉRIO AVALIATÓRIO ADOTADO E A BASE IMOBILIÁRIA COLIGIDA

As informações necessárias levaram em conta a obtenção de dados concernentes aos seguintes aspectos:

- o Na região, existem imóveis semelhantes;
- o Há oferta ou transação de terrenos, que por suas características ou destinações que permitam estabelecer comparações objetivas;
- o Foram pesquisados valores praticados no mercado pelas Imobiliárias atuantes na região.

Esta fonte de pesquisa foi realizada como mecanismo de controle e aferição da consistência dos resultados.

Definida esta premissa, torna-se natural que a metodologia a ser empregada nesta avaliação técnica cinge-se ao tradicional método comparativo.

As pesquisas realizadas, buscando concentrar o estudo técnico econômico em terrenos com as mesmas características comercializadas nessa mesma região, sendo os dados obtidos condensados no quadro seguinte.

Segue tabela referente a valores referenciais conexos ao imóvel.

DADOS DOS ELEMENTOS

Nº	Valor de venda	Área Imóvel	qu (R\$/m²)	Fonte	Tipo
1	R\$ 190.000,00	52	R\$ 3.653,85	Pedro 209	Oferta
2	R\$ 270.000,00	83	R\$ 3.253,01	Open	Oferta
3	R\$ 190.000,00	60	R\$ 3.166,67	UP	Oferta
4	R\$ 260.000,00	72	R\$ 3.611,11	Guaíra	Oferta
5	R\$ 200.000,00	62	R\$ 3.225,81	Pedro 209	Oferta
6	R\$ 250.000,00	68	R\$ 3.676,47	Casarini	Oferta
7	R\$ 270.000,00	125	R\$ 2.160,00	Guaíra	Oferta
8	R\$ 160.000,00	72	R\$ 2.222,22	Triunfo	Oferta
9	R\$ 230.000,00	110	R\$ 2.090,91	UNI	Oferta
10	R\$ 270.000,00	84	R\$ 3.214,29	Higienópolis	Oferta
11	R\$ 250.000,00	120	R\$ 2.083,33	Grandini	Oferta
12	R\$ 160.000,00	60	R\$ 2.666,67	Pantera	Oferta
			R\$ 2.918,69		

Intervalo normativo = 0,7 média aritmética < média aritmética < 1,30 média aritmética

Intervalo normativo = R\$ 2.043,09/m² < R\$ 2.918,69/m² < R\$ 3.794,30/m²





Percebe-se que todos os elementos pesquisados estão situados no interior do intervalo normativo usual, não ocorrendo elementos discrepantes.

Isto significa que o unitário saneado desta amostra corresponde à própria média aritmética simples da mesma, ou seja R\$ 2.918,69/m².

Considerada a área do imóvel igual a 81,97 m² e uma vez inserindo o valor de metro/quadro médio saneado de residências consubstanciado no quadro precedente que é oriundo dos informes prestados pelas imobiliárias da região, podemos considerar que o valor básico e inicial objeto desta ação é igual a:

$$81,97 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.918,69/\text{m}^2 = \text{R\$ } 239.245,02 \text{ (Março de 2021)}$$

11. AVALIAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL DESTE FEITO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Os fatores corretivos de homogeneização aqui considerados foram nos seguintes:

f_0 = de acordo com a elasticidade da amostra - 0,9%

f_{ob} = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

f_c = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado f_{EC} = de acordo com o Estado de Conservação

Estabelecidas estas premissas, foi composto o seguinte quadro avaliatório:

A fórmula aplicável é a seguinte que define o valor do imóvel:

$$\text{Valor do imóvel} = V = A_u \times q \times f_{ob} \times f_c$$

Naquela expressão literal temos:

A_u = área útil em m² do imóvel em foco

q = valor unitário em R\$/m² da pesquisa realizada

$$f_{ob} = R + K \times (1-R)$$

R = 20% (valor residual)





K é obtido na Tabela de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019
Coeficiente de Ross Heidecke - K

TABELA DE COEFICIENTES
Resumo dos padrões, parâmetros e índices

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,170	0,203	0,234		
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	10	0%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	60	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,908	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357		
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639		

A depreciação pela idade aparente e estado de conservação é obtida pelo método de Ross Heidecke.

$$\%V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{11}{60} = 0,18333333\%$$

VIDA REFERENCIAL (Ir) E O VALOR RESIDUAL (R) PARA AS TIPOLOGIAS DESTE ESTUDO





Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	5	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Proletário	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	60	20%
	3.2 - Padrão Simples	60	20%
	3.3 - Padrão Médio	80	20%
	3.4 - Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	20	10%
	4.2 - Padrão Médio	20	10%
	4.3 - Padrão Superior	30	10%



PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira - não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844





O Estado de Conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro seguinte:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.





Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000





K é obtido na Tabela da Edificação de Valores de Venda

$$Fob = R + K \times (1-R)$$

$$Fob = R + K \times (1-R) = 0,20 + 0,5971 \times (1-0,20) = 0,6777$$

12. VALOR DO IMÓVEL (V)

Os valores dos imóveis são obtidos através da expressão literal seguinte:

$$V = Au \times q$$

$$V = 81,97m^2 \times R\$ 2.626,82/m^2$$

O valor encontrado para o imóvel é R\$ 215.320,50 – março/2021

Valor do imóvel objeto desta avaliação R\$ 215.320,50

(Duzentos e Quinze Mil, Trezentos e Vinte Reais e Cinquenta Centavos)
Data-base – Março /2021

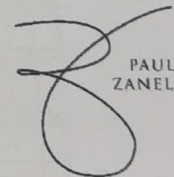




13. ENCERRAMENTO DESTE LAUDO TÉCNICO

Coligidos os dados necessários para a instrução técnica processual, esta signatária tem por atendido o encargo que lhe foi confiado, motivo pelo qual considera encerrado o presente Laudo Pericial, que vai editado em 24 (vinte e quatro) páginas digitadas de um só lado, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se à inteira disposição deste D. Juízo para prestar, se necessário, quaisquer outros esclarecimentos que possam auxiliar a decisão.

Santo André, 05 de março de 2021



PAULA
ZANELATO

Perita Judicial





ANEXOS

DADOS DOS ELEMENTOS

Nº	Valor de venda	Área Imóvel	qu (R\$/m²)	Fonte	Tipo
1	R\$ 190.000,00	52	R\$ 3.653,85	Pedro 209	Oferta
2	R\$ 270.000,00	83	R\$ 3.253,01	Open	Oferta
3	R\$ 190.000,00	60	R\$ 3.166,67	UP	Oferta
4	R\$ 260.000,00	72	R\$ 3.611,11	Gualra	Oferta
5	R\$ 200.000,00	62	R\$ 3.225,81	Pedro 209	Oferta
6	R\$ 250.000,00	68	R\$ 3.676,47	Casartini	Oferta
7	R\$ 270.000,00	125	R\$ 2.160,00	Gualra	Oferta
8	R\$ 160.000,00	72	R\$ 2.222,22	Triunfo	Oferta
9	R\$ 230.000,00	110	R\$ 2.090,91	UNI	Oferta
10	R\$ 270.000,00	84	R\$ 3.214,29	Higienópolis	Oferta
11	R\$ 250.000,00	120	R\$ 2.083,33	Grandini	Oferta
12	R\$ 160.000,00	60	R\$ 2.666,67	Pantera	Oferta
			R\$ 2.918,69		

DADOS DOS ELEMENTOS PARA O IMÓVEL

Nº	Valor de venda	Área Imóvel	qu (R\$/m²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	R\$ 190.000,00	52	R\$ 3.653,85	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
2	R\$ 270.000,00	83	R\$ 3.253,01	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
3	R\$ 190.000,00	60	R\$ 3.166,67	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
4	R\$ 260.000,00	72	R\$ 3.611,11	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
5	R\$ 200.000,00	62	R\$ 3.225,81	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
6	R\$ 250.000,00	68	R\$ 3.676,47	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
7	R\$ 270.000,00	125	R\$ 2.160,00	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
8	R\$ 160.000,00	72	R\$ 2.222,22	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
9	R\$ 230.000,00	110	R\$ 2.090,91	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
10	R\$ 270.000,00	84	R\$ 3.214,29	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
11	R\$ 250.000,00	120	R\$ 2.083,33	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90
12	R\$ 160.000,00	60	R\$ 2.666,67	0,734	F	18	0,5971	0,6777	0,90

Dados do Imóvel	
Ic	0,734
Fob	0,6777
Idade	11 anos
Ec	F repares simples e importantes
K	0,5971
R	20 valor residual



es

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Valor unitário (R\$/m³)	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Resultado da aplicação dos fatores		
		Fator Oferta	Utilitário deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Construtivo	Dif (R\$) Padrão Construtivo	Unitário Homogeneizado pelo padrão Construtivo	Fator Depreciação	Dif (R\$) Depreciação	Unitário Homogeneizado o pelo padrão Construtivo	Unitário só com Deprec para a média	Padrão Construtivo Deprec para a média
1	R\$ 3.653,85	0,9	R\$ 3.288,46	0,734	1,00	0,00	R\$ 3.288,46	1,00	0,00	R\$ 3.288,46	R\$ 3.288,46	1,00
2	R\$ 3.253,01	0,9	R\$ 2.927,71	0,734	1,00	0,00	R\$ 2.927,71	1,00	0,00	R\$ 2.927,71	R\$ 2.927,71	1,00
3	R\$ 3.166,67	0,9	R\$ 2.850,00	0,734	1,00	0,00	R\$ 2.850,00	1,00	0,00	R\$ 2.850,00	R\$ 2.850,00	1,00
4	R\$ 3.611,11	0,9	R\$ 3.250,00	0,734	1,00	0,00	R\$ 3.250,00	1,00	0,00	R\$ 3.250,00	R\$ 3.250,00	1,00
5	R\$ 3.225,81	0,9	R\$ 2.903,23	0,734	1,00	0,00	R\$ 2.903,23	1,00	0,00	R\$ 2.903,23	R\$ 2.903,23	1,00
6	R\$ 3.676,47	0,9	R\$ 3.308,82	0,734	1,00	0,00	R\$ 3.308,82	1,00	0,00	R\$ 3.308,82	R\$ 3.308,82	1,00
7	R\$ 2.160,00	0,9	R\$ 1.944,00	0,734	1,00	0,00	R\$ 1.944,00	1,00	0,00	R\$ 1.944,00	R\$ 1.944,00	1,00
8	R\$ 2.222,22	0,9	R\$ 2.000,00	0,734	1,00	0,00	R\$ 2.000,00	1,00	0,00	R\$ 2.000,00	R\$ 2.000,00	1,00
9	R\$ 2.090,91	0,9	R\$ 1.881,82	0,734	1,00	0,00	R\$ 1.881,82	1,00	0,00	R\$ 1.881,82	R\$ 1.881,82	1,00
10	R\$ 3.214,29	0,9	R\$ 2.892,86	0,734	1,00	0,00	R\$ 2.892,86	1,00	0,00	R\$ 2.892,86	R\$ 2.892,86	1,00
11	R\$ 2.083,33	0,9	R\$ 1.875,00	0,734	1,00	0,00	R\$ 1.875,00	1,00	0,00	R\$ 1.875,00	R\$ 1.875,00	1,00
12	R\$ 2.666,67	0,9	R\$ 2.400,00	0,734	1,00	0,00	R\$ 2.400,00	1,00	0,00	R\$ 2.400,00	R\$ 2.400,00	1,00
Média	R\$ 2.918,69		R\$ 2.626,82				R\$ 2.626,82			R\$ 2.626,82	R\$ 2.626,82	
Desvio Padrão	R\$ 662,35		R\$ 596,11	0,734 L Avallando			R\$ 596,11			R\$ 596,11	R\$ 596,11	
Coef. Var.	22,69%		22,69%				22,69%			22,69%	22,69%	
Superior (+30%)	R\$ 3.794,30		R\$ 3.414,87				R\$ 3.414,87			R\$ 3.414,87	R\$ 3.414,87	
Superior (+30%)	R\$ 2.043,09		R\$ 1.838,78				R\$ 1.838,78			R\$ 1.838,78	R\$ 1.838,78	

Cálculo do unitário (média)	R\$ 2.626,82
Intervalo de Confiança de 80%	R\$ 236,94
t = (n-1) = 11	1,363
Desvio Padrão (s)	R\$ 596,11
Fórmula = t x s / (n-1)^0,5	
Avalliação	R\$ 2.626,82
Intervalo Inferior	R\$ 2.369,89
Intervalo Superior	R\$ 2.883,76
Amplitude	22%

Grau de Precisão III



201
9


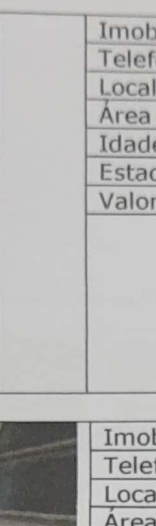
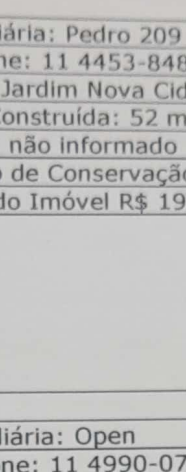
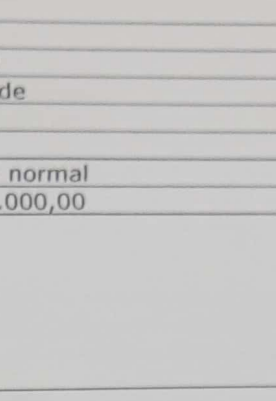
TABELA DE PROBABILIDADE
Distribuição t (Student)

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496






Fotos das edificações e fontes que prestaram informações para a determinação do valor médio na região - 12 Amostras.


1		Imobiliária: Pedro 209 Telefone: 11 4453-8488 Local: Jardim Nova Cidade Área Construída: 52 m ² Idade: não informado Estado de Conservação: normal Valor do Imóvel R\$ 190.000,00
2		Imobiliária: Open Telefone: 11 4990-0707 Local: Jardim Nova Cidade Área Construída: 83 m ² Idade: não informado Estado de Conservação: normal Valor do Imóvel R\$ 270.000,00
3		Imobiliária: UP Telefone: 11 4453-5633 Local: Jardim Nova Cidade Área Construída: 60 m ² Idade: não informado Estado de Conservação: necessita reparos Valor do Imóvel R\$ 190.000,00
4		Imobiliária: Guaira Telefone: 11 4990-2179 Local: Jardim Nova Cidade Área Construída: 72 m ² Idade: não informado Estado de Conservação: normal Valor do Imóvel R\$ 260.000,00






5		Imobiliária: Pedro 209
		Telefone: 11 4453-8488
		Local: Vila Luzita
		Área Construída: 62 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 200.000,00

6		Imobiliária: Casarini
		Telefone: 11 4972-1319
		Local: Jardim Nova Cidade
		Área Construída: 68 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 250.000,00

7		Imobiliária: Guaíra
		Telefone: 11 4990-2179
		Local: Sítio dos Vianas
		Área Construída: 125 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 270.000,00

8		Imobiliária: Triunfo
		Telefone: 11 4509-3133
		Local: Sítio dos Vianas
		Área Construída: 72 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 160.000,00





9		Imobiliária: UNI
		Telefone: 11 4901-3388
		Local: Sítio dos Vianas
		Área Construída: 120 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 230.000,00

10		Imobiliária: Higienópolis
		Telefone: 11 4426-9191
		Local: Sítio dos Vianas
		Área Construída: 84 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 270.000,00

11		Imobiliária: Grandini
		Telefone: 11 3433-4700
		Local: Sítio dos Vianas
		Área Construída: 120 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 250.000,00

12		Imobiliária: Pantera
		Telefone: 11 2884-6500
		Local: Sítio dos Vianas
		Área Construída: 60 m ²
		Idade: não informado
		Estado de Conservação: normal
		Valor do Imóvel R\$ 160.000,00





PAULA
ZANELATO PERITA JUDICIAL

206
4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SÃO PAULO

PROCESSO Nº: 0034935-44.2009.8.26.0554
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
ASSUNTO: COMPRA E VENDA
REQUERENTE: SAN CAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
REQUERIDO: ALEX DA FRAGA MELO

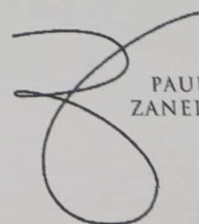
PAULA ZANELATO, Arquiteta e Urbanista, Perita Judicial, que foi nomeada por V.Exa. nos autos da ação em destaque, em curso junto a este D. Juízo, tendo completado os estudos necessários e entregue o seu laudo técnico, vem, respeitosamente, requerer:

- A) A expedição de alvará judicial (guia de levantamento) correspondente ao saldo do valor judicialmente arbitrado e que se encontra depositado às fls 167 e 168 dos autos.

Termos em que

P. Deferimento

Santo André, 05 de Março de 2021


PAULA
ZANELATO



Alex da Fraga - Atualização da Avaliação

Correção monetária

Valores atualizados até 28/02/2026 utilizando TJ/SP: Tabela Prática Oficial - Lei nº 14.905/2024 - Cálculos Cíveis em geral

Valor Orig.	valor em 01/03/2021		215.320,50
Corr. Mon.	de 01/03/2021 a 28/02/2026	R\$ 215.320,50 : 77.826226 x 102.18165	282.704,24

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 215.320,50		
Valores atualizados	282.704,24	0,00	282.704,24
Total	282.704,24	0,00	282.704,24



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
8ª VARA CÍVEL
PÇA. IV CENTENÁRIO, 03, Santo André-SP - CEP 09040-906
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0034935-44.2009.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
Requerente: **San Can Empreendimentos Imobiliários e Comércio Ltda e outro**
Requerido: **Alex da Fraga Melo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alberto Gentil de Almeida Pedroso**

Vistos.

HOMOLOGO a avaliação do imóvel no valor de R\$282.704,24.
Prossiga-se com nova hasta pública nos mesmos termos da pretérita.

Intime-se.

Santo André, 31 de março de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**