

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SP.**

Processo Digital: 0014707-91.2022.8.26.0554
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença – Condomínio.
Requerente: Edifício Comercial Z2.
Requerido: Jureia Participações e Empreendimentos Ltda ME.

TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE,
engenheiro civil, inscrito no CREA na 6ª Região sob o nº 5060563873/D,
Perito Judicial, nomeado nos autos supramencionados, ação movida por
Edifício Comercial Z2 em face de **Jureia Participações e
Empreendimentos Ltda ME**, tendo concluído os trabalhos periciais, vem
mui respeitosamente perante V. Exª apresentar o seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

2. VISTORIA.

3. AVALIAÇÃO.

4. CONCLUSÃO.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

6. ENCERRAMENTO.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1.** O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida Martim Francisco, nº 518, sala 32, Vila Alto de Santo André – Santo André/SP.
- 1.2.** Em fls. 135 dos autos este signatário é nomeado Perito Judicial para determinar o valor de mercado do imóvel em estudo.
- 1.3.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:
 - 1.3.1.** Vistoria do imóvel, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
 - 1.3.2.** Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações da ABNT NBR-14653-2 Norma de Avaliação de Bens –Imóveis Urbanos vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente laudo.
- 1.3.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 1.4.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.5.** Não é assumida a responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.6.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta vistoria.

2. VISTORIA

- 2.1.** Conforme certidão de publicação e relação constante de fls. 159 dos autos, as partes tomaram ciência da vistoria que ocorreria no dia 27.09.24 às 11h. No local estava presente o Sr. Walter Dib, que se apresentou como subsíndico do condomínio e aduziu que o conjunto 32 estava fechado e sem ocupantes. Referido subsíndico possuía as chaves de outra unidade (12), vistoriada e considerada como situação paradigma. Durante a visita o Sr. Walter nos direcionou para a vaga 13, como sendo referente ao conjunto 32.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 2.2.** O imóvel em estudo está localizado em edifício comercial situado na Av. Martim Francisco, 518, conforme mapa a seguir:



2.3. Identificação do imóvel:

De acordo com decisão de fls. 69 dos autos, foi deferida a penhora da parte ideal correspondente a 5,6678% do imóvel descrito no Registro R.46 da matrícula nº 38.432 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André - SP (fls. 39/66), Classificação Fiscal da Prefeitura Municipal de Santo André nº 0.10.103.025.0, referente à sala nº 32 do empreendimento.

De acordo com quadro de áreas constantes em fls. 41/42 dos autos do processo 1028981-48.2019.8.26.0554, o imóvel em estudo possui a área privativa de 56,635m² e a fração ideal de 0,05677, informações que serão consideradas para efeito de cálculo.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

A seguir, as ilustrações fotográficas obtidas durante a vistoria realizada:



Vista parcial da Av. Martin Francisco, no trecho onde se localiza o imóvel

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873



Vista da frente do empreendimento onde se localiza o imóvel

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

A seguir algumas ilustrações fotográficas tomadas no interior do imóvel considerado como situação paradigma (conjunto 12):



Vista corredor de circulação interna do 1º andar

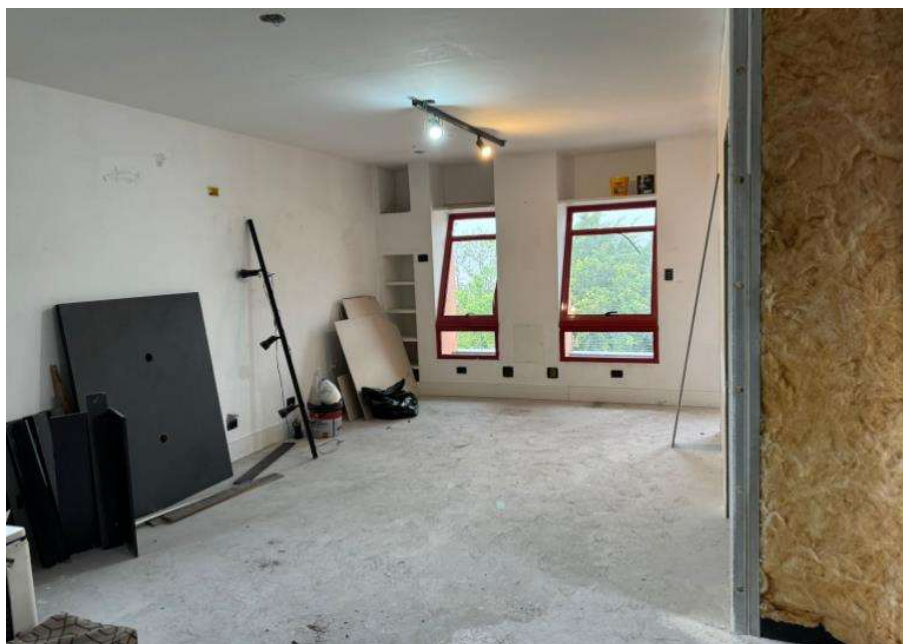


Vista da porta de entrada da unidade 12

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

A seguir ilustrações fotográficas do estacionamento do edifício (ao imóvel em estudo corresponde uma vaga de garagem, de acordo com informações prestadas no local, sendo que o

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

subsíndico indicou como sendo a vaga atualmente correspondente à unidade em tela a vaga de numeral 13, na avaliação consideramos como hipótese que à unidade em estudo corresponda uma vaga de garagem analogamente ao que indicam os dados de três elementos comparativos situados no mesmo empreendimento, juntados ao presenta laudo):

VAGAS DE ESTACIONAMENTO
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL Z2
RODÍZIO DAS VAGAS
PERÍODO: 01 DE SETEMBRO A 30 DE NOVEMBRO 2024

SALA	VAGA	ANDAR
11	14	S1
12	11	S2
21	6	S2
22	5	S2
31	3	S1
32	13	S1
41	15	S2
42	8	S1
51	9	S1
52	12	S2
61	4	S2
62	2	S2
71	1	S2
72	7	S2
TÉRREO	10	S1

ATENÇÃO: FAZER DESLIZAR INCREMENTALMENTE, OS LIMITES DE DEMARCAÇÃO DE CADA BOLA
SANTO ANDRÉ, 01 DE SETEMBRO DE 2024

Imagem de informação contida no interior do elevador do empreendimento, que indica a vaga 13 correspondente à sala 32, objeto de avaliação.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873



Vista do estacionamento subsolo do empreendimento

De acordo com informações prestadas pelo Sr. Walter Dib, subsíndico que acompanhou a vistoria, o conjunto objeto da avaliação apresenta acabamentos construtivos simples, similares aos acabamentos da maioria das unidades do prédio e como distribuição interna possui sala e dois banheiros.

3. AVALIAÇÃO

- 3.1.** Conforme constante na sentença de fls. 122/124 dos autos do processo 0014707-91.2022.8.26.0554, o Edifício Comercial Z2, ajuizou ação de cobrança de cotas condominiais, sendo assim faz-se necessária a avaliação do imóvel para a determinação do seu valor de mercado.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

3.2. Para a determinação do justo, real e atual valor de mercado do imóvel ora avaliando, que servirá de base para a determinação do seu valor de mercado, este signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

3.3. Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:

o comparativo de dados de mercado.

o do custo.

o da capitalização da renda.

o método evolutivo.

3.4. O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor locativo do imóvel pela comparação com outros similares, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 3.5.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 3.6.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.
- 3.7.** O método evolutivo consiste na conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados.
- 3.8.** No caso em estudo o valor locativo do imóvel será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.
- 3.8.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado da área privativa, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia –

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

3.9. As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

3.10. Em relação aos elementos comparativos, foi possível identificar em oferta amostras com características similares ao imóvel objeto de avaliação.

O imóvel em estudo se trata de um conjunto comercial.

Conforme constante em fls. 42 dos autos do processo 1028981-48.2019.8.26.0554, a unidade 32 da Edifício Comercial Z2 possui área privativa de 56,635m².

3.16. A seguir as planilhas de cálculo que conduzirão ao valor de mercado do imóvel em estudo, válido para setembro/2024:

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS											
N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Avenida Martim Francisco	518	Furtado Imóveis	(11) 4438-6030	250.000,00	1,00	1,4 10	25	55,00	1	29/09/24
2	Avenida Martim Francisco	518	Furtado Imóveis	(11) 4438-6030	270.000,00	1,00	1,4 10	25	56,00	1	29/09/24
3	Avenida Martim Francisco	518	Caldeira e Germiniani	(11) 2382-7606	290.000,00	1,00	1,4 10	25	55,00	1	29/09/24
4	Rua Oratório	1634	Edmur Imóveis	(11) 4996-9900	330.000,00	0,95	1,4 10	15	70,00	0	29/09/24
5	Rua Oratório	1634	Colonia Imóveis	(11) 4996-8700	290.000,00	0,95	1,4 10	15	76,00	0	29/09/24

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,41
Quadra		idade	25
índice fiscal	1,00	Área útil	56,64
		vagas	1
		andar	3
			1,020

r	2,50
índice vagas	0,1
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

Tales Rogério Sánchez Galache
Membro Titular do IBAPE/SP 2207
Eng.º Civil CREA 5060563873

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas			
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)- Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)- Vu	Vu Homog.
1	250.000,00	0,90	1	55,00	4.090,91	1,00	1,00	0,00	4.090,91	1	1,0000	0,00	4.090,91
2	270.000,00	0,90	2	56,00	4.339,29	1,00	1,00	0,00	4.339,29	1	1,0000	0,00	4.339,29
3	290.000,00	0,90	4	55,00	4.745,45	1,00	1,00	0,00	4.745,45	1	1,0000	0,00	4.745,45
4	330.000,00	0,90	4	70,00	4.242,86	1,00	1,00	0,00	4.242,86	0	1,2000	848,57	5.091,43
5	290.000,00	0,90	6	76,00	3.434,21	1,00	1,00	0,00	3.434,21	0	1,2000	686,84	4.121,05
				Média	4.170,54			Média	4.170,54			Média	4.477,63
				L. Inf.	2,919,38			L. Inf.	2,919,38			L. Inf.	3,134,34
				L. Sup.	5,421,71			L. Sup.	5,421,71			L. Sup.	5,820,91
				Desvio	477,69			Desvio	477,69			Desvio	431,37
				CV	0,115			CV	0,115			CV	0,096
SIM										SIM			

Homogeneização do fator idade					Homogeneização do fator padrão			
idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)- Vu	Vu homog.	padrão	Cp	(Vu x FI)- Vu	Vu homog.
25	0,531	1,0000	0,00	4.090,91	1,41	1,0000	0,00	4.090,91
25	0,531	1,0000	0,00	4.339,29	1,41	1,0000	0,00	4.339,29
25	0,531	1,0000	0,00	4.745,45	1,41	1,0000	0,00	4.745,45
15	0,684	0,7763	-949,00	3.293,86	1,41	1,0000	0,00	4.242,86
15	0,684	0,7763	-768,13	2.666,08	1,41	1,0000	0,00	3.434,21
			Média	3.827,12			Média	4.170,54
			L. Inf.	2.678,98			L. Inf.	2.919,38
			L. Sup.	4.975,25			L. Sup.	5.421,71
			Desvio	837,80			Desvio	477,69
			CV	0,219			CV	0,115
SIM					SIM			

Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)- Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	1,000	1,0200	81,82	4.172,73		1,00	4.090,91	4.090,91	4.090,91
2	1,010	1,0099	42,96	4.382,25	1,00	4.339,29	4.339,29	4.339,29	4.339,29
4	1,030	0,9903	-46,07	4.699,38	1,00	4.745,45	4.745,45	4.745,45	4.745,45
4	1,030	0,9903	-41,19	4.201,66	0,98	4.142,43	4.142,43	4.142,43	4.142,43
6	1,050	0,9714	-98,12	3.336,09	0,98	3.352,92	3.352,92	3.352,92	3.352,92
			Média	4.158,42		4.134,20	4.134,20	4.134,20	4.134,20
			L. Inf.	2.910,90		2.893,94	2.893,94	2.893,94	2.893,94
			L. Sup.	5.405,95		5.374,46	5.374,46	5.374,46	5.374,46
			Desvio	505,23					
			CV	0,121					
NÃO									

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Considerando o valor unitário homogeneizado e saneado de R\$4.134,20/m² e a área privativa do imóvel de 56,635m², temos, a seguir, o valor de mercado do imóvel, válido para setembro/2024:

$$Vm = R\$4.134,20/m^2 \times 56,635m^2$$

$$Vm = R\$234.140,39$$

Ou, em números redondos:

$$Vi = R\$234.000,00$$

(Duzentos e trinta e quatro mil reais)

Valor este válido para setembro de 2024

4. CONCLUSÃO.

- 4.1.** Conforme exposto no item 3 do presente trabalho, o valor de mercado do imóvel, em números redondos, é igual a:

$$Vi = R\$234.000,00$$

(Duzentos e trinta e quatro mil reais)

Valor válido para setembro/24

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

6.1. O perito atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

6.1.1. Os honorários profissionais do perito, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo Técnico.

6.1.2. O perito não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

6.1.3. O perito não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico.

6.1.4. No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

7. ENCERRAMENTO

- 7.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo Técnico que é composto por 18 (dezoito) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada pelo signatário.
- 7.2.** O perito coloca-se ao inteiro dispor de V. Ex^a para os esclarecimentos que se fizeram necessários.

Santo André, 29 de setembro de 2024

Tales R. Sánchez Galache
Engº Civil Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia
CREA 5060563873/D

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Caballero, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)4573-3255,
Santo André-SP - E-mail: stoandre5cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0014707-91.2022.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Edifício Comercial Z2**
 Executado: **Jureia Participações e Empreendimentos Ltda Me**

CONCLUSÃO

Em 1 de julho de 2025, faço estes autos conclusos à Exma. Sra. Dra. **Adriana Bertoni Holmo Figueira**, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André - Marcelo Angelo Fontonlam – Chefe de Seção Judiciário.

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

Vistos,

Intimados para se manifestarem sobre o laudo, o exequente concordou (fls. 182/183) e a executada quedou-se inerte (fls. 208).

Isto posto **HOMOLOGO** o laudo pericial para acolher a avaliação do imóvel penhorado, "parte ideal correspondente a 5,6678% do imóvel descrito no Registro R.46 da matrícula nº 38.432 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André-SP, Classificação Fiscal da Prefeitura Municipal de Santo André nº 0.10.103.025.0, referente à sala nº 32 do empreendimento", no valor de **R\$ 234.000,00, base: setembro/2024** (fls. 169/186).

Para apreciação do pedido de praxeamento venham aos autos a matrícula do imóvel e a planilha de débitos atualizadas.

Após, tornem.

Int.

Santo André, 01 de julho de 2025.

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