

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

PROCESSO N. 0000487-92.2021.8.26.0564

SANDRA HELENA MARRANO,

Engenheiro Civil, CREA N. 060.129.954-2, Perita Judicial nomeada nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Promessa de Compra e Venda que **JULIANA DUARTE DE AZEVEDO GREGÓRIO E OUTRO** movem contra **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA – EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, tendo concluído os trabalhos avaliatórios, vem mui respeitosamente perante V. Excia. apresentar o seguinte

L A U D O

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do terreno (frações ideais) das unidades 301 a 308, constantes das fichas 29 e 30 do imóvel de matrícula mãe n. 46.411 do 2º CRISBC, conforme Decisão de fls. 694 dos autos que determinou a penhora dos referidos imóveis.

2. VISTORIA

2.1 Os imóveis vistoriados estão localizados no interior do Condomínio Residencial Mirante São Bernardo, situado na Rua Giuseppe Uliani, n. 40, Bairro Demarchi, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

2.2 Segundo os Mapas Fiscais do Município, Condomínio Mirante São Bernardo está inserido na zona 522, quadra 002, lote n. 138.

2.3 Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, distante cerca de 3,5 km em linha reta do centro da Cidade (Igreja Matriz da Rua Marechal Deodoro), fazendo parte de zona predominante residencial, onde as construções se enquadram no padrão simples e médio.

O imóvel também está situado a 1,7 km da Rodovia Anchieta (trevo do km 23) e a 500,00 metros de Avenida Maria Servidei Demarchi, conhecido logradouro da cidade, onde estão localizados restaurantes, agências bancárias, supermercados, posto de gasolina e lojas de comércio variado.

257 – 283 – 334 – 360 - 416), mas que possuem o mesmo padrão construtivo.

Os 5 tipos de sobrados são os seguintes:

Tipo 1: área privativa real de 124,21 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 52,21 m² de área privativa descoberta, área real comum de 41,714 m², totalizando a área real da unidade de: 165,924 m².

Tipo 2: área privativa real de 105,80 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 33,80 m² de área privativa descoberta, área real comum de 39,458 m², totalizando a área real da unidade de: 145,258 m².

Tipo 3: área privativa real de 107,74 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 35,74 m² de área privativa descoberta, área real comum de 39,695 m², totalizando a área real da unidade de: 147,435 m².

Tipo 4: área privativa real de 130,04 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 58,04 m² de área privativa descoberta, área real comum de 42,429 m², totalizando a área real da unidade de: 172,469 m².

Tipo 5: área privativa real de 127,90 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 55,90 m² de área privativa descoberta, área real comum de 42,167 m², totalizando a área real da unidade de: 170,067 m².

2.6 O Condomínio Mirante São Bernardo, além das ruas de circulação internas bem conservadas, é dotado de quadra poliesportiva, playground, área verde e escritório da administração.

Os sobrados existentes no condomínio são todos geminados e de padrão construtivo entre simples a médio.

SOBRADOS NS. 302 – 303 – 306 – 307 : Tipo 2

Com área privativa real de 105,80 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 33,80 m² de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,458 m² (sendo 0,165 m² coberta e 39,293 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 145,258 m², equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1784% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,1869%.

SOBRADOS NS. 304 – 305: Tipo 3

Com área privativa real de 107,74 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 35,74 m² de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 39,695 m² (sendo 0,166m² coberta e 39,529 m² descoberta referente as vias e circulação interna e áreas verdes), totalizando a área real da unidade de: 147,435 m², equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1795% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,1906%.

SOBRADO N. 308 : Tipo 5

Com área privativa real de 127,90 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 55,90 m² de área privativa descoberta, referente ao quintal e área de serviço, bem como o recuo frontal onde haverá espaço para estacionamento e guarda de um veículo de passeio de porte médio padrão nacional; área real comum de 42,167 m² (sendo 0,176 m² coberta



FOTO N. 04 : Vista interna do Condomínio.



FOTO N. 05 : Detalhe de um sobrado pertencente ao condomínio.



FOTO N. 06 : Sobrados pertencentes ao condomínio.

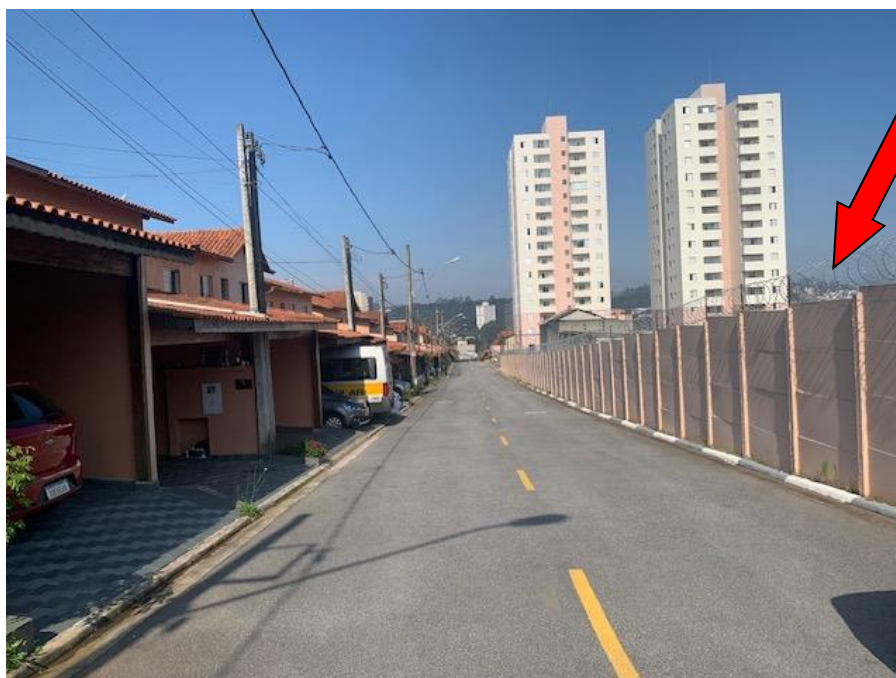


FOTO N. 07 : Via de Circulação n. 02, vendo-se os sobrados e os dois edifícios pertencentes ao Condomínio. A quadra onde estão localizadas as unidades avaliadas está indicada pela seta em vermelho.



FOTO N. 14 : Local das unidades avaliandas.

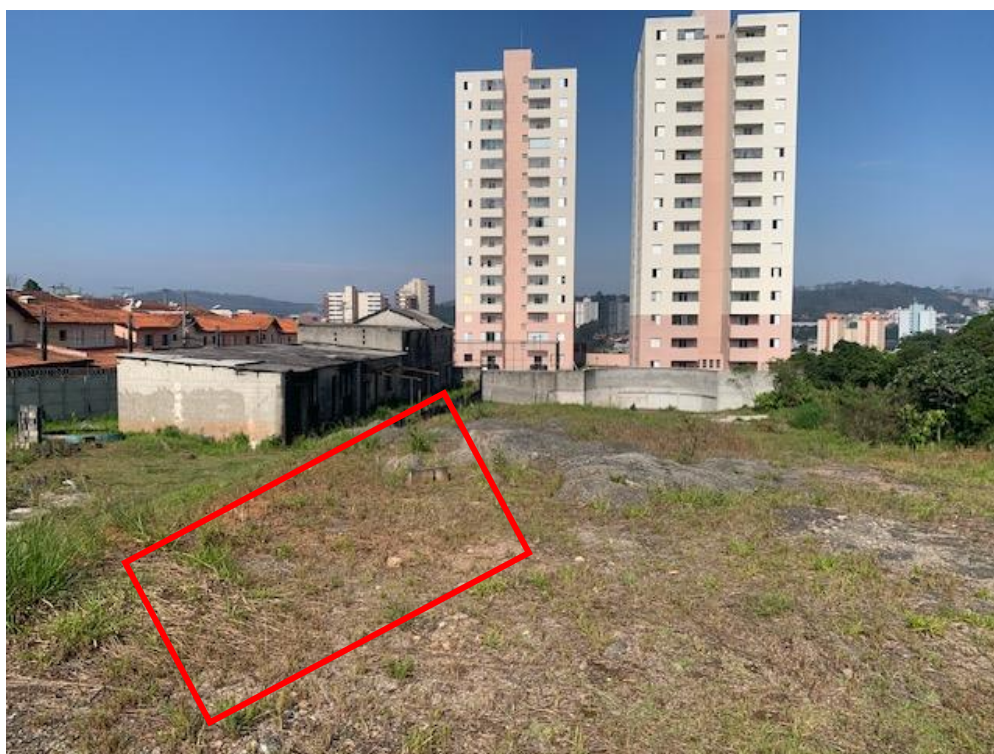


FOTO N. 15 : Local das unidades avaliandas.

3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Na determinação do valor básico unitário de terreno, utilizamos o Método Comparativo Direto.

Conforme pesquisa efetuada no interior do Condomínio Mirante de São Bernardo, constante no Anexo I, o valor unitário básico de terreno (vub1), a ser aplicado nas frações de terreno das unidades avaliandas, corresponde a **R\$ 1.877,00/m²**, no mês de outubro/23.

Entretanto, o valor básico por nós determinado refere-se a frações de terrenos situadas na parte ocupada do Condomínio, voltadas para vias de circulação abertas, pavimentadas, dotadas de luz pública, domiciliar, rede de água e outras benfeitorias.

No caso presente, a via de circulação ainda não foi aberta, existindo apenas a porção de terreno que também necessitará de terraplenagem

Com base no Estudo do Eng. João Ruy Canteiro, vamos proceder ao desconto dos melhoramentos faltantes no local dos imóveis, conforme segue:

Água 15% = 0,15

Esgoto 10% = 0,10

Luz Pública 5% = 0,05

Luz Domiciliar 15% = 0,15

Guias em Sarjetas 10% = 0,10

Pavimentação 30% = 0,30

Telefone 5% = 0,05

Total = 90%

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

Procedendo ao desconto dos melhoramentos faltantes, o valor básico unitário será igual a :

$$Vub2 = [Vu1 / (1+0,90)] = R\$ 1.877,00 / 1,90 = R\$ 987,89$$

Vub2 = R\$ 988,00/m²

Com base no valor básico unitário determinado para o local das unidades avaliandas, temos os seguintes valores para as frações ideais:

$$VFi = Afi \times vub2, \text{ onde :}$$

VFi = Valor da fração ideal de terreno

Afi = área da fração ideal de terreno, de acordo com cada tipo de sobrado.

Vub2 = valor básico unitário = R\$ 988,00/m²

UNIDADE N. 301 (sobrado tipo 4)

$$Vfi_{301} = R\$ 988,00/m^2 \times 140,04 m^2 = R\$ 138.359,52$$

Vfi₃₀₁ = R\$ 138.360,00

(Cento e trinta e oito mil, trezentos e sessenta reais)

UNIDADES N. 302 – 303 – 306 - 307 (sobrado tipo 2)

$$Vfi = R\$ 988,00/m^2 \times 112,14 \text{ m}^2 = R\$ 110.794,00$$

<p>Vfi = R\$ 110.794,00 (302 – 303 – 306 – 307)</p>

(Cento e dez mil, setecentos e noventa e quatro reais)

UNIDADES N. 304 e 305 (sobrado tipo 3)

$$Vfi_{304/305} = R\$ 988,00/m^2 \times 114,36 \text{ m}^2 = R\$ 112.987,68$$

<p>Vfi_{304/305} = R\$ 112.988,00</p>
--

(Cento e doze mil, novecentos e oitenta e oito reais)

UNIDADE N. 308 (sobrado tipo 5)

$$Vfi_{308} = R\$ 988,00/m^2 \times 137,76 \text{ m}^2 = R\$ 136.106,88$$

<p>Vfi₃₀₈ = R\$ 136.107,00</p>
--

(Cento e trinta e seis mil, cento e sete reais)

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

12ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0010778-59.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Exequente: **Eduardo Lunardi e outro**
Executado: **Cooperativa Real Habitacional Terra Paulista e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Isabela Canesin Dourado Figueiredo Costa

Vistos.

Diante da concordância do executado com a prova emprestada de fls. 624/642, homologo o valor de cada fração "tipo 2" em R\$ 110.794,00.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

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