

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. 0034244-19.2017.8.26.0564**

**SANDRA HELENA MARRANO**,  
Engenheiro Civil, CREA N. 060.129.954-2, Perita Judicial nomeada nos  
Autos da Ação de Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais que  
o **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL TIRADENTES – EDIFÍCIO  
AMETISTA** move contra o **GILVANE CARDOSO DA SILVA E OUTRO**,  
tendo concluído os trabalhos avaliatórios, vem mui respeitosamente  
perante V. Excia. apresentar o seguinte

**LAUDO**

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**

## **1. OBJETIVO**

O presente trabalho tem como objetivo determinar o valor de mercado do apartamento n. 17, localizado no 1º andar do Bloco 05 – Edifício Ametista, integrante do Condomínio Parque Residencial Tiradentes, situado na Rua Tiradentes, n. 1.837, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP, conforme R. Despacho de fls. 256/257 que deferiu a Penhora do imóvel.

## **2. VISTORIA**

**2.1** O imóvel vistoriado é o apartamento n. 17, localizado no 1º andar do Edifício Ametista (Bloco 05), integrante do Parque Residencial Tiradentes, situado na Rua Tiradentes, n. 1.837, Jardim Irajá, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

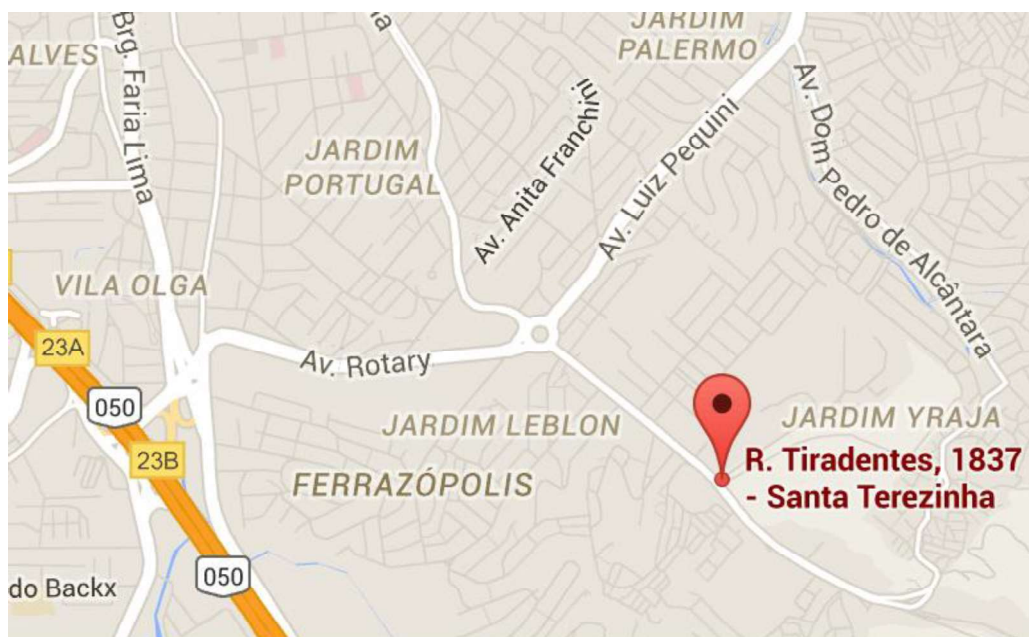
**2.2** Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, distante 2,6 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade (Igreja Matriz da Rua Marechal Deodoro), possuindo características de ocupação predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local, sendo circundado por condomínios de prédios de apartamentos de padrão popular, como é o caso do “Condomínio Espanha II” e o “Conjunto Residencial Jardim Yrajá”.

O Parque Residencial Tiradentes também está situado a 600,00 metros da Praça dos Bombeiros, ponto de confluência da Avenida Rotary, Avenida Luiz Pequini e Rua Tiradentes.

Nos quarteirões próximos da Praça dos Bombeiros, a Rua Tiradentes apresenta um comércio popular bastante desenvolvido.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**

Nas imediações do Parque Residencial Tiradentes, em áreas invadidas, proliferam construções residenciais irregulares, denominadas de “núcleos habitacionais”, dos quais destacam-se as favelas “São José” e a “Vila Esperança”.



**LOCAL DO IMÓVEL EXTRAÍDO DO GOOGLE MAPS**

**2.3** O Parque Residencial Tiradentes, onde está localizado o Edifício Ametista, é composto de 21 blocos de apartamentos residenciais, de padrão simples.

Cada bloco possui 125 apartamentos, o que totaliza 2.625 apartamentos em todo o Condomínio, com uma população total estimada de **10.800 moradores**.

Além das ruas de circulação interna, o Condomínio é dotado de quadra poliesportiva, salão de eventos e playground.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**

Devido a considerável extensão de área ocupada pelo Condomínio, no interior do Parque Residencial Tiradentes existem ainda : padaria, banca de jornal, academia de ginástica, além de feira livre em dia determinado.

Na frente do Condomínio, voltada para a Rua Tiradentes, existe uma ampla portaria para controle de entrada e saída de visitantes e moradores.

**2.4** O Edifício Ametista, onde está localizada a unidade avalianda, é constituído de 16 pavimentos, sendo um térreo e mais 15 superiores, com 8 apartamentos por andar. No térreo existem 5 unidades, além do apartamento do zelador, sala de escritório, sala de recepção, lavanderia e despensa para guarda de ferramentas.

As vagas de garagem pertencentes aos apartamentos se localizam numa área ao redor do edifício, sendo a maioria delas cobertas com telhas de cimento amianto, apoiadas em estrutura de madeira.

A vaga do apartamento avaliando não possui cobertura.

Tomando-se a primeira via secundária à esquerda da via principal de entrada do Condomínio, o Edifício Ametista é o ultimo prédio, situado no final da via sem saída.

Trata-se de um edifício de padrão simples, cujas unidades são servidas por dois elevadores da marca Atlas (um de serviço e o outro social).

O hall de entrada do térreo possui piso cerâmico, paredes com pintura à látex sobre massa corrida, forro de gesso, portas de vidro temperado.

O hall de distribuição dos apartamentos do 1º andar possui o piso cerâmico, forro de laje e paredes com pintura à látex.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**

**2.5** De acordo com a matrícula n. 69.657 do 1º CRISBC (fls. 250/252 dos autos), o apartamento avaliando possui a área útil de 50,2000 m², área comum de 11,9690 m², totalizando a área construída de 62,1690 m², correspondendo-lha a uma fração ideal no terreno de 0,0002882.

A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga descoberta, para um veículo de passeio, em local indeterminado, no estacionamento coletivo do edifício.

**2.6** Do tipo construtivo de apartamento de “padrão simples”, a unidade avaliada é constituída de : sala, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

As características de acabamento das dependências são as seguintes:

**Sala, Dormitórios e Corredor de Distribuição:** piso cerâmico, paredes e forro de laje com pintura à látex sobre massa corrida, caixilhos de alumínio natural e portas de madeira. Os dois dormitórios possuem armários embutidos.

**Banheiro:** piso de ladrilhos, paredes revestidas de azulejos decorados até o teto, forro de gesso com pintura à látex, caixilho de alumínio natural, louças sanitárias de cor, box de vidro temperado.

**Cozinha e Área de Serviço:** piso cerâmico, paredes revestidas de azulejos decorados até o teto, forro de laje com pintura à látex, caixilho de alumínio natural na área de serviço. A cozinha é dotada de armários e gabinete na pia. Segundo o Sr. Sindico que acompanhou nossa vistoria, foi demolida uma meia parede entre a cozinha e a área de serviço que deverá ser refeita.

**2.7** O apartamento avaliando, com idade aproximada de 26 anos, encontra-se em estado de conservação regular, necessitando apenas de pintura geral.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**



**FOTO N. 01** : Portaria de entrada e saída do Parque Residencial Tiradentes.

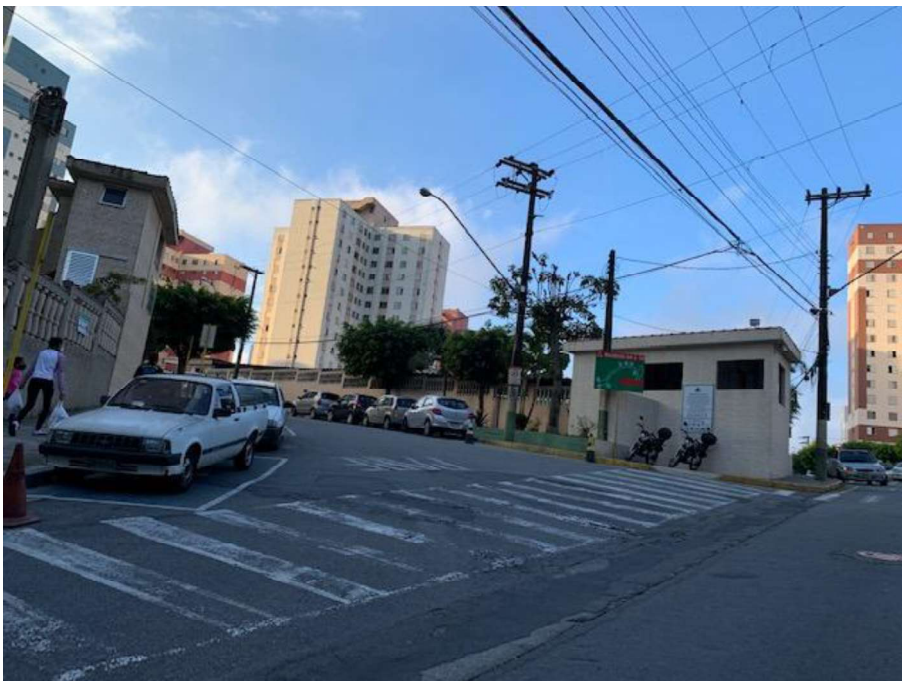


**FOTO N. 02** : Via principal interna do condomínio, vista a partir da portaria de entrada.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**



**FOTO N. 03** : Outra vista da via principal interna do condomínio, vendo-se os blocos de apartamentos à esquerda da foto.



**FOTO N. 04** : Via secundária que dá acesso ao Blocos de ns. 5 a 10.

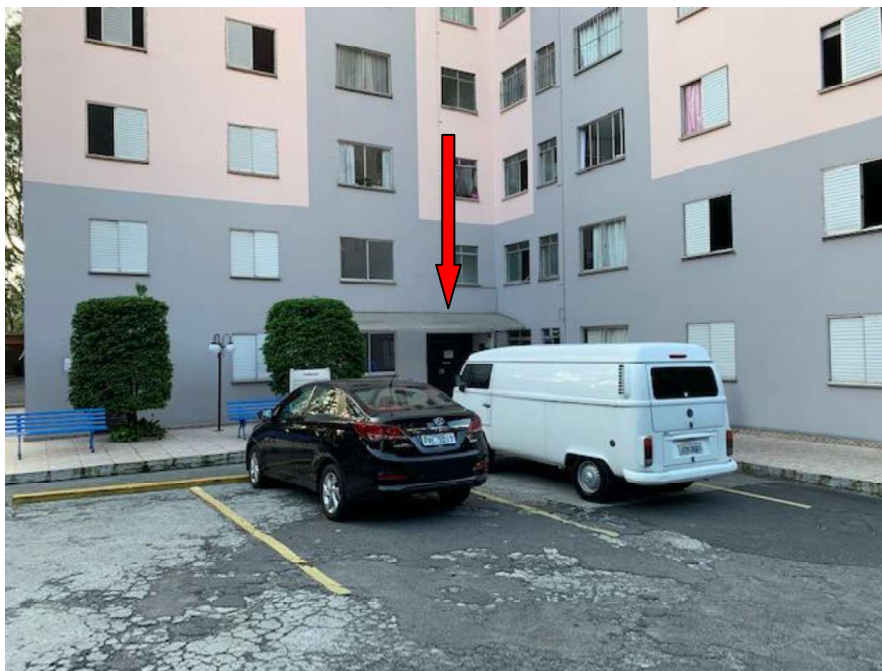
ENG. SANDRA HELENA MARRANO  
CREA N. 0601299542



**FOTO N. 05** : Bloco 05 – Edifício Ametista, onde está localizada a unidade avalianda. Note-se, ainda, o amplo pátio para guarda de autos dos moradores.



**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**



**FOTO N. 06** : Entrada do Bloco n. 05.



**FOTO N. 07** : Vagas de estacionamento.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**

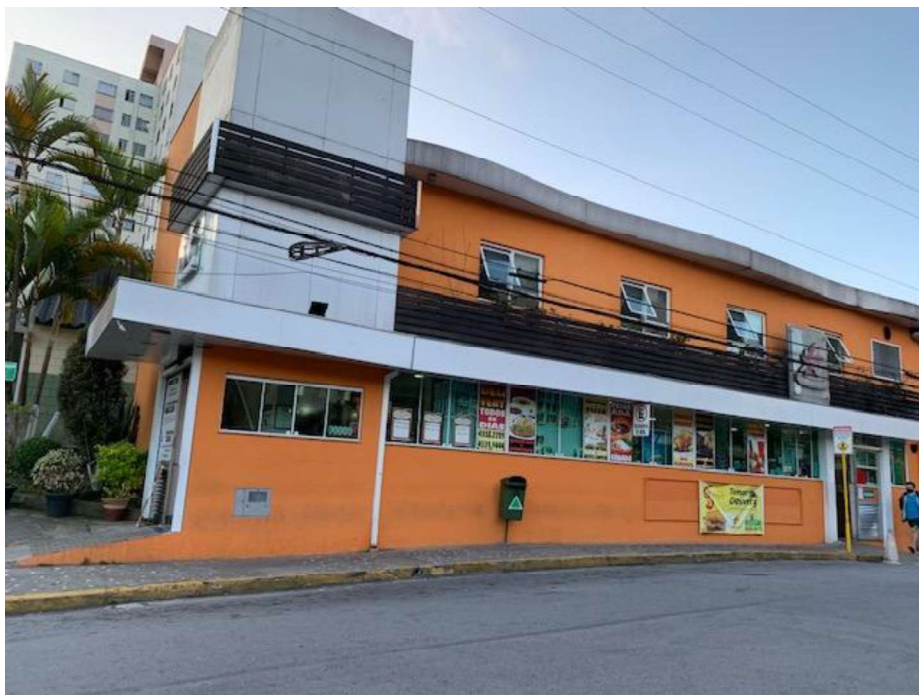


**FOTO N. 08** : Vaga de garagem pertencente a unidade avalianda que não possui cobertura.



**FOTO N. 09** : Playground.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**



**FOTO N. 10** : Padaria existente no interior do Condomínio.



**FOTO N. 11**: Hall social de entrada do edifício.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**



**FOTO N. 12:** Outro detalhe do hall social do edifício.



**FOTO N. 13:** Hall de distribuição dos apartamentos do 1º andar.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**



**FOTO N. 14** : Sala do apartamento.



**FOTO N. 15** : Dormitório 1.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**



**FOTO N. 16** : Dormitório n. 01, vendo-se o armário embutido.



**FOTO N. 17** : Dormitório n. 02.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**

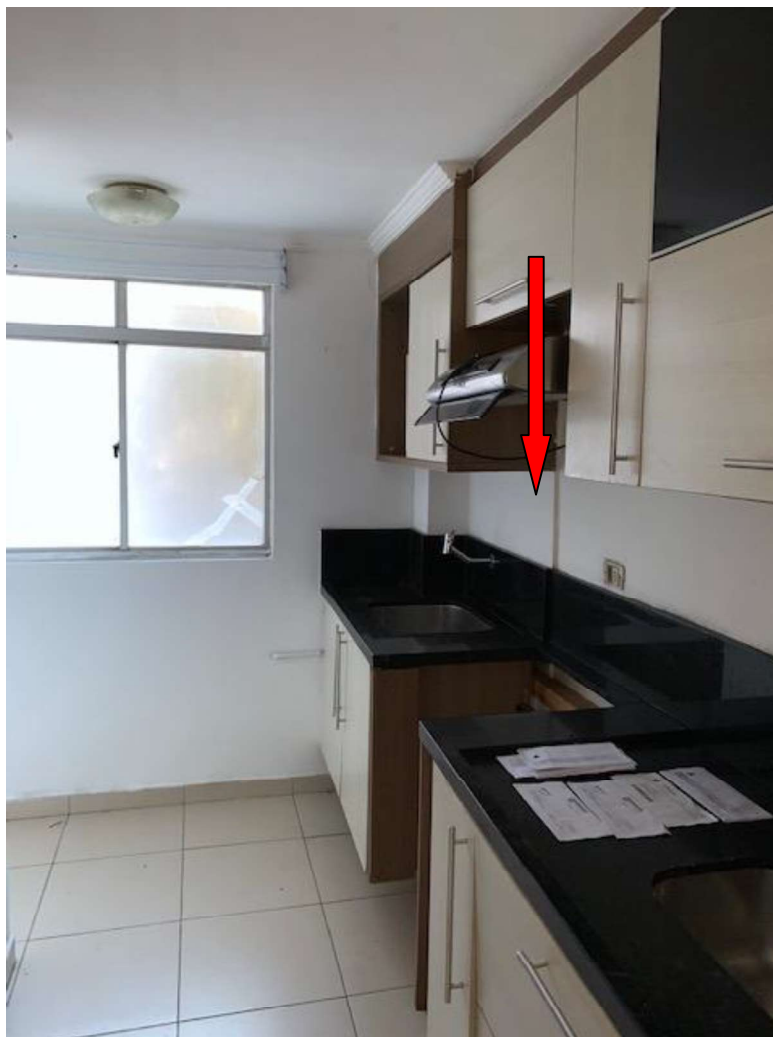


**FOTO N. 18** : Banheiro.



**FOTO N. 19** : Banheiro.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO  
CREA N. 0601299542



**FOTO N. 20** : Cozinha e área de serviço.

A seta em vermelho indica o local onde havia uma parede que separava a cozinha da área de serviço.



**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
CREA N. 0601299542



**FOTO N. 21:** Outro detalhe da cozinha que possui armários embutidos.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**  
**CREA N. 0601299542**

**3. VALOR DO APARTAMENTO**

O valor do apartamento será determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto.

Conforme pesquisa que procedemos no próprio Condomínio Parque Residencial Tiradentes (ver Anexo I), podemos concluir que o valor básico unitário de venda, para apartamentos no mesmo estado de conservação da unidade avaliada, com uma vaga de garagem e dotados de armários, corresponde a deve corresponder a R\$ 3.543,000/m<sup>2</sup>, tendo como data-base, o mês de julho de 2.020.

Desta forma, o valor do apartamento será:

$$\text{VAP} = 50,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.543,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 177.858,60$$

que em números redondos é igual a :

<p><b>VALOR DO APARTAMENTO</b> <b>R\$ 178.000,00</b> <b>julho/20</b></p>
--

(Cento e setenta e oito mil reais)

ENG. SANDRA HELENA MARRANO  
CREA N. 0601299542

**4. CONCLUSÃO**

O apartamento n.17 do Edifício Ametista – Bloco 01 - foi avaliado em :

**VALOR DO APARTAMENTO**  
**Ap. 17 – Bloco 5**  
**R\$ 178.000,00**  
**Julho/20**

(Cento e setenta e oito mil reais)

**5. ENCERRAMENTO**

O presente laudo compõe-se de 19 (dezenove) folhas impressas em computador, de um só lado, todas numeradas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acompanha o **Anexo I** : Pesquisa de Valores de Venda de Apartamentos, com 3 folhas.

São Bernardo do Campo, 06 de julho de 2.020.

**ENG. SANDRA HELENA MARRANO**