

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

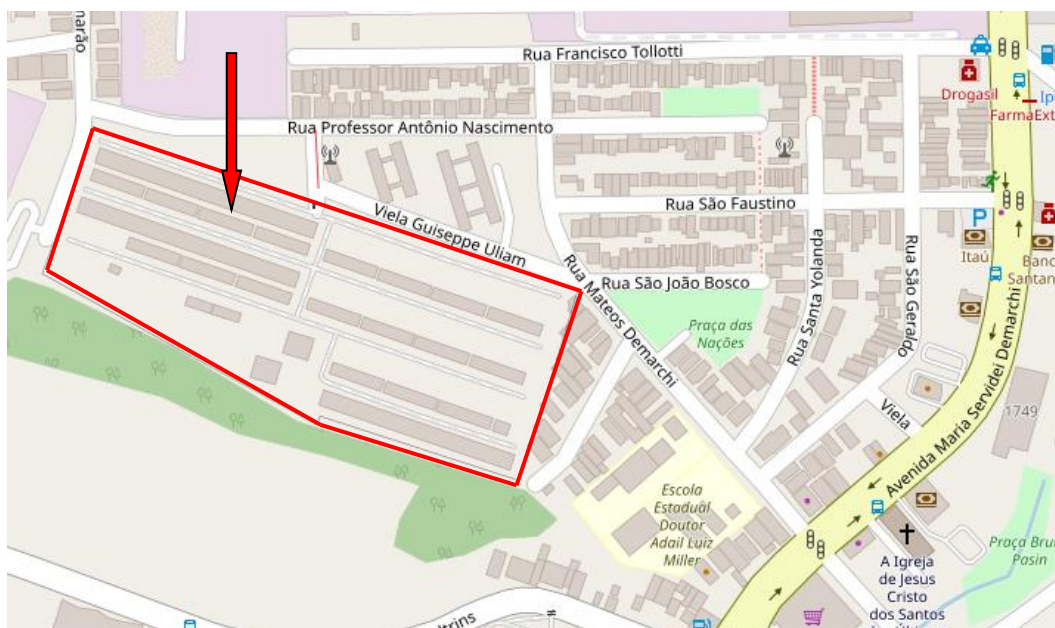
2.1 Os imóveis vistoriados estão localizados no interior do Condomínio Residencial Mirante São Bernardo, situado na Rua Giuseppe Uliani, n. 40, Bairro Demarchi, na Cidade de São Bernardo do Campo – SP.

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.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



MAPA DO LOCAL SEGUNDO O SBGEO

2.4 O Empreendimento Condomínio Mirante de São Bernardo foi incorporado em 23 de agosto de 2.004, sendo composto de uma parte residencial e outra comercial.

A parte comercial foi projetada para ser um centro comercial contendo 10 lojas, voltado para a Rua Felipe Camarão.

A parte residencial é composta de duas torres de apartamentos (Torres “A” e “B”, com 15 pavimentos e 56 apartamentos em cada torre), mais quatrocentos e dezesseis (416) sobrados residenciais.

2.5 Os sobrados residenciais, com acessos pelas vias internas de circulação, são compostos de: 3 dormitórios, circulação, banheiro sala de estar, lavabo, cozinha, quintal, área de serviço e vaga de auto na parte frontal.

Os sobrados possuem 5 tipos de residências, além de outras 9 unidades que diferenciam dos tipos padrão (unidades ns. 128 – 161 – 224 – 256 –

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

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.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

2.7 O Habite-se parcial do Condomínio foi expedido em 01/11/2006.

Por outro lado, cabe esclarecer que dos 416 sobrados projetados, apenas 328 unidades foram entregues.

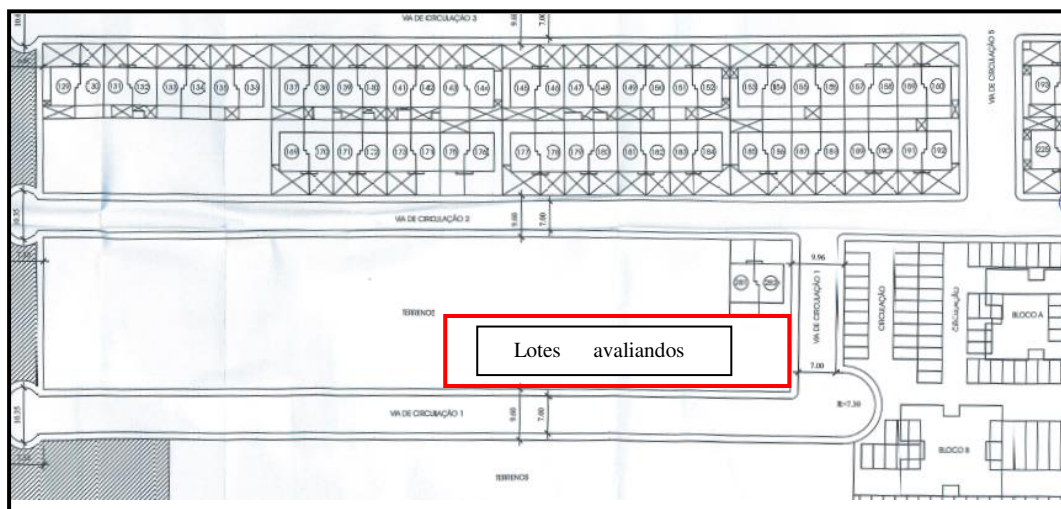
2.8 As unidades avaliandas 301 a 308 são contíguas e foram projetadas para fazer frente para a Via de Circulação 1, **ainda não implantada no local**. Não existem benfeitorias nas unidades avaliandas.

sobrado nº 301, tipo 4: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 302; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 300; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 302 e com a residência-sobrado nº 275. Residência-sobrado nº 302, tipo 2: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 303; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 301; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 276. Residência-sobrado nº 303, tipo 2: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 304; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 302; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 277. Residência-sobrado nº 304, tipo 3: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 305; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 303; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 303 e com a residência-sobrado nº 278. Residência-sobrado nº 305, tipo 3: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 306; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 304; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 306 e com a residência-sobrado nº 279. Residência-sobrado nº 306, tipo 2: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 307; pelo lado esquerdo com a residência-

sobrado nº 305; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 280. Residência-sobrado nº 307, tipo 2: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a residência-sobrado nº 308; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 306; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 281. Residência-sobrado nº 308, tipo 5: juntamente com o seu quintal, área de serviço e vaga para auto, de propriedade e uso privativo, confrontará, pela frente com a via de circulação 1; pelo lado direito com a via de circulação 1; pelo lado esquerdo com a residência-sobrado nº 307; e pelos fundos com a residência-sobrado nº 307 e com a residência-sobrado nº 282. Residência-sobrado nº 309,

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

2.9 A quadra onde estão localizadas as unidades avaliadas está separada do restante do condomínio através de muro de concreto pré fabricado.



2.10 De acordo com a matrícula n. 46.411 do 2º CRI SBC, as unidades avaliadas possuem as seguintes medidas e descrição (fls. 738 e 739 dos autos) :

SOBRADO N. 301 : Tipo 4

Com área privativa real de 130,04 m², sendo 72,00 m² de área privativa coberta e 58,04 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 42,429 m² (sendo 0,177 m² coberta e 42,252 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e área verde; totalizando a área real da unidade de: 172,469 m² equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1918% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,2334%.

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

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

e 41,991 m² descoberta, referente as vias de circulação internas e áreas verdes); totalizando a área real da unidade de: 170,067 m², equivalente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,1906% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e uma fração ideal no solo de 0,2296%.



FOTO N. 01 : Entrada do Condomínio Mirante de São Bernardo.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 02 : Entrada do Condomínio em maior aproximação.



FOTO N. 03 : Vista interna do Condomínio.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 04 : Vista interna do Condomínio.



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

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 06 : Sobrados pertencentes ao condomínio.

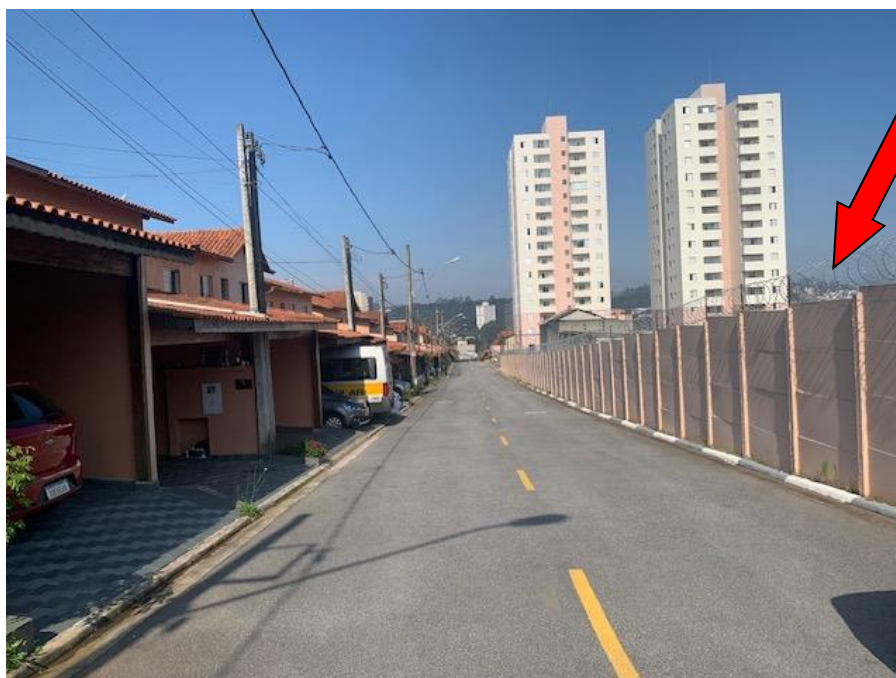


FOTO N. 07 : Via de Circulação n. 02, vendo-se os sobrados e os dois edifícios pertencentes ao Condomínio. A quadra onde estão localizadas as unidades avaliadas está indicada pela seta em vermelho.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 08 : Via de Circulação n. 02, vendo-se os dois portões que acessam a porção de terreno onde estão localizados os lotes avaliados.



FOTO N. 09 : Na quadra onde estão situadas as unidades avaliadas somente existem essas construções mostradas na foto.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 10 : Fundo do terreno do Condomínio, vendo-se a porção de terreno, onde estão localizadas as unidades avaliandas.



FOTO N. 11 : Porção do terreno separada da área ocupada pelo Condomínio, onde estão localizadas as unidades avaliandas.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

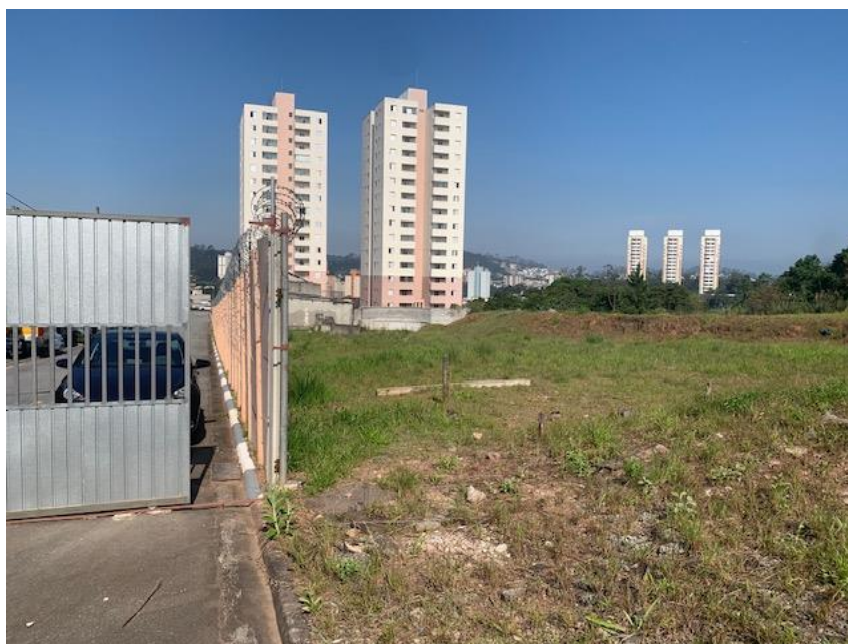


FOTO N. 12 : Porção do terreno separada da área ocupada pelo Condomínio, onde estão localizados os lotes avaliados.



FOTO N. 13 : Local aproximado onde deveriam estar implantadas as unidades avaliadas. Note-se que não houve abertura da via de circulação.

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542



FOTO N. 14 : Local das unidades avaliandas.

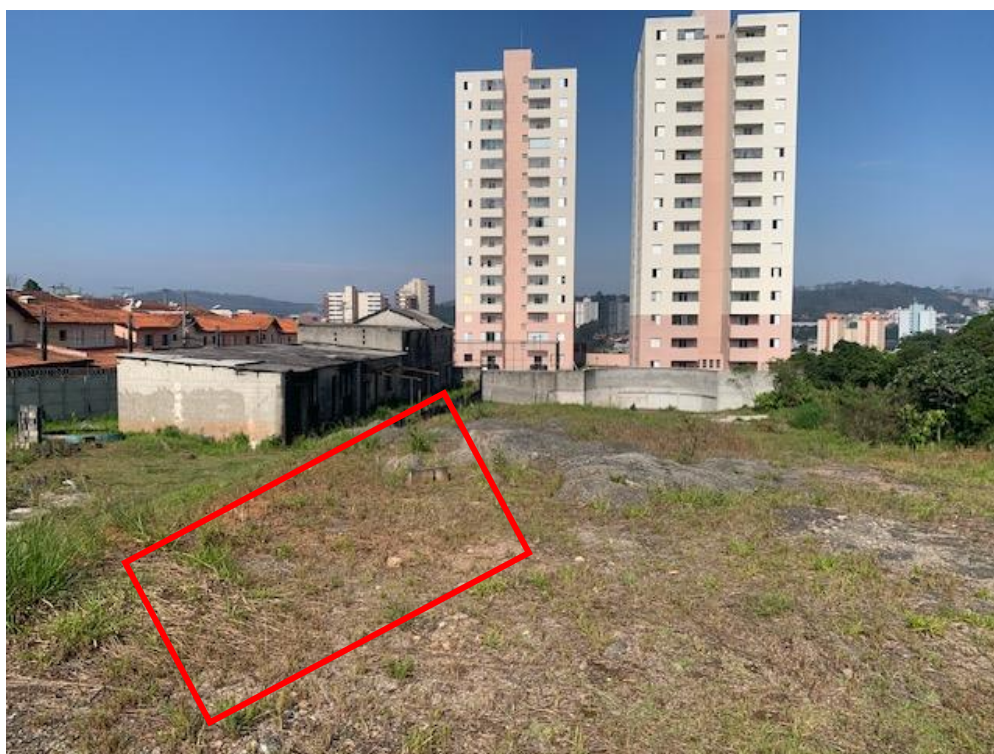


FOTO N. 15 : Local das unidades avaliandas.

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 avaliadas, 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)

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA N. 0601299542

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

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

Vfi = R\$ 110.794,00
(302 – 303 – 306 – 307)

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

UNIDADES N. 304 e 305 (sobrado tipo 3)

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

Vfi_{304/305} = R\$ 112.988,00

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

UNIDADE N. 308 (sobrado tipo 5)

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

Vfi₃₀₈ = R\$ 136.107,00

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

4. RESUMO E CONCLUSÃO DOS VALORES

UNIDADE	FRAÇÃO IDEAL (m²)	VALOR (out/23)
301	140,04	R\$ 138.360,00
302	112,14	R\$ 110.794,00
303	112,14	R\$ 110.794,00
304	114,36	R\$ 112.988,00
305	114,36	R\$ 112.988,00
306	112,14	R\$ 110.794,00
307	112,14	R\$ 110.794,00
308	137,76	R\$ 136.107,00

5. ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 19 (dezenove) folhas digitadas em computador, de um só lado, todas numeradas, sendo esta última folha datada e assinada. Acompanha o **Anexo I** : Pesquisa e Homogeneização de Valores de Terrenos com 8 fls..

São Bernardo do Campo, 11 de outubro de 2.023.



ENG. SANDRA HELENA MARRANO

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA 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 que **JULIANA DUARTE
DE AZEVEDO GREGÓRIO E OUTROS** movem contra **COOPERATIVA
HABITACIONAL TERRA PAULISTA - EM LIQUIDAÇÃO
EXTRAJUDICIAL**, em cumprimento ao R. Despacho de fls. 1.004, vem
mui respeitosamente perante V. Excia. para apresentar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA 0601299542

1. MANIFESTAÇÃO DA REQUERIDA (fls. 1.003/1.004 dos Autos)

Alega a Requerida que, conforme pesquisa que realizada na região dos imóveis avaliandos, terrenos de metragens similares, são comercializados por, no mínimo, o dobro dos valores apresentados no laudo.

Através do recorte de um site de vendas de imóveis, a Requerida cita, como exemplo, um lote de terreno com 125,00 m², cujo preço ofertado é de R\$ 250.000,00.

Alega ainda que na região dos imóveis não há lotes sendo vendidos por menos de R\$ 200.000,00.

A Requerida juntou às fls. 566/597, o laudo pericial elaborado pelo Eng. Fabiano Zampieri, cuja avaliação chegou ao valor de R\$ 246.000,00 (duzentos e quarenta e seis mil reais).

ESCLARECIMENTOS : Esclarecemos, primeiramente, que não se pode buscar ofertas de terrenos situados fora do condomínio, pois são universos completamente diferentes.

A pesquisa de preços de imóveis deve estar contida dentro do Condomínio Mirante de São Bernardo, tal como procedemos.

No tocante ao valor dos terrenos avaliandos, respondemos:

Tomando-se como base nossa pesquisa de valores (Anexo I do laudo – fls. 979/986 dos autos), um lote de terreno dentro do Condomínio, DOTADO DE TODOS OS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, com área de 125,00 m², atingiria o valor de R\$ 125,00 m² x R\$ 1.877,00/m² = **R\$ 234.625,00** (duzentos e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais), valor esse muito próximo do valor que a Requerida entende como correto para a avaliação.

Ocorre que os lotes avaliandos, embora estejam situados dentro do Condomínio, **estão localizados numa Rua ainda não implantada e**

ENG. SANDRA HELENA MARRANO
CREA 0601299542

sem qualquer equipamento urbano, tal como : água encanada, rede de energia pública e domiciliar, rede de esgoto, pavimentação, guias e sarjetas, etc..

Veja, por favor, as fotos tomadas do local dos imóveis, às fls. 971/974 dos autos.

Devido a não possuírem nenhuma infraestrutura urbana, os lotes avaliandos são depreciados, tal como consideramos em nosso laudo.

No tocante ao laudo de fls. 566/597, além da avaliação estar baseada em pesquisa realizada fora do Condomínio, os lotes ali avaliados estão voltados para uma via interna, dotada de todos os melhoramentos, ou seja, uma situação totalmente diversa daquela encontrada nos lotes avaliandos.

De todo o exposto, nada há que ser retificado em nosso laudo, cujas conclusões ficam mantidas na íntegra.

2. ENCERRAMENTO

Os presentes esclarecimentos compõem-se de 03 (três) folhas digitadas em computador, de um só lado, todas numeradas, sendo esta última folha datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 15 de janeiro de 2.024.



ENG. SANDRA HELENA MARRANO

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo-SP - CEP 09606-000

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

Processo Digital nº: **0000487-92.2021.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Promessa de Compra e Venda**
 Exequente: **Juliana Duarte de Azevedo Gregório e outro**
 Executado: **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA - EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

1. Fls. 1.000/1.023: A insurgência da executada não prospera, posto que as amostras informadas são de terrenos fora do condomínio e com toda infra-estrutura pública, o que não é o caso. Nesse sentido, a perita, em seus esclarecimentos (fls .1.016/1.018), consigna: "(...) *os lotes avaliandos, embora estejam situados dentro do Condomínio, estão localizados numa Rua ainda não implantada e sem qualquer equipamento urbano, tal como: água encanada, rede de energia pública e domiciliar, rede de esgoto, pavimentação, guias e sarjetas, etc...(...)*".

2. Assim, não havendo elementos e provas substanciais e válidas a desmerecer as conclusões periciais, de rigor a homologação do laudo aqui produzido.

3. HOMOLOGO, pois, para que produza seus jurídicos e legais efeitos o laudo pericial de fls. 960/986.

4. Após o decurso do prazo recursal, voltem conclusos para designação de hasta pública.

5. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 26 de fevereiro de 2024

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