

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1020219 - 48 / 16

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação que segue o procedimento comum, ajuizada por **IZILDA APARECIDA DA CUNHA LUIZ E OUTRO** em face de **BENEDITO GONÇALVES CUNHA E OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, em atenção ao R. Despacho de fl. 256 dos autos, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar meu trabalho por intermédio deste

LAUDO COMPLEMENTAR

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

1. CONSIDERAÇÕES

Após vistoriar o imóvel e realizar o necessário levantamento topográfico do terreno e da silhueta da edificação nele erigida, este signatário ofereceu o laudo pericial com fotos, esquemas gráficos do terreno, e sua avaliação de mercado conforme solicitado, que se acha acostado às fls. 177 à 228 dos autos.

Os requeridos Benedito Gonçalves Cunha e Maria Eloiza Peregrin da Cunha em sua petição de fls. 237 e 238 dos autos, concordaram parcialmente com o trabalho pericial desenvolvido, requerendo porém esclarecimentos sobre a metodologia da avaliação apresentada no Laudo Pericial, o que o fizeram mediante a apresentação de 8 (oito) quesitos suplementares, sendo devidamente respondidos por este perito nos Esclarecimentos de fls. 245/250 dos autos.

Em manifestação aos esclarecimentos periciais oferecidos, ainda os requeridos Benedito Gonçalves Cunha e Maria Eloiza Peregrin da Cunha em sua petição de fls. 253/254 dos autos, requereram que a perícia procedesse a avaliação ou a vistoria interna da edificação erigida no imóvel objeto da ação, determinando para tanto dia e hora afim de que estivessem presentes para abrir e franquear o ingresso deste signatário ao seu interior, o que foi determinado então pelo Douto Magistrado em R. Despacho de fl. 256 dos atos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

2. VISTORIA INTERNA DA EDIFICAÇÃO

No dia 24 de Fevereiro de 2.021 às 11:30 horas conforme peticionado à fl. 264 dos autos, este perito se dirigiu à Rua Lopes Trovão nº 77 esquina com a Rua Batista de Barros, no bairro Jardim Clara, Município de Santo André, com o objetivo de realizar a vistoria interna da edificação.

Ao adentrar no imóvel foi constatado que existe ali três unidades autônomas ou três apartamentos com acessos independentes, sendo um apartamento ao nível da Rua Lopes Trovão correspondendo ao pavimento térreo, outro apartamento também com acesso por essa via pública situado no segundo pavimento, e um outro apartamento também com acesso por essa via pública situado abaixo do pavimento térreo ou subsolo.

Diante da complexidade da disposição destes apartamentos na edificação, a perícia solicitou às partes através da petição de fl. 267 dos autos, que disponibilizassem a planta do projeto aprovado da edificação junto a Prefeitura de Santo André, o que foi prontamente atendido com fragmentos da planta juntada nos autos e outra planta inteira encaminhada ao escritório deste perito.

Analisando a planta da edificação que é uma peça gráfica de grandes dimensões, a perícia constatou que se trata de projeto de aprovação de uma construção residencial, ou seja uma edificação unifamiliar, aprovada através do processo municipal nº 55.013 de 23/12/1.991, e alvará nº 1.243 lavrado em 13/05/1.992.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Devido a forte declividade do terreno para os fundos esta edificação unifamiliar foi projetada e aprovada contendo uma área total construída de 165,81m², com os seguintes pavimentos, dependências e áreas:

- "Subsolo 1" - Quarto de Empregada, Lavanderia, e um W.C - área construída de 31,85m²;
- "Subsolo 2" - cômodo de Despejo - área construída de 13,32m²;
- "Pavimento Térreo" - Sala, Cozinha, Hall, Armário, Lavabo, e Área de Serviço área construída de 55,84m²;
- "Pavimento Superior" - Sala de TV, uma Suíte, Dormitório, e Banheiro - área construída de 64,80m²;

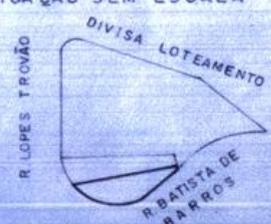
Houve uma modificação e acréscimo de área construída da edificação com a construção de dois pavimentos localizados no recuo frontal do terreno, que conforme a Averbação 02 na Matrícula 130.206 consta que da certidão nº 3.699/2.013, expedida pela Prefeitura Municipal de Santo André aos 07 de Outubro de 2.013, foi construído o prédio nº 77 da Rua Lopes Trovão, com uma área total de 238,00m², a qual a perícia se baseou para os cálculos de avaliação.

Foram executadas reformas nas dependências da edificação onde foram criados três apartamentos ou unidades autônomas, que a perícia para efeito de avaliação enquadrou a totalidade da edificação como sendo "apartamento padrão econômico", mas que na realidade se trata de uma residência adaptada, pois não houve um projeto específico para construção de um edifício de apartamentos.

A seguir estão fragmentos da planta aprovada da edificação, e na sequencia fotografias dos apartamentos vistoriados.

Fábio Martin

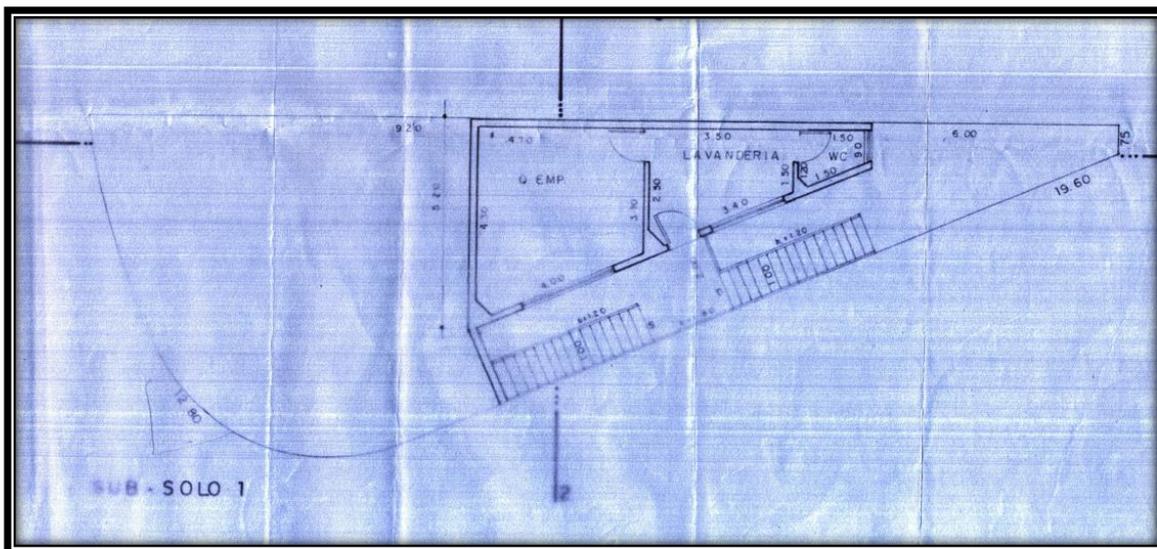
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA 16																											
ESCALA 1:100																													
OBRA CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL																													
LOCAL R. LOPES TROVÃO ESQ. C/ RUA BATISTA DE BARROS - JD. CARLA																													
PROPRIETÁRIO TOMAS PEREIRA LUIZ																													
CLAS. FISCAL 23.029.091																													
SITUAÇÃO SEM ESCALA 	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DE TERRENO																												
ÁREAS	PROPRIETÁRIO <i>Tomas Pereira Luiz</i>																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>TERRENO REAL</td> <td></td> <td>283,00M2</td> </tr> <tr> <td>TERRENO TOTAL ESCRITURA</td> <td></td> <td>283,00M2</td> </tr> <tr> <td>TERRENO 01</td> <td></td> <td>141,50M2</td> </tr> <tr> <td>TERRENO 02</td> <td></td> <td>141,50M2</td> </tr> <tr> <td>A CONSTRUIR SUB-SOLO 1</td> <td></td> <td>34,85M2</td> </tr> <tr> <td> SUB-SOLO 2</td> <td></td> <td>13,32M2</td> </tr> <tr> <td> TERREO</td> <td></td> <td>55,84M2</td> </tr> <tr> <td> SUPERIOR</td> <td></td> <td>64,80M2</td> </tr> <tr> <td>TOTAL A CONSTRUIR</td> <td></td> <td>165,81M2</td> </tr> </table>	TERRENO REAL		283,00M2	TERRENO TOTAL ESCRITURA		283,00M2	TERRENO 01		141,50M2	TERRENO 02		141,50M2	A CONSTRUIR SUB-SOLO 1		34,85M2	SUB-SOLO 2		13,32M2	TERREO		55,84M2	SUPERIOR		64,80M2	TOTAL A CONSTRUIR		165,81M2	AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL P/ OBRA <i>Jose Carlos da Silva Pinheiro</i> JOSE CARLOS DA SILVA PINHEIRO-ENGR. CIVIL CREA 59917/D PMSA 1777 ART 717113	
TERRENO REAL		283,00M2																											
TERRENO TOTAL ESCRITURA		283,00M2																											
TERRENO 01		141,50M2																											
TERRENO 02		141,50M2																											
A CONSTRUIR SUB-SOLO 1		34,85M2																											
SUB-SOLO 2		13,32M2																											
TERREO		55,84M2																											
SUPERIOR		64,80M2																											
TOTAL A CONSTRUIR		165,81M2																											
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">ATENÇÃO</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">PROVIDENCIE IMEDIATAMENTE A MATRÍCULA DA SUA CONSTRUÇÃO NO I.N.S.S.</p> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ DEPARTAMENTO DE OBRAS PARTICULARES</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">PROJETO APROVADO</p> <p style="margin: 0;">PROCESSO N.º <u>55013</u> DATA <u>23.12.91</u></p> <p style="margin: 0;">ALVARÁ N.º <u>1.243</u></p> <p style="margin: 0;">LAVADO EM <u>13.05.92</u> PREÇO DE <u>13.05.94</u></p> <p style="text-align: center; margin: 0;"><i>Antonio Rubens Chambrone</i></p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Eng.º Antonio Rubens Chambrone Especialista O. Part. - 90</p> </div>																											

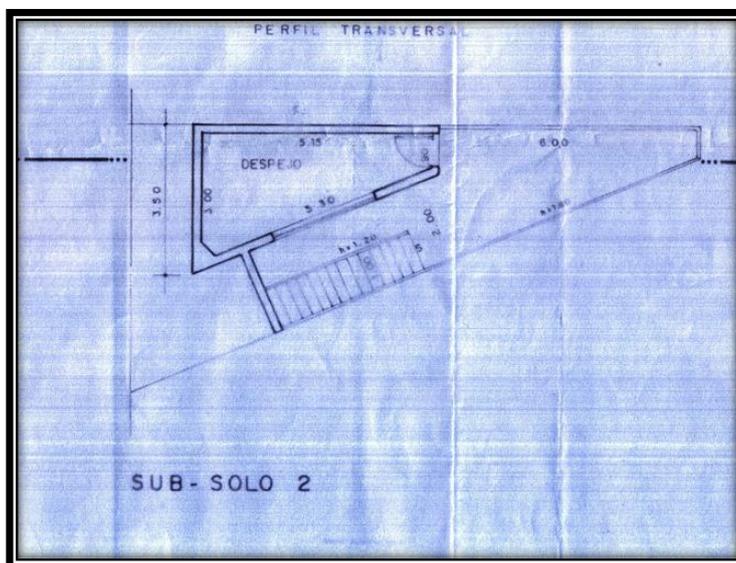
Folha de rosto da planta aprovada da edificação.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
 Fone / Fax (011) 2671.1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br** Pág. 5

Fábio Martin
 Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Subsolo 1 conforme a planta aprovada da edificação.



Subsolo 2 conforme a planta aprovada da edificação.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

APARTAMENTO DO ANDAR TÉRREO



FOTO Nº 1 – Vista de quem da Rua Lopes Trovão olha para a fachada da edificação, estando apontado o acesso ao apartamento do andar térreo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 2 – Vista do acesso ao apartamento do andar térreo que possui uma garagem para veículos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 3 – Vista da sala do apartamento do andar térreo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 4 – Vista da cozinha do apartamento do andar térreo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

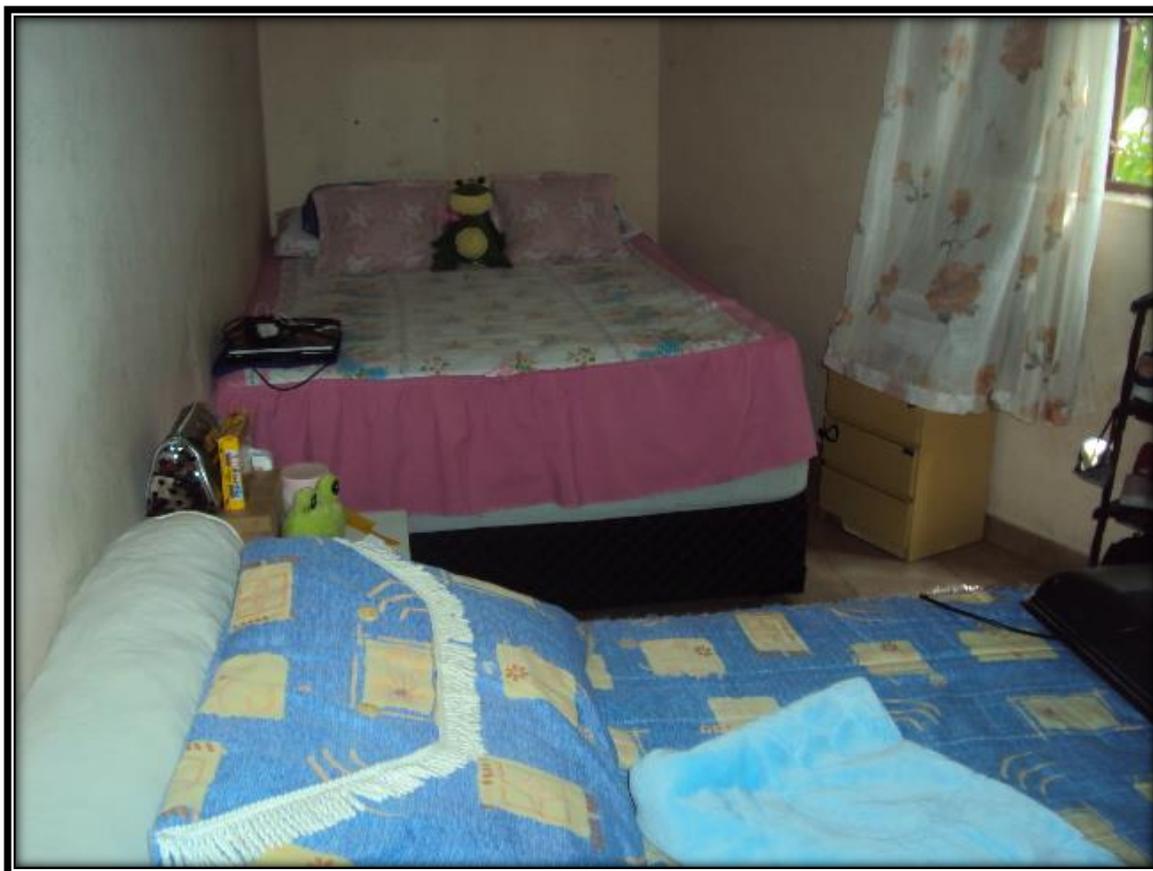


FOTO Nº 5 – Vista do dormitório do apartamento do andar térreo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 6 – Vista da área de serviço do apartamento do andar térreo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 7 – Vista do banheiro do apartamento do andar térreo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

APARTAMENTO DO ANDAR SUPERIOR



FOTO Nº 8 – Vista de quem da Rua Lopes Trovão olha para a fachada da edificação, estando apontado o acesso ao apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

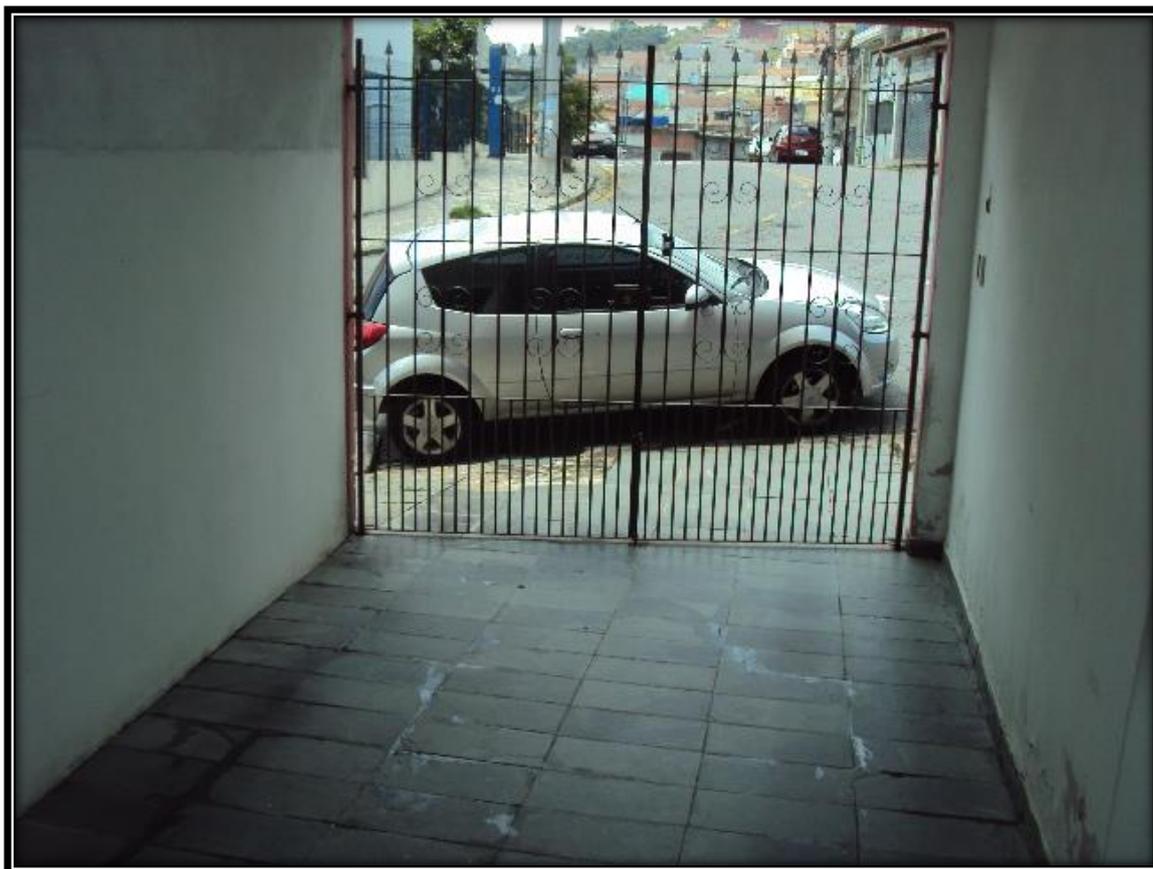


FOTO Nº 9 – Vista do acesso ao apartamento do andar superior que possui uma garagem para veículos.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 10 – Vista da escada de acesso ao apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

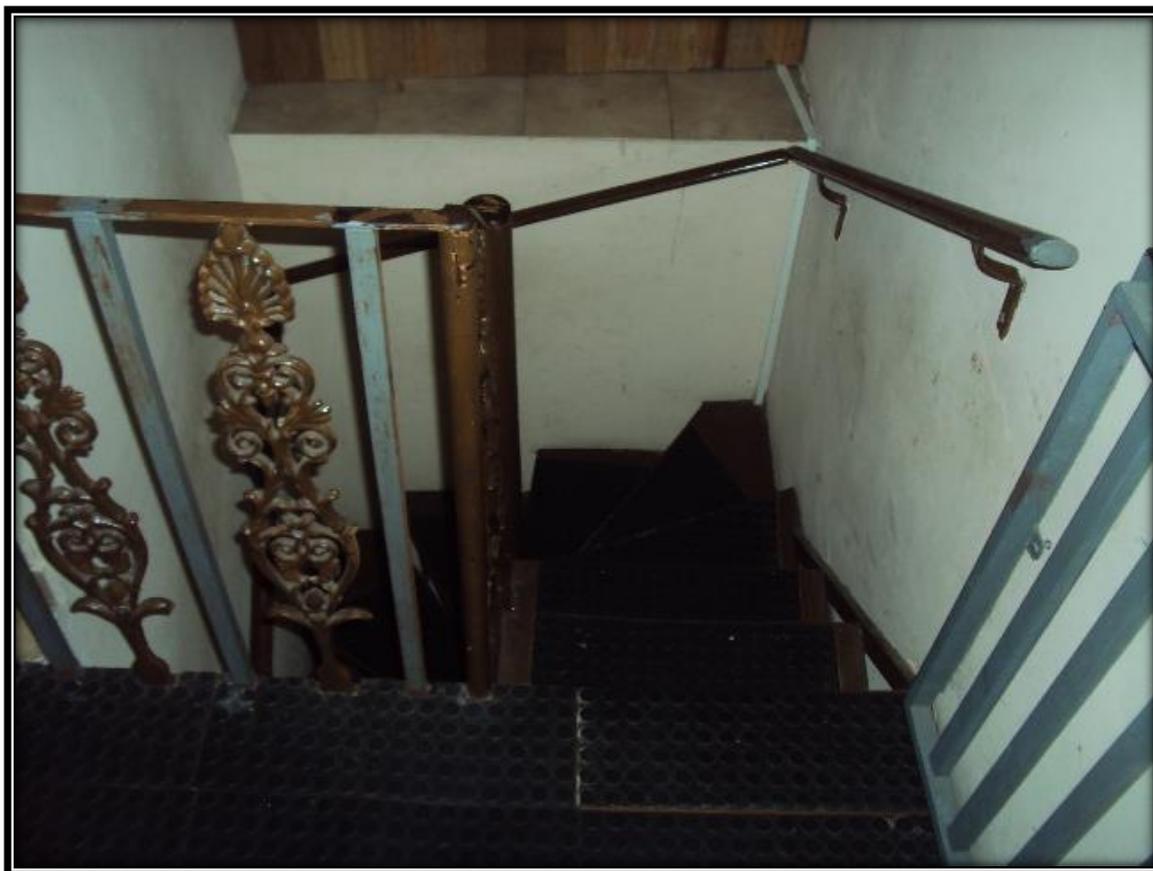


FOTO Nº 11 – Outra vista da escada de acesso ao apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 12 – Vista da sala do apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 13 – Vista da cozinha do apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 14 – Vista da varanda existente no apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 15 – Vista do dormitório do apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

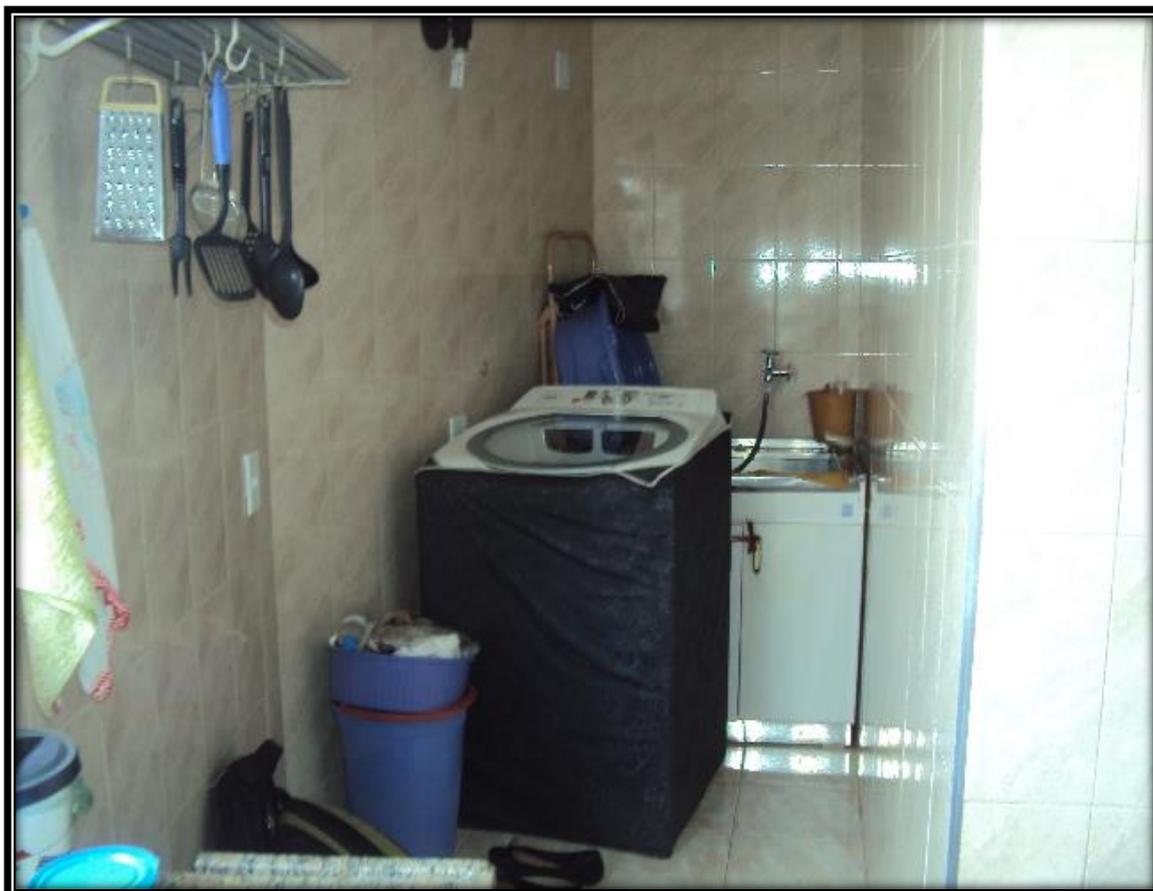


FOTO Nº 16 – Vista da área de serviço do apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 17 – Vista do banheiro do apartamento do andar superior.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

APARTAMENTO DO SUBSOLO



FOTO Nº 18 – Vista de quem da Rua Lopes Trovão olha para a fachada da edificação, estando apontado o acesso ao apartamento do subsolo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 19 – Vista do acesso ao apartamento do subsolo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 20 – Vista da porta de acesso ao apartamento do subsolo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 21 – Vista da cozinha do apartamento do subsolo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 22 – Vista do dormitório do apartamento do subsolo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

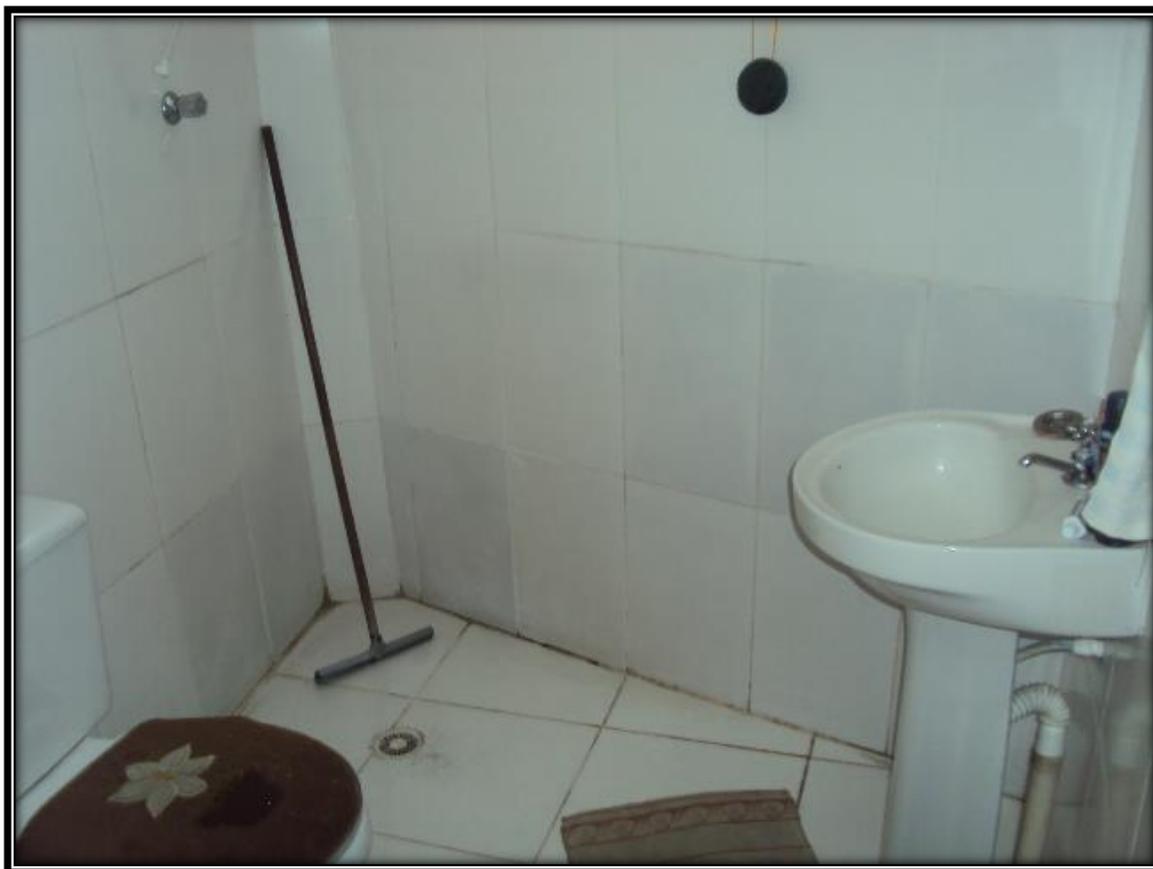


FOTO Nº 23 – Vista do banheiro do apartamento do subsolo.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 24 – Vista da porta de acesso ao subsolo 2.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



FOTO Nº 25 – Vista do interior do cômodo do subsolo 2.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

3. AVALIAÇÃO

O terreno que compõe o imóvel sito à Rua Lopes Trovão nº 77 esquina com a Rua Batista de Barros foi avaliado no Laudo Pericial de fls. 177/228 dos autos em R\$ 88.247,38 válido para o mês de Agosto de 2.019, considerando sua área real de 118,32m² apurada após levantamento topográfico realizado, permanecendo imutável.

Já o valor da edificação ou da construção nele erigida sofrerá uma adequação, pois a perícia efetuou os cálculos considerando o mesmo ser classificado como "apartamento padrão econômico", mas após a análise da planta aprovada pela Prefeitura de Santo André a construção se trata de uma residência unifamiliar

Desta forma a perícia reclassifica a edificação avalianda segundo as Normas vigentes como "casa padrão simples", cujo teor de enquadramento segue impresso.

Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Valores de Edificações


1.2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

30

Página 30 do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos publicado pelo IBAPE / SP.

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

- Valor unitário do metro quadrado de construção publicado SINDUSCON = R\$ 1.427,52/m² para Julho 2.019;
- Foc (fator de obsolescência) = "0,809"
- Classe casa padrão simples = 1,251
- Área construída Ac = 238,00m²

$$Vc = (1,251 \times R\$ 1.427,52/m^2 \times 238,00 \text{ m}^2 \times 0,809)$$

$$Vc = \mathbf{R\$ 342.571,72}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor de venda do imóvel constituído por terreno e benfeitoria, sito à Rua Lopes Trovão nº 77 esquina com a Rua Batista de Barros, no Bairro Jardim Carla, Cidade de Santo André, SP, é o resultado da soma simples do valor do terreno de R\$ 88.247,38 ao valor da construção de R\$ 342.571,72, totalizando:

R\$ 430.819,00 - (Agosto / 2019)

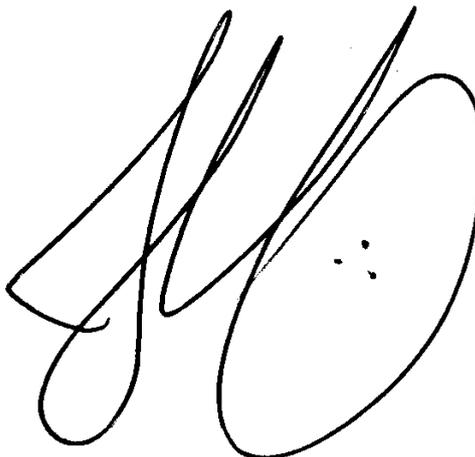
(Quatrocentos e Trinta Mil e Oitocentos e Dezenove Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

4. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente Laudo Complementar, que consta de 36 (trinta e seis) folhas deste papel, impressas no anverso destas, sendo todas as folhas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 30 de Julho de 2.021.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.