

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL - SP**

**Processo nº:** 1003300-38.2022.8.26.0565

**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas  
Condominiais

**Requerente:** Condomínio Edifício Maria Antonieta S. Peppe

**Requerido:** Ronaldo Clemente e outros

**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE,**

Engenheiro Civil, inscrito no CREA na 6ª Região sob o nº. 5060563873/D,  
Perito Judicial, nomeado nos autos supra mencionados, movido por  
**Condomínio Edifício Maria Antonieta S. Peppe** em face de **Ronaldo  
Clemente e outros**, tendo concluído os trabalhos periciais, vem mui  
respeitosamente perante V. Ex.ª apresentar o seguinte:

**LAUDO TÉCNICO**  
**DE AVALIAÇÃO**

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

## ÍNDICE

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.**

**2. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**

**3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.**

**4. AVALIAÇÃO.**

**5. CONCLUSÃO.**

**6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**7. 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 dos valores de mercado dos seguintes imóveis:

- Unidade Autônoma designada Apartamento nº 14, situado no 1º andar do Edifício Maria Antonieta S. Peppe, localizado à Rua Roma, nº 80, Oswaldo Cruz - São Caetano do Sul/SP, com área útil de 99,625m², área comum de 5,588m², resultando em uma área total de 105,213m² e fração ideal de 0,91%, registrada na matrícula nº 7.424 do 1º CRI de São Caetano do Sul/SP;
- Unidade Autônoma designada Box nº 14, situado no sub-solo do Edifício Maria Antonieta S. Peppe, localizado à Rua Roma, nº 80, Oswaldo Cruz - São Caetano do Sul/SP, com área útil de 23,72m², área comum de 1,329m², resultando em uma área total de 25,048m² e fração ideal de 0,2212%, registrada na matrícula nº 7.425 do 1º CRI de São Caetano do Sul/SP.

**1.2.** Em fls. 302 dos autos este signatário é nomeado Perito Judicial para determinar os valores de mercado dos imóveis 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.

# Tales Rogério Sánchez Galache

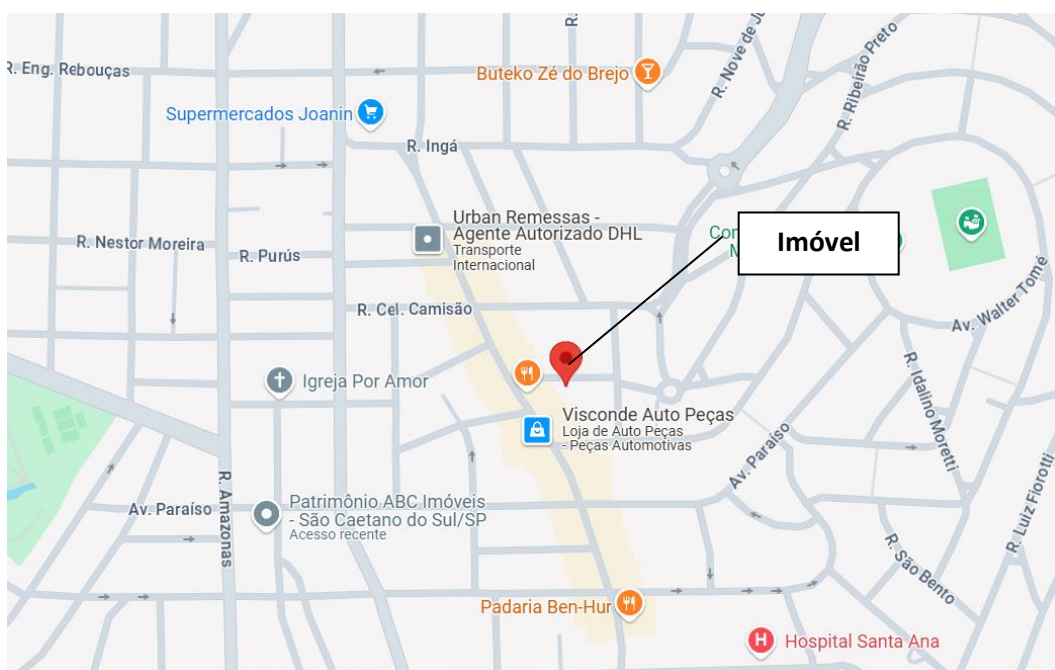
Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 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.
- 1.4.** 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.
- 1.5.** 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.
- 1.6.** 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.
- 1.7.** 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.

**Eng.º Civil CREA 5060563873**

- 2.1.** O imóvel foi vistoriado em 19/02/2025. Na ocasião a perícia foi acompanhada por Francisco, zelador do edifício, que nos informou que o apartamento em estudo encontra-se fechado e desocupado há vários anos. Portanto, não foi possível vistoriar internamente o imóvel em estudo.
- 2.2.** Trata-se de região de uso misto, onde predominam nas vias secundárias imóveis de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos.
- 2.3.** As principais vias de acesso à região são: Av. Tijucussu, Av. Paraíso e R. Visconde de Inhaúma.
- 2.4.** A seguir mapa de localização do imóvel em estudo:



# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 2.5.** O Condomínio Edifício Maria Antonieta S. Peppe é composto por 1 bloco. O edifício possui 2 subsolos, térreo, 20 andares tipo e cobertura.

Os imóveis em estudo se tratam da unidade autônoma designada Apartamento nº 14, com área útil de 99,625m<sup>2</sup>, área comum de 5,588m<sup>2</sup>, resultando em uma área total de 105,213m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,91% e da unidade Autônoma designada Box nº 14, situado no sub-solo do Edifício Maria Antonieta S. Peppe com área útil de 23,72m<sup>2</sup>, área comum de 1,329m<sup>2</sup>, resultando em uma área total de 25,048m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,2212%. O imóvel apresenta idade aparente de 25 anos, regular estado de conservação e pode ser classificado, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" como sendo "Apartamento padrão médio – com elevador". Para efeito de "situação" paradigma, foi vistoriado o apartamento 174, que possui a mesma área privativa do imóvel em estudo. Segundo informações do Sr. Francisco, a diferença entre o apartamento 174 e o apartamento 14 é que o apartamento 14 possui 3 dormitórios enquanto no apartamento 174, um dos dormitórios foi transformado em closet. Portanto, o imóvel apresenta a seguinte distribuição interna:

Sala, cozinha área de serviço, banheiro de serviço, banheiro social 2 dormitórios e closet.



# Tales Rogério Sánchez Galache

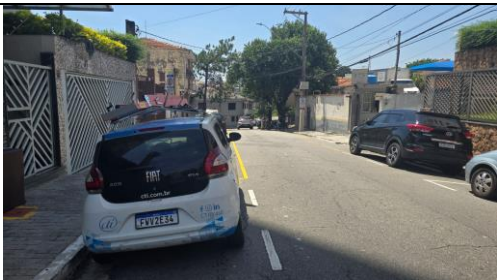
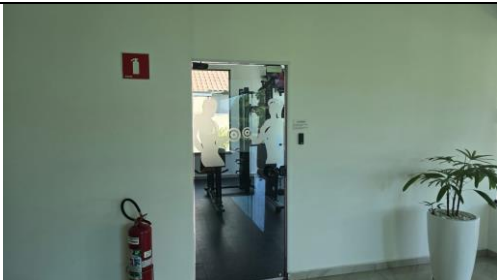
Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

## 2.6. Os principais acabamentos são:

Piso: cerâmico;  
Paredes: massas e azulejos;  
Teto: laje.

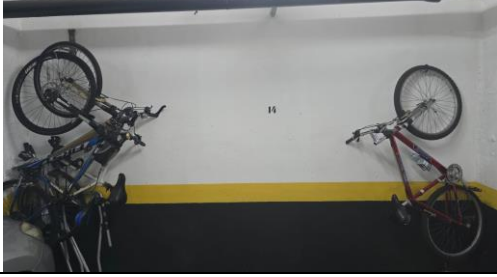
## 2.7. A seguir as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <b>Vista da R. Roma, no trecho onde se situa o imóvel</b>                           | <b>Outra vista da R. Roma, no trecho onde se situa o imóvel</b>                      |
|  |  |
| <b>Vista da frente do Ed. Maria Antonieta S. Peppe</b>                              | <b>Outra vista da frente do Ed. Maria Antonieta S. Peppe</b>                         |
|  |  |
| <b>Vista da área comum, no andar térreo</b>                                         | <b>Vista da área comum, no andar térreo</b>                                          |

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <b>Vista da área comum, no andar térreo</b>                                         | <b>Vista da área comum, no andar térreo</b>                                          |
|    |    |
| <b>Vista da área comum, no andar térreo</b>                                         | <b>Vista da área comum, no andar térreo</b>                                          |
|   |   |
| <b>Vista do box 14</b>                                                              | <b>Vista do box 14</b>                                                               |
|  |  |
| <b>Vista da porta do apto. 14, fechado e desocupado</b>                             | <b>Vista do hall do 1º andar</b>                                                     |
|  |  |
| <b>Vista do hall do 17º andar</b>                                                   | <b>Vista da sala do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b>               |



# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

|                                                                                          |  |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
|         |  |     |
| <b>Vista da sacada do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b>                 |  | <b>Vista da cozinha do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b>             |
|         |  |     |
| <b>Vista da área de serviço do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b>        |  | <b>Vista do banheiro de serviço do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b> |
|        |  |    |
| <b>Vista do corredor de circulação do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b> |  | <b>Vista de um dos dormitórios do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b>  |
|       |  |   |
| <b>Vista do banheiro social do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b>        |  | <b>Vista de outro dormitório do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b>    |
|                                                                                          |  |                                                                                       |

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

|                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |
| <p><b>Vista do closet do apto. 174, fotografado como situação paradigma</b></p>   |  |

## 3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.

- 3.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.
- 3.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
  - o do custo.
  - o da capitalização da renda.
- 3.3.** O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, 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

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

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.

**3.4.** 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.

**3.5.** 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.

**3.6.** No caso vertente, o método mais recomendável, é:

**3.6.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário do metro quadrado de construção (área útil), 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 - IBAPE. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

elementos, colhida em imobiliárias e outras fontes desta região.

- 3.7.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

## 4. AVALIAÇÃO.

- 4.1.** A determinação do valor do apartamento será embasada pelo método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: padrão construtivo, idade aparente, número e vagas de garagem, andar, área privativa, entre outros.

- 4.2.** A seguir o quadro de elementos comparativos obtidos na pesquisa de mercado realizada na região onde se situa o imóvel em estudo:

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

| N | ENDEREÇO DO IMÓVEL              |      | INFORMAÇÕES            |                 | PREÇO<br>(R\$) | ÍNDICE<br>FISCAL | PADRÃO<br>ACABAM. | IDADE APAR.<br>(ANOS) | ÁREA<br>ÚTIL (M²) | VAGAS |
|---|---------------------------------|------|------------------------|-----------------|----------------|------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------|
|   | VIA                             | Nº   | FONTE                  | FONE            |                |                  |                   |                       |                   |       |
| 1 | Rua Roma                        | 80   | Maktub Imóveis         | (11) 34734-7131 | 540.000,00     | 100,00           | 1,672             | 25                    | 33,63             | 1     |
| 2 | Rua Roma                        | 77   | Cinera Imóveis         | (11) 4221-4100  | 610.000,00     | 100,00           | 2,172             | 20                    | 76,00             | 1     |
| 3 | Rua Roma                        | 77   | Cinera Imóveis         | (11) 4221-4100  | 630.000,00     | 100,00           | 2,172             | 20                    | 76,00             | 1     |
| 4 | Rua Bom Pastor                  | 563  | Rase Imóveis           | (11) 3743-4342  | 457.000,00     | 80,00            | 1,327             | 20                    | 73,00             | 1     |
| 5 | Rua Silvia                      | 1351 | Patrimônio ABC Imóveis | (11) 4232-3000  | 459.000,00     | 100,00           | 1,627             | 0                     | 58,00             | 1     |
| 6 | Rua Nossa Senhora da Candelária | 30   | Messias Imóveis        | (11) 2651-2000  | 550.000,00     | 80,00            | 1,672             | 0                     | 30,00             | 2     |
| 7 | Rua Antônio Martorelli          | 144  | ProH Imóveis           | (11) 4232-0444  | 517.000,00     | 80,00            | 1,327             | 15                    | 71,00             | 2     |
| 8 | Rua Urupema                     | 154  | Maia Imóveis           | (11) 4223-8888  | 520.000,00     | 30,00            | 1,327             | 20                    | 73,00             | 1     |

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**4.3.** A seguir a planilha de cálculo do valor de mercado do imóvel em estudo:

| PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO |        |           |       |
|--------------------------------|--------|-----------|-------|
| Setor                          |        | padrão    | 1,67  |
| Quadra                         |        | idade     | 25    |
| Índice fiscal                  | 100,00 | Área útil | 39,63 |
|                                |        | vagas     | 1     |
|                                |        | andar     | 1     |
|                                |        |           | 1,000 |

|               |      |
|---------------|------|
| r             | 2,50 |
| Índice vagas  | 0,1  |
| Índice fiscal |      |
| considerado   | 1    |
| fixo          | 0    |

| HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOST |              |         |              |                 | Homogeneização do fator índice fiscal |      |              |                 | Homogeneização do fator vagas |        |              |                 |
|-------------------------|--------------|---------|--------------|-----------------|---------------------------------------|------|--------------|-----------------|-------------------------------|--------|--------------|-----------------|
| N                       | Valor Oferta | F Fonte | Área útil    | YU              | ÍNDICE FISCAL                         | FI   | (YU x FI)-YU | Yu homog.       | vagas                         | Fr     | (YU x FI)-YU | Yu Homog.       |
| 1                       | 540.000,00   | 0,30    | 39,63        | 4.878,23        | 100,00                                | 1,00 | 0,00         | 4.878,23        | 1                             | 1,0000 | 0,00         | 4.878,23        |
| 2                       | 610.000,00   | 0,30    | 76,00        | 7.223,68        | 100,00                                | 1,00 | 0,00         | 7.223,68        | 1                             | 1,0000 | 0,00         | 7.223,68        |
| 3                       | 630.000,00   | 0,30    | 76,00        | 7.460,53        | 100,00                                | 1,00 | 0,00         | 7.460,53        | 1                             | 1,0000 | 0,00         | 7.460,53        |
| 4                       | 457.000,00   | 0,30    | 79,00        | 5.206,33        | 80,00                                 | 1,25 | 1.301,58     | 6.507,91        | 1                             | 1,0000 | 0,00         | 5.206,33        |
| 5                       | 459.000,00   | 0,30    | 58,00        | 7.122,41        | 100,00                                | 1,00 | 0,00         | 7.122,41        | 1                             | 1,0000 | 0,00         | 7.122,41        |
| 6                       | 550.000,00   | 0,30    | 30,00        | 5.500,00        | 80,00                                 | 1,25 | 1.375,00     | 6.875,00        | 2                             | 0,3000 | -550,00      | 4.350,00        |
| 7                       | 517.000,00   | 0,30    | 71,00        | 6.553,52        | 80,00                                 | 1,25 | 1.638,38     | 8.191,90        | 2                             | 0,3000 | -655,35      | 5.898,17        |
| 8                       | 520.000,00   | 0,30    | 79,00        | 5.924,05        | 90,00                                 | 1,11 | 658,23       | 6.582,28        | 1                             | 1,0000 | 0,00         | 5.924,05        |
|                         |              |         | <b>Média</b> | <b>6.233,60</b> |                                       |      | <b>Média</b> | <b>6.855,25</b> |                               |        | <b>Média</b> | <b>6.082,93</b> |
|                         |              |         | L. Inf.      | 4.363,52        |                                       |      | L. Inf.      | 4.798,68        |                               |        | L. Inf.      | 4.258,05        |
|                         |              |         | L. Sup.      | 8.103,68        |                                       |      | L. Sup.      | 8.911,83        |                               |        | L. Sup.      | 7.907,81        |
|                         |              |         | Desvio       | 393,13          |                                       |      | Desvio       | 960,35          |                               |        | Desvio       | 1.058,44        |
|                         |              |         | CV           | 0,159           |                                       |      | CV           | 0,140           |                               |        | CV           | 0,174           |

SIM

NÃO

| Homogeneização do fator idade |       |        |              |                 | Homogeneização do fator padrão |        |              |                 |
|-------------------------------|-------|--------|--------------|-----------------|--------------------------------|--------|--------------|-----------------|
| idade                         | coef. | Fi     | (YU x FI)-YU | Yu homog.       | padrão                         | Cp     | (YU x FI)-YU | Yu homog.       |
| 25                            | 0,531 | 1,0000 | 0,00         | 4.878,23        | 1,67                           | 1,0000 | 0,00         | 4.878,23        |
| 20                            | 0,603 | 0,8811 | -858,93      | 6.364,76        | 2,17                           | 0,7698 | -1.662,91    | 5.560,77        |
| 20                            | 0,603 | 0,8811 | -887,09      | 6.573,44        | 2,17                           | 0,7698 | -1.717,43    | 5.743,09        |
| 20                            | 0,603 | 0,8811 | -619,05      | 4.587,27        | 1,93                           | 0,8677 | -688,95      | 4.517,38        |
| 0                             | 1,000 | 0,5310 | -3.340,23    | 3.782,18        | 1,63                           | 1,0277 | 196,99       | 7.319,41        |
| 0                             | 1,000 | 0,5310 | -2.579,36    | 2.920,64        | 1,67                           | 1,0000 | 0,00         | 5.500,00        |
| 15                            | 0,684 | 0,7763 | -1.465,83    | 5.087,69        | 1,93                           | 0,8677 | -867,23      | 5.686,29        |
| 20                            | 0,603 | 0,8811 | -704,40      | 5.219,66        | 1,93                           | 0,8677 | -783,93      | 5.140,12        |
|                               |       |        | <b>Média</b> | <b>4.926,74</b> |                                |        | <b>Média</b> | <b>5.543,17</b> |
|                               |       |        | L. Inf.      | 3.448,72        |                                |        | L. Inf.      | 3.880,22        |
|                               |       |        | L. Sup.      | 6.404,76        |                                |        | L. Sup.      | 7.206,12        |
|                               |       |        | Desvio       | 1.215,57        |                                |        | Desvio       | 834,47          |
|                               |       |        | CV           | 0,247           |                                |        | CV           | 0,151           |

SIM

SIM



# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

| SOMATÓRIA<br>DOS<br>FATORES | SANEAMENTO DA AMOSTRA |                 |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                             | Y <sub>u</sub> total  | Saneamento<br>1 | Saneamento<br>2 | Saneamento<br>3 |
| 1,01                        | 4.927,57              | 4.927,57        | 4.927,57        | 4.927,57        |
| 0,66                        | 4.774,81              | 4.774,81        | 4.774,81        | 4.774,81        |
| 0,66                        | 4.931,36              | 4.931,36        | 4.931,36        | 4.931,36        |
| 1,01                        | 5.252,49              | 5.252,49        | 5.252,49        | 5.252,49        |
| 0,57                        | 4.051,12              | 4.051,12        | 4.051,12        | 4.051,12        |
| 0,79                        | 4.351,20              | 4.351,20        | 4.351,20        | 4.351,20        |
| 0,90                        | 5.925,04              | 5.925,04        | 5.925,04        | 5.925,04        |
| 0,87                        | 5.153,79              | 5.153,79        | 5.153,79        | 5.153,79        |
|                             | 4.920,92              | 4.920,92        | 4.920,92        | <b>4.920,92</b> |
|                             | 3.444,65              | 3.444,65        | 3.444,65        | 3.444,65        |
|                             | 6.397,20              | 6.397,20        | 6.397,20        | 6.397,20        |

Considerando o valor unitário homogeneizado e saneado de R\$4.920,92/m<sup>2</sup> e a área privativa do imóvel, de 99,625m<sup>2</sup>, temos, a seguir, o seguinte valor para o imóvel em estudo:

$$V_i = R\$4.920,92/m^2 \times 99,625m^2$$

$$V_i = R\$490.247,02$$

**Ou, em números redondos:**

$$V_i = R\$490.000,00$$

**(Quatrocentos e noventa mil reais)**

**Valor este válido para fevereiro de 2024**

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 4.4.** O valor acima indicado refere-se ao apartamento 14 e ao box 14.  
A seguir, os valores individualizados dos imóveis:

## **Apartamento 14:**

**$Vi = R\$430.000,00$**   
***(Quatrocentos e trinta mil reais)***

***Valor este válido para fevereiro de 2024***

## **Box 14:**

**$Vi = R\$60.000,00$**   
***(Sessenta mil reais)***

***Valor este válido para fevereiro de 2024***

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

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

- 5.1.1.** Os honorários profissionais do perito, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo Técnico.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 5.1.2.** O perito não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.
- 5.1.3.** O perito não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico.
- 5.1.4.** 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.
- 5.1.5.** A presente avaliação e o respectivo Laudo Técnico foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

## **6. ENCERRAMENTO.**

- 6.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo Técnico que é composto por 17 (dezessete) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 6.2.** O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excia. para os esclarecimentos que se fizeram necessários.

Nestes Termos

P. Deferimento

Santo André, 19 de fevereiro de 2025

**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE**  
**ENGENHEIRO CIVIL PÓS-GRADUADO**  
**EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
**CREA n.º 5060563873/D**

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL - SP**

**Processo nº:** 1003300-38.2022.8.26.0565

**Classe – Assunto:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas  
Condominiais

**Requerente:** Condomínio Edifício Maria Antonieta S. Peppe

**Requerido:** Ronaldo Clemente e outros

**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE,**

Engenheiro Civil, inscrito no CREA na 6ª Região sob o nº. 5060563873/D,  
Perito Judicial, nomeado nos autos supra mencionados, movido por  
**Condomínio Edifício Maria Antonieta S. Peppe** em face de **Ronaldo  
Clemente e outros**, atendendo ao despacho de fls. 387 dos autos, vem  
mui respeitosamente perante V. Ex.ª apresentar a seguinte:

## **RETIFICAÇÃO**



# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

## 1. MANIFESTAÇÃO DA PARTE REQUERENTE

- 1.1.** Em fls. 382/384 dos autos, o condomínio requerente se manifesta argumentando que concorda com o valor atribuído a unidade autônoma e da vaga de garagem sob o total de R\$490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais).

Contudo, requer a intimação do perito judicial para que retifique a parte do laudo às fls. 370/371 onde constou “Valor este válido para fevereiro/2024” para constar o ano correto sendo 2025, visto que a avaliação foi realizada em Fevereiro/2025.

## 2. RETIFICAÇÃO.

- 2.1.** Assiste razão à parte autora. Por equívoco, este signatário apontou que os valores de mercado das unidades autônomas objeto da avaliação seriam válidos para fevereiro/2024, quando o correto é fevereiro/2025.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Ocorreu erro material no momento da digitação da data base, não sendo necessária alteração nos valores propriamente ditos. Portanto, a seguir, os valores das unidades autônomas válidos para fevereiro/2025

## Valor total (apartamento + vaga)

***Vi = R\$490.000,00***  
***(Quatrocentos e noventa mil reais)***

***Valor este válido para fevereiro de 2025***

## Apartamento 14:

***Vi = R\$430.000,00***  
***(Quatrocentos e trinta mil reais)***

***Valor este válido para fevereiro de 2025***

## Box 14:

***Vi = R\$60.000,00***  
***(Sessenta mil reais)***

***Valor este válido para fevereiro de 2025***

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

## **3. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

- 3.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos a presente retificação que é composta por 4 (quatro) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada.
- 3.2.** O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Ex.<sup>a</sup> para os esclarecimentos que se fizeram necessários.

Nestes Termos

P. Deferimento

Santo André, 24 de março de 2025

**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE**  
**ENGENHEIRO CIVIL PÓS-GRADUADO**  
**EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
**CREA n.º 5060563873/D**