



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP**

PROCESSO Nº 4001206-60.2026.8.26.0554

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Engenheiro Mecânico, Pós-Graduado em Georreferenciamento de Imóveis Urbanos e Rurais, **Perito Judicial**, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, requerida por **REDI E REDI ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA.**, em face de **DJALMA FERNANDO POZITELI E MARIA SILVIA RODRIGUES DE MORAIS TURELLI POZITELI**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao respeitável despacho (Evento 18) e intimação (Evento 30), após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de V. Exa. o presente:

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visa o presente trabalho produzir prova pericial, conforme respeitável decisão (Evento 18) dos Autos:

*“A questão posta pelo Juízo deprecante – investigar se a área comum que consta da matrícula (área proporcional de 158,6358 m²) é **exclusiva** ou de **uso coletivo**, conforme previsão condominial - demanda conhecimento técnico especializado, justificando a nomeação de perito, na forma dos artigos 464 e seguintes do Código de Processo Civil.*

*Assim, **RECEBO** a presente Carta Precatória e determino o seu **CUMPRIMENTO**, nos seguintes termos:*

***NOMEIO** o perito judicial **EVANDRO HENRIQUE**, engenheiro civil, para a realização dos trabalhos.”*



2 – ÂMBITO DA PERÍCIA

No entender deste Signatário, a perícia técnica tem a seguinte finalidade precípua:

- Estudo de plantas e documentações pertinentes ao imóvel e ao condomínio a fim de estabelecer qual a correta área de uso exclusivo.



3 – VISTORIA

Para fins de elaboração do presente laudo, o Perito formalmente convocou vistoria do imóvel situado à Rua das Goiabeiras nº 235, Bairro Jardim em Santo André/SP, para o dia 24 de abril de 2026 às 15:00 h.

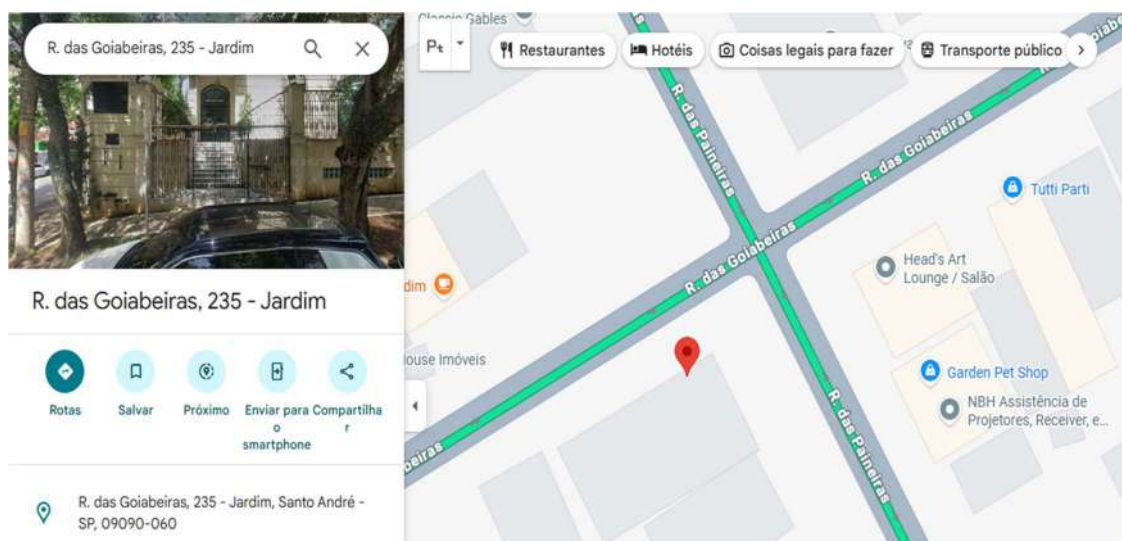
3.1 - PARTICIPANTES

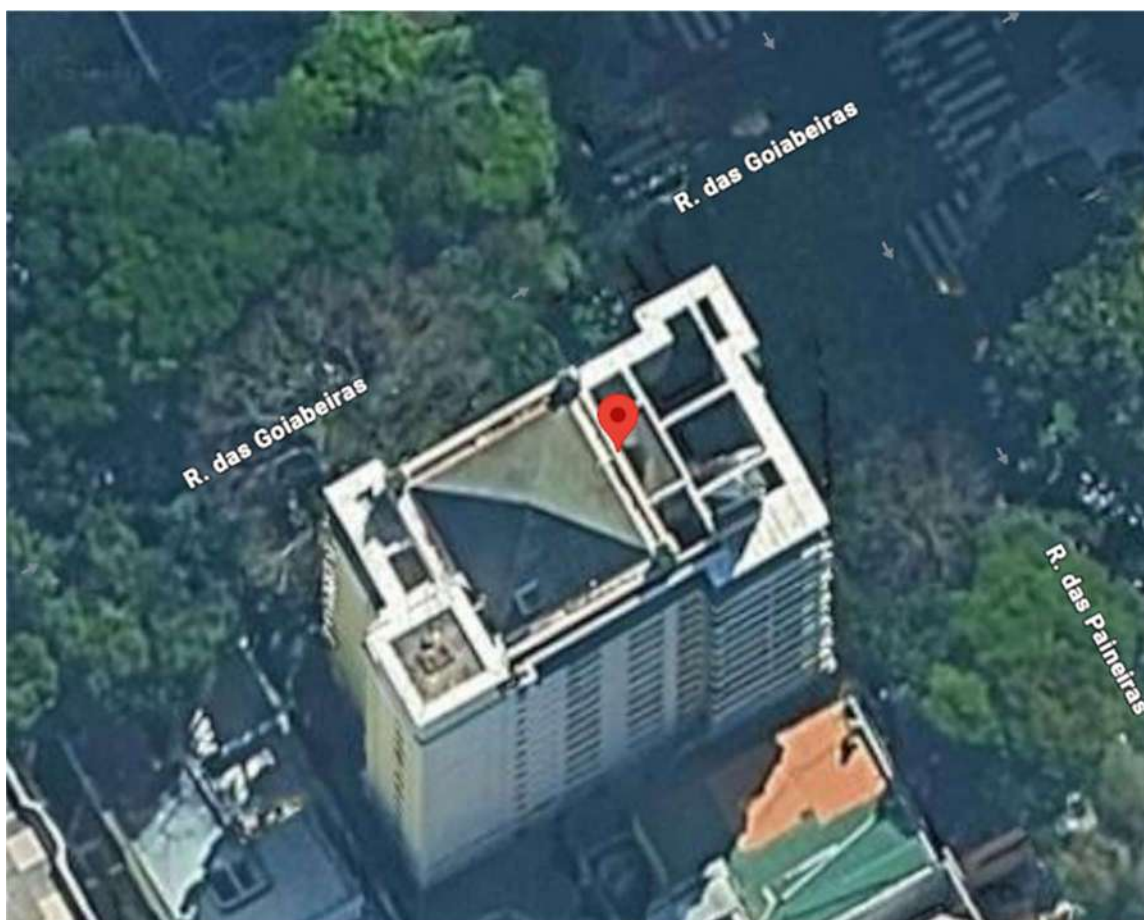
Na data estipulada, não houve o acompanhamento de representantes das partes para acompanhamento da perícia.

3.2 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

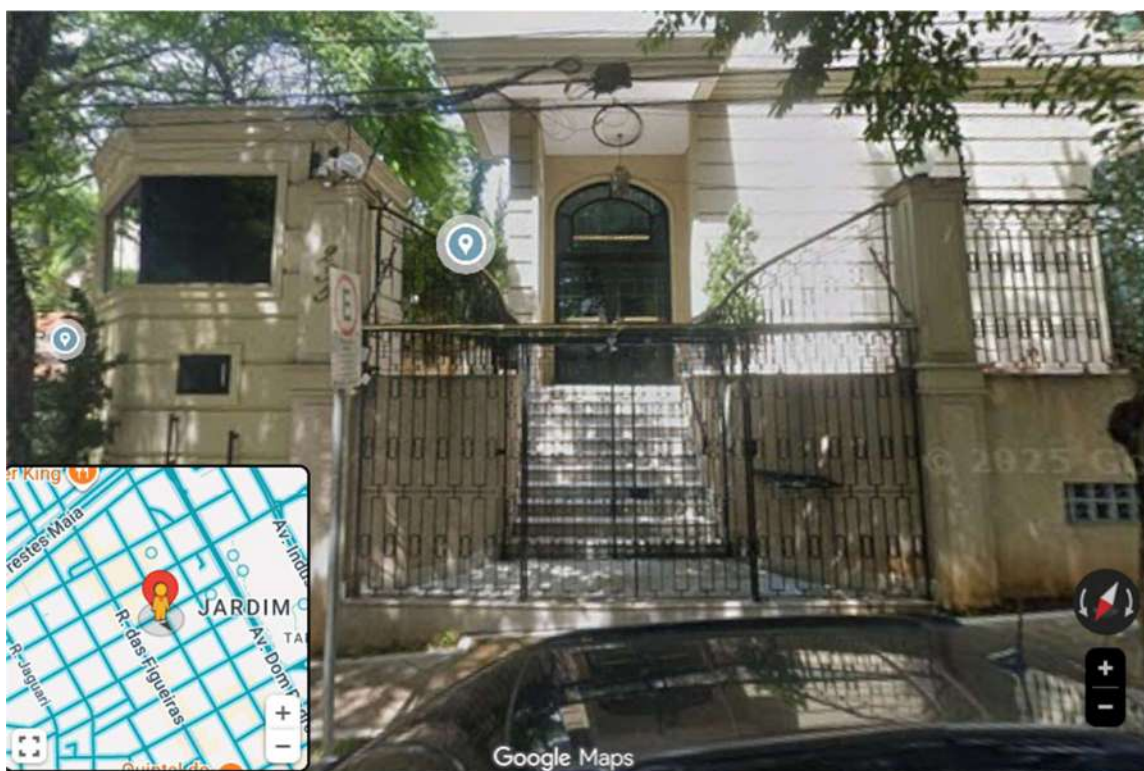
O imóvel está localizado na Rua das Goiabeiras nº 235, Bairro Jardim em Santo André/SP, conforme ilustrado a seguir:

- Referência Ferramenta Google Maps:





- Referência Ferramenta Street View:



- Referência Ferramenta Sistema de Informações Geográficas
Andreense (SIGA):



3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o conteúdo deste laudo, o signatário passa a apresentar o arquivo fotográfico que segue:

Foto 01



Vista da Fachada do Condomínio



Foto 02



Vista da Torre do Condomínio



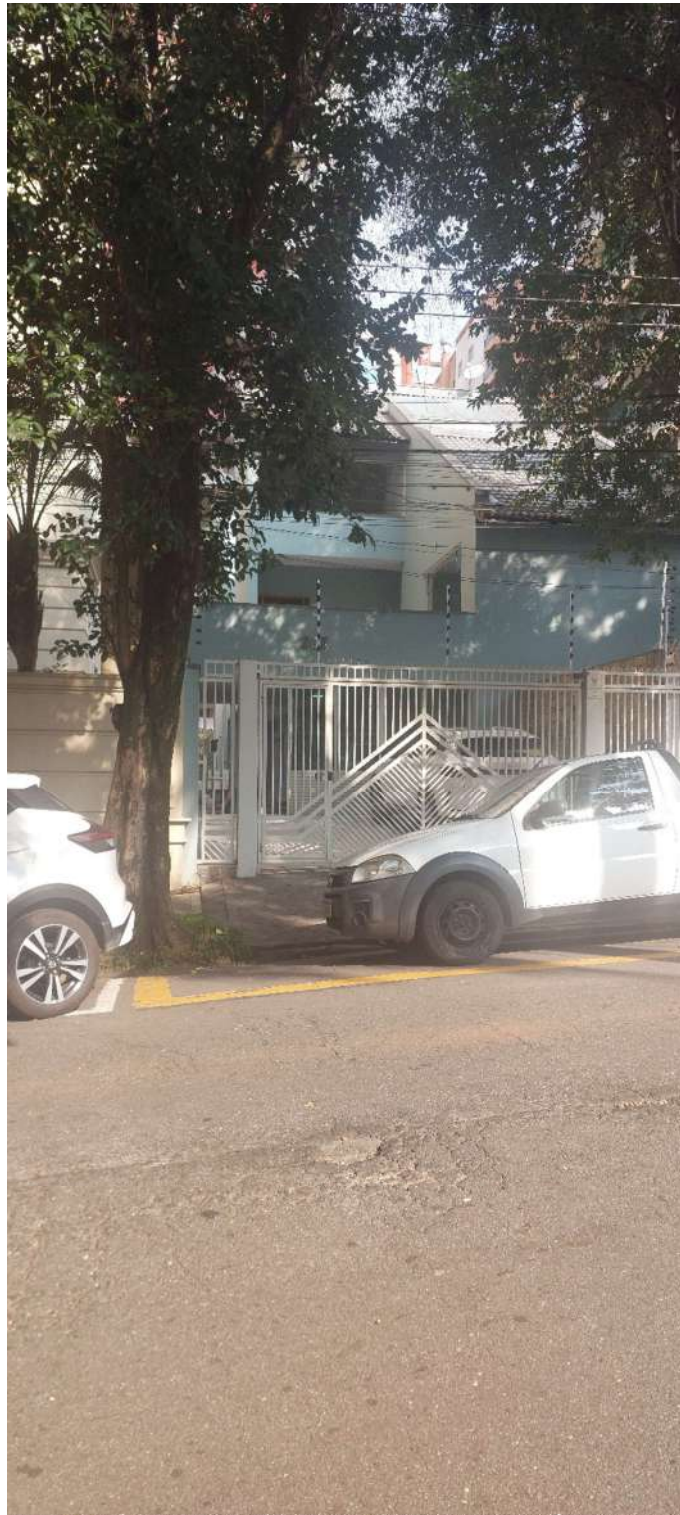
Foto 03



Vista da Rua das Goiabeiras



Foto 04



Vista do Confrontante do Condomínio na Rua das Goiabeiras



Foto 05



Vista do Confrontante do Condomínio na Rua das Paineiras



Foto 06



Placa de Identificação do Condomínio

Foto 07



Corredor externo do Condomínio



Foto 08



Corredor externo do Condomínio



Foto 09



Corredor externo do Condomínio



Foto 10



Churrasqueira do Condomínio

Foto 11



Vista do Salão de Jogos

Foto 12



Vista do Salão de Jogos



Foto 13



Vista do Salão de Jogos



Foto 14



Vista do acesso ao Salão de Jogos

Foto 15



Vista do acesso ao Salão de Festas



Foto 16



Vista do Salão de Festas

Foto 17



Vista do Salão de Festas



Foto 18



Vista do Hall Social

Foto 19



Vista do Hall Social



Foto 20



Vista do Hall de Serviço



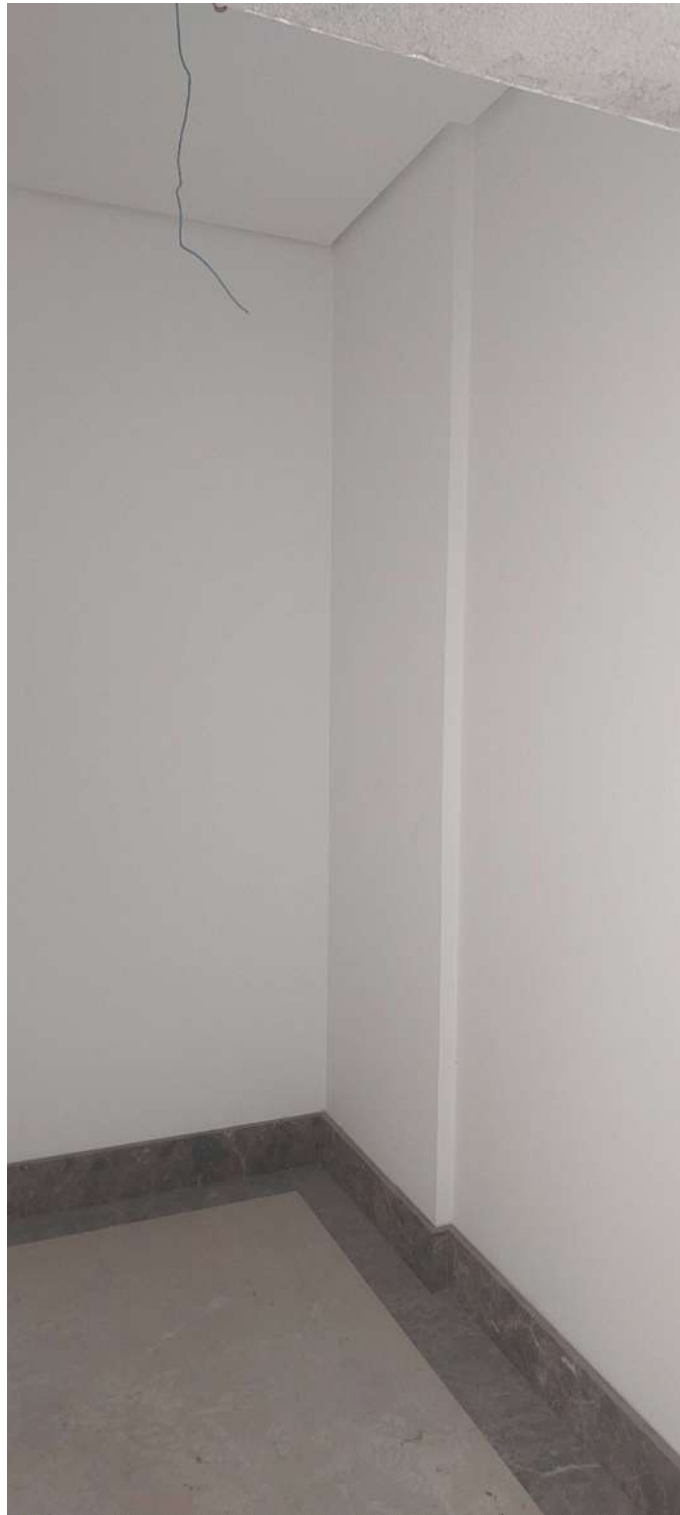
Foto 21



Vista do Hall Social do 12º andar



Foto 22



Vista do Hall Social do 12º andar



Foto 23



Acesso Social do Apartamento



Foto 24



Vista das Salas



Foto 25



Vista das Salas

Foto 26



Vista das Salas

Foto 27



Vista do Átrio



Foto 28



Vista das Salas

Foto 29



Vista das Salas



Foto 30



Vista da Varanda do Gourmet

Foto 31



Vista da Varanda do Gourmet

Foto 32



Vista da Cozinha



Foto 33



Vista da Cozinha

Foto 34



Vista da Área de Serviço



Foto 35



Vista do Banheiro de Empregados



Foto 36



Vista do Quarto de Empregados



Foto 37



Vista do Quarto de Empregados



Foto 38



Vista da Despensa



Foto 39



Vista do Corredor



Foto 40



Vista da Escada

Foto 41



Vista da Suíte 1



Foto 42



Vista da Suíte 1

Foto 43



Vista do Banheiro da Suíte 1



Foto 44



Vista do Banheiro da Suíte 1



Foto 45



Vista do Corredor



Foto 46



Vista da Suíte 2

Foto 47



Vista do Banheiro da Suíte 2



Foto 48



Vista do Banheiro da Suíte 2



Foto 49



Vista da Suíte Master



Foto 50



Vista da Suíte Master

Foto 51



Vista da Suíte Master



Foto 52



Vista da Varanda da Suíte Master



Foto 53



Vista da Varanda da Suíte Master



Foto 54



Vista do Banheiro da Suíte Master



Foto 55



Vista da Área de Aproveitamento do Apartamento

Foto 56



Vista da Área de Aproveitamento do Apartamento

Foto 57



Vista da Área de Aproveitamento do Apartamento



Foto 58



Vista da Área de Aproveitamento do Apartamento



Foto 59



Vista da Área de Aproveitamento do Apartamento



Foto 60



Vista da Área de Aproveitamento do Apartamento



Foto 61



Vista da Área de Aproveitamento do Apartamento



Foto 62



Vista das Vagas de Garagem

Foto 63



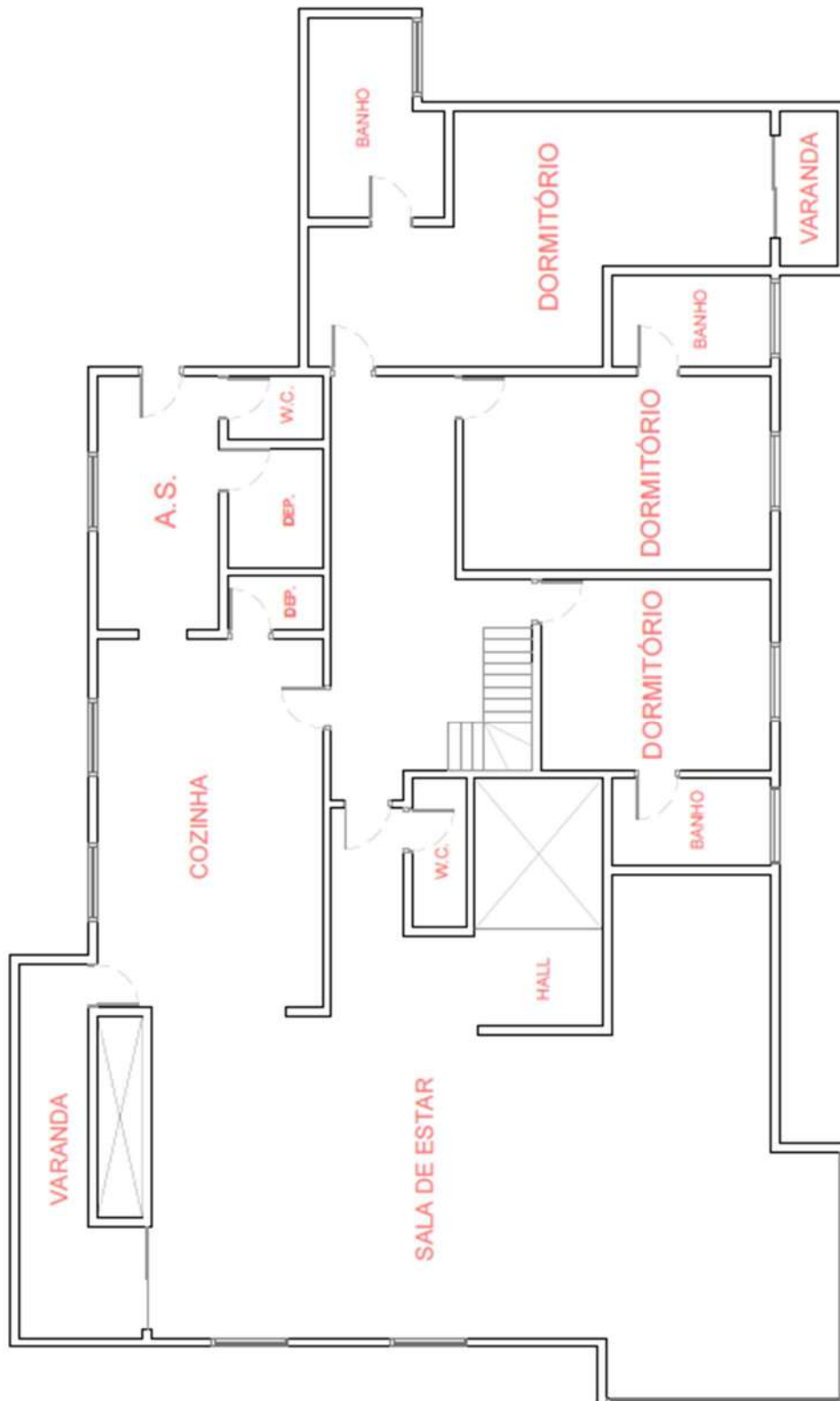
Vista de Depósitos Privativos

3.4 – PLANTA DO IMÓVEL

Para melhor ilustrar o layout do imóvel, foram tomadas as medidas dos ambientes na vistoria e elaboradas as plantas à seguir:



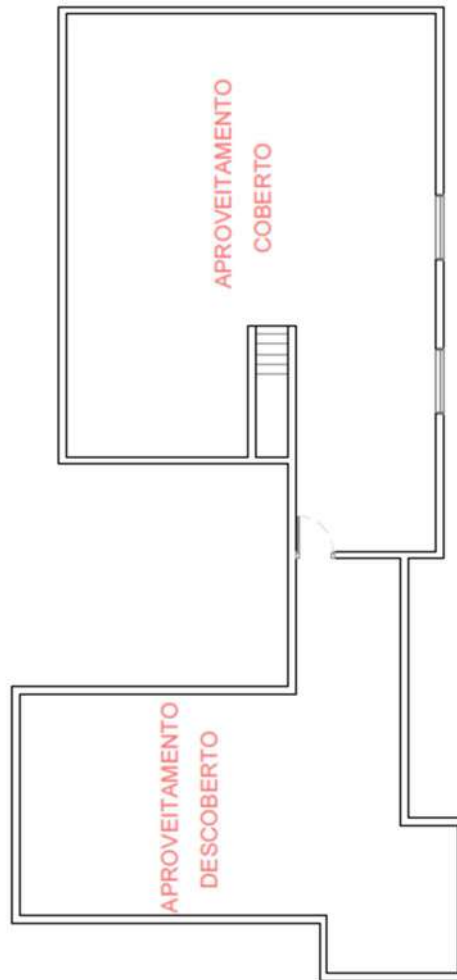
Planta 01



Andar Tipo do Imóvel



Planta 02



Área de Aproveitamento do Telhado



4 – CONSIDERAÇÕES

O Imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se na Rua das Goiabeiras, nº 235, Bairro Jardim em Santo André/SP, em via pavimentada. O quarteirão é completado pelas vias Rua das Paineiras, Rua das Pitangueiras e Rua das Figueiras.

A região possui rede de fornecimento de água, rede coletora de esgoto, drenagem de água pluvial, rede de energia elétrica e coleta de lixo.

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:



Pavimentação asfáltica, guias e sarjetas;



Abastecimento de água e sistema de esgoto;



Iluminação pública e energia elétrica;



Telefone;



Acesso ao transporte público;



Correio;



Escola;



Coleta de lixo;



Atendimento hospitalar.

O imóvel possui inscrição na prefeitura Municipal de nº
03.093.141:

SIGA Sistema de Informações Geográficas Andreense

Dados do Lote 03.093.141	
Tipo do Logradouro:	Rua
Título do Logradouro:	
Nome do Logradouro:	Goiabeiras, Das
Número do Logradouro:	235
Endereço Completo:	Rua Das Goiabeiras, nº 235
Código Postal:	09090-060
Nome Oficial do Bairro:	Jardim
Nome do Loteamento:	-
Macrozoneamento:	Macrozona Urbana
Zoneamento:	Zona De Qualificacao Urbana
Zoneamento Especial:	Nada consta
Eixo Tamanduateí:	Não
Setorização:	Nada Consta
Restrição Específica:	Setor Especial De Trafego
Área do Terreno (m²):	58
Área Coberta (m²):	58
Área Construída (m²):	407
Área Testada Córrego (m²):	0
Testada Principal:	5 (RUA GOIABEIRAS, DAS - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 271,04468365)
Outras Testadas:	5 (RUA PAINEIRAS DAS - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 271,04468365)
Esquina:	Sim
Encravado:	Não
Propriedade Municipal:	Não
Lote Contaminado:	Nada consta
Classificação Fiscal Vinculada:	Nada consta
Situação do Patrimônio:	Nada consta
Hierarquizacao Viária:	Via Coletora Primaria
Hierarquizacao Viária 2:	Nada Consta
Largura do Leito Carroçável:	0
Núm. Máx. Pavimentos:	30 PAVIMENTOS
Valor m² Venal FMP (2):	271,0447
Valor m² REF FMP OODC (3):	650



Interferências ou Restrições	
PASV:	Não
Heliponto:	Não
Restrição:	Não
APP:	Não
Macrozoneamento:	Macrozona urbana
Zoneamento:	Zona de qualificação urbana
Núm Máx Pavim HIS (1):	21 pavimentos
Eixo Tamanduateí:	Nada consta
Zoneamento Especial:	Nada consta
Área Pública:	Nada consta
Área Envolvente:	Nada consta
Bens Cul. Tombados:	Nada consta
Bens Estudo Proteção:	Nada consta

O condomínio em que se situa o imóvel é o Edifício Palazzo dei Principi que, conforme informações dispostas em placa na entrada do condomínio teve sua construção concluída em agosto de 2011.

O condomínio é constituído de torre única, tendo:

- 12 pavimentos de apartamentos tipo com um apartamento por andar;
- 1 pavimento térreo com portaria, hall de visitas, jardim externo, salão de festas e área de churrasqueira;
- 1 pavimento mezanino com salão de jogos;
- 2 pavimentos subsolos com vagas de garagem e depósitos privativos;
- 2 elevadores sendo 1 social e 1 de serviço.

O apartamento objeto dos Autos fica no 12º e último andar e nunca foi habitado. Encontra-se com revestimento instalado apenas nos ambientes úmidos e demais ambientes ainda no contrapiso. Ainda, não tem energia elétrica ligada e apresentava sujidade excessiva pela falta de uso.

Além das instalações do 12º andar o imóvel usufrui de 4 vagas de garagem demarcadas no subsolo e um depósito privativo.



Sobre o depósito privativo, não foi possível identificar qual era a área do depósito do apartamento 121. A informação prestada por um morador do condomínio foi de que os depósitos são fruto de aproveitamento de área que não estão indicados na matrícula e não possuem padrão de layout.

Além disso, verificou-se conforme apresentado nos registros fotográficos e no croqui do apartamento, uma escada no corredor do apartamento que dá acesso ao telhado do condomínio, gerando um aproveitamento de 66,98m² de área coberta e 42,4m² de área descoberta, totalizando 109,38m².

A imagem abaixo indica em vermelho a área ocupada por este aproveitamento no telhado do condomínio:



Com as medidas tomadas na vistoria, verificou-se que o apartamento possui área útil PRIVATIVA de 248,90m².



Conforme matrícula de nº 121.806 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, o apartamento de nº 121 do condomínio Edifício Palazzo Dei Principi possui área PRIVATIVA de 248,90 m². Conforme matrícula, tal área contempla sala de jantar, sala de estar e home theater conjugados, servidos por um terraço; átrio; lavabo; galeria; três dormitórios do tipo suíte, sendo a suíte master servida por sacada; sala de almoço; espaço gourmet; cozinha; despensa; área de serviço; quarto e banheiro de empregada.

A mesma matrícula ainda indica que corresponde ao apartamento uma área COMUM construída de divisão proporcional de 158,6358m² e ainda uma área COMUM de terreno de divisão proporcional de 58,3333m².

Confirma-se, através da referida matrícula, que não faz parte da área de uso PRIVATIVO do apartamento o depósito e as vagas de garagem existentes nos subsolos.

Ainda como parte do trabalho pericial, foi analisada a matrícula de nº 103.658 do 1º Registro de Imóveis de Santo André, referente a edificação do empreendimento imobiliário Edifício Palazzo Dei Principi.

Referida matrícula indica que o terreno do condomínio possui 700m², correspondendo uma fração de 58,3333m² para cada apartamento. Indica ainda um total de 4.890,43 m² de área construída correspondendo uma fração de 158,6358m² para cada apartamento.



5 – CONCLUSÃO

Visa o presente trabalho produzir prova pericial, conforme respeitável decisão (Evento 18) dos Autos:

*“A questão posta pelo Juízo deprecante – investigar se a área comum que consta da matrícula (área proporcional de 158,6358 m²) é **exclusiva** ou de **uso coletivo**, conforme previsão condominial - demanda conhecimento técnico especializado, justificando a nomeação de perito, na forma dos artigos 464 e seguintes do Código de Processo Civil.*

*Assim, **RECEBO** a presente Carta Precatória e determino o seu **CUMPRIMENTO**, nos seguintes termos:*

***NOMEIO** o perito judicial EVANDRO HENRIQUE, engenheiro civil, para a realização dos trabalhos.”*

Após vistoria, estudos e análise das matrículas do apartamento e do condomínio conclui-se que:

- i.) A área comum que consta na matrícula de 158,6358 m² é de **uso coletivo**;
- ii.) A área privativa de **uso exclusivo** de cada apartamento do condomínio é de 248,90 m². Esta área não contempla 4 vagas de garagem e 1 depósito localizados nos subsolos do condomínio;
- iii.) O apartamento em questão dos Autos, de nº 121, localizado no 12º e último andar, além da área privativa de **uso exclusivo** de 248,90 m², 4 vagas de garagem e 1 depósito localizado no subsolo do condomínio, conta com uma área de 109,38 m² de aproveitamento de uso exclusivo. Esta última área não consta na matrícula do apartamento (121.806 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André) ou do empreendimento (103.658 do 1º Registro de Imóveis de Santo André).



6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 58 (cinquenta e oito) folhas, sendo a última datada e assinada.

Por fim, o signatário agradece honrosa nomeação.

Santo André, 08 de Maio de 2.026.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA