

468
fls. 516
WJM 20415337518

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **10ª** VARA
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 0123279-10.2006.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida
por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUSTAVO CORREIA**
contra **ESPÓLIO DE JOSÉ LUIZ DA COSTA**, tendo
procedido à vistoria do imóvel e as diligências e pesquisas
que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente,
samente, apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WJMEBEST SILVANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado em 30/09/2020 às 16:31 (sob o número WJM 20415337518). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/padrao/consultar/consultarDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código do sistema.

469 fls. 517
v

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor at
de mercado do imóvel residencial localizado nesta Capit
à Alameda Gleite nº 995, 2º andar, apartamento nº 21,
11º Subdistrito – Santa Cecília, penhorado nos autos da ação
PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida por **CONDOMÍNIO**
EDIFÍCIO GUSTAVO CORREA contra **ESPÓLIO DE JOSÉ LU**
IZ DA COSTA.

Deferida a prova pericial foi à signatária honrada,
fls. 398 dos autos, com sua nomeação para proceder à avaliação
do bem penhorado, correspondente a matrícula nº 89.675
2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383

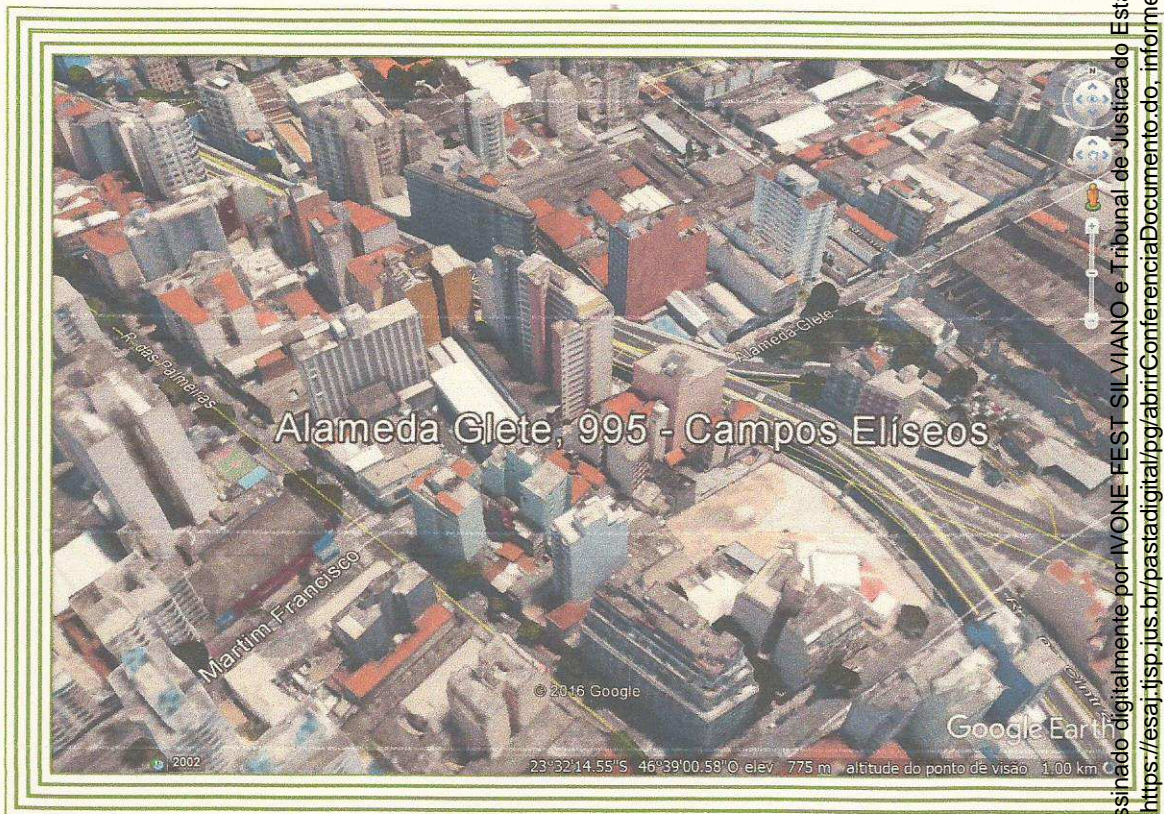
470
fls. 518

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 - VISTORIA

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se à Alameda Gleite nº 995, 2º andar, apartamento nº 21, no 11º Subdistrito – São Cecília, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir: -



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM.204.153375-18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº 123229-10.2006.8.26.0100 e código NEhCLFba.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.2 – PLANTA GENÉRICA DE VALORES

De acordo com as Plantas Genéricas de Valores publicadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel situado no Setor Fiscal nº 007, Quadra Fiscal nº 020, apresentando índice fiscal igual a "2.073,00" para a Alameda Gleite no exercício de 2.016.

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZM3b, Zona Mista de Alta Densidade – b.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Alameda Gleite, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreende das fotografias reproduzidas ao final do presente laudo.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 012679-10/2006-8.26.0700 e código NJHx7214.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.5 - DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 14 de abril de 2.017, 10h00min, na presença da Sra. Maria de Lourdes Viana.

A unidade avalianda é composta por sala, dormitório, banheiro, cozinha / área de serviço.

Os principais acabamentos são:- pisos de ladrilhos cerâmicos; paredes revestidas com massa fina; pintura em látex; barra de azulejos; forros de laje; esquadrias de alumínio / madeira; aparelhos sanitários em louça colorida; portas de madeira.

De acordo com a matrícula nº 89.675 do 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui área de 85,91 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02378 na área do terreno do Edifício Gustavo Corrêa.

Classifica-se em "Apartamento Padrão Médio", segundo o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 56 anos, necessitando de reparos simples.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES, sob o número WJM/J20415337518. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01233279-10.2006.8.26.0100 e código 2UWQIX41.

473
U
fls. 521
WJM.204153376/18

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade de avalianda procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado tendo sido coletados dez elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

TRANSPOSIÇÃO:- Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.016, tendo sido fixado para a Alameda Gleite, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "2.072,00" (Setor Fiscal nº 007 Quadra Fiscal nº 020).

ATUALIZAÇÃO:- Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM.204153376/18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código P00B3bpZ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FESTA SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415397618. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código McFjmoli.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**

OFERTAS:- Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES:- As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades não serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em "Apartamento Padrão Médio", valor médio da faixa (1,926), 56 anos, necessitando de reparos simples (0,267).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes a construção.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383

475
0
fls. 523
WJM 20415337518

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua General Jardim nº 76 – 3º andar (esquina Rua Bento Freire)

SETOR 007 – QUADRA 085 – I. FISCAL = 3.743,00 – ZONA ZCPb

OFERTA:- no local em 08/2016

OFERTANTE:- Melaré Imóveis
Fone 3871-0100 – Sra. Sandra

ÁREA ÚTIL:- 28,39 m²

VAGAS:- 0

PREÇO:- R\$ 220.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 46 anos, necessitando de reparos simples (0,417)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 220.000,00 \times 0,90}{(28,39 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.743,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) =$$

$$0,267$$

$$\times \frac{}{0,417} =$$

V_{u01} = R\$ 4.345,00/m²

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM 20415337518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código L3wNunOZ.

476 fls. 524
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código ef70j0gn.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Dr. Cesário Mota Júnior nº 301 – 10º andar

SETOR 007 – QUADRA 058 – I. FISCAL = 2.941,00 – ZONA ZCPb

OFERTA:- no local em 08/2016

OFERTANTE:- Sr. Odair (corretor autônomo)
Fone 97308-5629

ÁREA ÚTIL:- 25,00 m²

VAGAS:- 0

PREÇO:- R\$ 200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 200.000,00 \times 0,90}{(25,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{2.941,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) = 0,267$$
$$0,267 \times \frac{0,425}{0,425} =$$

$$V_{u02} = R\$ 4.633,00/\text{m}^2$$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383

477 525
WJM 20415337538
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM 20415337538. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código ircAmNZt.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua General Jardim nº 630 – 2º andar
SETOR 007 – QUADRA 056 – I. FISCAL = 3.795,00 – ZONA ZM3b
OFERTA:- no local em 08/2016
OFERTANTE:- Sra. Pilar (corretora autônoma)
Fone 4105-5555
ÁREA ÚTIL:- 54,00 m²
VAGAS:- 0
PREÇO:- R\$ 403.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 403.000,00 \times 0,90}{(54,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.795,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) =$$
$$0,267$$
$$\times \frac{\quad}{0,425} =$$

V_{u03} = R\$ 4.109,00/m²

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383

478
U
fls. 526

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua General Jardim nº 647 – 2º andar

SETOR 007 – QUADRA 064 – I. FISCAL = 3.839,00 – ZONA ZM3b

OFERTA:- no local em 08/2016

OFERTANTE:- Sr. João (proprietário)
Fone (15) 3251-5380

ÁREA ÚTIL:- 87,00 m²

VAGAS:- 1

PREÇO:- R\$ 750.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 750.000,00 \times 0,90}{(87,00 \text{ m}^2 + 10,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.839,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,267}{0,425}$$

V_{u04} = R\$ 4.361,00/m²

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FESTE SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337588. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código ceDVGOUX.

479
fls. 527
WJM/J204-153375-18
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FESTE SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM/J204-153375-18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código VgfUmYF.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua General Jardim nº 688 – 8º andar
SETOR 007 – QUADRA 056 – I. FISCAL = 3.795,00 – ZONA ZM3b
OFERTA:- no local em 08/2016
OFERTANTE:- Nova Barão Imóveis
Fone 2628-8258 – Sr. Demerval
ÁREA ÚTIL:- 55,00 m²
VAGAS:- 0
PREÇO:- R\$ 570.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 570.000,00 \times 0,90}{(55,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.795,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,267}{0,355}$$

V_{u05} = R\$ 6.631,00/m²

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383

480
fls. 528
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJP0415337518
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código PodygaUZ.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua General Jardim nº 712 – 6º andar
SETOR 007 – QUADRA 056 – I. FISCAL = 3.795,00 – ZONA ZM3b
OFERTA:- no local em 08/2016
OFERTANTE:- Condezim Imóveis
Fone 3105-5264 – Sr. Paulo César
ÁREA ÚTIL:- 70,00 m²
VAGAS:- 0
PREÇO:- R\$ 650.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u06} = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,90}{(70,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.795,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,267}{0,355}$$

V_{u06} = R\$ 5.941,00/m²

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

4101
fis. 529
452
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337618. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código 7WJVJqIT.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Marques de Itú nº 411 – 7º andar
SETOR 007 – QUADRA 058 – I. FISCAL = 3.035,00 – ZONA ZCPb
OFERTA:- no local em 08/2016
OFERTANTE:- Sr. José Carlos (proprietário)
Fone 95290-5289
ÁREA ÚTIL:- 62,00 m²
VAGAS:- 0
PREÇO:- R\$ 480.000,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 40 anos, necessitando de reparos simples (0,491)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u07} = \frac{R\$ 480.000,00 \times 0,90}{(62,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.035,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,267}{0,491} =$$

$V_{u07} = R\$ 3.983,00/m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código ILA5.le9M.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua Santa Isabel nº 90 – 5º andar (esquina Rua Rego Freitas)

SETOR 007 – QUADRA 050 – I. FISCAL = 3.402,00 – ZONA ZCPb

OFERTA:- no local em 08/2016

OFERTANTE:- Sr. José Carlos (proprietário)
Fone 99843-0010

ÁREA ÚTIL:- 46,00 m²

VAGAS:- 0

PREÇO:- R\$ 300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u08} = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,90}{(46,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.402,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,267}{0,355}$$

$V_{u08} = R\$ 4.247,00/m^2$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – 5034-1037 – 99934-9383

115, 531
403
U
204.15337518
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM.204.15337518. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código 4vrhej1b.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:- Rua Rego Freitas nº 46 – 3º andar

SETOR 007 – QUADRA 049 – I. FISCAL = 2.934,00 – ZONA ZCPb

OFERTA:- no local em 08/2016

OFERTANTE:- Sra. Rafiza (corretora autônoma)
Fone (15) 3251-5380

ÁREA ÚTIL:- 50,00 m²

VAGAS:- 0

PREÇO:- R\$ 300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u09} = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,90}{(50,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{2.934,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) = 0,267 \times \frac{0,267}{0,425} =$$

$$V_{u09} = R\$ 3.476,00/\text{m}^2$$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383

484
11s. 532
WJM 2041533518

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

LOCAL:- Largo do Arouche nº 370 – 5º andar

SETOR 007 – QUADRA 051 – I. FISCAL = 3.405,00 – ZONA ZCPb

OFERTA:- no local em 08/2016

OFERTANTE:- Sra. Rafiza (corretora autônoma)
Fone (15) 3251-5380

ÁREA ÚTIL:- 48,00 m²

VAGAS:- 0

PREÇO:- R\$ 320.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (1,926), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u10} = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,90}{(48,00 \text{ m}^2 + 00,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{2.072,00}{3.405,00} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) =$$

$$0,267 \times \frac{0,267}{0,425} =$$

V_{u10} = R\$ 3.746,00/m²

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FESTE SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM 2041533518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código vY4yBDHM.

4105
fls. 533
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE EST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM.20415337548. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código nRYR8LMA.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO N° 01	R\$ 4.345,00/m ²
ELEMENTO N° 02	R\$ 4.633,00/m ²
ELEMENTO N° 03	R\$ 4.109,00/m ²
ELEMENTO N° 04	R\$ 4.361,00/m ²
ELEMENTO N° 05	R\$ 6.631,00/m ²
ELEMENTO N° 06	R\$ 5.941,00/m ²
ELEMENTO N° 07	R\$ 3.983,00/m ²
ELEMENTO N° 08	R\$ 4.247,00/m ²
ELEMENTO N° 09	R\$ 3.476,00/m ²
ELEMENTO N° 10	R\$ 3.746,00/m ²
M É D I A	R\$ 4.547,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 4.547,00 x 0,70 = R\$ 3.182,90/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 4.547,00 x 1,30 = R\$ 5.911,10/m ²

Eliminando o elemento de nº 05 por ser discrepante o valor básico unitário da unidade avalianda corresponde a:-

$$V_u = \text{R\$ } 4.316,00 / \text{m}^2 / \text{útil} = \text{ABRIL} / 2.017$$

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

481
fls. 534

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

WJM.204-153375-88
sob o número WJM.204-153375-88
protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM.204-153375-88
De código flwOmwWh.

3.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo valor da unidade penhorada é aquele recomendado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.3 – VALOR DA UNIDADE PENHORADA

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_{up} = A \times V_u =$$

ONDE:-

V_{up} = valor da unidade penhorada

A = área da unidade avalianda:- 85,91 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 4.316,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

418 116. 535
V

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_{up} = 85,91 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.316,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 370.786,00$$

ou, em números comerciais:-

R\$ 370.000,00
(trezentos e setenta mil reais)

4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão localizado à Alameda
Glete nº 995, 2º andar, apartamento nº 21, no 11º Subdistrito
Santa Cecília, nesta Capital, penhorado nos autos da ação
PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida por **CONDOMÍNIO**
EDIFÍCIO GUSTAVO CORREA contra **ESPÓLIO DE JOSÉ LO**
IZ DA COSTA, é de **R\$ 370.000,00** (trezentos e setenta mil
reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido**
para o mês de abril de 2.017.


4900
fls. 536
V
WJM 20415337618

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

5 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 21 (vinte e uma) folhas de papel ofício, sendo 20 (vinte) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada acompanhadas de 02 (dois) anexos.

São Paulo, 24 de abril de 2.017.


JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM 20415337618. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123379-10/2006-3 e código LzaolQOI.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ANEXO I

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383

4930
fls. 538
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site <http://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código JUC8IOS2.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 007.020.0111-2

Local do Imóvel:

AL GLETE, 995 - A2 APTO 21
CD GUSTAVO CORREA CEP 01215-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL GLETE, 995 - A2 APTO 21
CD GUSTAVO CORREA CEP 01215-001

Contribuinte(s):

CPF 034.635.758-68 FERNANDO AVELINO CORREA
CPF 937.713.398-04 JOSE LUIZ DA COSTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	373	Testada (m):	32,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0222
Área total (m²):	373		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	337	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1961		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.629,00
- da construção:	2.007,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	33.581,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.329,00
Base de cálculo do IPTU:	81.910,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/06/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/03/2017

Número do Documento: 2.2017.000388984-5

Solicitante: JULIANA RANGEL BERMUDEZ CASERTA (CPF 257.644.508-02)

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ANEXO Nº 2

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 - Moema - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 01

ASPECTO DA ALAMEDA GLETE, NO TRECHO EM QUESTÃO, OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (EDIFÍCIO GUSTAVO CORRÊA DO LADO DIREITO).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.0000000 e código EYVRUPLY.

493
fls. 541
WJM2041533758

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 02

ASPECTO DA ALAMEDA GLETE, NO TRECHO EM QUESTÃO, OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (EDIFÍCIO GUSTAVO CORRÊA DO LADO ESQUERDO).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM2041533758. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código ZXHOKGAX.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 03

ASPECTO DO EDIFÍCIO GUSTAVO CORRÊA LOCALIZADO NA ALAMEDA DA GLETE Nº 995, NO 11º SUBDISTRITO – SANTA CECÍLIA, DO QUARTEL

A UNIDADE AVALIANDA FAZ PARTE INTEGRANTE.



Avenida Rouxinol nº 84, cj 31 - Moema - SP - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415335618. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código vNCc9yO.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 04

ASPECTO DO EDIFÍCIO GUSTAVO CORRÊA LOCALIZADO NA ALAMEDA DA GLETE Nº 995, NO 11º SUBDISTRITO – SANTA CECÍLIA, DO QUARTEL MOEMA, SÃO PAULO, SP. A UNIDADE AVALIANDA FAZ PARTE INTEGRANTE.



Avenida Rouxinol nº 84, cj 31 - Moema - SP - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 06

ASPECTO DA PORTA DE ACESSO À UNIDADE AVALIANDA.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código UcfWKVPr.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 07

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE AVALIANDA OBSERVANDO SUAS
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM320415337518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01233279-10.2006.8.26.0100 e código fPbKqO09.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

4150
13.547

WJM20415837518

FOTOS

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE AVALIANDA OBSERVANDO SUAS
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Avenida Rouxinol n° 84, cj 31 - Moema - SP - ☎ 5034-1037 - 99934-9383

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJM20415837518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01233279-10.2006.8.26.0100 e código Id31Sqkd.

FOTO 09

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE AVALIANDA OBSERVANDO SUAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 10

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE AVALIANDA OBSERVANDO SUAS
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código uQt5HuiG.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 11

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE AVALIANDA OBSERVANDO SUAS
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVONE FEST SILVIANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2020 às 16:31, sob o número WJMJ20415337518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0123279-10.2006.8.26.0100 e código KG0u25yk.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

FOTO 12

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE AVALIANDA OBSERVANDO SUAS
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

