

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **2ª** VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTOS – SP

PROCESSO Nº 0002954-55.2018.8.26.0562

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,
Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA –**
DESpesas CONDOMINIAIS requerida por
CONDOMÍNIO FUSION HOME & OFFICE contra
PDG SP 7 INCORPORAÇÕES SPE LTDA., tendo
procedido à vistoria dos imóveis e as diligências e
pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui res-
peitosamente, apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado dos imóveis comerciais localizados na Rua Campos Mello nº 157, 60º andar, salas comerciais nº 609, 610 e 611 – bairro Vila Matias, Município de Santos – SP – Condomínio Fusion Home & Office – penhorados nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO** requerida por **CONDOMÍNIO FUSION HOME & OFFICE** contra **PDG SP 7 INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**

Deferida a prova pericial foi à signatária honrada, às fls. 189 dos autos, com sua nomeação para proceder à avaliação dos bens penhorados correspondentes as matrículas nº 90.382, 90.383 e 90.384 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 2

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão localizam-se na Rua Campos Mello nº 157, 6º andar, salas comerciais nº 609, 610 e 611 – bairro Vila Matias – Condomínio Fusion Home & Office – Município de Santos – SP, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:-



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 3

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Campos Mello, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme pode ser observado nas imagens a seguir:-



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 09:07, sob o número WSTST19702207649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002954-55.2018.8.26.0562 e código 3EBBF3F.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.3 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 26 de junho de 2.019, às 09h00min, na presença do Sr. Edilson, zelador do Condomínio Fusion Home & Office.

De acordo com a matrícula 90.382 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, a unidade avalianda nº 609 possui 41,020 m² de área privativa, 30,696 m² de área comum, perfazendo a área total construída de 80,716 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0016490% na área do terreno do Edifício Higienópolis Medical Center, além de uma vaga na garagem.

De acordo com a matrícula 90.383 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, a unidade avalianda nº 610 possui 41,020 m² de área privativa, 30,696 m² de área comum, perfazendo a área total construída de 80,716 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0016490% na área do terreno do Edifício Higienópolis Medical Center, além de uma vaga na garagem.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 5

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

De acordo com a matrícula 90.384 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, a unidade avalianda nº 611 possui 41,020 m² de área privativa, 30,696 m² de área comum, perfazendo a área total construída de 80,716 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0016490% na área do terreno do Edifício Higienópolis Medical Center, além de uma vaga na garagem.

Classificam-se em “Escritório Padrão Médio”, segundo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 05 anos, necessitando de reparos simples.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 6

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 7

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 8

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 9

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 10

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 12

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 13

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 14

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 15

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 16

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 17

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados quatro elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, todos no próprio Condomínio Fusion Home & Office, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

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

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

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 18

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES:- As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Escritório Padrão Médio” (1,926), 05 anos, necessitando de reparos simples (0,826).

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 à construção.

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 19

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Campos Mello nº 157 – 7º andar

OFERTA:- no local em 04/2019

OFERTANTE:- Progresso Imóveis
 Fone (13) 3321-6009 – Sr. Sidney

ÁREA ÚTIL:- 41,02 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 375.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Escritório Padrão Médio (1,926), 05 anos, necessitando de reparos simples (0,826)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 375.000,00 \times 0,90}{(41,02 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,826}{0,826} =$$

V_{u01} = R\$ 6.956,00/m²/útil

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 09:07, sob o número WSTST19702207649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002954-55.2018.8.26.0562 e código 3EBBF3F.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Campos Mello nº 157 – 2º andar

OFERTA:- no local em 04/2019

OFERTANTE:- Roser Outlet Imóveis
 Fone (13) 3385-0510 – Sr. Antonio

ÁREA ÚTIL:- 41,02 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 328.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Escritório Padrão Médio (1,926), 05 anos, necessitando de reparos simples (0,826)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 328.000,00 \times 0,90}{(41,02 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,826}{0,826} =$$

V_{u02} = R\$ 6.084,00/m²/útil

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 09:07, sob o número WSTST19702207649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002954-55.2018.8.26.0562 e código 3EBBF3F.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Campos Mello nº 157 – 11º andar

OFERTA:- no local em 04/2019

OFERTANTE:- Invista Imóveis
 Fone (13) 3385-5003 – Sr. Tiago

ÁREA ÚTIL:- 41,02 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 350.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Escritório Padrão Médio (1,926), 05 anos, necessitando de reparos simples (0,826)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 350.000,00 \times 0,90}{(41,02 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,826}{0,826} =$$

V_{u03} = R\$ 6.492,00/m²/útil

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 09:07, sob o número WSTST19702207649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002954-55.2018.8.26.0562 e código 3EBBF3F.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Campos Mello nº 157 – 6º andar

OFERTA:- no local em 04/2019

OFERTANTE:- DR Imóveis
 Fone (11) 3258-3321

ÁREA ÚTIL:- 41,02 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 328.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Escritório Padrão Médio (1,926), 05 anos, necessitando de reparos simples (0,826)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 328.000,00 \times 0,90}{(41,02 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{1,926}{1,926} \right) \times \frac{0,826}{0,826} =$$

V_{u04} = R\$ 6.084,00/m²/útil

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 09:07, sob o número WSTST19702207649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002954-55.2018.8.26.0562 e código 3EBBF3F.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 6.956,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 6.084,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 6.492,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 6.084,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 6.404,00/ m²/ útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 6.404,00 x 0,70 = R\$ 4.482,80/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 6.404,00 x 1,30 = R\$ 8.325,20/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em junho de 2.019, a:-

V. = R\$ 6.404,00 / m² / útil - JUNHO / 2.019

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 **24**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2019 às 09:07, sob o número WSTST19702207649. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002954-55.2018.8.26.0562 e código 3EBBF3F.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo dos valores das unidades penhoradas é aquele recomendado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.3 – VALOR DA UNIDADE PENHORADA – 609

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_{up} = (A_u + A_{ug} \times 0,50) \times V_u =$$

ONDE:-

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda:- 41,02 m²

A_{ug} = área útil da garagem:- 15,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 6.404,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 25

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_{up} = (41,02 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.404,00/\text{m}^2 =$$

$$V_{up} = \text{R\$ } 310.722,00$$

ou, em números comerciais:-

R\$ 310.000,00

(trezentos e dez mil reais)

3.4 – VALOR DA UNIDADE PENHORADA – 610

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_{up} = (A_u + A_{ug} \times 0,50) \times V_u =$$

ONDE:-

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda:- 41,02 m²

A_{ug} = área útil da garagem:- 15,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 6.404,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 26

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_{up} = (41,02 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.404,00/\text{m}^2 =$$

$$V_{up} = \text{R\$ } 310.722,00$$

ou, em números comerciais:-

R\$ 310.000,00

(trezentos e dez mil reais)

3.5 – VALOR DA UNIDADE PENHORADA – 611

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_{up} = (A_u + A_{ug} \times 0,50) \times V_u =$$

ONDE:-

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda:- 41,02 m²

A_{ug} = área útil da garagem:- 15,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 6.404,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 27

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

$$V_{up} = (41,02 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.404,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 310.722,00$$

ou, em números comerciais:-

R\$ 310.000,00

(trezentos e dez mil reais)

4 - CONCLUSÃO

Os valores dos imóveis localizados na Rua Campos Mello nº 157, 6º andar, salas comerciais nº 609, 610 e 611 – Condomínio Fusion Home & Office – bairro Vila Matias, Município de Santos – SP, penhorados nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO FUSION HOME & OFFICE** contra **PDG SP 7 INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, correspondem a:-

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 – 99934-9383 28

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

Matrícula nº 90.382 – Sala nº 609	R\$ 310.000,00
Matrícula nº 90.383 – Sala nº 610	R\$ 310.000,00
Matrícula nº 90.384 – Sala nº 611	R\$ 310.000,00

válidos para o mês de junho de 2.019.

5 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 29 (vinte e nove) folhas de papel ofício, sendo as 28 (vinte e oito) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 27 de junho de 2.019.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9383 29