

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

422

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **32ª** VARA CÍ-  
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

**PROCESSO Nº 0156801-18.2012.8.26.0100**

*f. Digam os fatos.*

09.11.18  
Priscilla Bittar Neve  
Juiza de Direito

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,**

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENOPOLIS MEDICAL CENTER** contra **CT TECNOLOGIA EM CONSTRUÇÕES LTDA.**, tendo procedido à vistoria do imóvel e as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. o seguinte

# LAUDO

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎5034-1037 – 99934-9331

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

423

## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel comercial localizado nesta Capital, à Rua Mato Grosso nº 306, 7º andar, sala comercial nº 707 - Edifício Higienópolis Medical Center - no 7º Subdistrito - Consolação, penhorado nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENOPOLIS MEDICAL CENTER** contra **CT TECNOLOGIA EM CONSTRUÇÕES LTDA.**

Deferida a prova pericial foi à signatária honrada, às fls. 311 dos autos, com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 80.419 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

Q

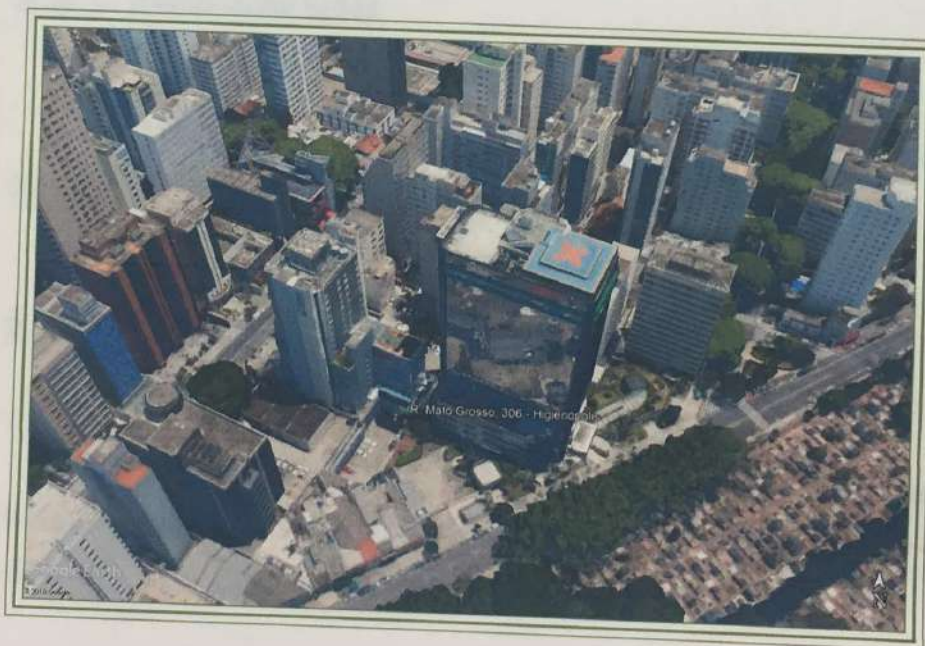
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

424

## 2 - VISTORIA

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Mato Grosso nº 306, 7º andar, sala comercial nº 707 – Edifício Higienópolis Medical Center – no 7º Subdistrito – Consolação, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:-



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

*[Handwritten signature]*

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

425

## 2.2 - PLANTA GENÉRICA DE VALORES

De acordo com as Plantas Genéricas de Valores publicadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor Fiscal nº 010, Quadra Fiscal nº 020, apresentando o índice fiscal igual a "5.017,00" para a Rua Mato Grosso no exercício de 2.018.

## 2.3 - ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZCPb, Zona de Centralidade Polar Alta Densidade-b.

## 2.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Mato Grosso, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme pode ser observado no relatório fotográfico apresentado ao final do laudo.

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

426

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

## **2.5 - DO IMÓVEL**

A vistoria foi realizada no dia 30 de outubro de 2018, às 11h00min, na presença do Sr. Fernando da administração do condomínio em uma unidade semelhante, pois a unidade avaliada encontrava-se fechada.

A signatária entrou em contato com o advogado da Requerida, mas não obteve êxito na tentativa de agendamento da vistoria.

O Edifício Higienópolis Medical Center conta com ótima infraestrutura para receber os pacientes, sala de convenção e heliponto, além de portaria e segurança 24 horas, recepção com identificação de todos os usuários, sistema valet para visitantes, sanitários para deficientes, área de alimentação e serviços no térreo.

Possui especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa, obtendo a classificação Buildings A.

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

127

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

Conta, ainda, com ar condicionado central, 1.200 vagas de estacionamento, 22 andares com laje a partir de 800,00 m<sup>2</sup> e conta com seis elevadores.

De acordo com a matrícula 80.419 do 5<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui 35,250 m<sup>2</sup> de área privativa, 46,420 m<sup>2</sup> de área comum, perfazendo a área total construída de 81,670 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,21890% na área do terreno do Edifício Higienópolis Medical Center, além de uma vaga na garagem.

Classifica-se em "Escritório Padrão Superior", 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, 13 anos, necessitando de reparos simples.

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

8

428

**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 nove elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações 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 2.018, tendo sido fixado para a Rua Mato Grosso, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "5.017,00" (Setor Fiscal nº 010 – 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 7

8

429

**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 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 Superior" (2,286), 13 anos, em regular estado de conservação (0,875).

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 8

Q.



430

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

LOCAL:- Rua Mato Grosso nº 306 – 2º andar  
SETOR 010 – QUADRA 020 – I. FISCAL = 5.017,00/18 – ZONA ZCPb  
OFERTA:- no local em 11/2018  
OFERTANTE:- Sr. Hélio (corretor autônomo)  
Fone 99962-1967  
ÁREA ÚTIL:- 35,25 m²  
VAGAS:- 01  
PREÇO:- R\$ 420.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Escritório Padrão Superior (2,286), 13 anos, em regular estado de  
conservação (0,875)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u01} = \frac{R\$ 420.000,00 \times 0,90}{(35,25 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{5.017,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times \frac{0,875}{0,875}$$

**V<sub>u01</sub> = R\$ 8.842,00/m²/útil**

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

431

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

LOCAL:- Rua Mato Grosso nº 306 – 9º andar  
SETOR 010 – QUADRA 020 – I. FISCAL = 5.017,00/18 – ZONA ZCPb  
OFERTA:- no local em 11/2018  
OFERTANTE:- Jaime Imóveis  
Fone 3823—3545 – Sra. Cilene  
ÁREA ÚTIL:- 35,25 m<sup>2</sup>  
VAGAS:- 01  
PREÇO:- R\$ 430.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Escritório Padrão Superior (2,286), 13 anos, em regular estado de  
conservação (0,875)

**H O M O G E N E I Z A Ç ã O**

$$V_{u02} = \frac{R\$ 430.000,00 \times 0,90}{(35,25 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{5.017,00}{5.017,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \times \frac{0,875}{0,875}) =$$

**V<sub>u02</sub> = R\$ 9.053,00/m<sup>2</sup>/útil**

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

432

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

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Pará nº 76 – 5º andar

SETOR 010 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 6.883,00/18 – ZONA ZM3b

OFERTA:- no local em 11/2018

OFERTANTE:- R. X. Imóveis  
Fone 3500-0050 – Sra. Estela

ÁREA ÚTIL:- 45,00 m<sup>2</sup>

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 510.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Escritório Padrão Superior (2,286), 20 anos, em regular estado de  
conservação (0,807)

### H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 510.000,00 \times 0,90}{(45,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{6.883,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times$$

$$\frac{0,875}{0,807} =$$

$$V_{u03} = \text{R\$ } 8.858,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

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

433

433

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

LOCAL:- Rua Sergipe nº 401 – 2º andar  
 SETOR 010 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 6.803,00/18 – ZONA ZM3b  
 OFERTA:- no local em 11/2018  
 OFERTANTE:- Kasacor Imóveis  
 Fone 4563-1800 – Sr. Fabio

ÁREA ÚTIL:- 32,00 m<sup>2</sup>

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 350.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
 Escritório Padrão Superior (2,286), 30 anos, necessitando de reparos  
 simples (0,610)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u04} = \frac{R\$ 350.000,00 \times 0,90}{(32,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{6.803,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times \frac{0,875}{0,610}$$

**V<sub>u04</sub> = R\$ 10.327,00/m<sup>2</sup>/útil**

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



434

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

### **ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

LOCAL:- Rua Pará nº 50 – 10º andar

SETOR 010 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 6.883,00/18 – ZONA ZM3b

OFERTA:- no local em 11/2018

OFERTANTE:- Jaime Imóveis  
Fone 3823—3545 – Sra. Cilene

ÁREA ÚTIL:- 50,00 m<sup>2</sup>

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Escritório Padrão Superior (2,286), 20 anos, em regular estado de  
conservação (0,807)

### **H O M O G E N E I Z A Ç ã O**

$$V_{u05} = \frac{R\$ 500.000,00 \times 0,90}{(50,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{6.883,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times \frac{0,875}{0,807}$$

**V<sub>u05</sub> = R\$ 7.929,00/m<sup>2</sup>/útil**

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

435

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

LOCAL:- Avenida Angélica nº 1.761 – 10º andar

SETOR 010 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 6.460,00/18 – ZONA ZCLb

OFERTA:- no local em 11/2018

OFERTANTE:- Remax Imóveis  
Fone 3263-0815 – Sr. Fernando

ÁREA ÚTIL:- 48,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Superior (2,286), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

**H O M O G E N E I Z A Ç ã O**

$$V_{u06} = \frac{R\$ 450.000,00 \times 0,90}{(48,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{6.460,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times$$

$$\frac{0,875}{0,710} =$$

**V<sub>u06</sub> = R\$ 8.328,00/m²/útil**

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

436

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

### **ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

LOCAL:- Avenida Angélica nº 1.761 – 6º andar

SETOR 010 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 6.460,00/18 – ZONA ZCLb

OFERTA:- no local em 11/2018

OFERTANTE:- Remax Imóveis  
Fone 3263-0815 – Sr. Fernando

ÁREA ÚTIL:- 48,00 m<sup>2</sup>

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 418.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Superior (2,286), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,710)

### **H O M O G E N E I Z A Ç ã O**

$$V_{u07} = \frac{R\$ 418.000,00 \times 0,90}{(48,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{6.460,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times \frac{0,875}{0,710}$$

$$V_{u07} = \text{R\$ } 7.736,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

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

9

437

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

### ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Avenida Angélica nº 1.757 – 8º andar

SETOR 010 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 6.460,00/18 – ZONA ZCLb

OFERTA:- no local em 11/2018

OFERTANTE:- Kasacor Imóveis  
Fone 4563-1800 – Sr. Fabio

ÁREA ÚTIL:- 40,00 m<sup>2</sup>

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 434.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Superior (2,286), 25 anos, necessitando de reparos simples (0,662)

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u08} = \frac{R\$ 434.000,00 \times 0,90}{(40,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{6.460,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times \frac{0,875}{0,662}$$

$$V_{u08} = \text{R\$ } 9.972,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

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

8



138

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09**

LOCAL:- Avenida Angélica nº 1.757 – 8º andar  
SETOR 010 – QUADRA 019 – I. FISCAL = 6.460,00/18 – ZONA ZCLb  
OFERTA:- no local em 11/2018  
OFERTANTE:- Kasacor Imóveis  
Fone 4563-1800 – Sr. Fabio  
ÁREA ÚTIL:- 40,00 m²  
VAGAS:- 01  
PREÇO:- R\$ 410.000,00  
DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Escritório Padrão Superior (2,286), 25 anos, necessitando de reparos  
simples (0,662)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u09} = \frac{R\$ 410.000,00 \times 0,90}{(40,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{5.017,00}{6.460,00} + 0,80 \times \frac{2,286}{2,286} \right) \times 0,875$$
$$= \left( \frac{0,875}{0,662} \right) =$$

**V... = R\$ 9.421,00/m²/útil**

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

8

439

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

## R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 8.842,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 9.053,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 8.858,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 10.327,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 7.929,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 8.328,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 07	R\$ 7.736,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 08	R\$ 9.972,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 09	R\$ 9.421,00/m <sup>2</sup> /útil
<b>M É D I A</b>	<b>R\$ 8.941,00/m<sup>2</sup>/útil</b>

### VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 8.941,00 x 0,70 = R\$ 6.258,70/m <sup>2</sup>
SUPERIOR + 30%	R\$ 8.941,00 x 1,30 = R\$ 11.623,30/m <sup>2</sup>

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em novembro de 2.018, a:-

**V. = R\$ 8.941,00 / m<sup>2</sup> / útil - NOVEMBRO / 2.018**

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

440

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

### **3.2 - CRITÉRIO AVALIATÓRIO**

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo do 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:-

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

ONDE:-

$V_{up}$  = valor da unidade penhorada

$A_u$  = área útil da unidade avalianda:- 35,25 m<sup>2</sup>

$A_{ug}$  = área útil da garagem:- 15,00 m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor básico unitário:- R\$ 8.941,00/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, resulta:-

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

☺

441

4017

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

$$V_{up} = (35,25 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 8.941,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 382.228,00$$

ou, em números comerciais:-

**R\$ 382.000,00**  
(trezentos e oitenta e dois mil reais)

#### 4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado nesta Capital na Rua Mato Grosso nº 306, 7º andar, sala comercial nº 707 – Edifício Higienópolis Medical Center – no 7º Subdistrito – Consolação, penhorado nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENOPOLIS MEDICAL CENTER** contra **CT TECNOLOGIA EM CONSTRUÇÕES LTDA**, é de **R\$ 382.000,00** (trezentos e oitenta e dois mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de novembro de 2.018.**

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

②

442

**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 as 20 (vinte) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

**A N E X O S**

- 1** – Certidão de Dados Cadastrais – IPTU – 2.018
- 2** – Fotografias (14)

São Paulo, 08 de novembro de 2.018.

  
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**

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

443  
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

# ANEXO Nº 1

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





# Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

444

Cadastro do Imóvel: 010.020.0501-9

**Endereço do Imóvel:**  
RUA DO GROSSO, 306 - SALA 707  
OPOLIS MEDICAL CENTER CEP 01239-040  
localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
RUA DO GROSSO, 306 - SALA 707  
OPOLIS MEDICAL CENTER CEP 01239-040

**Telefone(s):**  
3.436.298-26 CAMILA GALIAN TERRA MEDINA

**Áreas cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	5.230	Testada (m):	101,46
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0021
Área total (m²):	5.230		

**Áreas cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	82	Padrão da construção:	4-E
Área recuperada pela construção (m²):	1.688	Uso:	comercial
Ano de construção corrigido:	2005		

<b>Valores de m² (R\$):</b>	
Valor do terreno:	5.017,00
Valor da construção:	3.968,00

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>	
Valor da área incorporada:	82.103,00
Valor da área não incorporada:	0,00
Valor da construção:	289.585,00
Valor total para cálculo do IPTU:	371.688,00

Reservado 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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/01/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Emissão:** 30/10/2018  
**Identificador do Documento:** 2.2018.002313572-1  
**Assinante:** JULIANA RANGEL BERMEDES CASERTA (CPF 257.644.508-02)

445

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

# ANEXO Nº 2

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



446

446

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

# FOTO 01

ASPECTO DA RUA MATO GROSSO, NO TRECHO EM QUESTÃO, OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER DO LADO DIREITO).



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

547  
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061714662**

# FOTO 02

ASPECTO DA RUA MATO GROSSO, NO TRECHO EM QUESTÃO, OBSERVANDO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO (EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER DO LADO ESQUERDO).



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

98

447

448

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

# FOTO 03

ASPECTO DO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER LOCALIZADO NA RUA MATO GROSSO Nº 306, NO 7º SUBDISTRITO – CONSOLAÇÃO, DO QUAL A UNIDADE PENHORADA FAZ PARTE INTEGRANTE.



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

Q

449  
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

# FOTO 04

ASPECTO DO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER LOCALIZADO NA RUA MATO GROSSO Nº 306, NO 7º SUBDISTRITO – CONSOLAÇÃO, DO QUAL A UNIDADE PENHORADA FAZ PARTE INTEGRANTE.



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

451

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

# FOTO 06

ASPECTO DO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER LOCALIZADO NA RUA MATO GROSSO Nº 306, NO 7º SUBDISTRITO – CONSOLAÇÃO, DO QUAL A UNIDADE PENHORADA FAZ PARTE INTEGRANTE.



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

Q

452  
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

# FOTO 07

ASPECTO DO ACESSO AO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER LOCALIZADO NA RUA MATO GROSSO Nº 306, NO 7º SUBDISTRITO – CONSOLAÇÃO, DO QUAL A UNIDADE PENHORADA FAZ PARTE INTEGRANTE.



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

453

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

# FOTO 08

IDENTIFICAÇÃO – EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER



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

8.

454

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

# FOTO 09

ASPECTO INTERNO DO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS MEDICAL CENTER  
(RECEPÇÃO) OBSERVANDO SUAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E  
ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



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

Q



455

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

# FOTO 10

ASPECTO DA ENTRADA DA UNIDADE SEMELHANTE VISTORIADA OBSERVANDO SUAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



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

Q

456  
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

# FOTO 11

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE SEMELHANTE VISTORIADA OBSERVANDO SUAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



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

458  
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662

# FOTO 13

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE SEMELHANTE VISTORIADA OBSERVANDO SUAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



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

401

459

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

# FOTO 14

ASPECTO INTERNO DA UNIDADE SEMELHANTE VISTORIADA OBSERVANDO SUAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.



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

9

506

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

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **32ª** VARA DA  
FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL – SP

**PROCESSO Nº 0156801-18.2012.8.26.0100**

7/17-10

INSCRIÇÃO Nº F.U.N.I. 19.0150002-9 021019 1216 SP

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENOPOLIS MEDICAL CENTER** contra **CT TECNOLOGIA EM CONSTRUÇÕES LTDA.**, em cumprimento ao respeitável despacho de fls. 501 dos autos, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. a seguinte

**MANIFESTAÇÃO**

Av. Rouxinol nº 84, CJ 31 – Moema – ☎ 5034-1037 - 99934-9383 1

g g

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

## **1 - NOVA DILIGÊNCIA**

A signatária procedeu à nova diligência no imóvel objeto da ação no dia 23 de agosto de 2019, às 11h00min, na presença da Sra. Tatiana.

Em **ANEXO N° 1** encontram-se as fotografias internas da unidade avalianda onde podem ser observadas suas características construtivas e estado de conservação.

Com relação à impugnação oferecida pela requerida esta Perita Judicial se reporta aos esclarecimentos prestados às fls. 486/495 dos autos.

Av. Rouxinol n° 84, CJ 31 - Moema - ☎5034-1037 - 99934-9383 **2**

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

**2 - ENCERRAMENTO**

A Perita dá por encerrada a presente manifestação, a qual vai impressa em 03 (três) folhas de papel ofício, sendo as 02 (duas) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

**A N E X O**

**1 - Fotografias (07)**

São Paulo, 1º de outubro de 2.019.

*Juliana Rangel Caserta Rodrigues*  
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**

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

509

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

**ANEXONº 1**

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





510

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

# FOTO 01

ASPECTO DA PORTA DE ACESSO À UNIDADE AVALIANDA.



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

8

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

# FOTO 02

ASPECTO DA PORTA DE ACESSO À UNIDADE AVALIANDA.



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

g

512

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

# FOTO 03

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



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

*[Handwritten signature]*

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

# FOTO 04

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



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

9.

514

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

# FOTO 05

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



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

Q

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

# FOTO 06

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



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

516  
2/21

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

# FOTO 07

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



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

Q