

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **39ª** VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 0053324-37.2016.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,
Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** reque-
rida por **EDITORA NACIONAL DE TELECOMUNI-
CAÇÕES LTDA.** contra **LIDERPRIME – ADMINIS-
TRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA.**, ten-
do procedido à vistoria do imóvel 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 do imóvel residencial localizado nesta Capital, à Rua Mendes Nunes nº 137, 2º andar, apartamento nº 23, no 42º Subdistrito – Jabaquara, objeto da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **EDITORA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA.** contra **LIDERPRIME – ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA.**

Deferida a prova pericial, às fls. 424 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 73.579 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 - VISTORIA

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Mendes Nunes nº 137, 2º andar, apartamento nº 23, no 42º Subdistrito – Jabaquara, nesta Capital, 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 – 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 091, Quadra Fiscal nº 160, apresentando o índice fiscal igual a “711,00” para a Rua Mendes Nunes no exercício de 2.019.

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZM, Zona Especial de Interesse Social – 3.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Mendes Nunes, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreendem nas imagens reproduzidas a seguir:-

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.5 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 20 de dezembro de 2.019, às 10h00min.

A unidade avalianda é composta de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com uma vaga de garagem.

De acordo com a matrícula 73.579 do 8^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui 56,875 m² de área útil, 21,264 m² de área comum e 78,139 m² de área total construída, correspondendo-lhe uma fração ideal de 50,00 m² na área do terreno do Edifício Campestre.

Classifica-se em “Apartamento Padrão Médio”, segundo o estudo “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, derivado do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 35 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



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 091.160.0066-8

Local do Imóvel:
 R MENDES NUNES, 137 - AP 23
 VILA CAMPESTRE CEP 04330-110
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R MENDES NUNES, 137 - AP 23
 VILA CAMPESTRE CEP 04330-110

Contribuinte(s):
 CNPJ 71.590.665/0001-40 PANAMERICANO ADMINISTRADORA DE CARTOES DE CRED

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	965	Testada (m):	19,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0500
Área total (m²):	965		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	79	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	256	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	711,00		
- da construção:	1.607,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	49.093,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	79.981,00		
Base de cálculo do IPTU:	129.074,00		

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 da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/03/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 05/12/2019
Número do Documento: 2.2019.002890723-3
Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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 onze 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 2.019, tendo sido fixado para a Rua Mendes Nunes, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "711,00" (Setor Fiscal nº 091 – Quadra Fiscal nº 160).

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 10

**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 “Apartamento Padrão Médio” (5,075), 35 anos, necessitando de reparos simples (0,553).

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 II

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Mendes Nunes nº 137 – 4º andar

SETOR 091 – QUADRA 160 – I. FISCAL = 711,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Meu Lar Imóveis
Fone 3903-1802 – Sr. Gabriel

ÁREA ÚTIL:- 56,87 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 210.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Médio (5,075), 35 anos, necessitando de reparos simples (0,553)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 210.000,00 \times 0,90}{(56,87 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{711,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,553}{0,553} =$$

V_{u01} = R\$ 2.936,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Guian nº 330 – 1º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Uni 10 Imóveis
 Fone 99856-1830 – Sr. Edson

ÁREA ÚTIL:- 78,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 347.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 347.000,00 \times 0,90}{(78,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$x \frac{0,526}{0,526} =$$

V_{u02} = R\$ 3.760,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Guian nº 326 – 5º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- 2 A. P. Imóveis
 Fone 2384-2491 – Sr. Roberto

ÁREA ÚTIL:- 78,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 320.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,90}{(78,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$= \frac{288.000,00}{93,00} \times (0,20 \times 0,928 + 0,80 \times 1,000) \times 0,553$$

$$= 3.104,30 \times 0,928 \times 0,553 = 1.583,00$$

V_{u03} = R\$ 3.467,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Guian nº 326 – 9º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Sra. Marlene (corretora autônoma)
Fone 98392-1877

ÁREA ÚTIL:- 78,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 330.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 330.000,00 \times 0,90}{(78,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$= \frac{297.000,00}{93,00} \times (0,20 \times 0,928 + 0,80 \times 1,000) \times 0,553$$

$$= 3.200,00 \times (0,186 + 0,800) \times 0,553$$

$$= 3.200,00 \times 0,986 \times 0,553$$

$$= 1.740,00 \times 0,553$$

$$= 962,16$$

V_{u04} = R\$ 3.575,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Bento Coelho da Silveira nº 100 – 1º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Imóveis Zona Sul
 Fone 5014-9882 – Sra. Suelen

ÁREA ÚTIL:- 78,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 319.900,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 319.900,00 \times 0,90}{(78,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$= \frac{287.910,00}{93,00} \times (0,20 \times 0,928 + 0,80 \times 1,00) \times 0,553$$

$$= 3.088,17 \times 0,928 \times 0,553 = 1.570,00$$

V_{u05} = R\$ 3.466,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00533324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Bento Coelho da Silveira nº 100 – 9º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Construcell Imóveis
Fone 5585-1818 – Sra. Claudia

ÁREA ÚTIL:- 78,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 330.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u06} = \frac{R\$ 319.900,00 \times 0,90}{(78,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$x \frac{0,526}{0,526} =$$

V_{u06} = R\$ 3.575,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Luísa Alvares nº 57 – 4º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Uerlis Oliveira Imóveis
Fone 95951-2182 – Sr. Uerlis

ÁREA ÚTIL:- 78,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 371.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u07} = \frac{R\$ 371.000,00 \times 0,90}{(78,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$= \frac{333.900,00}{93,00} \times (0,20 \times 0,928 + 0,80 \times 1,000) \times 0,553$$

$$= 3590,32 \times (0,20 \times 0,928 + 0,80) \times 0,553$$

$$= 3590,32 \times (0,1856 + 0,80) \times 0,553$$

$$= 3590,32 \times 0,9856 \times 0,553$$

$$= 3590,32 \times 0,545$$

$$= 1966,62$$

V_{u07} = R\$ 4.020,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua Luísa Alvares nº 87 – 5º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Villa Rosa Imóveis
Fone 5019-7900 – Sra. Lourdes

ÁREA ÚTIL:- 55,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 400.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u08} = \frac{R\$ 400.000,00 \times 0,90}{(55,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$= \frac{360.000,00}{70,00} \times (0,20 \times 0,928 + 0,80 \times 1,000) \times 0,553$$

$$= 5.142,86 \times (0,186 + 0,800) \times 0,553$$

$$= 5.142,86 \times 0,986 \times 0,553$$

$$= 2.838,00 \times 0,553$$

$$= 1.565,41$$

V_{u08} = R\$ 5.929,00/m²/útil

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00533324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:- Rua Luísa Alvares nº 173 – 2º andar

SETOR 091 – QUADRA 172 – I. FISCAL = 755,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Uerlis Oliveira Imóveis
Fone 95951-2182 – Sr. Uerlis

ÁREA ÚTIL:- 78,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 375.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Médio (5,075), 37 anos, necessitando de reparos simples (0,526)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u09} = \frac{R\$ 375.000,00 \times 0,90}{(78,00 \text{ m}^2 + 15,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{755,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,553$$

$$= \frac{337.500,00}{93,00} \times (0,20 \times 0,928 + 0,80 \times 1,000) \times 0,553$$

$$= 3619,35 \times (0,20 \times 0,928 + 0,80) \times 0,553$$

$$= 3619,35 \times (0,1856 + 0,80) \times 0,553$$

$$= 3619,35 \times 0,9856 \times 0,553$$

$$= 1980,00 \times 0,553$$

$$= 1094,94$$

V_{u09} = R\$ 4.063,00/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 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

LOCAL:- Rua Afonso XIII nº 503 – 6º andar

SETOR 091 – QUADRA 183 – I. FISCAL = 627,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Fábio Ramalho Imóveis
Fone 5686-5704 – Sr. Fábio Ramalho

ÁREA ÚTIL:- 75,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 400.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (5,075), 15 anos, necessitando de reparos simples (0,753)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u10} = \frac{R\$ 400.000,00 \times 0,90}{(75,00 \text{ m}^2 + 30,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{627,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,553}{0,753} =$$

V_{u10} = R\$ 3.257,00/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 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

LOCAL:- Rua Afonso XIII nº 503 – 2º andar

SETOR 091 – QUADRA 183 – I. FISCAL = 627,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Fábio Ramalho Imóveis
Fone 5686-5704 – Sr. Fábio Ramalho

ÁREA ÚTIL:- 75,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 385.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Médio (5,075), 15 anos, necessitando de reparos simples (0,753)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u11} = \frac{R\$ 385.000,00 \times 0,90}{(75,00 \text{ m}^2 + 30,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{711,00}{627,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,553}{0,753} =$$

V_{u11} = R\$ 3.135,00/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 09/01/2020 às 10:07, sob o número WJMJ20400109107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053324-37.2016.8.26.0100 e código 86A1870.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 2.936,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 3.760,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 3.467,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 3.575,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 3.466,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 3.575,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 07	R\$ 4.020,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 08	R\$ 5.929,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 09	R\$ 4.063,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 10	R\$ 3.257,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 11	R\$ 3.135,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 3.744,00/ m² / útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 3.744,00 x 0,70 = R\$ 2.620,80/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 3.744,00 x 1,30 = R\$ 4.867,20/m ²

Eliminando o elemento nº 08 (assinalado na cor vermelho) por ser discrepante o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em dezembro de 2.019, a:-

V. = R\$ 3.525,00 / m² / útil - DEZEMBRO / 2.019

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:- 56,875 m²

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

V_u = valor básico unitário:- R\$ 3.525,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_{up} = (56,875 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 3.525,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 226.982,00$$

ou, em números comerciais:-

R\$ 227.000,00

(duzentos e vinte e sete mil reais)

4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado nesta Capital na Rua Mendes Nunes nº 137, 2º andar, apartamento nº 23, no 42º Subdistrito – Jabaquara, objeto da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **EDITORA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA.** contra **LIDERPRIME – ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA.**, é de **R\$ 227.000,00** (duzentos e vinte e sete mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de dezembro de 2.019.**

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

5 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 26 (vinte e seis) folhas de papel ofício, sendo as 25 (vinte e cinco) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 09 de janeiro de 2.020.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES