

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

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

PROCESSO N° 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 Guaranésia nº 50, no 22º Subdistrito – Tucuruvi, penhorado nos autos 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 11.265 do 17º 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 à Travessa Nicolas Jancu nº 50, no 22º Subdistrito – Tucuruvi, 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 109, Quadra Fiscal nº 059, apresentando o índice fiscal igual a “677,00” para a Rua Guaranésia no exercício de 2.019.

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZC, Zona Centralidade.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Guaranésia, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreendem das 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 03 de novembro de 2.019, às 15h00min.

O terreno possui formato regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 10,00 metros de frente para a Rua Guaranésia, 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 500,00 m².

Sobre o terreno acima descrito encontra-se instalado um estacionamento com pequena construção sem valor comercial.

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**

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019		
Cadastro do Imóvel: 064.134.0034-1			
Local do Imóvel: R GUARANESIA, 1260 CEP 02112-002 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R GUARANESIA, 1260 CEP 02112-002			
Contribuinte(s): CNPJ 71.590.665/0001-40 PANAMERICANO ADM. DE CARTOES DE CREDITO LTDA.			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	140	Padrão da construção:	5-A
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso:	oficina
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	677,00		
- da construção:	642,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	302.755,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	56.625,00		
Base de cálculo do IPTU:	359.380,00		
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 06/04/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 07/01/2020			
Número do Documento: 2.2020.000019862-8			
Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)			

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

3.1.1 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados oito elementos comparativos 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 Guaranésia, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “677,00” (Setor Fiscal nº 064 – Quadra Fiscal nº 134).

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

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.

PROFUNDIDADES:-

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

TESTADA DE REFERÊNCIA:-

$F_r = 10,00$ metros

DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES:- As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações 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.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Guaranésia nº 99/123

SETOR 064 – QUADRA 208 – I. FISCAL = 567,00/19 – ZONA ZPI-1

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Novolar Imóveis
 Fone 2632-4000 – Sr. José Roberto

TERRENO:- 30,00 x 50,00 = 1.500,00 m²

PREÇO:- R\$ 4.800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 4.800.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 4.320.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $677,00/567,00 = 1,194$

Fator profundidade:- $1/[(1.200 \times 1,000) + (300 \times 0,707)/1.500] = 1,062$

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

$V_{u01} = R\$ 4.320.000,00/1.500,00 \times (1,194 + 1,062 + 0,871 - 3 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 3.246,00/ m^2$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Guaranésia nº 387

SETOR 064 – QUADRA 114 – I. FISCAL = 809,00/19 – ZONA C

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- V. M. X. Imóveis
 Fone 2631-9494 – Sra. Barbara

TERRENO:- 3,25 x 21,53 = 70,00 m²

PREÇO:- R\$ 480.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 78,00 m², 50 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 58.062,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 480.000,00 \times 0,90 - R\$ 58.062,00 = R\$ 373.938,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $677,00/809,00 = 0,837$

Fator profundidade:- $(25,00/21,53)^{0,50} = 1,078$

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u02} = R\$ 373.938,00/70,00 \times (0,837 + 1,078 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u02} = R\$ 5.684,00/ m^2$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Guaranésia nº 530/536/548

SETOR 064 – QUADRA 130 – I. FISCAL = 860,00/19 – ZONA ZEMP

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Melhem Imóveis
 Fone 2949-0666 – Sr. Rodrigo

TERRENO:- 35,00 x 10,00 = 350,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.350.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $677,00/860,00 = 0,787$

Fator profundidade:- $(25,00/12,50)^{0,50} = 1,414$

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

$V_{u03} = R\$ 1.350.000,00/350,00 \times (0,787 + 1,414 + 0,871 - 3 + 1) =$
 $V_{u03} = R\$ 4.135,00/ m^2$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Andaraí nº 300

SETOR 064 – QUADRA 128 – I. FISCAL = 756,00/19 – ZONA C

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- V. M. X. Imóveis
 Fone 2631-9494 – Sra. Barbara

TERRENO:- 12,00 x 40,00 = 480,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.980.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $677,00/756,00 = 0,896$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/12,00)^{0,20} = 0,964$

$V_{u04} = R\$ 1.980.000,00/480,00 \times (0,896 + 1,000 + 0,964 - 3 + 1) =$
 $V_{u04} = R\$ 3.548,00/ m^2$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Itaúnas nº 1.112

SETOR 064 – QUADRA 194 – I. FISCAL = 636,00/19 – ZONA C

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Karisma Imóveis
 Fone 2984-4444 – Sra. Estefani

TERRENO:- 5,00 x 20,00 = 100,00 m²

PREÇO:- R\$ 550.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 240,00 m², 50 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 178.652,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 178.652,00 = R\$ 316.348,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $677,00/636,00 = 1,064$

Fator profundidade:- $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u05} = R\$ 316.348,00/100,00 \times (1,064 + 1,118 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u05} = R\$ 4.211,00/m^2$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Santo Eliseu nº 541

SETOR 064 – QUADRA 109 – I. FISCAL = 712,00/19 – ZONA C

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- V. M. Imóveis
 Fone 2631-0019 – Sra. Marli

TERRENO:- 8,00 x 30,00 = 240,00 m²

PREÇO:- R\$ 860.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 129,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 125.636,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 860.000,00 \times 0,90 - R\$ 125.636,00 = R\$ 648.364,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $677,00/712,00 = 0,951$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/8,00)^{0,20} = 1,046$

$V_{u06} = R\$ 648.364,00/240,00 \times (0,951 + 1,000 + 1,046 - 3 + 1) =$

$V_{u06} = R\$ 2.693,00/ m^2$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Margarinos Torres nº 576

SETOR 064 – QUADRA 107 – I. FISCAL = 720,00/19 – ZONA C

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- V. M. X. Imóveis
 Fone 2631-9494 – Sra. Barbara

TERRENO:- 4,75 x 20,00 = 95,00 m²

PREÇO:- R\$ 615.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 200,00 m², 20 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 315.345,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 6154.000,00 \times 0,90 - R\$ 315.345,00 = R\$ 238.155,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $677,00/720,00 = 0,940$

Fator profundidade:- $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$V_{u07} = R\$ 238.155,00/95,00 \times (0,940 + 1,118 + 1,149 - 3 + 1) =$

$V_{u07} = R\$ 3.026,00/ m^2$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua da Gávea nº 645

SETOR 064 – QUADRA 082 – I. FISCAL = 692,00/19 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 12/2019

OFERTANTE:- Cesim Imóveis
 Fone 2954-0507 – Sra. Mariana

TERRENO:- 8,10 x 8,025 = 65,00 m²

PREÇO:- R\$ 265.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 265.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 238.500,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $677,00/692,00 = 0,978$

Fator profundidade:- $(25,00/12,50)^{0,50} = 1,414$

Fator testada :- $(10,00/8,10)^{0,20} = 1,043$

$V_{u08} = R\$ 238.500,00/65,00 \times (0,978 + 1,414 + 1,043 - 3 + 1) =$
 $V_{u08} = R\$ 5.265,00/ m^2$

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

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 3.246,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 5.684,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 4.135,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 3.548,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 4.211,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 2.613,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 3.026,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 5.265,00/m ²
M É D I A	R\$ 3.976,00/ m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 3.976,00 x 0,70 = R\$ 2.783,20/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 3.976,00 x 1,30 = R\$ 5.168,80/m ²

Eliminando os elementos nº 02, 06 e 08 (assinalados na cor vermelho) por serem discrepantes o valor básico unitário do terreno para a Rua Guaranésia, no trecho em questão, (Setor Fiscal nº 064 – Quadra Fiscal nº 059) corresponde, em dezembro de 2.019, a:-

$$V_u = \text{R\$ } 3.633,00 / \text{m}^2 / 25 - 40 / 10\text{MF} - \text{DEZEMBRO} / 2019$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

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

3.1.3 – VALOR DO TERRENO

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times (C_p + C_f - 2 + 1) =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno:- 500,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 3.633,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade:-

$$[(400 \times 1,000) + (100 \times 0,707)/500] = 0,941$$

C_f = coeficiente de frente:- 1,000

Substituindo e calculando, resulta:-

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_t = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.633,00/\text{m}^2 \times (0,941 + 1,000 - 2 + 1) =$$
$$V_t = \text{R\$ } 1.707.327,00$$

ou, em números comerciais

R\$ 1.710.000,00

(hum milhão, setecentos e dez mil reais)

4 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão localizado nesta Capital, à Rua Guaranésia nº 1.260, no 36º Subdistrito – Vila Maria, penhorado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **EDITORA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES LTDA.** contra **LIDERPRIME – ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO LTDA.**, é de **R\$ 1.710.000,00** (hum milhão, setecentos e dez 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 24 (vinte e quatro) folhas de papel ofício, sendo as 23 (vinte e três) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 09 de janeiro de 2.020.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES