

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

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **16ª** VARA CÍ-  
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

**PROCESSO Nº 1086753-36.2020.8.26.0100**

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,**

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos  
da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDI-  
CIAL – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** requerida por  
**PAULO THIAGO VIEIRA DA SILVA FERNANDES**  
**E OUTRO** contra **SERGUS CONSTRUÇÕES E CO-  
MÉRCIO LTDA. E OUTROS**, tendo procedido à vis-  
toria do imóvel e as diligências e pesquisas que se fi-  
zeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apre-  
sentar a V. Exa. o seguinte

**LAUDO**

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 **1**

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

## **1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel localizado na Rua Adriano Racine s/nº, lote nº 36 da quadra nº 16 do loteamento Jardim Celeste, no 21º Subdistrito – Saúde, nesta Capital, penhorado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** requerida por **PAULO THIAGO VIEIRA DA SILVA FERNANDES E OUTRO** contra **SERGUS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS**.

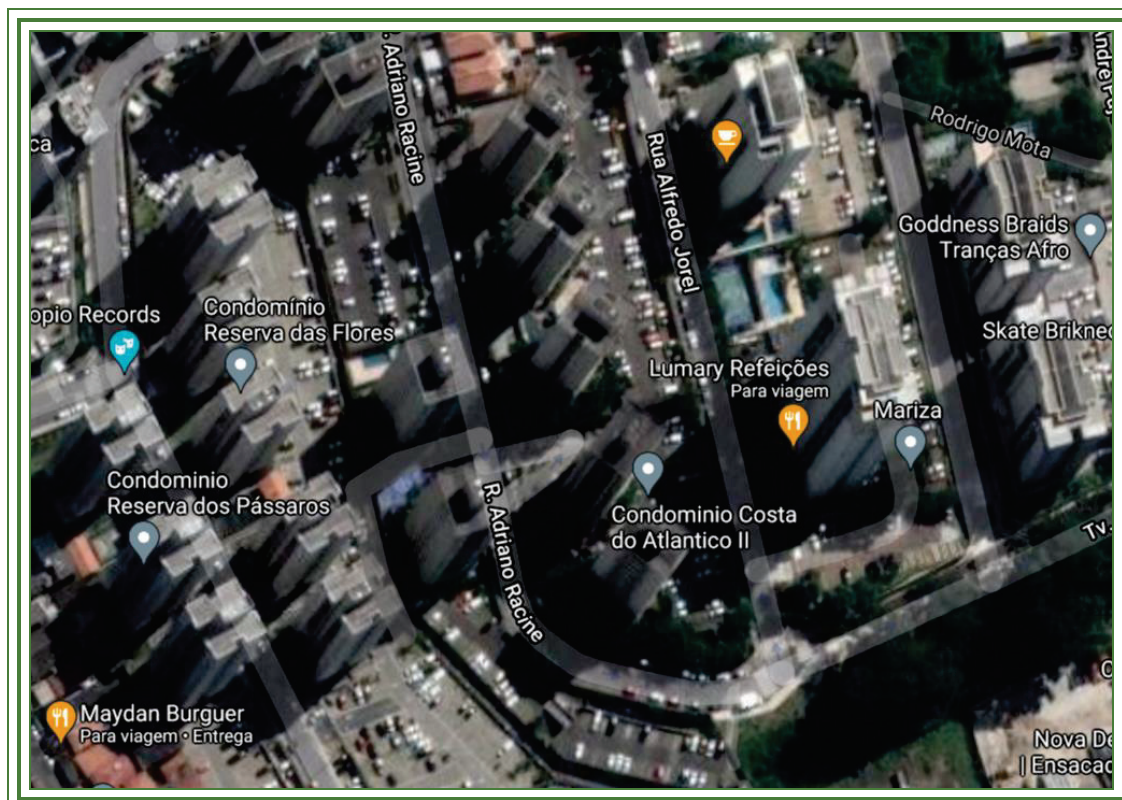
Deferida a prova pericial, às fls. 307 dos autos, foi a signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 220.189 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

## **2 – VISTORIA**

### **2.1 – LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão localiza-se na Rua Adriano Racine s/nº, lote nº 36 da quadra nº 16 do loteamento Jardim Celeste, no 21º Subdistrito – Saúde, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:



**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – 5034-1037 – 94717-9014 3**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2021 às 11:10, sob o número WPMF21407448404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086753-36.2020.8.26.0100 e código AE417AD.

**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 157, Quadra Fiscal nº 225, apresentando o índice fiscal igual a “337,00” para a Rua Adriano Racine no exercício de 2.021, conforme se depreende da certidão a seguir:



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021**

**Cadastro do Imóvel: 157.225.0036-3**

**Local do Imóvel:**  
R ADRIANO RACINE, S/N  
JD CELESTE QD 16 LT 36 CEP 04195-010  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
ALAMEDA JURUA, 477  
ALPHAVILLE BARUERI CEP 06455-904

**Contribuinte(s):**  
CNPJ 61.198.958/0001-23 SERGUS CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>		
Área incorporada (m²):	250	Testada (m): 10,00
Área não incorporada (m²):	250	Fração ideal: 1,0000
Área total (m²):	250	

**Dados cadastrais da construção:**  
Terreno sem construção

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	337,00
- da construção:	Terreno sem construção

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

- da área incorporada:	84.250,00
- da área não incorporada:	84.250,00
- da construção:	0,00
<b>Base de cálculo do IPTU:</b>	<b>168.500,00</b>

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 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/07/2021, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 26/04/2021  
**Número do Documento:** 2.2021.001182107-7  
**Solicitante:** JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)

**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 4**



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

## 2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZM, Zona Mista, conforme parâmetros abaixo:

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

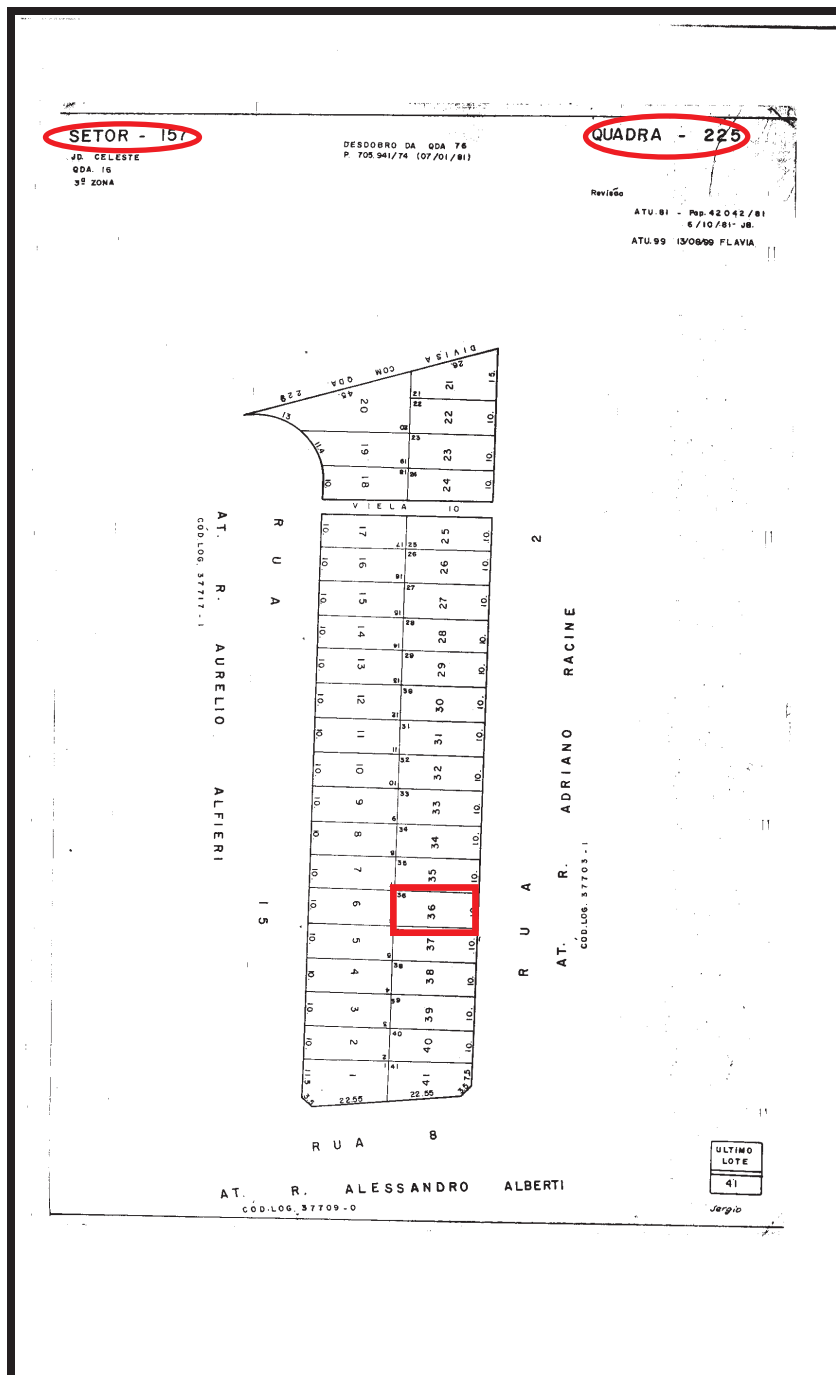
Data e Hora 10/03/2021 11:00:47

Link [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

Página 1 de 2

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

### 2.3 – PLANTA DA QUADRA FISCAL

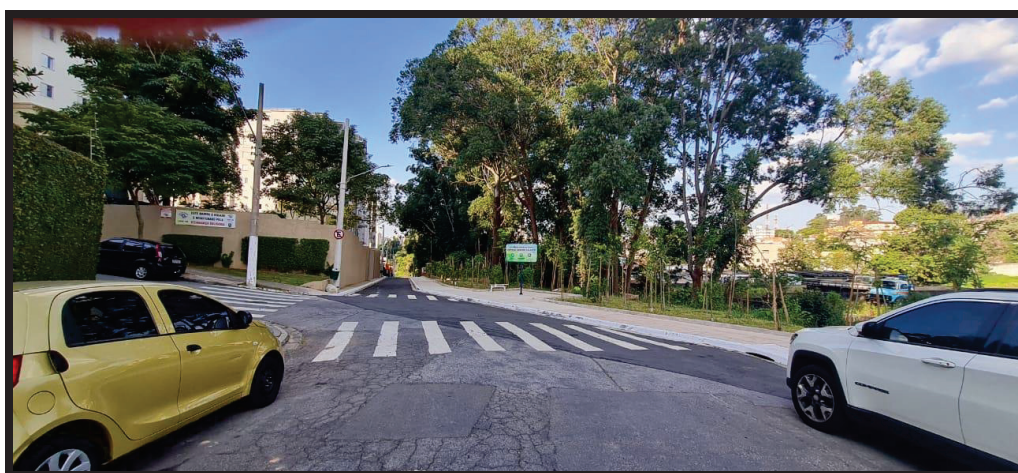
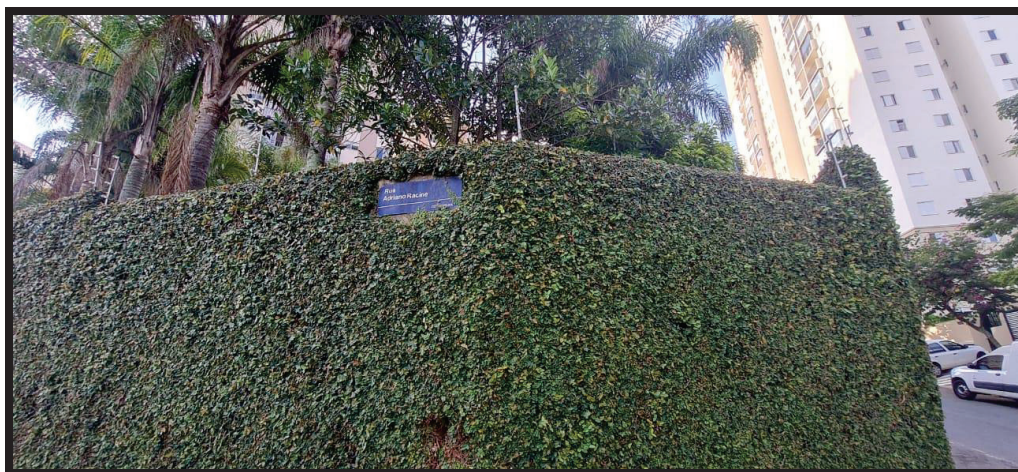


**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – 5034-1037 – 94717-9014 6**

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

## **2.5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A Rua Adriano Racine, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreendem das imagens reproduzidas a seguir:



**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 7**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2021 às 11:10, sob o número WJMT21407448404. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1086753-36.2020.8.26.0100 e código AE417AD.

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

## **2.6 – DO IMÓVEL**

A vistoria foi realizada no dia 04 de maio de 2.021, às 14h30min.

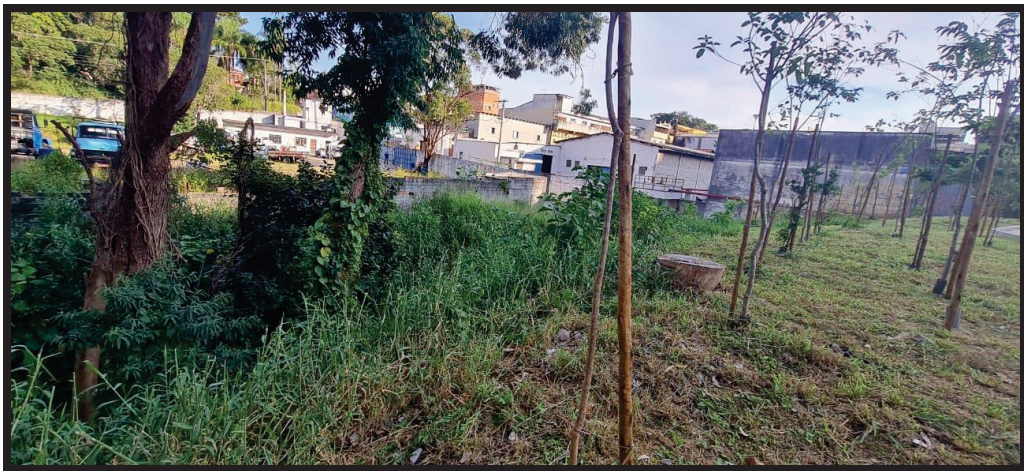
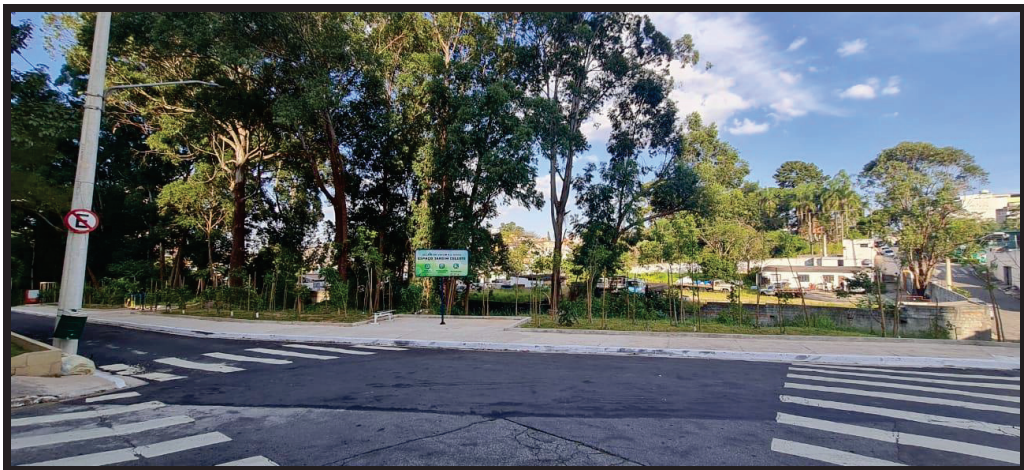
O terreno possui formato regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 10,00 metros de frente para a Rua Adriano Racine, 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 10,00 metros nos fundos, encerrando a área de 250,00 m<sup>2</sup>.

Na diligência realizada constatou esta Perita Judicial que o lote em questão se encontra em comum com outros localizados na mesma quadra.

Sobre o terreno acima descrito não existem benfeitorias.



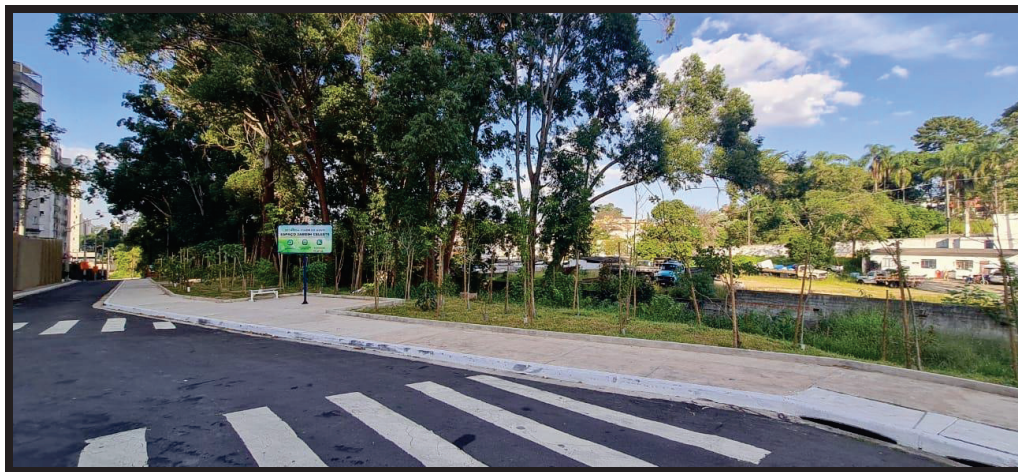
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662**



**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 9**



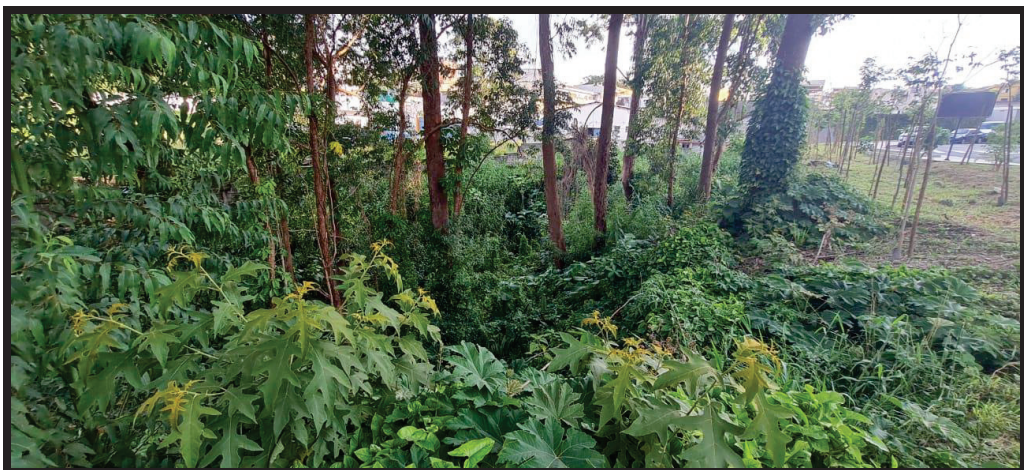
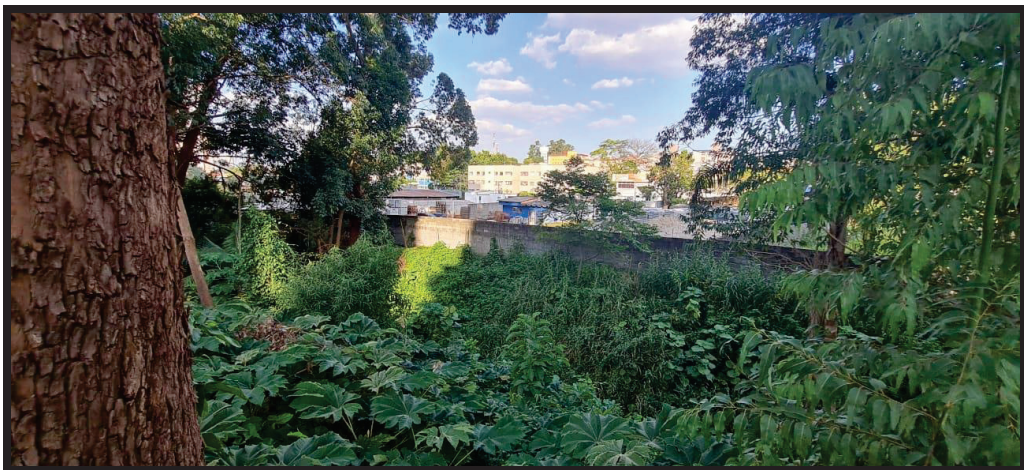
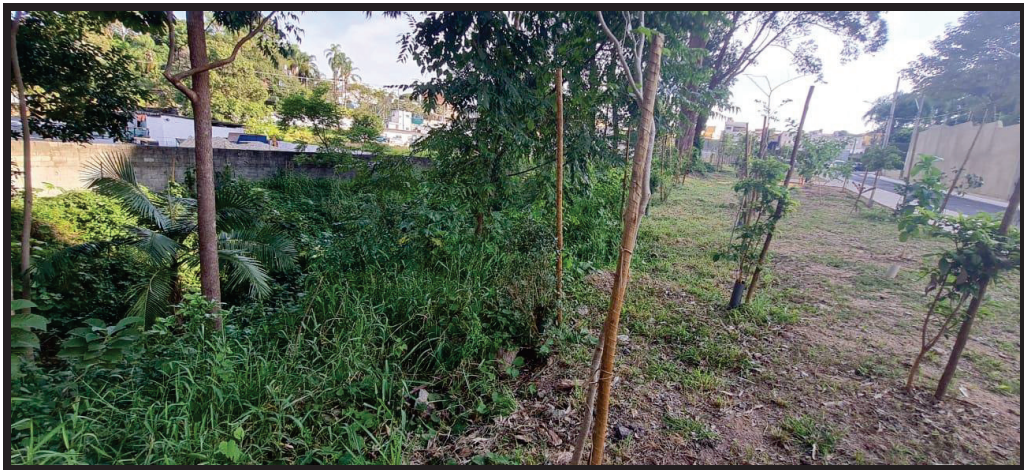
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662**



**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 10**



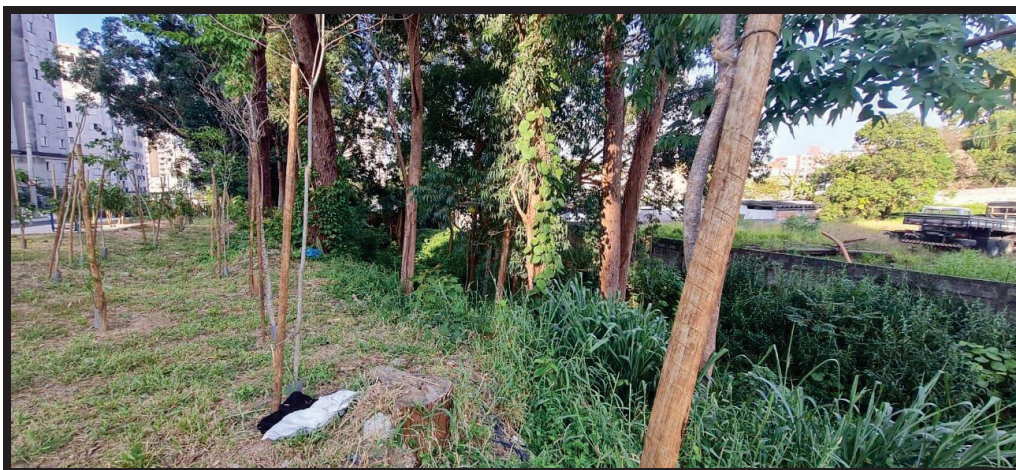
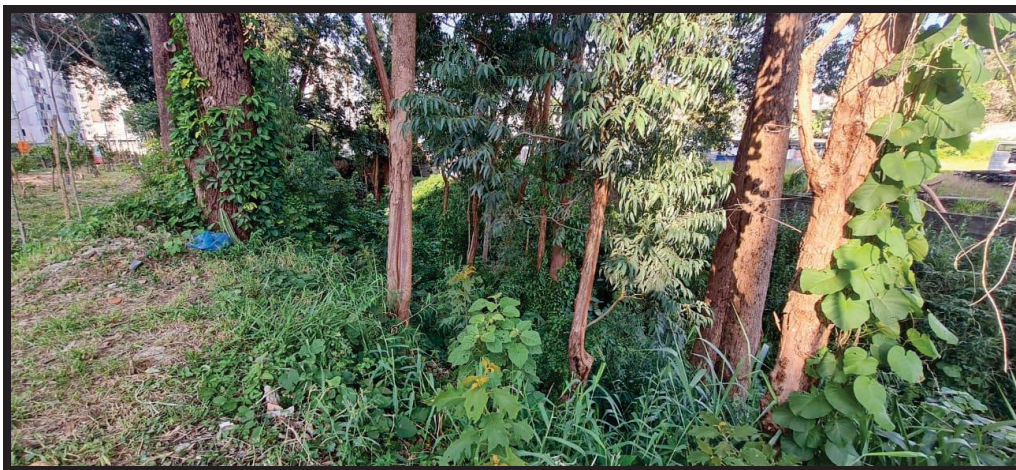
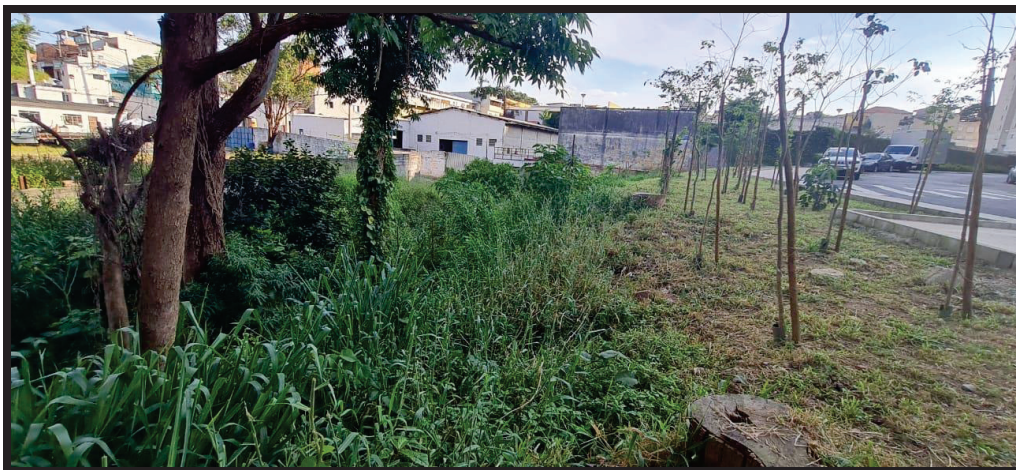
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA 5061714662**



**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 11**



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



**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 12**

**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 sete 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 2.021, tendo sido fixado para a Rua Adriano Racine, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "337,00" (Setor Fiscal nº 157 – Quadra Fiscal nº 225).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2021 às 11:10, sob o número WJMTJ21407448404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086753-36.2020.8.26.0100 e código AE417AD.



**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 Memorial de Aires nº 361

SETOR 157 – QUADRA 170 – I. FISCAL = 223,00/21 – ZONA ZEIS-1

OFERTA: no local em 05/2021

OFERTANTE: Imobiliária JR  
 Fone 99305-1658 – Sr. João Batista

TERRENO: 7,00 x 25,00 = 175,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 495.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Econômico, 166,00 m<sup>2</sup>, 40 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 184.774,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 495.000,00 \times 0,90 - R\$ 184.774,00 = R\$ 260.726,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :  $337,00/223,00 = 1,511$

Fator profundidade: 1,000

Fator testada :  $(10,00/7,00)^{0,20} = 1,074$

$V_{u01} = R\$ 260.726,00/175,00 \times (1,511 + 1,000 + 1,074 - 3 + 1) =$

**$V_{u01} = R\$ 2.361,00/m^2$**

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Viagem ao Céu nº 113

SETOR 157 – QUADRA 166 – I. FISCAL = 210,00/21 – ZONA ZEIS-1

OFERTA: no local em 05/2021

OFERTANTE: Rodnei Machado Imóveis  
 Fone 5594-0904 – Sr. Roberto

TERRENO: 7,00 x 25,85 = 181,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 133,00 m<sup>2</sup>, 50 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 146.887,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 450.000,00 \times 0,90 - R\$ 146.887,00 = R\$ 258.113,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :  $337,00/210,00 = 1,605$

Fator profundidade: 1,000

Fator testada :  $(10,00/7,00)^{0,20} = 1,074$

$V_{u02} = R\$ 258.113,00/181,00 \times (1,605 + 1,000 + 1,074 - 3 + 1) =$

**$V_{u02} = R\$ 2.394,00/m^2$**

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida dos Ourives, esquina Rua Viagem ao Céu nº 8

SETOR 157 – QUADRA 167 – I. FISCAL = 333,00/21 – ZONA ZEIS-1

OFERTA: no local em 05/2021

OFERTANTE: Kavaleski Imóveis  
 Fone 2182-4800 – Sr. Mário

TERRENO: 26,50 x 48,60 = 1.288,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 4.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:  
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:  
 $V_t = R\$ 4.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 4.050.000,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :  $337,00/333,00 = 1,012$

Fator profundidade:  $1/[(1060,00 \times 1,000) + (228,00 \times 0,707)/1288,00] = 1,055$

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

$V_{u03} = R\$ 4.050.000,00/1.288,00 \times (1,012 + 1,055 + 0,871 - 3 + 1) =$

**$V_{u03} = R\$ 2.949,00/m^2$**

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

## ELEMENTO COMPARATIVO N° 04

LOCAL: Avenida do Cursino nº 5.921

SETOR 157 – QUADRA 166 – I. FISCAL = 667,00/21 – ZONA ZEIS-1

OFERTA: no local em 05/2021

OFERTANTE: Faith Imóveis  
 Fone 2341-2944 – Sra. Fátima

TERRENO: 7,00 x 24,00 = 168,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 900.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Galpão Padrão Simples, 324,00 m<sup>2</sup>, 30 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 361.311,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 900.000,00 \times 0,90 - R\$ 361.311,00 = R\$ 448.389,00$

## H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :  $337,00/667,00 = 0,505$

Fator profundidade:  $(25,00/24,00)^{0,50} = 1,021$

Fator testada :  $(10,00/7,00)^{0,20} = 1,074$

$V_{u04} = R\$ 448.389,00/168,00 \times (0,505 + 1,021 + 1,074 - 3 + 1) =$

**$V_{u04} = R\$ 1.601,00/m^2$**

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

## ELEMENTO COMPARATIVO N° 05

LOCAL: Rua João José da Silva nº 82-B

SETOR 157 – QUADRA 059 – I. FISCAL = 538,00/21 – ZONA ZM

OFERTA: no local em 05/2021

OFERTANTE: FMS Imóveis  
 Fone 2337-7674 – Sr. Luis

TERRENO: 3,40 x 20,00 = 68,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 370.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 79,00 m<sup>2</sup>, 35 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 125.876,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 370.000,00 \times 0,90 - R\$ 125.876,00 = R\$ 207.124,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :  $337,00/538,00 = 0,626$

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

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

$V_{u05} = R\$ 207.124,00/68,00 \times (0,626 + 1,118 + 1,149 - 3 + 1) =$

**$V_{u05} = R\$ 2.720,00/m^2$**



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

## ELEMENTO COMPARATIVO N° 06

LOCAL: Rua Jean Borman nº 67, esquina Rua Carlos Motta Marchi

SETOR 157 – QUADRA 070 – I. FISCAL = 545,00/21 – ZONA ZM

OFERTA: no local em 05/2021

OFERTANTE: Sr. Ezequiel (corretor autônomo)  
 Fone 97556-4217

TERRENO: 10,00 x 16,50 = 165,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 670.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 192,00 m<sup>2</sup>, 30 anos, necessitando de reparos simples,  
 avaliada em R\$ 305.927,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 670.000,00 \times 0,90 - R\$ 305.927,00 = R\$ 297.073,00$

## H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :  $337,00/545,00 = 0,618$

Fator profundidade:  $(25,00/16,50)^{0,50} = 1,231$

Fator testada : 1,000

$V_{u06} = R\$ 297.073,00/165,00 \times (0,618 + 1,231 + 1,000 - 3 + 1) =$

**$V_{u06} = R\$ 1.529,00/m^2$**

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

## ELEMENTO COMPARATIVO N° 07

LOCAL: Rua Dr. Benedito Tolosa n° 444

SETOR 157 – QUADRA 590 – I. FISCAL = 545,00/21 – ZONA ZM

OFERTA: no local em 05/2021

OFERTANTE: JB Imóveis  
 Fone 2946-0211 – Sra. Evanete

TERRENO: 5,00 x 29,00 = 145,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: R\$ 480.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 144,00 m<sup>2</sup>, 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 196.517,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 480.000,00 \times 0,90 - R\$ 196.517,00 = R\$ 235.483,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :  $337,00/545,00 = 0,618$

Fator profundidade: 1,000

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

$V_{u07} = R\$ 235.483,00/145,00 \times (0,618 + 1,000 + 1,149 - 3 + 1) =$

**$V_{u07} = R\$ 1.246,00/m^2$**

Rua Tomé Afonso de Moura n° 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 **21**

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

## R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 2.361,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 02	R\$ 2.394,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 03	R\$ 2.949,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 04	R\$ 1.601,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 05	R\$ 2.720,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 06	R\$ 1.529,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 07	R\$ 1.246,00/m <sup>2</sup>
<b>M É D I A</b>	<b>R\$ 2.114,00/m<sup>2</sup></b>

### VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 2.114,00 x 0,70 = R\$ 1.479,80/m <sup>2</sup>
SUPERIOR + 30%	R\$ 2.114,00 x 1,30 = R\$ 2.748,20/m <sup>2</sup>

Eliminando os elementos de nº 03 e 07 por serem discrepantes o valor básico unitário do terreno para a Rua Adriano Racine, no trecho em questão, (Setor Fiscal nº 157 – Quadra Fiscal nº 225) corresponde, em maio de 2.021, a:

$$V_u = \text{R\$ } 2.121,00/\text{m}^2/25 - 40/10\text{MF} - \text{MAIO} / 2021$$

**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:

$$V_t = A_t \times V_u (C_p + C_f - 2,000) =$$

ONDE:-

$V_t$  = valor do terreno

$A_t$  = área do terreno: 250,00 m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor básico unitário: R\$ 2.121,00/m<sup>2</sup>

$C_p$  = coeficiente de profundidade: 1,000

$C_f$  = coeficiente de frente: 1,000

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

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_t = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 2.121,00/\text{m}^2 \times (1,000 + 1,000 - 2,000) =$$

$$\mathbf{V_t = \text{R}\$ 530.250,00}$$

(quinhentos e trinta mil, duzentos e cinquenta reais)

## 4 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão localizado na Rua Adriano Racine s/nº, lote nº 36 da quadra nº 16 do loteamento Jardim Celeste, no 21º Subdistrito – Saúde, nesta Capital, penhorado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** requerida por **PAULO THIAGO VIEIRA DA SILVA FERNANDES E OUTRO** contra **SERGUS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS**, é de **R\$ 530.250,00** (quinhentos e trinta mil, duzentos e cinquenta reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de maio de 2.021.**

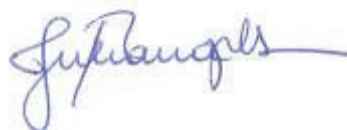


**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA 5061714662**

## **5 – ENCERRAMENTO**

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 25 (vinte e cinco) folhas de papel ofício, sendo as 24 (vinte e quatro) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 11 de maio de 2.021.



**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**