

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
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 1023709-77.2019.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJU-
DICIAL – COMPRA E VENDA** requerida por
**CATUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁ-
RIOS SPE LTDA.** contra **WALDEMIR SOUZA DE
ARAÚJO FILHO**, 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

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

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel residencial localizado nesta Capital, à Rua Catumbi nº 286, 10º andar, apartamento nº 1.016, integrante do empreendimento denominado “CONEXÃO URBANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO”, no 10º Subdistrito – Belenzinho, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E VENDA** requerida por **CATUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** contra **WALDEMIR SOUZA DE ARAÚJO FILHO.**

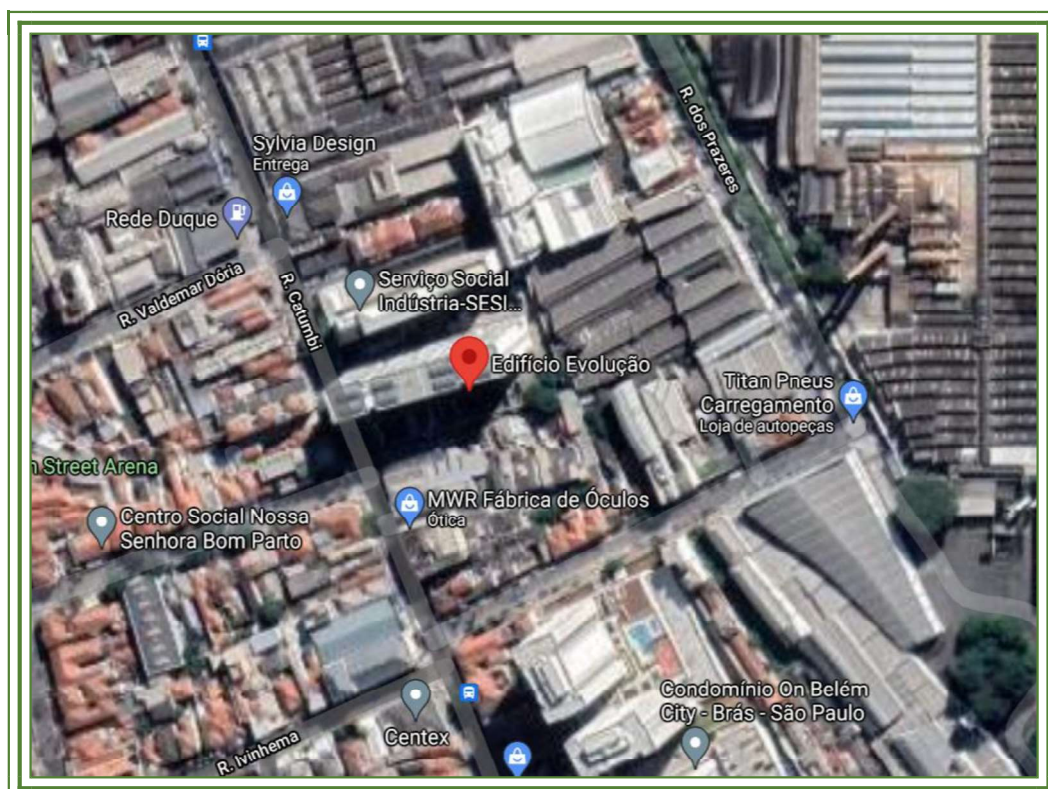
Deferida a prova pericial, às fls. 211 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 192.752 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Catumbi nº 286, 10º andar, apartamento nº 1.016, integrante do empreendimento denominado "CONEXÃO URBANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO", no 10º Subdistrito – Belenzinho, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:



**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
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 196, Quadra Fiscal nº 017, apresentando o índice fiscal igual a “1.579,00” para a Rua Catumbi no exercício de 2.021.

2.3 – ZONEAMENTO

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

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 5

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

2.5 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 13 de setembro de 2021, às 14h00min.

Na diligência efetuada, apesar de previamente agendada nos autos, a signatária foi informada na recepção do condomínio que a unidade avalianda encontra-se desocupada.

Não foi possível obter o contato do Requerida para a realização da vistoria interna da unidade em questão.

De acordo com a matrícula 197.752 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui 32,260 m² de área privativa, 11,535 m² de área comum e 43,795 m² de área total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,02784% na área do terreno do empreendimento.

Classifica-se em “Apartamento Padrão Médio”, segundo o estudo “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, deri-

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

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

vado do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 04 anos, novo.



ASPECTO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONEXÃO URBANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO"

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

7

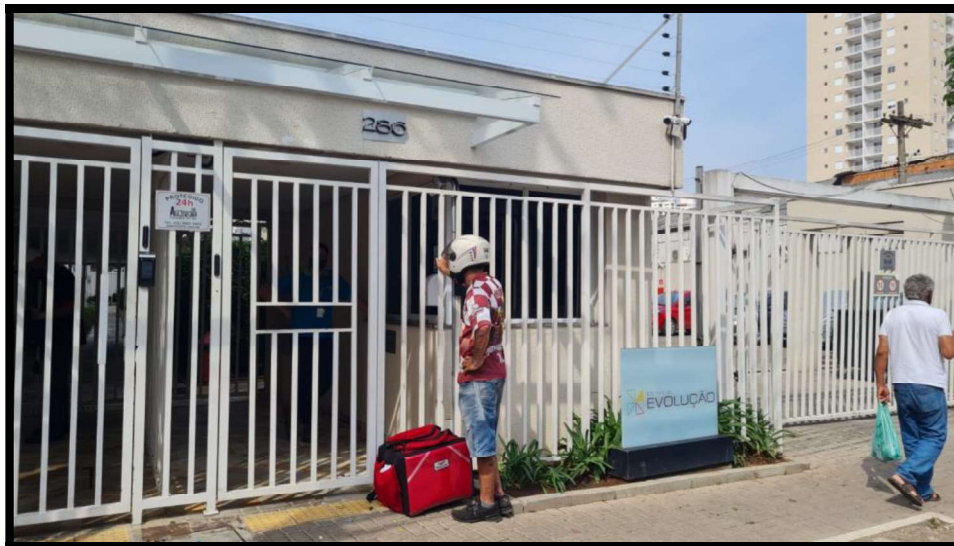
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



**ASPECTOS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONEXÃO UR-
BANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO”**

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 8

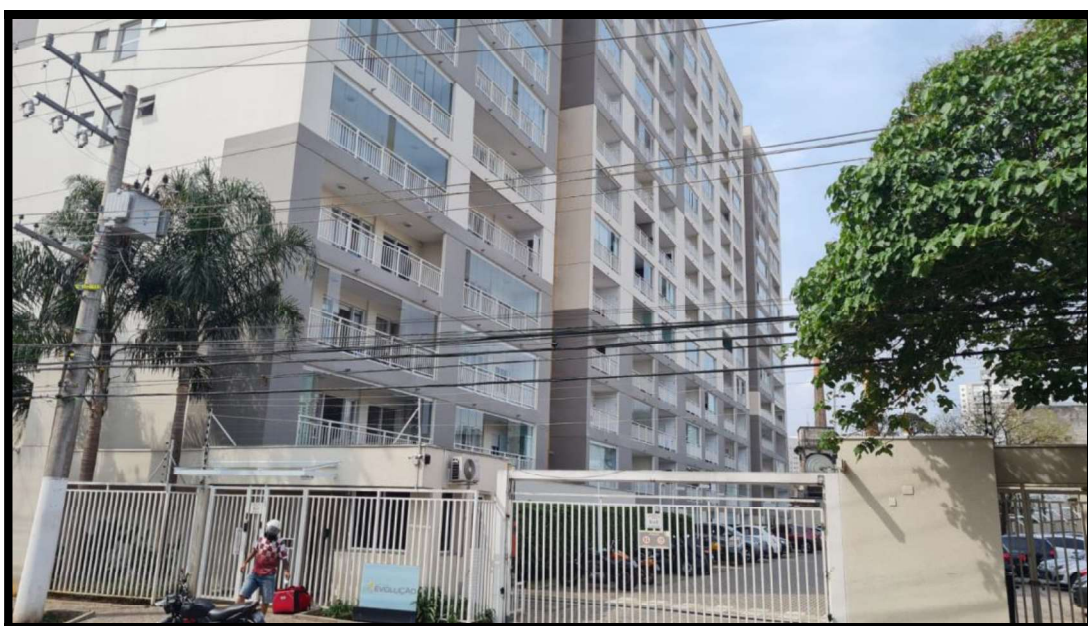
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**



**ASPECTOS DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONEXÃO UR-
 BANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO”**

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

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



**ASPECTO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONEXÃO UR-
BANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO”**

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

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avaliada procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados seis elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, todos no próprio empreendimento “CONEXÃO URBANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO”, 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 Catumbi, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "1.579,00" (Setor Fiscal nº 196 Quadra Fiscal nº 017).

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

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
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 "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.

A unidade avalianda classifica-se em "Apartamento Padrão Médio" (5,075), 04 anos, novo (0,972).

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.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Catumbi nº 339 – 2º andar

SETOR 196 – QUADRA 017 – I. FISCAL = 1.579,00/21 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/21

OFERTANTE: Sr. Sinval (corretor autônomo)
 Fone 95554-2427

ÁREA ÚTIL: 32,26 m²

VAGAS: 0

PREÇO: R\$ 225.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 04 anos, novo (0,972)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 225.000,00 \times 0,90}{(32,26 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1.579,00}{1.579,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,972}{0,972}$$

V_{u01} = R\$ 6.277,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 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 20/09/2021 às 14:37, sob o número WPMF21415493480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023709-77.2019.8.26.0100 e código BA3892F.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Catumbi nº 339 – 1º andar

SETOR 196 – QUADRA 017 – I. FISCAL = 1.579,00/21 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/21

OFERTANTE: Sr. Sinval (corretor autônomo)
 Fone 95554-2427

ÁREA ÚTIL: 32,26 m²

VAGAS: 0

PREÇO: R\$ 248.251,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 04 anos, novo (0,972)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 248.251,00 \times 0,90}{(32,26 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1.579,00}{1.579,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,972}{0,972}$$

V_{u02} = R\$ 6.926,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 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 20/09/2021 às 14:37, sob o número WPMF21415493480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023709-77.2019.8.26.0100 e código BA3892F.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Catumbi nº 339 – 4º andar

SETOR 196 – QUADRA 017 – I. FISCAL = 1.579,00/21 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/21

OFERTANTE: Sr. Sinval (corretor autônomo)
 Fone 95554-2427

ÁREA ÚTIL: 32,26 m²

VAGAS: 0

PREÇO: R\$ 270.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 04 anos, novo (0,972)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,90}{(32,26 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1.579,00}{1.579,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,972}{0,972}$$

V_{u03} = R\$ 7.533,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 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 20/09/2021 às 14:37, sob o número WPMF21415493480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023709-77.2019.8.26.0100 e código BA3892F.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Catumbi nº 339 – 2º andar

SETOR 196 – QUADRA 017 – I. FISCAL = 1.579,00/21 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/21

OFERTANTE: Sr. Sinval (corretor autônomo)
 Fone 95554-2427

ÁREA ÚTIL: 32,26 m²

VAGAS: 0

PREÇO: R\$ 235.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 04 anos, novo (0,972)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 235.000,00 \times 0,90}{(32,26 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1.579,00}{1.579,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,972}{0,972}$$

V_{u04} = R\$ 6.556,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 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 20/09/2021 às 14:37, sob o número WPMF21415493480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023709-77.2019.8.26.0100 e código BA3892F.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Catumbi nº 339 – 4º andar

SETOR 196 – QUADRA 017 – I. FISCAL = 1.579,00/21 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/21

OFERTANTE: Allegranci Imóveis
 Fone 94706-9742 – Sra. Maria

ÁREA ÚTIL: 32,26 m²

VAGAS: 0

PREÇO: R\$ 250.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 04 anos, novo (0,972)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 250.000,00 \times 0,90}{(32,26 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1.579,00}{1.579,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,972}{0,972}$$

V_{u05} = R\$ 6.975,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 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 20/09/2021 às 14:37, sob o número WPMF21415493480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023709-77.2019.8.26.0100 e código BA3892F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2021 às 14:37, sob o número VJ0021415493480. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023709-77.2019.8.26.0100 e código BA3892F.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Catumbi nº 339 – 4º andar

SETOR 196 – QUADRA 017 – I. FISCAL = 1.579,00/21 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/21

OFERTANTE: Allegranci Imóveis
 Fone 94706-9742 – Sra. Maria

ÁREA ÚTIL: 32,26 m²

VAGAS: 0

PREÇO: R\$ 240.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 04 anos, novo (0,972)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u06} = \frac{R\$ 240.000,00 \times 0,90}{(32,26 \text{ m}^2 + 00,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{1.579,00}{1.579,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times \frac{0,972}{0,972}$$

V_{u06} = R\$ 6.695,00/m²/útil

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 6.277,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 6.926,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 7.533,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 6.556,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 6.975,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 6.695,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 6.827,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 6.827,00 x 0,70 = R\$ 4.778,90/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 6.827,00 x 1,30 = R\$ 8.875,10/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avaliada corresponde, em setembro de 2.021, a:

$$V_u = \text{R\$ } 6.827,00 / \text{m}^2 / \text{útil} - \text{SETEMBRO} / 2.021$$

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
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 penhorada: 32,260 m²

A_{ug} = área útil da garagem: 0,00 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 6.827,00/m²

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = (32,260 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.827,00/\text{m}^2 =$$

$V_{up} = \text{R\$ } 220.239,00$

ou, em números comerciais:

R\$ 220.000,00
(duzentos e vinte mil reais)
– SETEMBRO/2021 –

3.4 – VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

Conforme se depreendem dos documentos juntados às fls. 251/256 dos autos, a Caixa Econômica Federal apresentou informações a respeito do Contrato Habitacional nº 855553596049-5 vinculado a matrícula nº 192.572 de titularidade do Sr. Waldemir Souza de Araujo Filho.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

Consta da referida documentação que o valor efetivamente pago em 14 de julho de 2021 corresponde a quantia de R\$ 22.878,56 (vinte e dois mil, oitocentos e setenta e oito reais e cinquenta e seis centavos), porém, não foi apresentado o percentual até agora pago pelo Executado com relação ao imóvel avaliando, para que possa ser calculado os direitos sobre o mesmo, conforme solicitado por esta Perita Judicial às fls. 216 dos autos.

Desta forma somente com a apresentação pelo credor fiduciário do percentual do pagamento realizado pelo Executado, será possível calcular os direitos do mesmo sobre o imóvel avaliando.

4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Rua Catumbi nº 286, 10º andar, apartamento nº 1.016, integrante do empreendimento denominado "CONEXÃO URBANA – EDIFÍCIO EVOLUÇÃO", no 10º Subdistrito – Belenzinho, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE**

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COMPRA E VENDA requerida por **CATUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** contra **WALDEMIR SOUZA DE ARAÚJO FILHO**, é de **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de setembro de 2.021.**

5 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 23 (vinte e três) folhas de papel ofício, sendo as 22 (vinte e duas) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 20 de setembro de 2.021.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES