

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

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **19ª** VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 1097548-09.2017.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJU-
DICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida
por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATALIE** contra
INDÚSTRIA TÊXTIL MARIA NAZARETH LTDA,
tendo 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

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 comercial localizado nesta Capital, à Avenida Rebouças nº 353, 1º andar, conjunto nº 13, Edifício Natalie, no 34º Subdistrito – Cerqueira Cesar, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATALIE** contra **INDÚSTRIA TÊXTIL MARIA NAZARETH LTDA.**

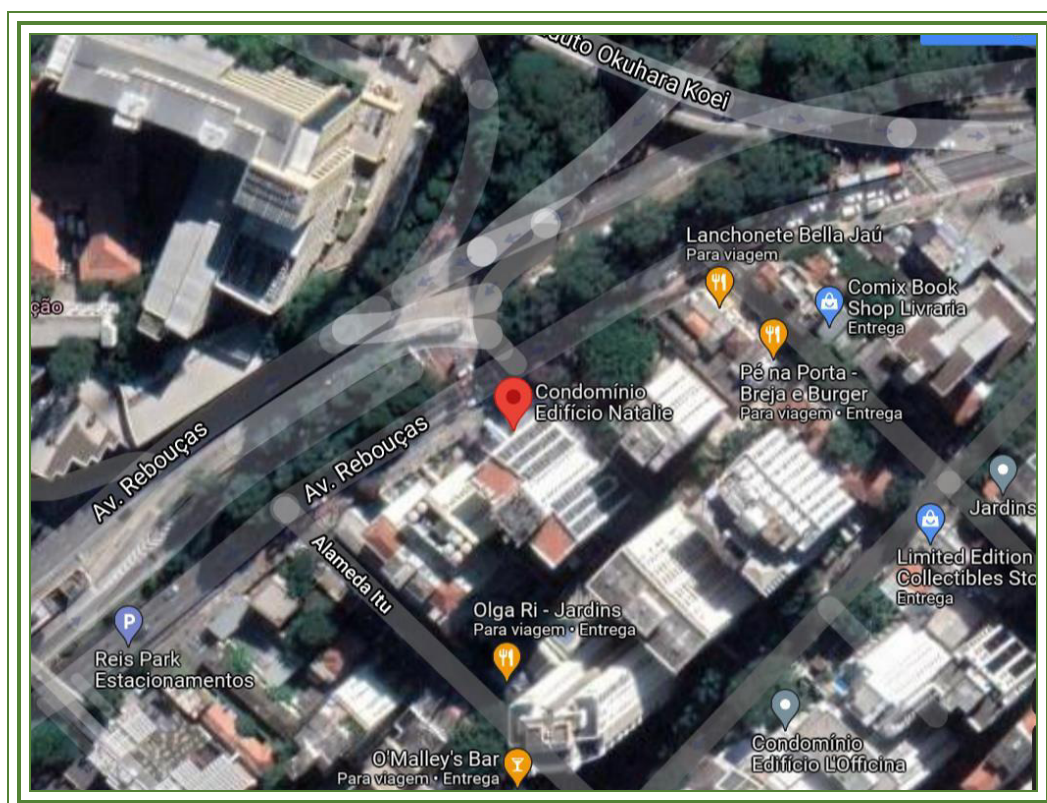
Deferida a prova pericial, às fls. 259 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 44.184 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO


O imóvel em questão localiza-se na Avenida Rebouças nº 353, 1º andar, conjunto nº 13, Edifício Natalie, no 34º Subdistrito – Cerqueira Cesar, 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 010, Quadra Fiscal nº 082, apresentando o índice fiscal igual a “9.259,00” para a Avenida Rebouças no exercício de 2.022, conforme Certidão de Dados Cadastrais abaixo:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 010.082.0303-3

Local do Imóvel:
 AV REBOUCAS, 353 - SALA 13
 CERQUEIRA CESAR CEP 05401-900
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV REBOUCAS, 353 - SALA 13
 CERQUEIRA CESAR CEP 05401-900

Contribuinte(s):
 CNPJ 51.081.156/0001-85 MAGNUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SC LTDA
 CPF 070.953.948-73 ADRIANA DAHRUJ ANAUATI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	854	Testada (m):	23,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0182
Área total (m²):	854		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	124	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	368	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1979		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	9.259,00
- da construção:	2.789,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	230.258,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	176.377,00
Base de cálculo do IPTU:	406.635,00

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 lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/04/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

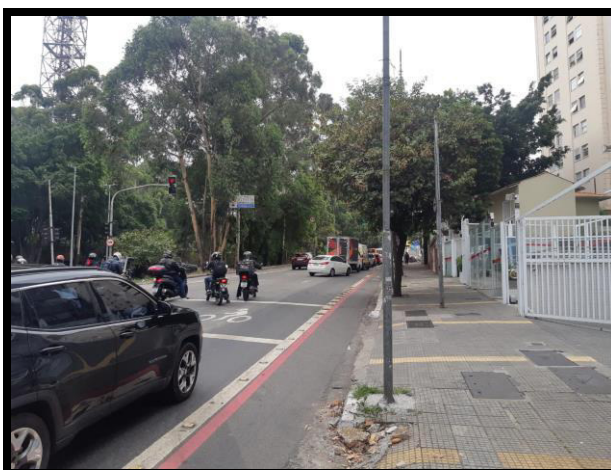
Data de Emissão: 20/01/2022
 Número do Documento: 2.2022.001128857-2
 Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.844.508-02)

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número WPMRJ22401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

2.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Avenida Rebouças, 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 5

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

2.4 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme parâmetros a seguir:

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPR	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
ZPR		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número WPMJ22401401849. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

2.5 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 06 de dezembro de 2021, às 09h30min, na presença do Sr. Luís, zelador do Edifício Natalie.

De acordo com a matrícula 44.184 do 13^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui área privativa de 77,68 m², área comum de 45,55 m² e área total de 123,23 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,8166% na área do terreno do Edifício Natalie.

Classifica-se em “Escritório Padrão Médio” segundo o trabalho “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, 43 anos, necessitando de reparos simples.

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATALIE

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

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATALIE

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

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



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATALIE

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

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



HALL DE ELEVADORES – TÉRREO

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



HALL DE ELEVADORES – 1º ANDAR

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



HALL DE ELEVADORES – 1º ANDAR

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



CORREDOR DE CIRCULAÇÃO

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



ACESSO 1

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 15

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 17

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

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



ACESSO 2

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 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 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJ00022401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 23

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 24

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

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



ASPECTO INTERNO DA UNIDADE PENHORADA

**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 sete 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 2.022, tendo sido fixado para a Avenida Rebouças, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "9.259,00" (Setor Fiscal nº 010 – Quadra Fiscal nº 082).

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 trabalho "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 "Escritório Padrão Médio" (5,273), 43 anos, necessitando de reparos simples (0,450).

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: Avenida Rebouças nº 353 – 5º andar

SETOR 010 – QUADRA 082 – I. FISCAL = 9.259,00/22 – ZONA ZEU

OFERTA: no local em 02/22

OFERTANTE: Khondo Imóveis
 Fone 3088-4911 – Sr. Rômulo

ÁREA ÚTIL: 77,68 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Escritório Padrão Médio (5,273), 43 anos, necessitando de reparos
 simples (0,450)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 800.000,00 \times 0,90}{(77,68 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{9.259,00}{9.259,00} + 0,80 \times \frac{5,273}{5,273} \right) \times \frac{0,450}{0,450}$$

V_{u01} = R\$ 8.212,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 30

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJ00022401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Rebouças nº 353 – 7º andar

SETOR 010 – QUADRA 082 – I. FISCAL = 9.259,00/22 – ZONA ZEU

OFERTA: no local em 02/22

OFERTANTE: M. R. S. Imóveis
 Fone 3443-9199 – Sra. Adriana

ÁREA ÚTIL: 77,68 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 852.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Escritório Padrão Médio (5,273), 43 anos, necessitando de reparos
 simples (0,450)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 852.000,00 \times 0,90}{(77,68 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{9.259,00}{9.259,00} + 0,80 \times \frac{5,273}{5,273} \right) \times \frac{0,450}{0,450}$$

V_{u02} = R\$ 8.745,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 31

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJM22401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Rebouças nº 353 – 12º andar

SETOR 010 – QUADRA 082 – I. FISCAL = 9.259,00/22 – ZONA ZEU

OFERTA: no local em 02/22

OFERTANTE: Arcoverde Imóveis
 Fone 3031-4943 – Sr. Marcelo

ÁREA ÚTIL: 150,00 m²

VAGAS: 04

PREÇO: R\$ 1.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Escritório Padrão Médio (5,273), 43 anos, necessitando de reparos
 simples (0,450)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.500.000,00 \times 0,90}{(150,00 \text{ m}^2 + 40,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{9.259,00}{9.259,00} + 0,80 \times \frac{5,273}{5,273} \right) \times \frac{0,450}{0,450}$$

V_{u03} = R\$ 7.941,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 32

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJ00022401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua da Consolação nº 1.681 – 7º andar

SETOR 010 – QUADRA 023 – I. FISCAL = 8.894,00/22 – ZONA ZEU

OFERTA: no local em 02/22

OFERTANTE: Marc Imóveis
 Fone 3346-8800 – Sr. Ronaldo

ÁREA ÚTIL: 93,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 1.100.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Escritório Padrão Médio (5,273), 47 anos, necessitando de reparos
 simples (0,400)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 1.100.000,00 \times 0,90}{(93,00 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{9.259,00}{8.894,00} + 0,80 \times \frac{5,273}{5,273} \right) \times \frac{0,450}{0,400} =$$

V_{u04} = R\$ 10.652,00/m²/útil

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJ00022401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Bela Cintra nº 756 – 7º andar

SETOR 010 – QUADRA 038 – I. FISCAL = 12.969,00/22 – ZONA ZEU

OFERTA: no local em 02/22

OFERTANTE: Fragata Imóveis
 Fone 3673-0046 – Sr. Ivan

ÁREA ÚTIL: 87,89 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 1.142.570,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Escritório Padrão Médio (5,273), 20 anos, necessitando de reparos
 simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.142.570,00 \times 0,90}{(87,89 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{9.259,00}{12.969,00} + 0,80 \times \frac{5,273}{5,273} \right) \times \frac{0,450}{0,710} =$$

V_{u05} = R\$ 6.826,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 34

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJ00022401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Bela Cintra nº 756 – 11º andar

SETOR 010 – QUADRA 038 – I. FISCAL = 12.969,00/22 – ZONA ZEU

OFERTA: no local em 02/22

OFERTANTE: Fragata Imóveis
 Fone 3673-0046 – Sr. Ivan

ÁREA ÚTIL: 138,28 m²

VAGAS: 03

PREÇO: R\$ 1.860.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Escritório Padrão Médio (5,273), 20 anos, necessitando de reparos
 simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u06} = \frac{R\$ 1.860.000,00 \times 0,90}{(138,28 \text{ m}^2 + 30,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{9.259,00}{12.969,00} + 0,80 \times \frac{5,273}{5,273} \right) \times \frac{0,450}{0,710}$$

V_{u06} = R\$ 7.097,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 35

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJ00022401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: Rua Bela Cintra nº 746 – 2º andar

SETOR 010 – QUADRA 038 – I. FISCAL = 12.969,00/22 – ZONA ZEU

OFERTA: no local em 02/22

OFERTANTE: Baru Imóveis
 Fone 3663-1021 – Sr. Paulo

ÁREA ÚTIL: 114,00 m²

VAGAS: 01

PREÇO: R\$ 1.450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Escritório Padrão Médio (5,273), 40 anos, necessitando de reparos
 simples (0,491)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u07} = \frac{R\$ 1.450.000,00 \times 0,90}{(114,00 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{9.259,00}{12.969,00} + 0,80 \times \frac{5,273}{5,273} \right) \times \frac{0,450}{0,491}$$

V_{u07} = R\$ 9.606,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 36

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJ00022401401849. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

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

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 8.212,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 8.745,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 7.941,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 10.652,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 6.826,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 7.097,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 07	R\$ 9.606,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 8.440,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 8.440,00 x 0,70 = R\$ 5.908,00/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 8.440,00 x 1,30 = R\$ 10.972,00/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em fevereiro de 2.022, a:

$V_u = R\$ 8.440,00 / m^2 / \text{útil} - \text{FEVEREIRO} / 2.022$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2022 às 10:16, sob o número VJMT22401401849. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1097548-09.2017.8.26.0100 e código C558A60.

**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: 77,68 m²

A_{ug} = área útil da garagem: 20,00 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 8.440,00/m²

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

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = (77,68 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 8.440,00/\text{m}^2 =$$

$V_{up} = \text{R\$ } 740.019,00$

ou, em números comerciais:

R\$ 740.000,00
(setecentos e quarenta mil reais)
- FEVEREIRO/2022 -

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

4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Avenida Rebouças nº 353, 1º andar, conjunto nº 13 – Edifício Natalie – no 34º Sub-distrito – Cerqueira Cesar, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NATALIE** contra **INDÚSTRIA TÊXTIL MARIA NAZARETH LTDA**, é de **R\$ 740.000,00** (setecentos e quarenta mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de fevereiro de 2.022.**

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

5 - ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 41 (quarenta e uma) folhas de papel ofício, sendo as 40 (quarenta) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2.022.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES