

1434
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **10ª** VARA CÍ-
 VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 0533879-35.2000.8.26.0100

7-10-00F. CIVEL CENTRAL. 100005

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,
 Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da
 ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por
ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO con-
 tra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS,** tendo pro-
 cedido à vistoria do imóvel e as diligências e pesqui-
 sas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosa-
 mente, apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

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

Q.

1435
e

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 Avenida Cidade Jardim nº 427, 12º andar, apartamento nº 121 – Edifício São Matheus – 28º Subdistrito – Jardim Paulista, objeto da ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO** contra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS**.

Deferida a prova pericial, às fls. 1.273 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 151.270 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 2

Q

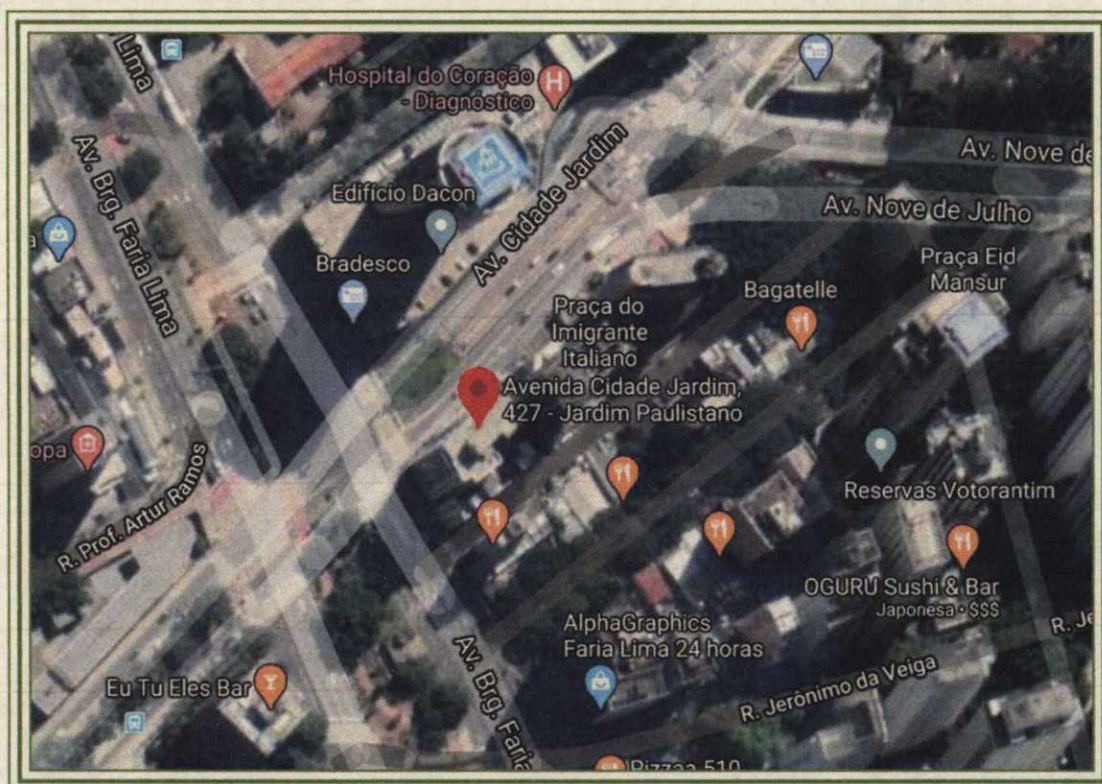
1436
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 - VISTORIA

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Avenida Cidade Jardim nº 427, 12º andar, apartamento nº 121 – Edifício São Matheus – 28º Subdistrito – Jardim Paulista, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir: -



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


e

1437
e

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 016, Quadra Fiscal nº 158, apresentando o índice fiscal igual a "8.794,00" para a Avenida Cidade Jardim no exercício de 2.020, conforme certidão reproduzida a seguir: -



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 016.158.0093-1

Local do Imóvel:
 AV CIDADE JARDIM, 427 - A12 APTO 121
 CEP 01453-901
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV CIDADE JARDIM, 427 - A12 APTO 121
 CEP 01453-901

Contribuinte(s):
 CPF 261.018.296-80 MARIA GRACA SIMOES CORREA MATHEUS

Dados cadastrais de terreno:			
Área incorporada (m²):	482	Testada (m):	26,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0201
Área total (m²):	482		

Dados cadastrais de construção:			
Área construída (m²):	126	Pedimento da construção:	4-8
Área ocupada pela construção (m²):	420	Uso: uso especial	
Ano de construção concluído:	1965		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.794,00
- de construção:	2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- de área incorporada:	163.390,00
- de área não incorporada:	0,00
- de construção:	83.652,00
Base de cálculo do IPTU:	247.042,00

Reservado o direito de 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, e Secretária Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/08/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 02/08/2020
 Número de Documento: 2.2020.001164226-2
 Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 267.844.508-02)

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

Q

1438

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.3 – ZONEAMENTO

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

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (l)	NA
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 ²)	20

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEU	<p>(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.</p> <p>(l) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(j) Os recuos laterais e de fundo para altura de edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacupéssogo e Cupecé, 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.</p>

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.

Data e Hora 03/06/2020 10:39:03

Link <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

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

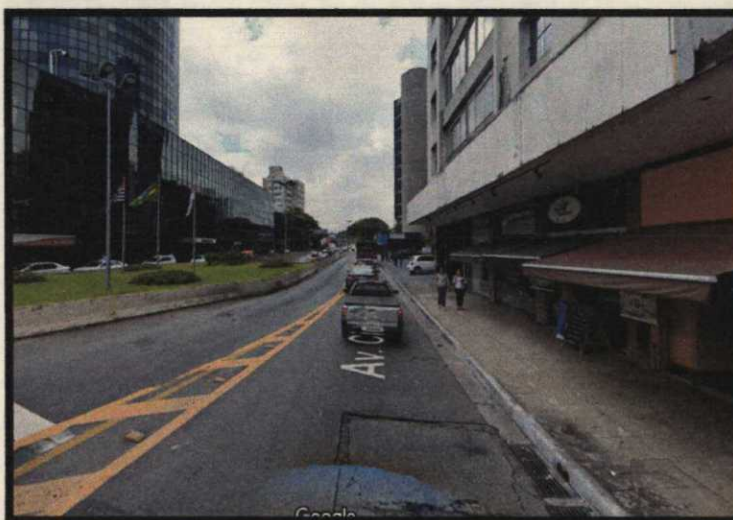


1439
/

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Avenida Cidade Jardim, 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 6

Q

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.5 – DO IMÓVEL

No dia 11 de março a signatária dirigiu-se ao imóvel da Rua Bruxelas nº 175 e foi atendida pela Sra. Carolina, filha do Requerido, Sr. Isidoro Matheus.

Ao ser informada sobre o motivo da nossa presença, alegando não estar a par do assunto, não autorizou a vistoria interna do imóvel.

Entretanto, comprometeu-se a falar com seu advogado e entrar em contato.

Ela retornou, e, mesmo após várias conversas, as vistorias internas dos imóveis não foram autorizadas e, por isso, foram feitas apenas externamente.

De acordo com a matrícula nº 151.270 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui 125,22 m² de área real privativa, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,0138% na área do Edifício São Matheus.

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

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, 55 anos, necessitando de reparos simples.

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

8

1492
e

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



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

9

1443
e

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



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

e

1444
e

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



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

e

1945
/

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 nove 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 Avenida Cidade Jardim, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "8.497,00" (Setor Fiscal nº 016 – Quadra Fiscal nº 158).

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

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

9

1446

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 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.

A unidade avalianda classifica-se em "Apartamento Padrão Médio" (5,075), 55 anos, necessitando de reparos simples (0,280).

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.

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 13

Q

1447
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Avenida Nove de Julho nº 4.872 – 8º andar

SETOR 016 – QUADRA 159 – I. FISCAL = 5.039,00/19 – ZCORD2

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Unique Imóveis
 Fone 3062-0066 – Sr. Edson

ÁREA ÚTIL:- 170,00 m²

VAGAS:- 01

PREÇO:- R\$ 1.600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.600.000,00 \times 0,90}{(170,00 \text{ m}^2 + 20,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.039,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times$$

$$\left(\frac{0,280}{0,355} \right) \times \frac{530,000}{517,072} =$$

V_{u01} = R\$ 7.940,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 14

Q

1448

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Avenida Nove de Julho nº 4.835 – 5º andar

SETOR 016 – QUADRA 165 – I. FISCAL = 5.368,00/19 – ZEU

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Wertheim Imóveis
 Fone 3165-3400 – Sra. Sonia

ÁREA ÚTIL:- 252,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 2.650.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 2.650.000,00 \times 0,90}{(252,00 \text{ m}^2 + 40,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.368,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,280 \quad 530,000 \\ & \times \frac{\quad}{0,355} \quad \times \frac{\quad}{517,072} = \end{aligned}$$

V_{u02} = R\$ 8.516,00/m²/útil

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

Q

1449
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua André Fernandes nº 205 – 5º andar

SETOR 016 – QUADRA 055 – I. FISCAL = 5.849,00/19 – ZEU

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- M. Brás Soluções Imobiliárias
 Fone 5185-6999 – Sr. Faciti Marinho

ÁREA ÚTIL:- 170,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 1.980.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.980.000,00 \times 0,90}{(170,00 \text{ m}^2 + 40,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.849,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times$$

$$\left(\frac{0,280}{0,425} \right) \times \frac{530,000}{517,072} =$$

V_{u03} = R\$ 7.860,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 16

Q

1450
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Itacema nº 331 – 7º andar

SETOR 016 – QUADRA 065 – I. FISCAL = 5.282,00/19 – ZC

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Via BR Imóveis
 Fone 3842-7724 – Sra. Camila

ÁREA ÚTIL:- 127,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 1.240.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 1.240.000,00 \times 0,90}{(127,00 \text{ m}^2 + 40,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.282,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times$$

$$\left(\frac{0,280}{0,425} \right) \times \frac{530,000}{517,072} =$$

V_{u4} = R\$ 6.605,00/m²/útil

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

Q

1451
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Itacema nº 366 – 9º andar

SETOR 016 – QUADRA 048 – I. FISCAL = 5.165,00/19 – ZEU

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Sr. Johnny (corretor autônomo)
 Fone 98991-4670

ÁREA ÚTIL:- 146,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 1.812.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Médio (5,075), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.812.000,00 \times 0,90}{(146,00 \text{ m}^2 + 40,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.165,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times$$

$$\left(\frac{0,280}{0,425} \right) \times \frac{530,000}{517,072} =$$

V_{u05} = R\$ 8.620,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 18

Q

1452

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Itacema nº 366 – 10º andar

SETOR 016 – QUADRA 048 – I. FISCAL = 5.165,00/19 – ZEU

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Sr. Johnny (corretor autônomo)
 Fone 98991-4670

ÁREA ÚTIL:- 146,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 1.840.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)


H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u06} = \frac{R\$ 1.840.000,00 \times 0,90}{(146,00 \text{ m}^2 + 40,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.165,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,280 \quad 530,000 \\ & \times \frac{\quad}{0,425} \quad \times \frac{\quad}{517,072} = \end{aligned}$$

V... = R\$ 8.754,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 19

1453


JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Itacema nº 85 – 4º andar

SETOR 016 – QUADRA 065 – I. FISCAL = 5.282,00/19 – ZC

OFERTA:-no local em 08/2019

OFERTANTE:- Chaves Assessoria Imobiliária
 Fone 91402-8544 – Sra. Cleusa

ÁREA ÚTIL:- 180,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 2.100.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O


$$V_{u07} = \frac{R\$ 2.100.000,00 \times 0,90}{(180,00 \text{ m}^2 + 40,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.282,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{6,827} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,280 \quad 530,000 \\ & \times \frac{\quad}{0,425} \quad \times \frac{\quad}{517,072} = \end{aligned}$$

V_{u07} = R\$ 8.222,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 20



1434


JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua Itacema nº 85 – 4º andar

SETOR 016 – QUADRA 065 – I. FISCAL = 5.282,00/19 – ZC

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Chaves Assessoria Imobiliária
 Fone 91402-8544 – Sra. Cleusa

ÁREA ÚTIL:- 180,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 2.100.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 45 anos, necessitando de reparos simples (0,425)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u08} = \frac{R\$ 2.100.000,00 \times 0,90}{(180,00 \text{ m}^2 + 40,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.282,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{6,827} \right) \times$$

$$\left(\frac{0,280}{0,425} \right) \times \frac{530,000}{517,072} =$$

V_{u08} = R\$ 8.222,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 21



1455

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:- Rua Itacema nº 85 – 4º andar

SETOR 016 – QUADRA 065 – I. FISCAL = 5.282,00/19 – ZC

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Chaves Assessoria Imobiliária
 Fone 91402-8544 – Sra. Cleusa

ÁREA ÚTIL:- 180,00 m²

VAGAS:- 02

PREÇO:- R\$ 2.100.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 30 anos, necessitando de reparos simples (0,610)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u09} = \frac{R\$ 2.700.000,00 \times 0,90}{(196,00 \text{ m}^2 + 60,00 \times 0,50)} \times \left(0,20 \times \frac{8.497,00}{5.284,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{6,827} \right) \times$$

$$\left(\frac{0,280}{0,610} \times \frac{530,000}{517,072} \right) =$$

V_{u09} = R\$ 7.592,00/m²/útil

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 22

1456
/

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 7.940,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 8.516,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 7.860,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 6.605,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 8.620,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 8.754,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 07	R\$ 8.222,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 08	R\$ 8.222,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 09	R\$ 7.592,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 8.037,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 8.037,00 x 0,70 = R\$ 5.625,90/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 8.037,00 x 1,30 = R\$ 10.448,10/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em julho de 2.020, a: -

V. = R\$ 8.037,00 / m² / útil - JULHO / 2.020

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

8

1457
e

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: -

$$V_{up} = A_u \times V_u =$$

ONDE:-

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda: 125,22 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 8.037,00/m²

Substituindo e calculando, resulta: -

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

Q

1458

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_{up} = 125,22 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.037,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 1.006.393,00$$

ou, em números comerciais:-

R\$ 1.000.000,00

(hum milhão de reais)

4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado nesta Capital na Avenida Cidade Jardim nº 427, 12º andar, apartamento nº 121 – Edifício São Matheus – 28º Subdistrito – Jardim Paulista, objeto da ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO** contra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS**, é de **R\$ 1.000.000,00** (hum milhão de reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de julho de 2.020.**

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 25

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, 31 de julho de 2.020.


JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES