

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 0092830-49.2018.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** –
DESPESAS CONDOMINIAIS requerida por **CON-**
DOMÍNIO EDIFÍCIO RADAR contra **JOSÉ DOS**
SANTOS GONÇALVES FILHO, tendo procedido à
vistoria do imóvel e as diligências e pesquisas que se
fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apre-
sentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

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

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 do Gasômetro nº 774, 5º andar, apartamento nº 506 – Edifício Radar – 6º Subdistrito – Brás, objeto da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RADAR** contra **JOSÉ DOS SANTOS GONÇALVES FILHO**.

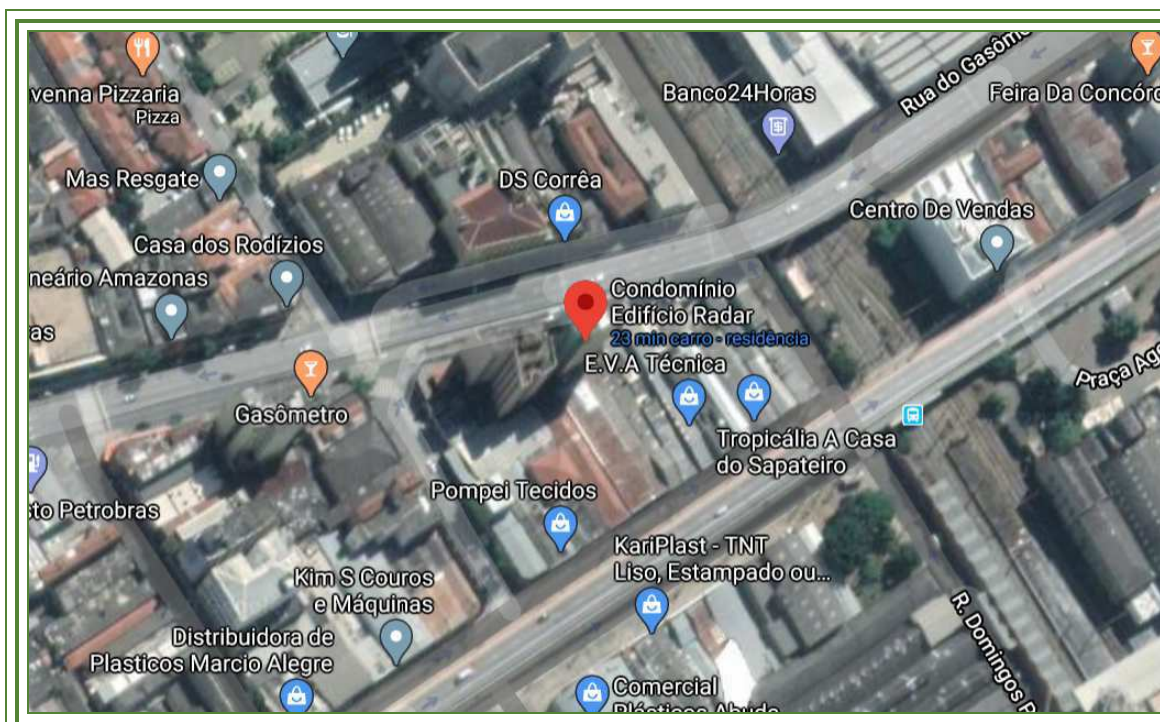
Deferida a prova pericial, às fls. 43 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 109.810 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua do Gasômetro nº 774, 5º andar, apartamento nº 506 – Edifício Radar – 6º Subdistrito – Brás, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir:-



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎5034-1037 – 94717-9014 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 002, Quadra Fiscal nº 086, apresentando o índice fiscal igual a “1.707,00” para a Rua do Gasômetro no exercício de 2.020.

2.3 – ZONEAMENTO

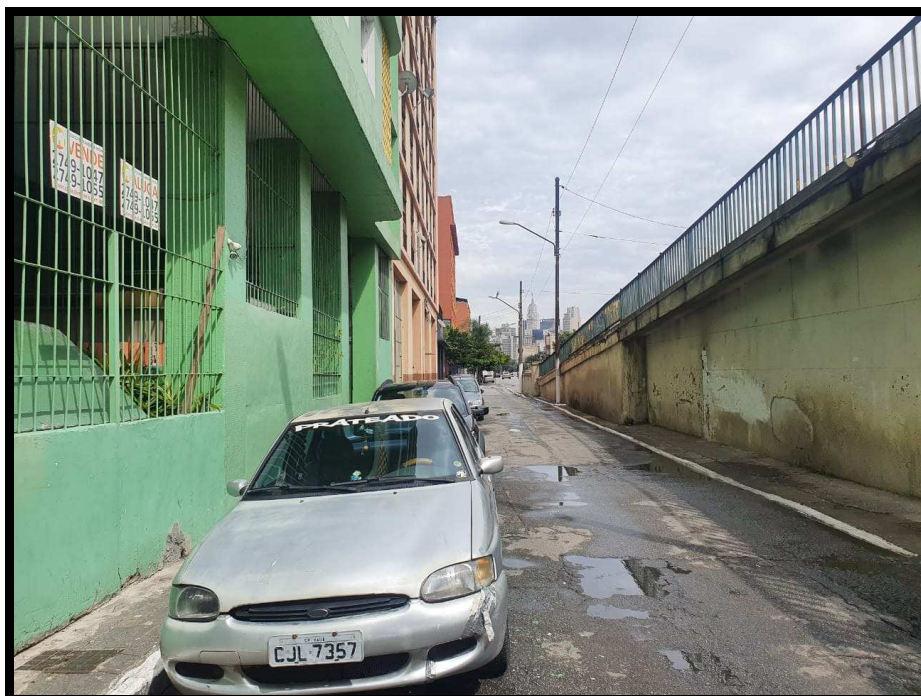
Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZC, Zona Centralidade.

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua do Gasômetro, 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
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.5 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 03 de abril de 2.020, às 10h30min, na presença do Sr. Antonio Carlos, síndico do Edifício Radar.

A unidade avalianda é composta de sala / dormitório, cozinha e banheiro, cujas principais características construtivas e estado de conservação podem ser observadas nas imagens a seguir.

De acordo com a matrícula 109.810 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui 26,93 m² de área útil, 37,90 m² da área comum e total construída de 93,06m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 65,25 m² na área do terreno do Edifício Radar.

Classifica-se em "Apartamento Padrão Simples", segundo o estudo "ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019", derivado do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS

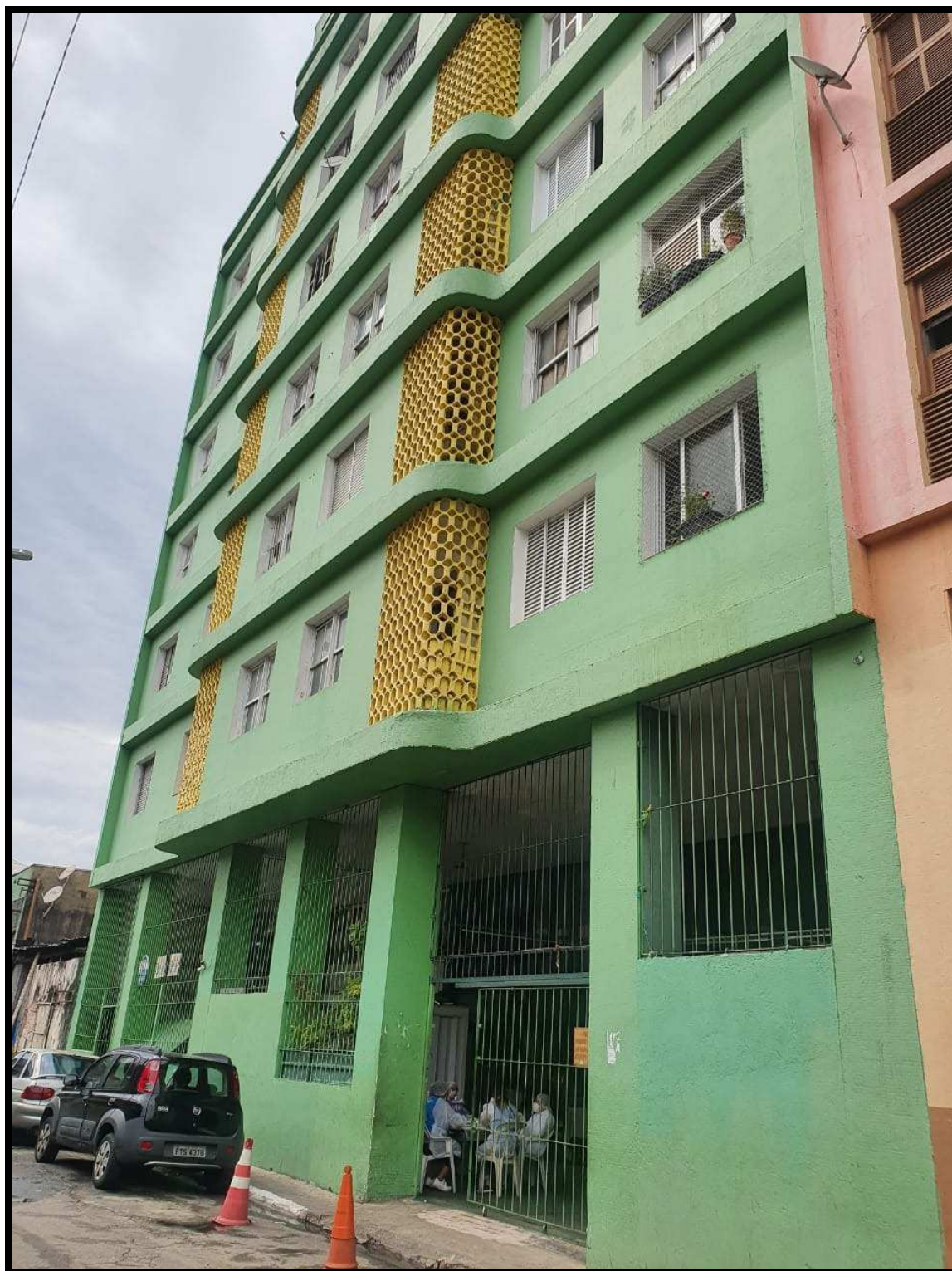
JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 67 anos, necessitando de reparos simples.



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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



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

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



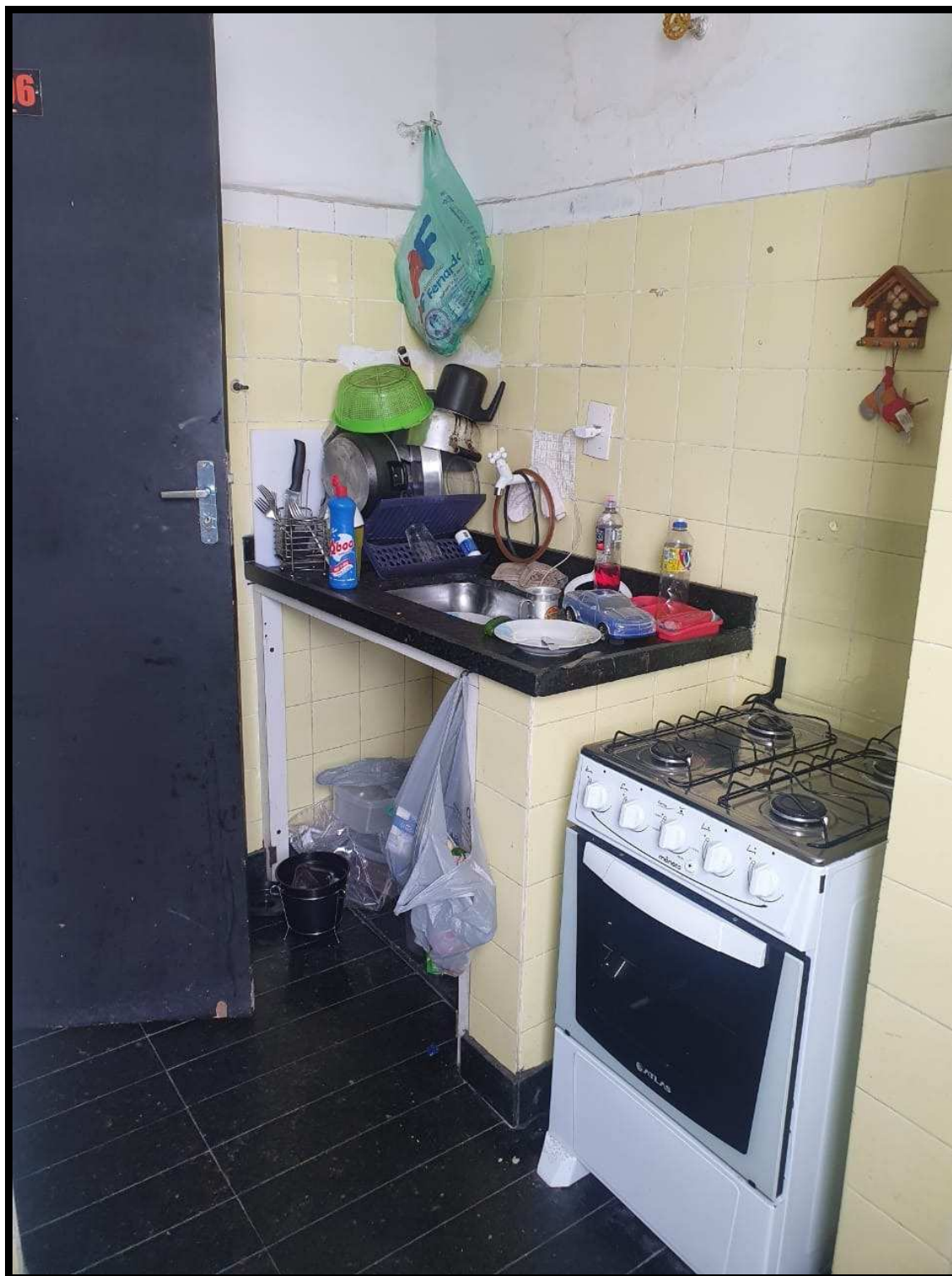
Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 - ☎5034-1037 - 94717-9014 10

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



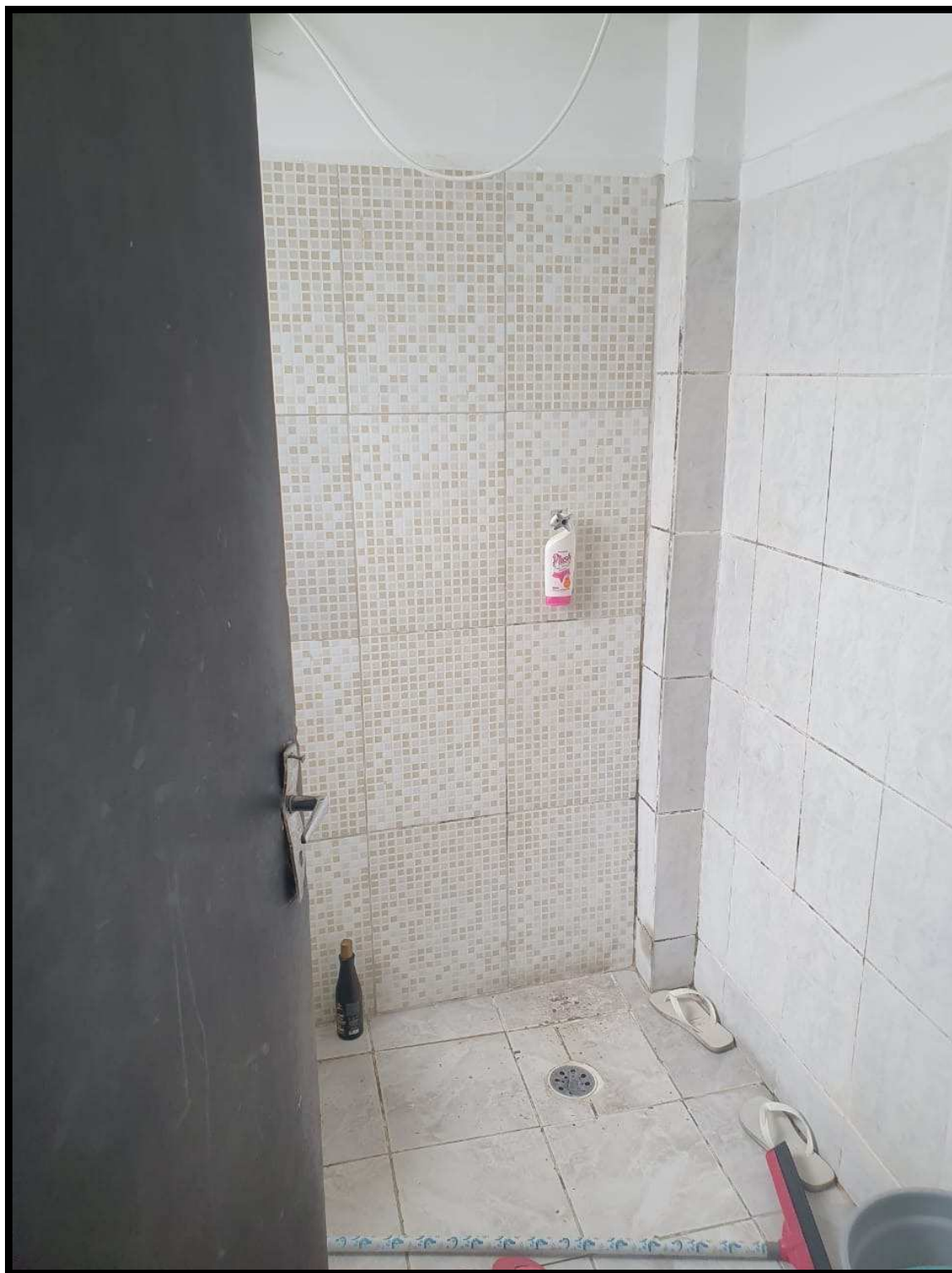
Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 - ☎ 5034-1037 - 94717-9014 II

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



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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 002.086.0176-7

Local do Imóvel:

R DO GASOMETRO, 774 - APTO 506
 CEP 03004-000
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DO GASOMETRO, 774 - APTO 506
 CEP 03004-000

Contribuinte(s):

CPF 006.374.088-53 MAX FRISCHMANN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	189	Testada (m):	21,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0179
Área total (m²):	189		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	37	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	189	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1953		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.707,00
- da construção:	1.688,00

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

- da área incorporada:	6.534,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	12.492,00
Base de cálculo do IPTU:	19.026,00

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/07/2020, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/04/2020

Número do Documento: 2.2020.000884810-6

Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
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 quatro 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 2.020, tendo sido fixado para a Rua do Gasômetro, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "1.707,00" (Setor Fiscal nº 002 – Quadra Fiscal nº 086).

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

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 "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 Simples" (3,958), 67 anos, necessitando de reparos simples (0,200).

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
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua do Gasômetro nº 744 – Referência EA366

SETOR 002 – QUADRA 086 – I. FISCAL = 1.707,00/20 – ZONA ZC

OFERTA:- no local em 04/2020

OFERTANTE:- Castan Imóveis & Arquitetura
 Rua da Mooca, 2879 – Mooca – SP – CEP: 03165-001
 Fone 2694-0655

ÁREA ÚTIL:- 38,00m²

PREÇO:- R\$ 175.500,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Apartamento Padrão Simples (3,958), 67 anos, necessitando de reparos simples (0,200)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 175.500,00 \times 0,90}{38,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1.707,00}{1.707,00} + 0,80 \times \frac{3,958}{3,958} \right) \times \frac{0,200}{0,200} =$$

$$V_{u01} = \text{R\$ } 4.157,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua do Gasômetro nº 744 – Referência AP692

SETOR 002 – QUADRA 086 – I. FISCAL = 1.707,00/20 – ZONA ZC

OFERTA:- no local em 04/2020

OFERTANTE:- Colucci Imóveis
 Fone 99435-2483 – Sra. Vera

ÁREA ÚTIL:- 38,00m²

PREÇO:- R\$ 180.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Simples (3,958), 67 anos, em regular estado de conservação (0,200)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 180.000,00 \times 0,90}{38,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1.707,00}{1.707,00} + 0,80 \times \frac{3,958}{3,958} \right) \times \frac{0,200}{0,200} =$$

V_{u02} = R\$ 4.263,00/m²/útil

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua do Gasômetro nº 738 – Referência LL659

SETOR 002 – QUADRA 086 – I. FISCAL = 1.707,00/20 – ZONA ZC

OFERTA:- no local em 04/2020

OFERTANTE:- Castan Imóveis & Arquitetura
 Rua da Mooca, 2879 – Mooca – SP – CEP: 03165-001
 Fone 2694-0655

ÁREA ÚTIL:- 24,00m²

PREÇO:- R\$ 130.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Simples (3,958), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 130.000,00 \times 0,90}{24,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1.707,00}{1.707,00} + 0,80 \times \frac{3,958}{3,958} \right) \times \frac{0,200}{0,355} =$$

$$V_{u03} = \text{R\$ } 3.172,00/\text{m}^2/\text{útil}$$

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

ELEMENTO COMPARATIVO N° 04

SETOR 002 – QUADRA 086 – I. FISCAL = 1.707,00/20 – ZONA ZC

OFERTANTE:- Castan Imóveis & Arquitetura
Rua da Mooca, 2879 – Mooca – SP – CEP: 03165-001
Fone 2694-0655

ÁREA ÚTIL:- 24,00m²

PREÇO:- R\$ 130.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Apartamento Padrão Simples (3,958), 50 anos, necessitando de reparos simples (0,355)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 130.000,00 \times 0,90}{24,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1.707,00}{1.707,00} + 0,80 \times \frac{3,958}{3,958} \times \frac{0,200}{0,355} \right) =$$

$V_{u04} = \text{R\$ } 3.172,00/\text{m}^2/\text{útil}$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 4.157,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 4.263,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 3.172,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 3.172,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 3.691,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 3.691,00 x 0,70 = R\$ 2.583,70/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 3.691,00 x 1,30 = R\$ 4.798,30/m ²

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

$$V. = \text{R\$ } 3.691,00 / \text{m}^2 / \text{útil} - \text{ABRIL} / 2.020$$

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:- 26,93 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 3.691,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_{up} = 26,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.691,00/\text{m}^2 =$$

$$\mathbf{V_{up} = \text{R\$ } 99.399,00}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ou, em números comerciais:-

R\$ 100.000,00
(cem mil reais)

4 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado nesta Capital na Rua do Gasômetro nº 774, 5º andar, apartamento nº 506 – Edifício Radar – 6º Subdistrito – Brás, objeto da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RADAR** contra **JOSÉ DOS SANTOS GONÇALVES FILHO**, é de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de abril de 2.020.**

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, 08 de abril de 2.020.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES