

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

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **5ª** VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL – SP

**PROCESSO Nº 1001072-95.2019.8.26.0565**

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,**

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos  
da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDI-  
CIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por  
**CONDOMÍNIO PATEO CATALUNYA** contra **LEAN-  
DRO GUIGOV RODRIGUES DA SILVA**, 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

**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 na Avenida Presidente Kennedy nº 3.700, 24º andar, apartamento nº 242, – Torre 5 – Cadaquês, integrante do empreendimento denominado Pateo Catalunya, Município e Comarca de São Caetano do Sul, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO PATEO CATALUNYA** contra **LEANDRO GUIGOV RODRIGUES DA SILVA**.

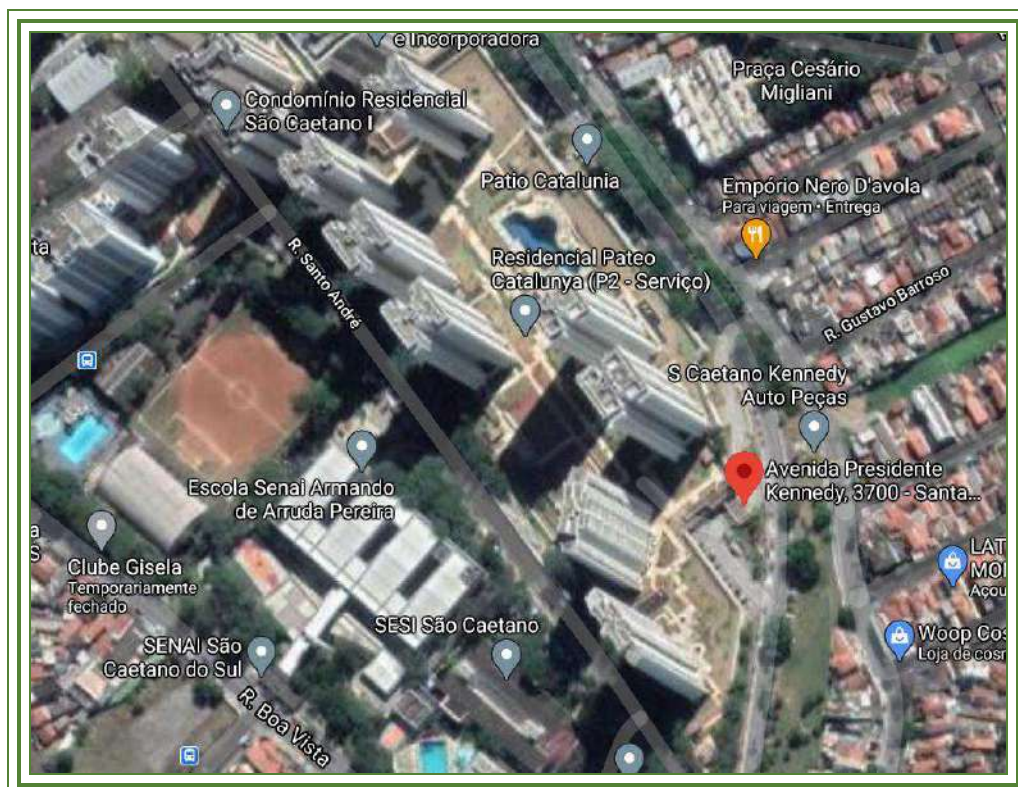
Deferida a prova pericial, às fls. 165 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 31.851 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

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

## **2 – VISTORIA**

### **2.1 – LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão localiza-se na Avenida Presidente Kennedy nº 3.700, 24º andar, apartamento nº 242, – Torre 5 – Cadaqués, integrante do empreendimento denominado Pateo Catalunya, Município e Comarca de São Caetano do Sul, 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 – CADASTRO MUNICIPAL**

O imóvel encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul sob nº 09.045.260 (todo o prédio).

## **2.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A Avenida Robert Kennedy, 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**



## **2.4 – DO IMÓVEL**

A signatária dirigiu-se ao imóvel no dia 03 de outubro de 2020, às 08h30min. na tentativa de fazer a vistoria do imóvel avaliando.

No local conseguiu contato com o Sr. Leandro, seu proprietário, que alegando não ter sido citado, não autorizou o acesso ao interior do imóvel.

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

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

Foi realizada então, a vistoria externa.

A signatária fica à disposição para nova diligência, caso necessário, para a realização da vistoria interna do imóvel.

Segundo a matrícula nº 31.851 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, a unidade avalianda possui 128,000 m<sup>2</sup> de área privativa, 21,620 m<sup>2</sup> de área comum de garagem, 98,246 m<sup>2</sup> de área real comum e 247,866 m<sup>2</sup> de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1366% na área do terreno do empreendimento.

Classifica-se em "Apartamento Padrão Superior", 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, 10 anos, em regular estado de conservação.

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

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



**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**



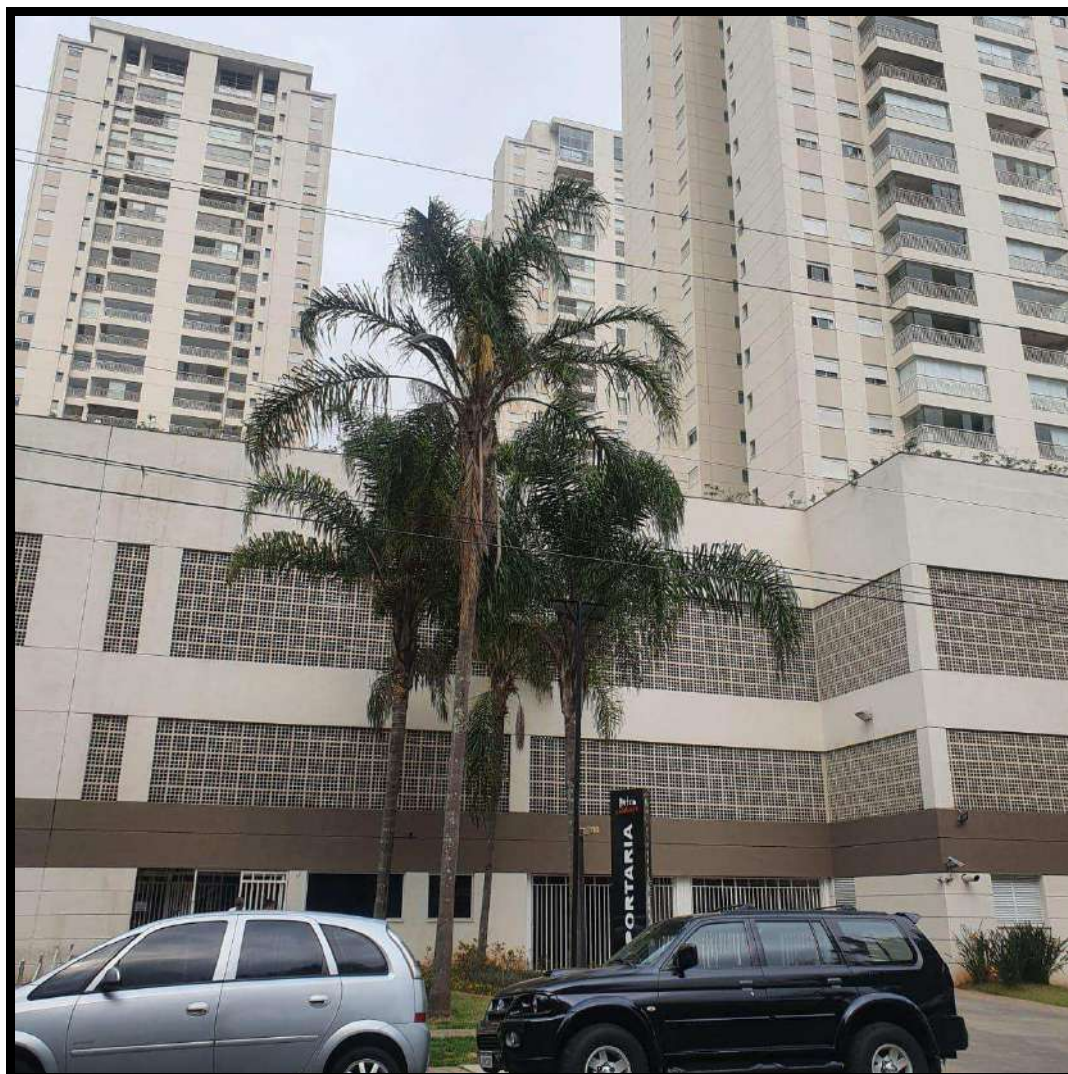
**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 10**

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



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

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



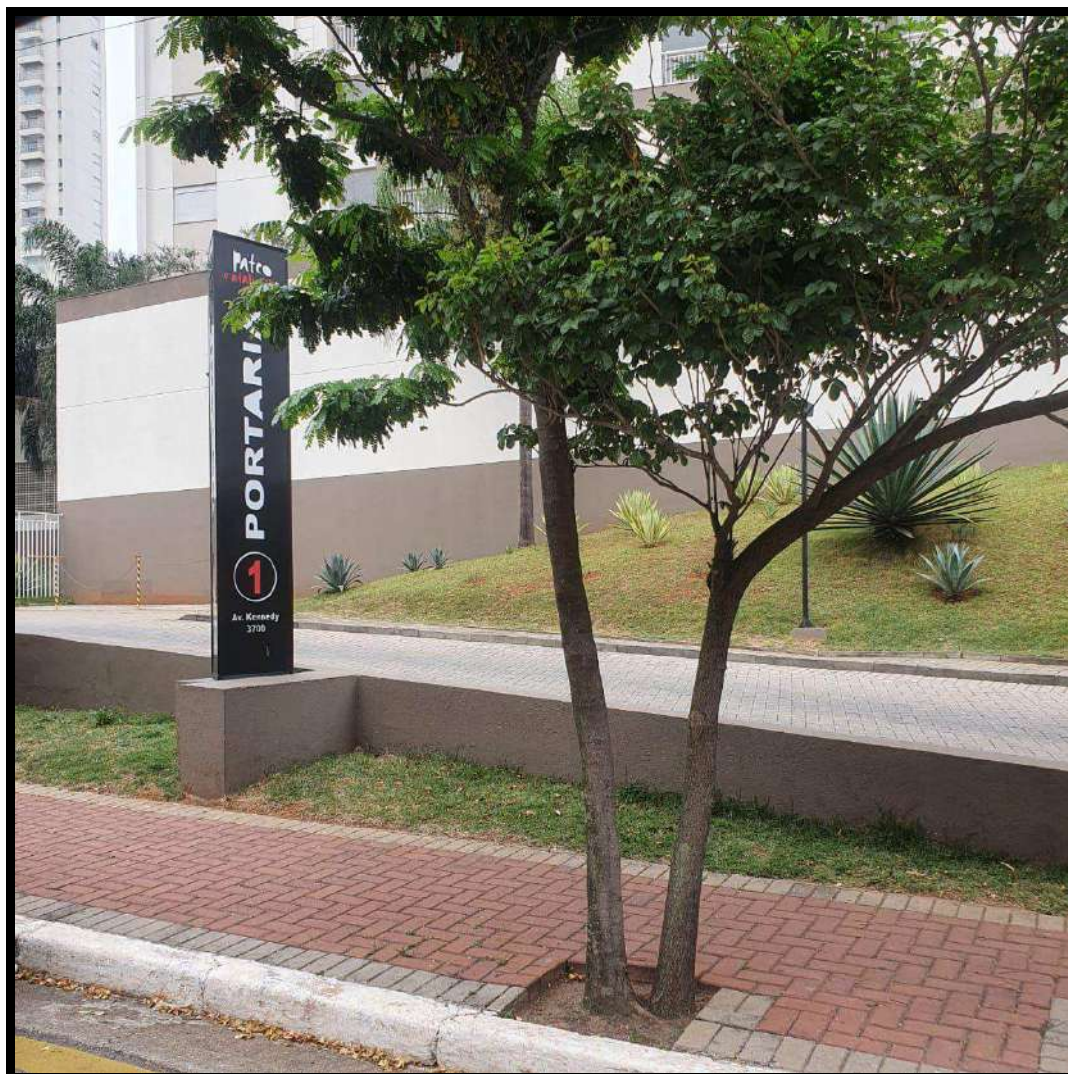
**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 12**

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



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

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



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

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



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

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



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

**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 cinco 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:

# **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.

# **PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES:** As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão

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

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

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 Superior" (6,827), 10 anos, em regular estado de conservação (0,904).

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: Avenida Presidente Kennedy nº 3.700 – Apto nº 182

Condomínio Pateo Catalunya

Torre 6 – Tarragona

TRANSAÇÃO: no local em 09/2020

INFORMANTE: Sr. Bispo (corretor autônomo)  
 Fone 96743-6564

ÁREA ÚTIL: 128,00 m²

PREÇO: R\$ 800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:  
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 10 anos, em regular estado de conservação (0,904)

## H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 800.000,00 \times 1,00}{128,00 \text{ m}^2} \times \left( 0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,904}{0,904}$$

**V<sub>u01</sub> = R\$ 6.250,00/m²/útil**

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

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 07:58, sob o número WSCSP20700951644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001072-95.2019.8.26.0565 e código 99A63F1.

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 07:58, sob o número WSCSP20700951644. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001072-95.2019.8.26.0565 e código 99A63F1.

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Presidente Kennedy nº 3.700 – Apto nº 163

Condomínio Pateo Catalunya

Torre 6 – Tarragona

TRANSAÇÃO: no local em 07/2020

INFORMANTE: Sr. Bispo (corretor autônomo)  
Fone 96743-6564

ÁREA ÚTIL: 128,00 m²

PREÇO: R\$ 770.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:  
Apartamento Padrão Superior (6,827), 10 anos, em regular estado de conservação (0,904)

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 770.000,00 \times 1,00}{128,00 \text{ m}^2} \times \left( 0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,904}{0,904}$$

**V<sub>u02</sub> = R\$ 6.016,00/m²/útil**

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

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Presidente Kennedy nº 3.700 – Apto nº 41

Condomínio Pateo Catalunya

Torre 4 – Pamplona

TRANSAÇÃO: no local em 07/2020

INFORMANTE: Sr. Bispo (corretor autônomo)  
 Fone 96743-6564

ÁREA ÚTIL: 146,10 m²

PREÇO: R\$ 930.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:  
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 10 anos, em regular estado de conservação (0,904)

## H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 930.000,00 \times 1,00}{146,10 \text{ m}^2} \times \left( 0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,904}{0,904}$$

**V<sub>u03</sub> = R\$ 6.366,00/m²/útil**

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

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 07:58, sob o número WSCSP20700951644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001072-95.2019.8.26.0565 e código 99A63F1.

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Avenida Presidente Kennedy nº 3.700 – Apto nº 133

Condomínio Pateo Catalunya

Torre 6 – Tarragona

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Sr. Bispo (corretor autônomo)  
 Fone 96743-6564

ÁREA ÚTIL: 128,00 m²

PREÇO: R\$ 850.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:  
 Apartamento Padrão Superior (6,827), 10 anos, em regular estado de conservação (0,904)

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 850.000,00 \times 0,90}{128,00 \text{ m}^2} \times \left( 0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,904}{0,904}$$

**V<sub>u04</sub> = R\$ 5.977,00/m²/útil**

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

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 07:58, sob o número WSCSP20700951644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001072-95.2019.8.26.0565 e código 99A63F1.

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Avenida Presidente Kennedy nº 3.700 – Apto nº 72

Condomínio Pateo Catalunya

Torre 6 – Tarragona

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Sr. Bispo (corretor autônomo)  
Fone 96743-6564

ÁREA ÚTIL: 128,00 m²

PREÇO: R\$ 1.100.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:  
Apartamento Padrão Superior (6,827), 10 anos, em regular estado de conservação (0,904)

### H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.100.000,00 \times 0,90}{128,00 \text{ m}^2} \times \left( 0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{6,827}{6,827} \right) \times \frac{0,904}{0,904}$$

**V<sub>u05</sub> = R\$ 7.734,00/m²/útil**

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

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2020 às 07:58, sob o número WSCSP20700951644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001072-95.2019.8.26.0565 e código 99A63F1.

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

## **R E S U M O**

ELEMENTO Nº 01	R\$ 6.250,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 6.016,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 6.366,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 5.977,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 7.734,00/m <sup>2</sup> /útil
<b>M É D I A</b>	<b>R\$ 6.469,00/m<sup>2</sup>/útil</b>

### **VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES**

INFERIOR – 30%	R\$ 6.469,00 x 0,70 = R\$ 4.527,60/m <sup>2</sup>
SUPERIOR + 30%	R\$ 6.469,00 x 1,30 = R\$ 8.408,40/m <sup>2</sup>

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

**V. = R\$ 6.469,00 / m<sup>2</sup> / útil – OUTUBRO / 2.020**

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

**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: 128,00 m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor básico unitário: R\$ 6.469,00/m<sup>2</sup>

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

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = 128,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.469,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 828.032,00$$

ou, em números comerciais:-

**R\$ 830.000,00**  
(oitocentos e trinta mil reais)

## **4 – CONCLUSÃO**

O valor do imóvel localizado na Avenida Presidente Kennedy nº 3.700, 24º andar, apartamento nº 242, – Torre 5 – Cadaquês, integrante do empreendimento denominado Pateo Catalunya, Município e Comarca de São Caetano do Sul, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO PATEO CATALUNYA** contra **LEANDRO GUIGOV RODRIGUES DA**

**Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 26**

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

**SILVA**, é de **R\$ 830.000,00** (oitocentos e trinta mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de outubro de 2.020.**

## **5 – ENCERRAMENTO**

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 27 (vinte e sete) folhas de papel ofício, sendo as 28 (vinte e oito) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 05 de outubro de 2.020.



**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**