

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **4ª** VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SP

PROCESSO Nº 1033459-64.2023.8.26.0003

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJU-**
DICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL requerida por
MARGARIDA DIANA MARTON DO AMARAL
contra **CLAUDIA PEREIRA DOS SANTOS GO-**
MES, tendo procedido à vistoria dos imóveis e as di-
ligências e pesquisas que se fizeram necessárias,
vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. o se-
guinte

LAUDO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 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 dos direitos penhorados dos imóveis localizados na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, 8º andar, apartamento nº 81 e vagas de garagem nº 1 e 2 localizadas no primeiro subsolo, integrantes do Edifício Illuminati, Vila Gumercendo, objetos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **MARGARIDA DIANA MARTON DO AMARAL** contra **CLAUDIA PEREIRA DOS SANTOS GOMES**.

Deferida a prova pericial, às fls. 282 dos autos, foi a signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação dos direitos penhorados dos imóveis das matrículas nº 182.797, 182.818 e 182.830 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.


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

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis localizam-se Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, 8º andar, apartamento nº 81 e vagas de garagem nº 1 e 2 localizadas no primeiro subsolo, integrantes do Edifício Iluminati, Vila Gumercindo, conforme se observa no mapa de localização a seguir:



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 

**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, os imóveis situam-se no Setor Fiscal nº 046, Quadra Fiscal nº 030.

Dados de Integração IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano		Fechar painel
Atributo	Valor	
Setor	046	
Quadra	030	
Lote	0011	
Situação	CANCELADO	
Dígito SQL	1	
Condomínio	00	
Nome do Logradouro	AV CAMILO CASTELO BRANCO	
Número da Porta	134	
Tipo de Uso	Prédio de apartamento, não em condomínio, de uso exclusivamente residencial	
Tipo do terreno	Normal	
Área do terreno	600	
Área construída	3223	

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CREA 5061714662

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZPR, Zona Predominantemente Residencial, conforme parâmetros abaixo:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZDNA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 900 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete	Fundo e laterais	Altura de edificação menor ou igual a 10 metros		Altura de edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (I)	20	
		ZEUs	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (I)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	20	NA	NA	3 (I)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (I)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (I)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (I)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (I)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (I)	NA	
		ZC-ZEB	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (I)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (I)	NA	
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (I)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (I)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (I)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (I)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (I)	NA	
		ZMS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (I)	NA	
		ZMSa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (I)	NA	
	ZES	ZES-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (I)	NA	
		ZES-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (I)	NA	
		ZES-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (I)	NA	
		ZES-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	3	NA	3 (I)	NA	
		ZES-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (I)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (I)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,50	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	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	0,25	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SIMILARES	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (I)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (I)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (I)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (I)	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	

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

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Avenida Camilo Castelo Branco, 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 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

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

2.5 – DOS IMÓVEIS

A vistoria foi previamente agendada para o dia 25 de setembro de 2.025, às 09h30min, conforme informado às fls. 416/417 dos autos.

De acordo com as matrículas nº 182.797, 182.818 e 182.830 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo as unidades avaliadas assim se descrevem:

matrícula 182.797	ficha 01	de São Paulo
São Paulo, 16 de março de 2.006.		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX nº 81, localizado no 8º andar ou 11º pavimento do “EDIFÍCIO ILLUMINATI”, situado na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, Vila Gumercindo, na Saúde – 21º Subdistrito.</p> <p>UM APARTAMENTO área total construída de 172,785m², sendo 106,425m² de área útil e 66,36m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 4,374%.</p> <p>PROPRIETÁRIA: PREMIATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 06.071.664/0001-28, com sede nesta Capital, na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, Vila Gumercindo.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.6/Matr. 94.627 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 046.030.0011-1.</p>		

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

de São Paulo

matrícula ficha

182.818 **01**

São Paulo, 16 de março de 2.006.

IMÓVEL: VAGA nº 1 (grande), localizada no 1º subsolo ou 2º pavimento do “EDIFÍCIO ILLUMINATI”, situado na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, Vila Gumerindo, na Saúde – 21º Subdistrito.

UMA VAGA com área total construída de 19,00m², sendo 13,75m² de área útil, 5,25m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,346%.

PROPRIETÁRIA: PREMIATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 06.071.664/0001-28, com sede nesta Capital, na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, Vila Gumerindo.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/Matr. 94.627 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 046.030.0011-1.

de São Paulo

matrícula ficha

182.830 **01**

São Paulo, 16 de março de 2.006.


IMÓVEL: VAGA nº 2 (média), localizada no 1º subsolo ou 2º pavimento do “EDIFÍCIO ILLUMINATI”, situado na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, Vila Gumerindo, na Saúde – 21º Subdistrito.

UMA VAGA com área total construída de 13,63m², sendo 9,87m² de área útil, 3,76m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,248%.

PROPRIETÁRIA: PREMIATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 06.071.664/0001-28, com sede nesta Capital, na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, Vila Gumerindo.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/Matr. 94.627 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 046.030.0011-1.

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 

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

A unidade avalianda é composta por sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço (primeiro pavimento) e sala, banheiro e área externa (pavimento superior).

Suas principais características construtivas são: pisos cerâmicos, paredes com pintura em látex/azulejos, forros de laje, esquadrias de alumínio anodizado, portas de madeira, aparelhos sanitários em louça branca.

Classificam-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, 20 anos, em regular estado de conservação.

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



ASPECTO FRONTAL DO EDIFÍCIO ILLUMINATI

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 10

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



ASPECTO FRONTAL DO EDIFÍCIO ILLUMINATI

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 📍

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



ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 12

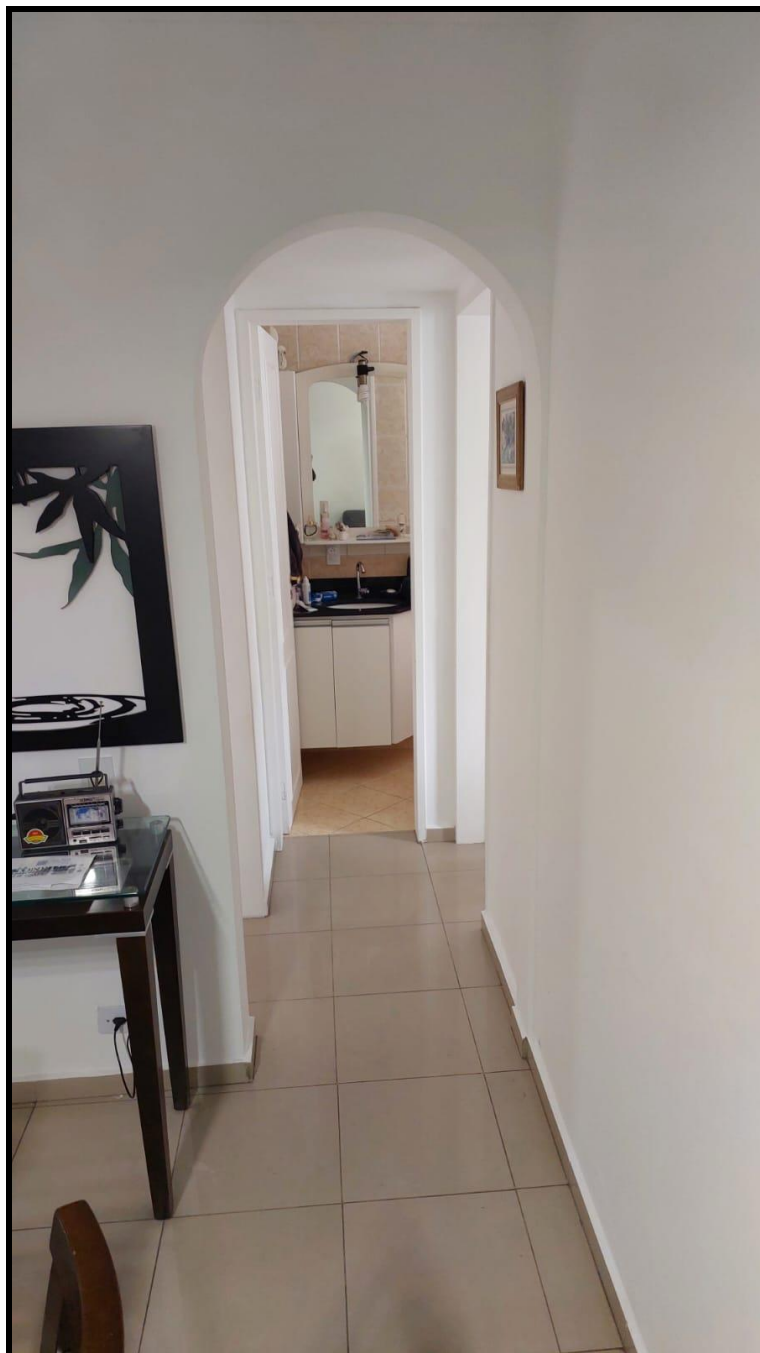
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 13

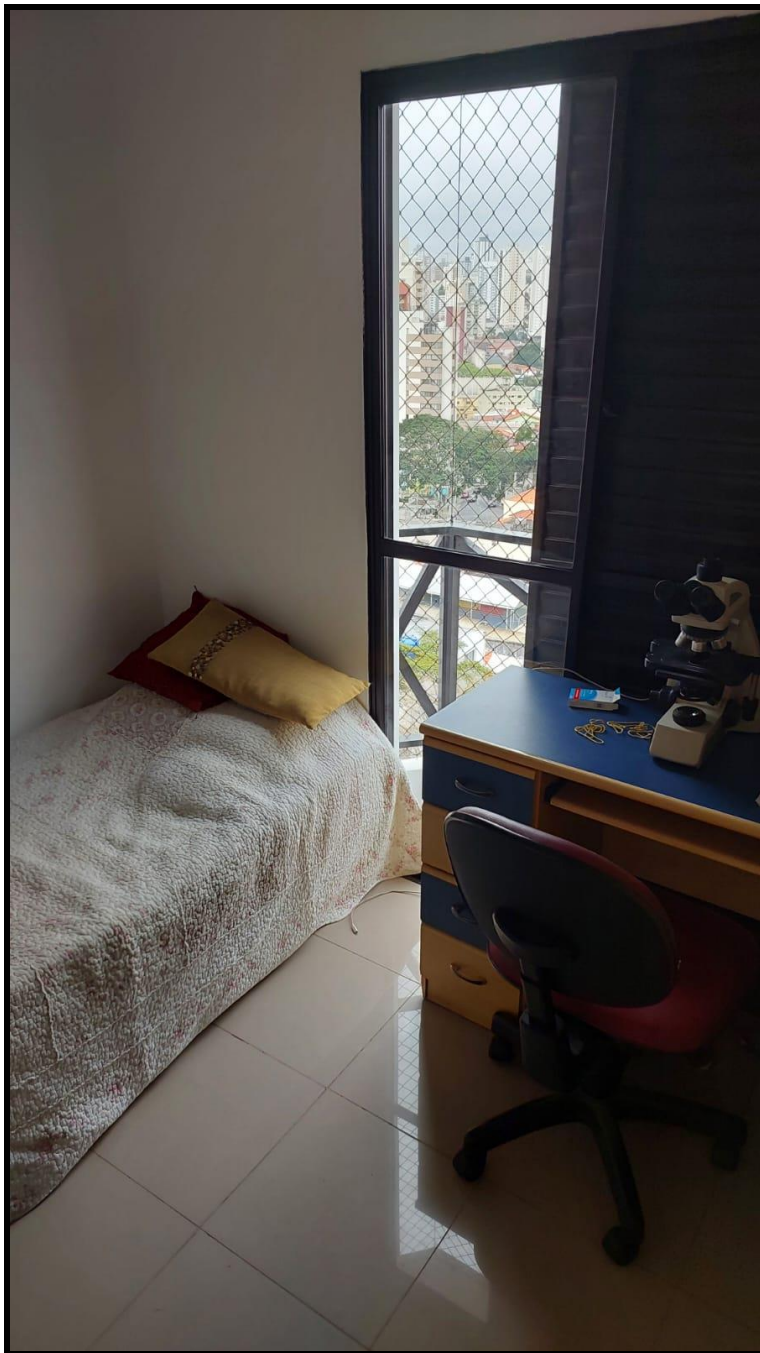
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



ASPECTO INTERNO DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 14

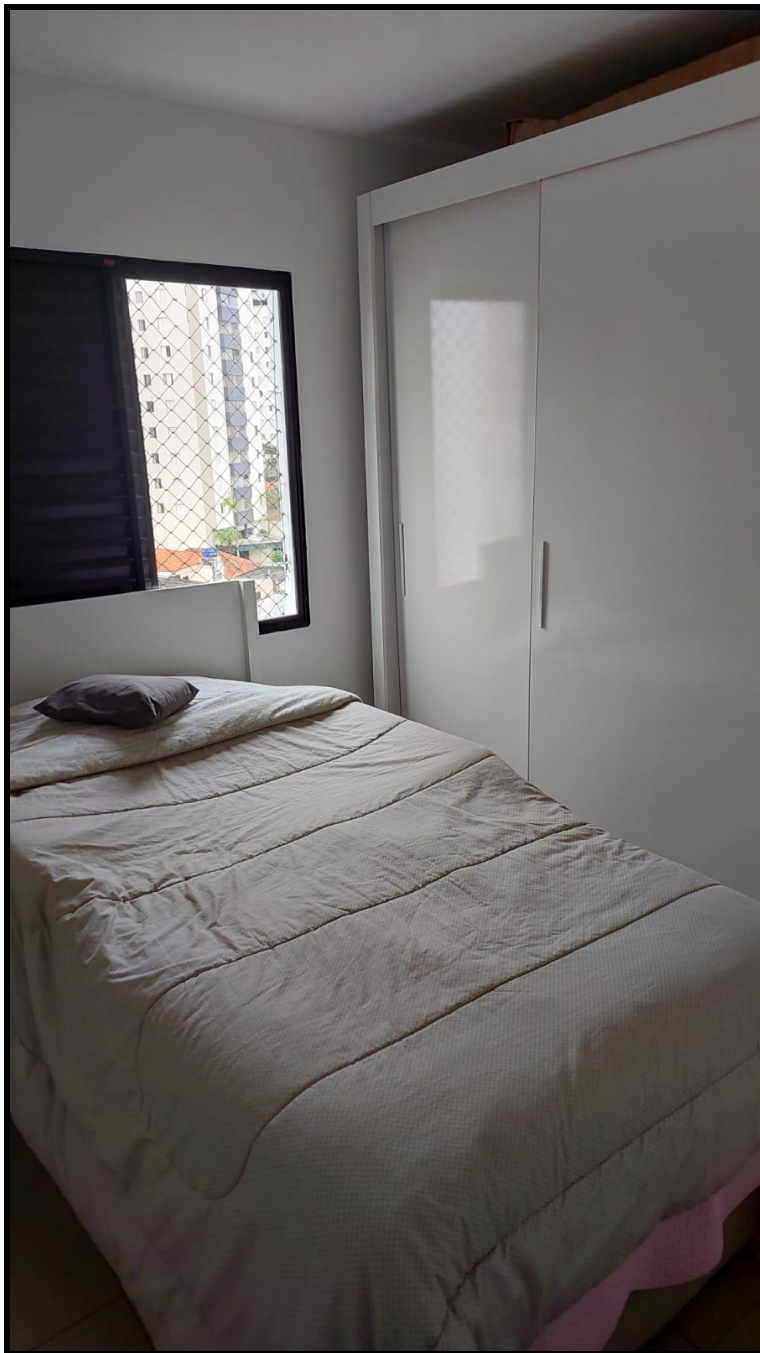
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 15

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 16

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 17

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 18

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 19

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 20

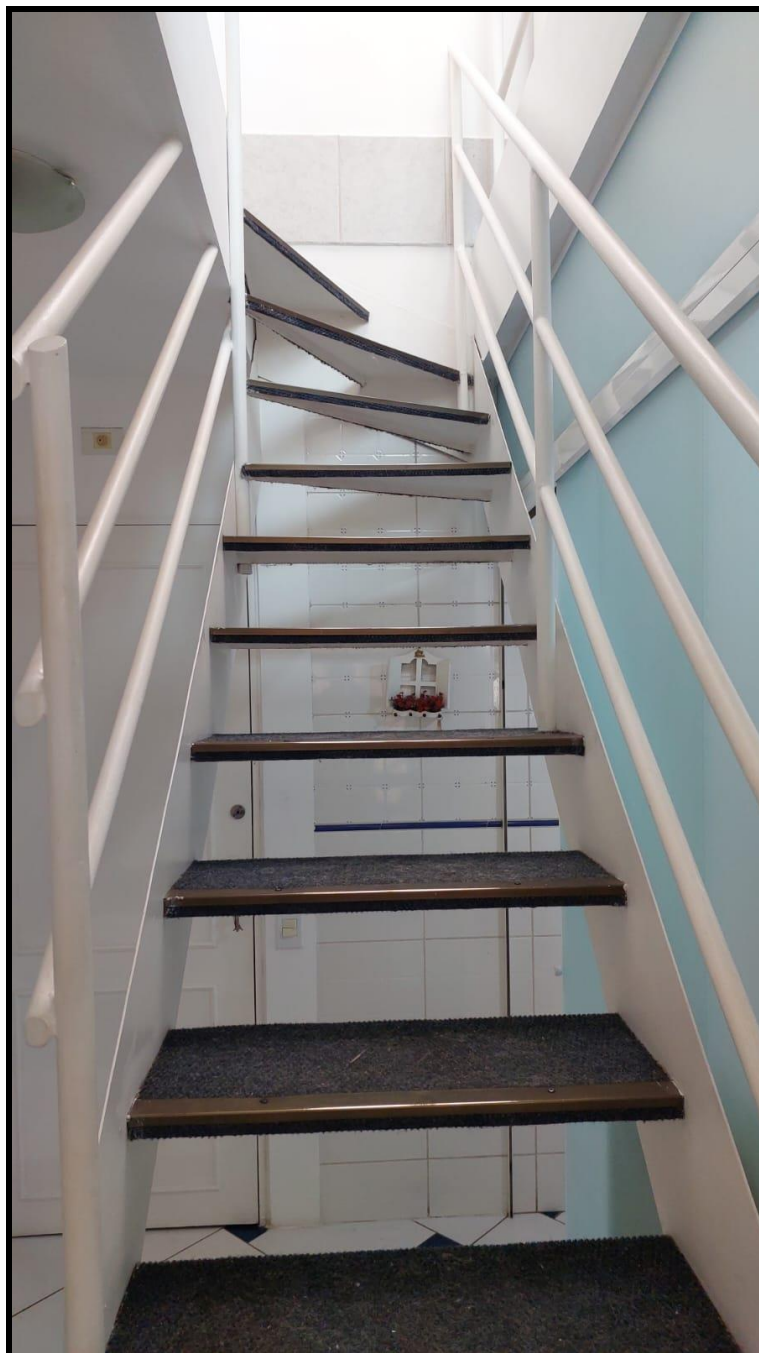
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 21

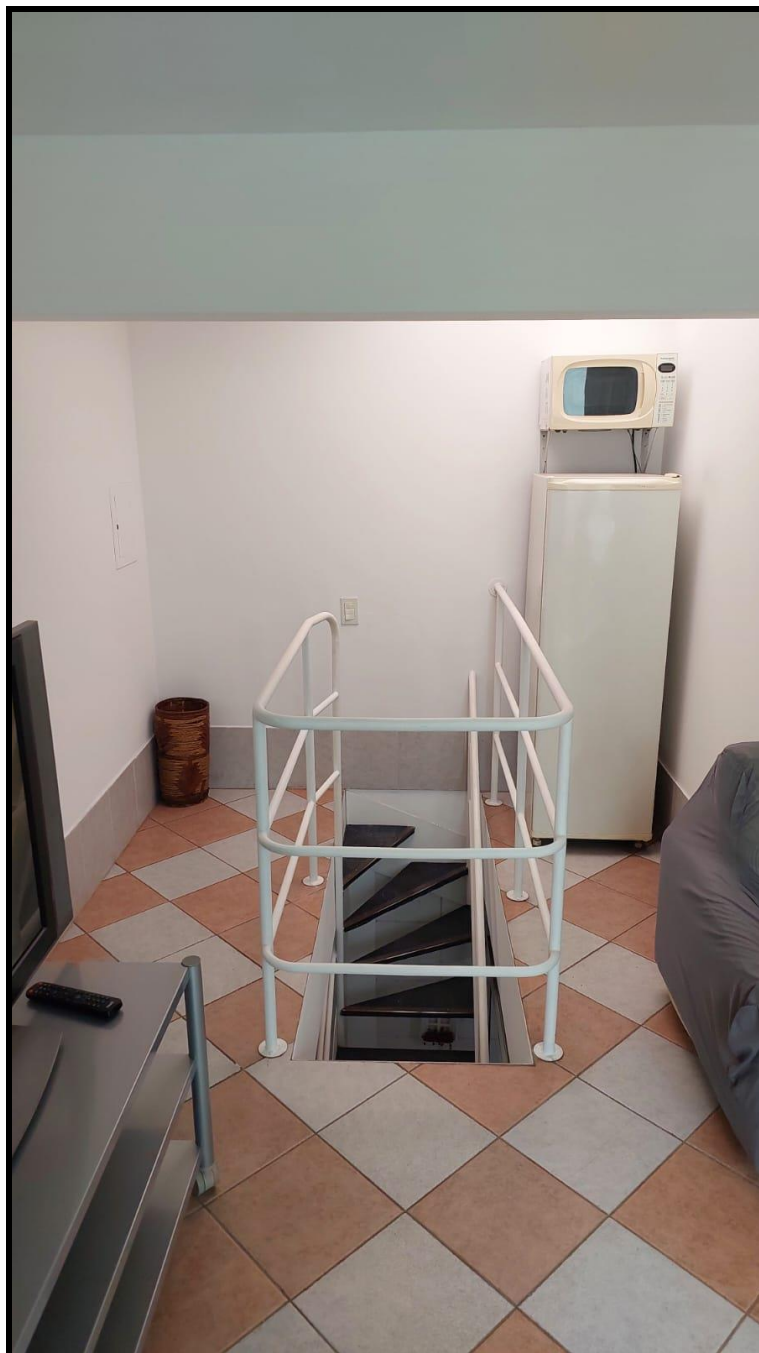
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 22

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 23

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 24

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 25

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



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 26

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



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL – PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 27

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



VISTA EXTERNA DO IMÓVEL – PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 28

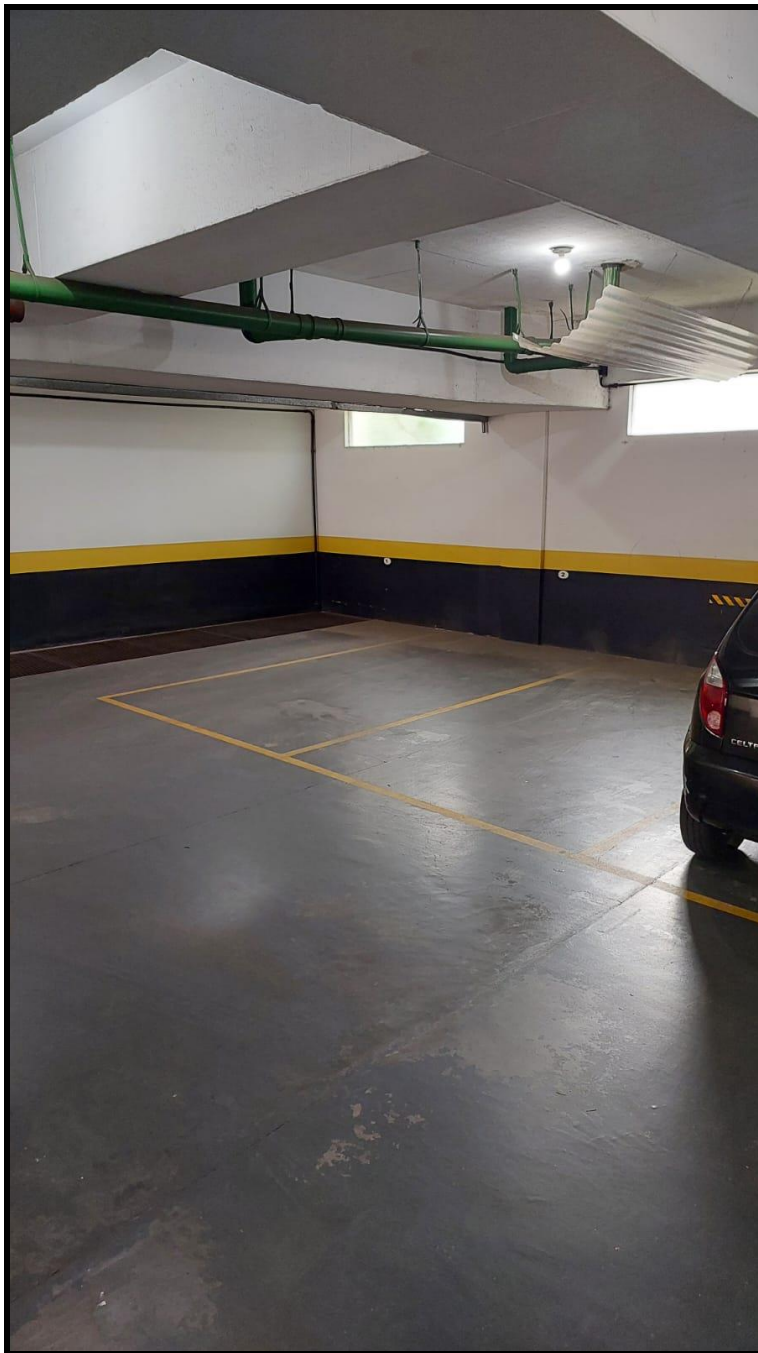
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – PAVIMENTO SUPERIOR

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 29

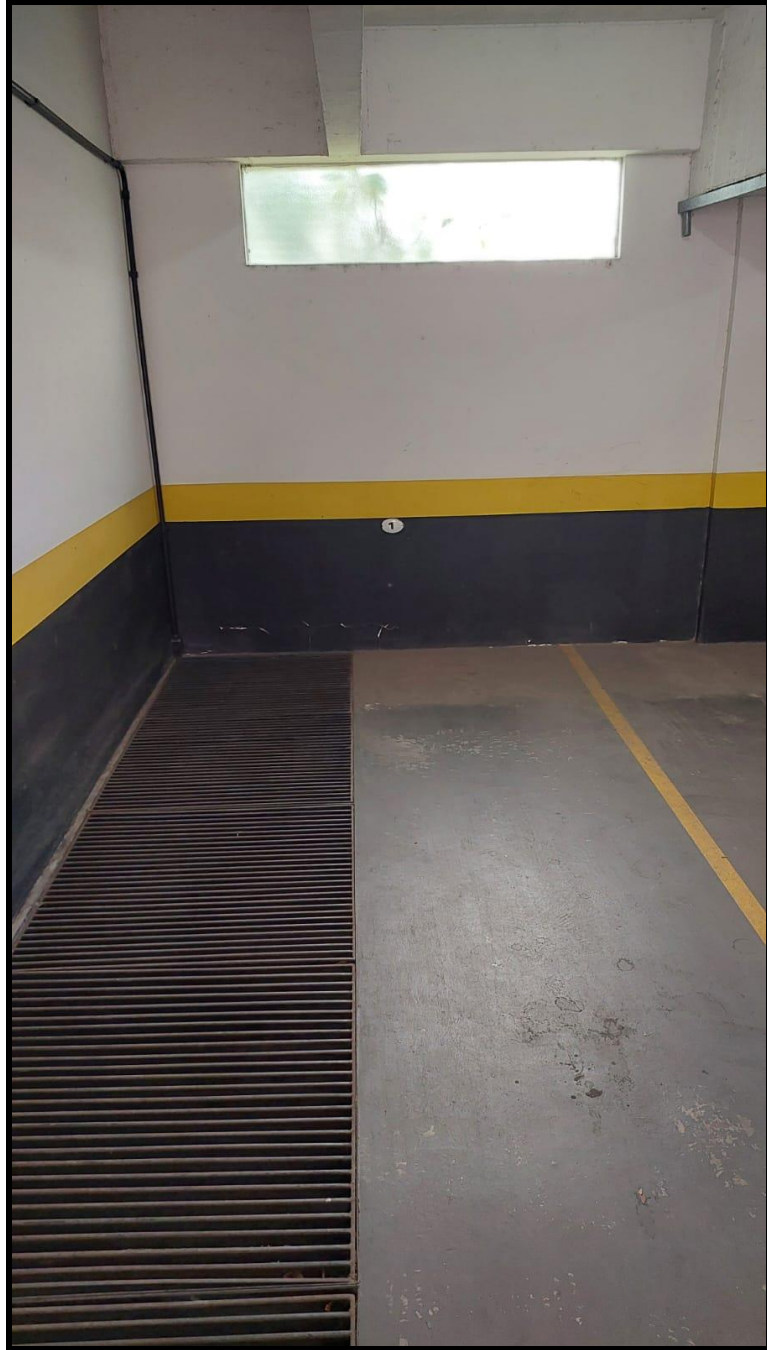
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA DO SUBSOLO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 30

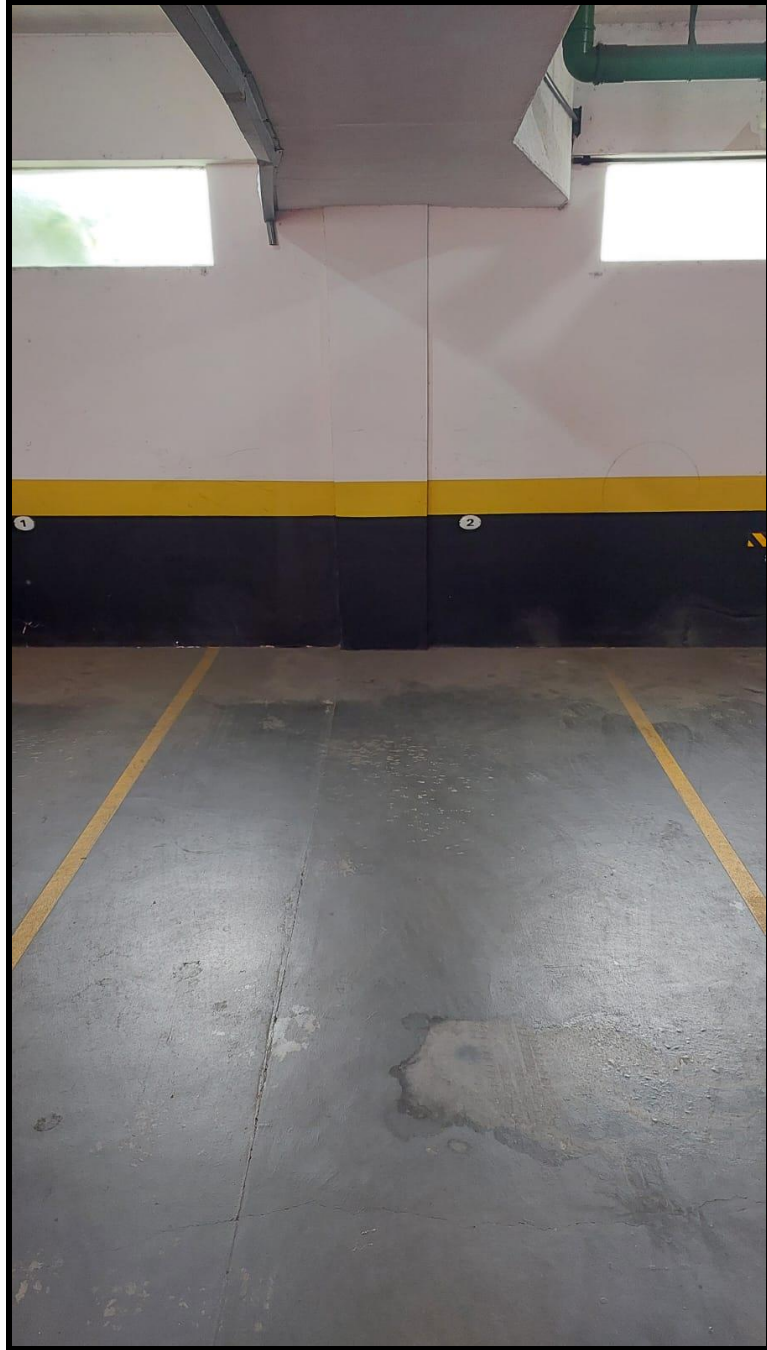
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



VISTA DA VAGA 1

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 31

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



VISTA DA VAGA 2

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 32

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



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 33

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



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 34

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



VISTA DA PISCINA

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 35

**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 elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica (no próprio Edifício Illuminati), 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.

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

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, 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), 20 anos, em regular estado de conservação (0,807).

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 Camilo Castelo Branco nº 134
 SETOR 046 – QUADRA 531 – I. FISCAL = 1.805,00/24 – ZONA ZC
 OFERTA: no local em 09/2025
 OFERTANTE: Foxter Cia. Imobiliária
 Fone 5198-0818
 ÁREA ÚTIL: 58,00 m²
 PREÇO: R\$ 450.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos
 simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 450.000,00 \times 0,90}{58,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,807$$

$$\times \frac{0,807}{0,710} =$$

V_{u01} = R\$ 7.746,00/m²/útil

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Avenida Camilo Castelo Branco nº 134
 SETOR 046 – QUADRA 531 – I. FISCAL = 1.805,00/24 – ZONA ZC
 OFERTA: no local em 09/2025
 OFERTANTE: Dom Paiva Imóveis
 Fone 5549-0088
 ÁREA ÚTIL: 58,00 m²
 PREÇO: R\$ 430.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos
 simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 430.000,00 \times 0,90}{58,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,807$$

$$\times \frac{0,807}{0,710} =$$

$V_{u02} = R\$ 7.402,00/m^2/útil$

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

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Avenida Camilo Castelo Branco nº 134
 SETOR 046 – QUADRA 531 – I. FISCAL = 1.805,00/24 – ZONA ZC
 OFERTA: no local em 09/2025
 OFERTANTE: Marcelo Kavaleski Imóveis
 Fone 2182-4800
 ÁREA ÚTIL: 58,00 m²
 PREÇO: R\$ 425.000,00
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:
 Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de reparos
 simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 425.000,00 \times 0,90}{58,00 \text{ m}^2} \times \left(0,20 \times \frac{1,000}{1,000} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075} \right) \times 0,807$$

$$\times \frac{0,807}{0,710} =$$

V_{u03} = R\$ 7.316,00/m²/útil

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

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 7.746,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 7.402,00/m ² /útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 7.316,00/m ² /útil
M É D I A	R\$ 7.488,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 7.488,00 x 0,70 = R\$ 5.241,60/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 7.488,00 x 1,30 = R\$ 9.734,40/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário das unidades avaliadas corresponde, em setembro de 2.025, a:

$$V. = \mathbf{R\$ 7.488,00 / m^2 / \acute{u}til - SETEMBRO / 2.025}$$

**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 – VALORES DAS UNIDADES PENHORADAS

A – Matrícula nº 182.797:

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: 106,425 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 7.488,00/m²

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

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = 106,425 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.488,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 796.910,00$$

ou, em números comerciais:

R\$ 797.000,00
(sete e noventa e sete mil reais)

B – Matrícula nº 182.818:

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

$$V_{up} = A_u \times V_u \times 0,50 =$$

ONDE:

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda: 13,75 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 7.488,00/m²

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

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = 13,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.488,00/\text{m}^2 \times 0,50 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 51.480,00$$

ou, em números comerciais:

R\$ 51.000,00

(cinquenta e um mil reais)

C – Matrícula nº 182.830:

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

$$V_{up} = A_u \times V_u \times 0,50 =$$

ONDE:

V_{up} = valor da unidade penhorada

A_u = área útil da unidade avalianda: 9,87 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 7.488,00/m²

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

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = 9,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.488,00/\text{m}^2 \times 0,50 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 36.953,00$$

ou, em números comerciais:

R\$ 37.000,00
(trinta e sete mil reais)

4 – CONCLUSÃO

Os valores dos imóveis localizados na Avenida Camilo Castelo Branco nº 134, 8º andar, apartamento nº 81 e vagas de garagem nº 1 e 2 localizadas no primeiro subsolo, integrantes do Edifício Illuminati, Vila Gumercingo, objetos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **MARGARIDA DIANA MARTON DO AMARAL**

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

contra **CLAUDIA PEREIRA DOS SANTOS GOMES**, correspondem a:

Matricula nº 182.797	R\$ 797.000,00
Matrícula nº 182.818	R\$ 51.000,00
Matrícula nº 182.830	R\$ 37.000,00
Total	R\$ 855.000,00

De acordo com a documentação juntada pela credora fiduciária às fls. 357/382 dos autos, verifica-se que já foram pagos 90% (noventa por cento) do financiamento, resultando para valores dos direitos dos executados sobre o imóvel:

Matricula nº 182.797	R\$ 797.000,00 x 0,90 = R\$ 717.300,00
Matrícula nº 182.818	R\$ 51.000,00 x 0,90 = R\$ 45.900,00
Matrícula nº 182.830	R\$ 37.000,00 x 0,90 = R\$ 33.300,00
Total	R\$ 796.500,00

válidos para o mês de setembro de 2.025.

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 46

**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 47 (quarenta e sete) folhas de papel ofício, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 30 de setembro de 2.025.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES