

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO FÓRUM
CENTRAL DA CAPITAL - S.P.**

Processo nº: 1022323-46.2018.8.26.0100

Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Banco Santander (Brasil) S/A

Requerido: Bardella S/A Indústrias Mecânicas e outro

José Adrian Patiño Zorz, Engenheiro Civil, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós-graduado MBA em Gestão e Tecnologias Ambientais, CREA5060112718/D, Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido aos estudos e cálculos que se fizeram necessários; vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO

Sumário

I - OBJETIVO	3
II - VISTORIA	4
2.1 - Reconhecimento dos principais atributos da propriedade	4
2.2 - Dados cadastrais do Imóvel - IPTU e ITBI	7
2.3 - Zoneamento.....	8
2.4 - Principais vias.....	8
2.5 - Melhoramentos Públicos.....	9
III - VALORAÇÃO	10
3.1 - Valor da construção (Vc).....	10
3.2 - Valor do terreno (Vt)	12
IV - VALOR DO IMÓVEL	17
V - CONSIDERAÇÕES FINAIS	18

I - OBJETIVO

De acordo com r. Despacho nas fls. 386 dos autos, o presente estudo visa à verificação e cálculo do valor de mercado do imóvel descrito e caracterizado na matrícula n.º 58.761 do 5º CRI da Capital.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO		5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 12 de novembro de 1990	
-58.761-	-1-		
<p>IMÓVEL:- PRÉDIO situado à rua Itajobi nº 31, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, medindo o seu respectivo terreno, 11,11m de frente, mais 7,61m de frente para a esquina arredondada entre as ruas Itajobi e Itaquera, mais 10,43m para a rua Itaquera, por 37,50m de frente aos fundos no lado direito visto da esquina, 34,15m do lado esquerdo e 1,21m nos fundos, encerrando a área de 540,00m² confina de um lado e nos fundos com a Cia City.-</p> <p>CONTRIBUINTE:- 011.118.0018-9</p>			

Para tanto, adotar-se-ão neste estudo de valoração, os seguintes parâmetros:

- Normalização das Varas da Fazenda Pública da Capital;
- Valores válidos para a data da vistoria judicial, ou seja, ano de 2019;
- Estudo Edificações Valores de Venda da Comissão de Peritos;

II - VISTORIA

2.1 - Reconhecimento dos principais atributos da propriedade

Título: Matrícula n.º 58.761 do 5º CRI de São Paulo

Local: Rua Itajobi n.º 31 esquina rua Itaquera.



Vista da fachada frontal do imóvel.

Setor: 011

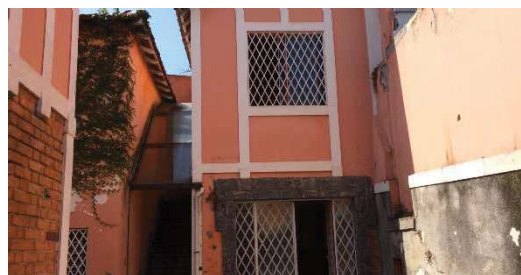
Quadra: 118

Área de terreno medida "in loco":	532,00m ²
Área de terreno (matrícula):	540,00m ²
Diferença:	1,50% o que é < 5%, portanto se aceita a área tabular para fins de cálculo
Frente proj. 1 (m)- Rua Itajobi	14,91m (IF1 = 2044/14)
Frente proj. 2 (m)- Rua Itaquera	13,59m (IF2 = 2401/14)
Formato do terreno:	Irregular, triangular
Ocupação:	Terreno com construção
Topografia original:	Acima do nível da rua > 4,00m

Construção com corpo principal e secundário aos fundos, são isolados e assobradados em vários níveis, próprios para residência. A arquitetura é definida e esmerada, integrando a fachada, o telhado e paisagismo. A edificação conta com vários cômodos e ambientes, possuindo boa disposição interna, portanto o padrão original da edificação é o superior. Apesar dessa qualificação original, o estado da mesma é de edificação sem valor comercial, tendo valor residual, pois se encontra sem condições de habitabilidade. A área construída se encerra em 431,00m².



Detalhe da fachada da construção



Corpo secundário aos fundos do lote



Quadro de elétrica desativado



Corpo principal com revestimento




Corpo principal com revestimento



Área externa.

2.2 - Dados cadastrais do Imóvel - IPTU e ITBI

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 011.118.0018-9			
Local do Imóvel: R ITAJOBÍ, 31 PACAEMBU CEP 01246-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R HUNGRIA, 888 - 3 ANDAR JARDIM EUROPA SAO PAULO CEP 01455-000			
Contribuinte(s): CNPJ 60.851.815/0001-53 BARDELLA SA INDUSTRIAS MECANICAS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	540	Testada (m):	14,37
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	540		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	428	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	221	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1952		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.526,00		
- da construção:	2.176,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.774.856,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	186.266,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.960.922,00		
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 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/07/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 16/04/2019 Número do Documento: 2.2019.000801710-0 Solicitante: JOSE ADRIAN PATINO ZORZ (CPF 163.470.218-02)			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ADRIAN PATINO ZORZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 25/04/2019 às 12:35. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022323-46.2018.8.26.0100 e código 6CF3414.

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

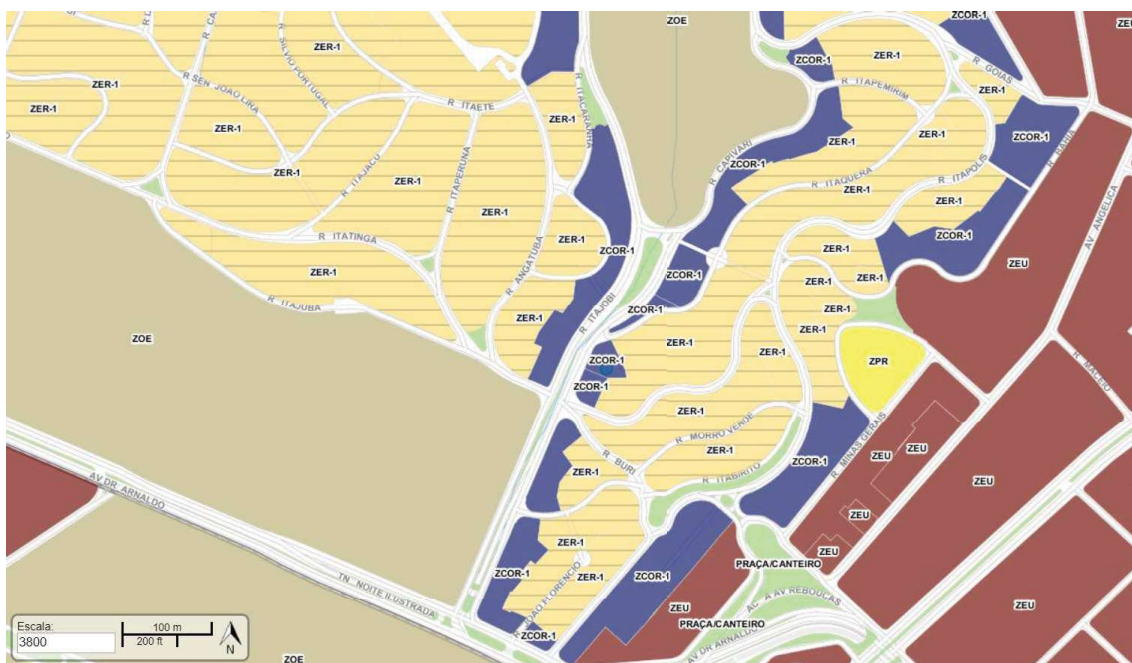
Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
011.118.0018.9	3.215.592,00	R ITAJOBI, 00031 PACAEMBU 01246-010

2.3 - Zoneamento

Zoneamento:

ZCOR-1



2.4 - Principais vias

As principais vias de acesso ao logradouro e ao terreno avaliando são:

- Avenida Pacaembú
- Avenida Dr. Arnaldo
- Rua da Consolação

2.5 - Melhoramentos Públicos

O imóvel é servido dos seguintes equipamentos e serviços públicos:

- (x) rede de água fria
- (x) rede de energia
- (x) pavimentação e calçamento
- (x) rede de águas pluviais
- (x) transporte coletivo

III - VALORAÇÃO

- Valor de mercado:

Valor em função de atributos, vetores de formação de valor, tais como: área de terreno, localização, frente, profundidade, topografia, tipo de solo, área construída, padrão, idade e estado. Em suma, o valor de mercado pode ser dimensionado em:

Valor de mercado de imóvel = (Valor das construções + Valor do terreno)

- Normalização:

NBR14653-1 e 2 da ABNT

E especificamente as

Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital

- Metodologia:

Método da composição e método residual

3.1 - Valor da construção (Vc)

O valor da parcela de construção é dado pela expressão a seguir:

$$Vc = I \times qc \times Ac \times foc$$

sendo,

Vc = valor de construção em moeda corrente nacional (R\$)

I = padrão da edificação

qc = valor unitário de construção pelo SindusConSP (R8N)

Ac = área construída equivalente considerada em m²

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação

Dados da Construção	
Endereço:	Rua Itajobi 31 Esq. Rua Itaquera
Padrão:	Residência Superior
Intervalo de Valores:	Máximo
I:	2,302
R8N (R\$/m ²):	1.386,15
Área equivalente (m ²):	431,00
Idade:	67,00
Idade Referencial:	70
IE/IR*100par:	96,00
IE/IR*100par corr:	96
Estado:	i
Descrição:	Sem Valor
K:	0,000
R:	0,20
F.O.C:	0,20
Valor da Construção (R\$):	275.057,07

3.2 - Valor do terreno (Vt)

O valor da parcela de terreno é dado pela expressão a seguir:

$$Vt = qh \times At \times Cf \times Cp \times Ctop \times Csolo \times Ce$$

Sendo,

Vt = valor de terreno em moeda corrente nacional (R\$)

At = área de terreno em m², sendo m²

qh = valor unitário de mercado em R\$/m² pesquisado na região e válido para o presente período, sendo:

Fontes das informações paradigmáticas:

#	Fonte:	Tel:
1	Vicente Leone Consultor Imobiliário - Vicente	(11) 98658-5502
2	Zimmerman - Mathilde	(11) 3868-0255
3	Coelho da Fonseca - Francis	(11) 3087-8000/(11) 98757-4005
4	OPA Imobiliária - Raul	(11) 3255-8081/(11) 99606-5547
5	Local Imóveis - Sandra	(11) 97386-9759
6	Coelho da Fonseca - Edson	(11) 99212-3252



1



2



3



4



5



6

#	Endereço:	Preço (R\$):		Valor corr (R\$)
1	Rua Major Natanael, 85	4.000.000,00	1,00	R\$ 3.600.000,00
2	Rua Capivari, 259	5.000.000,00	1,00	R\$ 4.500.000,00
3	Rua Desembargador Paulo Passaláqua 200 Esq. Rua Bauru, 40	9.000.000,00	1,00	R\$ 8.100.000,00
4	Rua Desembargador Paulo Passaláqua, 308 Esq. Rua Penápolis	9.000.000,00	1,00	R\$ 8.100.000,00
5	Rua Itacaranha, 129	3.500.000,00	1,00	R\$ 3.150.000,00
6	Rua Goiás, 193	3.950.000,00	1,00	R\$ 3.555.000,00

A seguir, tem-se o cálculo propriamente dito do valor unitário de terreno com base nas informações de mercado acima:

localização =	Rua Itajobi 31 Esq. Rua Itaquera
cadastro =	011.118.0018-9
IF1 (Itajobi) =	2.528,00
IF2 (Itaquera) =	2.970,00
Zona =	ZCOR-1
Fz =	1,00
período de sondagem =	MARÇO
ano valoração =	2.019
R8N (R\$/m ²) =	1.386,15
região =	2ª
fr =	10,00
frma =	20,00
frmi =	5,00
Pma =	40,00
Pmi =	25,00
IF avaliando (2019) =	2.970,00
IFma =	5.940,00
IFmi =	1.485,00
Cr =	1,00
Cemax =	1,10
At (m ²) =	540,00

DADOS DE TERRENO									
Área do terreno (m²):	(A1/A2)*100%:	Frete 1:	Frete 2:	Profundidade equivalente (m):	Pe corr:	Topografia:			Solo:
405,00	0,75	15,00	0,00	27,00	27,00	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
849,00	1,57	45,00	0,00	18,87	18,87	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
1.712,00	3,17	95,21	40,00	17,98	17,98	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
2.000,00	3,70	66,40	45,00	30,12	30,12	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
542,00	1,00	19,89	0,00	27,25	27,25	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00
462,00	0,86	19,98	0,00	23,12	23,12	Terreno Plano / Aclive até 5%	1,00	Seco	1,00

DADOS DE CONSTRUÇÃO							
Área construída (m²):	Estado:	Padrão:	RBN (R\$/m²):	Idade (le):	R:	K:	F.O.C.:
330,00	d	2,302	1.386,15	19	0,2	0,755	0,804
441,00	f	2,302	1.386,15	67	0,2	0,039	0,231
773,00	f	2,302	1.386,15	40	0,2	0,362	0,490
826,00	f	2,302	1.386,15	62	0,2	0,097	0,278
350,00	f	2,302	1.386,15	60	0,2	0,134	0,307
441,00	f	2,302	1.386,15	46	0,2	0,302	0,442

VALORES DE COMPOSIÇÃO		
Vc (R\$):	Vt (R\$):	q (R\$/m²):
846.614,18	2.753.385,82	6.798,48
325.343,38	4.174.656,62	4.917,15
1.207.637,11	6.892.362,89	4.025,91
731.669,68	7.368.330,32	3.684,17
343.087,43	2.806.912,57	5.178,81
621.417,10	2.933.582,90	6.349,75

HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES							
Fzona	Ftransp	Ca	1/Cf	1/Cp	1/Ctop	1/Csolo	1/Ce
1,00	1,17	0,93	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,30	1,06	0,84	1,15	1,00	1,00	1,00
1,00	1,13	1,16	0,84	1,18	1,00	1,00	0,93
1,00	1,13	1,18	0,84	1,00	1,00	1,00	0,92
1,00	1,13	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,03	0,96	0,84	1,04	1,00	1,00	1,00

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO			
	qh (R\$/m ²)	1ª Tentativa	2ª Tentativa
	6.716,36	6.716,36	6.716,36
	6.546,55	6.546,55	6.546,55
	4.875,35	4.875,35	4.875,35
	3.807,99	3.807,99	3.807,99
	4.949,86	4.949,86	4.949,86
	5.477,40	5.477,40	5.477,40
média =	5.395,59	5.395,59	5.395,59
s =	1.101,42	1.101,42	1.101,42
Verificação da amostragem pelo critério estatístico de 30%:			
superior =	7.014,26	7.014,26	7.014,26
inferior =	3.776,91	3.776,91	3.776,91

Tendo o valor unitário de mercado e considerados os principais atributos, calcula-se o valor de terreno:

Dados do Terreno	
Endereço:	Rua Itajobi 31 Esq. Rua Itaquera
Matrícula:	58.761 do 5º CRI da Capital
Área de terreno (m ²) =	540,00
Frente proj 1 (m) =	13,59
Frente proj 2 (m) =	14,91
Profundidade equivalente (m) =	39,74
Cf =	1,08
Cp =	1,00
Topografia =	Terreno Plano / Aclive até 5%
Ctop =	1,00
Tipo de solo =	Seco
Csolo =	1,00
Ce =	1,09
q (R\$/m ²) =	5.395,59
Valor do terreno (R\$) =	3.425.186,95

IV - VALOR DO IMÓVEL

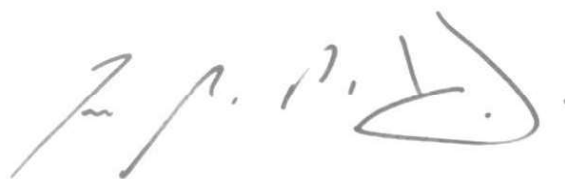
Diante das parcelas calculadas de construção e terreno, assim como das condições de mercado de imóveis na modalidade de venda e compra, pode-se determinar o valor da propriedade *sub judice*, que se refere a:

QUADRO DE VALORES	
VALOR DO TERRENO (R\$) =	3.425.186,95
VALOR DA CONSTRUÇÃO (R\$) =	275.057,07
VALOR DO IMÓVEL (R\$) =	3.700.244,02
DATA BASE	ABRIL de 2019

V - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico é formado por 18 (dezoito) páginas, sendo esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 25 de abril de 2019.



José Adrian Patiño Zorz

Eng. Civ. e Seg. Trab. MBA

CREA5060112718/D

Perito Judicial