

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL / SP.**

PROCESSO Nº 1015296-85.2013.8.26.0100

***Ação:* Execução de Título Extrajudicial.**

***Reqte:* ITAÚ UNIBANCO S/A.**

***Reqdo:* RODRIGO SIMONINI GONZALES E OUTROS.**

IRINEU ROBERTO TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com os seguintes **LAUDOS**:

- MATRICULA 23752 – 15ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Rua Kansas, nº 1595 – Brooklin.
- MATRICULA 24267 – 5ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Rua Plínio Ramos, nº 90 – Santa Efigênia.

- MATRICULA 32570 – 9ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Rua Alto da Conceição, nº 85 – Vila Nova York.
- MATRICULA 48373 – 5ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Rua Antonio Pais, nº 96/98 – Santa Efigênia.
- MATRICULA 151356 – 15ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Rua Barão do Triunfo, nº 1302, apto 181 – Brooklin Paulista.
- MATRICULA 123075 – 18ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Avenida José Galante, nº 671, apto 122 – Brooklin Paulista.
- MATRICULA 39284 – 13ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Alameda Lorena, nº 2039, apto 1101 – Jardim Paulista.
- MATRICULA 39285 – 13ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Alameda Lorena, nº 2039, Box 24 – Jardim Paulista.
- MATRICULA 51215 – 13ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Alameda Ministro R. Azevedo, nº 726, apto 21 – Jardim Paulista.
- MATRICULA 155855 – 4ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Alameda Joaquim E. Lima, nº 1600, apto 31 – Jardim Paulista.
- MATRICULA 58399 – 5ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – Rua Cantareira, nº 311 – Santa Efigênia

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 23ª VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

PROCESSO Nº 1015296-85.2013.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI,

Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 1015296-85.2013** da
ação de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** que **ITAÚ UNIBANCO S/A**
move contra **RODRIGO SIMONINI GONZALES E OUTROS**, após
as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanci-
ado exame da matéria em debate, vem, mui respeitosamente
a Vossa Excelência, para apresentar o seguinte

L A U D O

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – cep 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: irineu@tardelliengenharia.com.br

I – PRELIMINARES

Processo nº 1015296-85.2013.8.26.0100
23ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autor:- Itaú Unibanco S/A
Réus :- Rodrigo Simonini Gonzales e outros
Imóvel:- Rua Kansas nº 1.595
Bairro:- Brooklin
Contribuinte nº 085.312.0029-6
Matrícula nº 23.752 – 15º Cartório de Registro de Imóveis

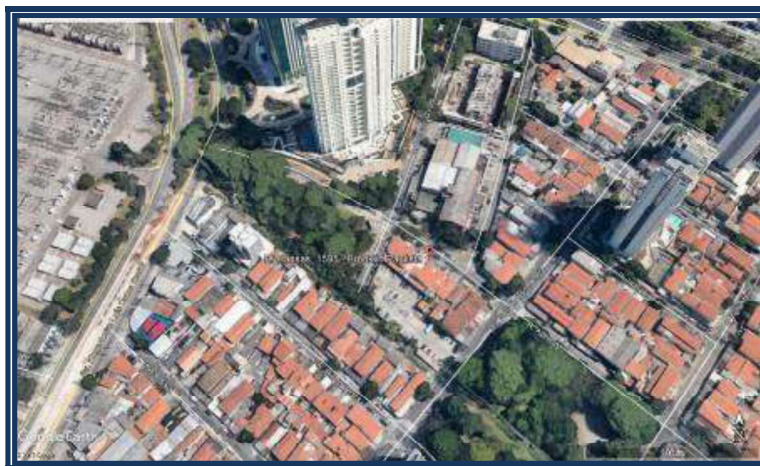
II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e, como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação, que mostram todas as características e condições locais, assim como do imóvel, em detalhes, tem-se:-

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Rua Kansas nº 1.595, bairro do Brooklin Paulista, nesta Capital.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel em causa está localizado na Quadra Fiscal nº 312 do Setor Fiscal nº 085.



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Rua Kansas, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos, conforme se observa nas imagens abaixo:-



II.3 – TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana, superfície seca e firme, com 4,06 metros de frente no alinhamento da Rua Kansas, 22,50 metros do lado direito, 22,60 metros do lado esquerdo, 4,06 metros fundos, encerrando a área de 91,35 m².

II.4 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza residencial, com 122,00 m², 38 anos, necessitando de reparos simples.

Este Perito Judicial contactou a advogada dos Réus, Dra. Monique Helen Antonacci, para a intermediação e autorização da vistoria interna da unidade avalianda, não obtendo retorno até o fechamento deste laudo.



IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048





III – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “Método da Composição” em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

III.1 – TERRENO

CRITÉRIO – “Método Comparativo”

III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados sete elementos comparativos 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 2.017, tendo sido fixado para a Rua Kansas, no trecho em questão, o índice fiscal “2.267,00” (Setor Fiscal nº 085 – Quadra Fiscal nº 312).

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.

PROFUNDIDADES:-

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

TESTADA DE REFERÊNCIA:-

$F_r = 10,00$ metros

DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES:- As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Guararapes nº 416

SETOR 085 – QUADRA 129 – I. FISCAL = 2.683,00 – ZM3b

OFERTA:- no local em 04/2017

OFERTANTE:- Borges Imóveis
Fone 5561-1176 – Sra. Cristina

TERRENO:- 8,60 x 20,00 = 172,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Médio, 202,00 m², 45 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 184.545,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 184.545,00 = R\$ 1.615.455,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.267,00/2.683,00 = 0,845$

Fator profundidade:- $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$

Fator testada :- $(10,00/8,60)^{0,20} = 1,031$

Fator atualização :- $485,000/483,267 = 1,004$

$V_{u01} = R\$ 1.615.455,00/172,00 \times (0,845 + 1,118 + 1,031 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u01} = R\$ 9.373,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Indiana nº 706, esquina Rua Nova Orleans

SETOR 085 – QUADRA 140 – I. FISCAL = 2.366,00 – ZCLz

OFERTA:- no local em 04/2017

OFERTANTE:- The Place Imóveis
Fone 2366-2467 – Sr. Rubens

TERRENO:- 5,62 x 17,79 = 100,00 m²

PREÇO:- R\$ 790.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 119,00 m², 30 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 106.591,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 790.000,00 \times 0,90 - R\$ 106.591,00 = R\$ 604.409,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.267,00/2.366,00 = 0,958$

Fator profundidade:- $(25,00/17,79)^{0,50} = 1,185$

Fator testada :- $(10,00/5,62)^{0,20} = 1,122$

Fator atualização :- $485,000/483,267 = 1,004$

$V_{u02} = R\$ 604.409,00/100,00 \times (0,958 + 1,185 + 1,122 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u02} = R\$ 7.670,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Flórida nº 337, esquina Rua Los Angeles

SETOR 085 – QUADRA 329 – I. FISCAL = 2.376,00 – ZM2

OFERTA:- no local em 04/2017

OFERTANTE:- The Place Imóveis
Fone 2366-2467 – Sr. Rubens

TERRENO:- 10,00 x 20,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 185,00 m², 45 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 128.773,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.600.000,00 \times 0,90 - R\$ 128.773,00 = R\$ 1.471.227,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.267,00/2.376,00 = 0,954$

Fator profundidade:- $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$

Fator testada :- 1,000

Fator atualização :- $485,000/483,267 = 1,004$

$V_{u03} = R\$ 1.471.227,00/200,00 \times (0,954 + 1,118 + 1,000 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u03} = R\$ 7.915,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Flórida nº 715

SETOR 085 – QUADRA 328 – I. FISCAL = 2.423,00 – ZM2

OFERTA:- no local em 04/2017

OFERTANTE:- Coelho da Fonseca Imóveis
Fone 2344-1000 – Sra. Cristina

TERRENO:- 6,50 x 20,00 = 130,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.050.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 173,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 150.820,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 1.050.000,00 \times 0,90 - R\$ 150.820,00 = R\$ 794.180,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.267,00/2.423,00 = 0,936$

Fator profundidade:- $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$

Fator testada :- $(10,00/6,50)^{0,20} = 1,090$

Fator atualização :- $485,000/483,267 = 1,004$

$$V_{u04} = R\$ 794.180,00/130,00 \times (0,936 + 1,118 + 1,090 + 1,004 - 4 + 1) =$$

$$V_{u04} = R\$ 7.013,00/m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Av. Padre Antonio José dos Santos nº 132/136

SETOR 085 – QUADRA 105 – I. FISCAL = 3.326,00 – ZM3b

OFERTA:- no local em 04/2017

OFERTANTE:- Local Imóveis
Fone 3065-0555 – Sra. Lucia

TERRENO:- 11,88 x 23,06 = 274,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Médio, 230,00 m², 45 anos, necessitando de reparos simples a importantes, avaliada em R\$ 186.595,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 186.595,00 = R\$ 2.063.405,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.267,00/3.326,00 = 0,682$

Fator profundidade:- $(25,00/23,06)^{0,50} = 1,041$

Fator testada :- $(10,00/11,88)^{0,20} = 0,966$

Fator atualização :- $485,000/483,267 = 1,004$

$V_{u05} = R\$ 2.063.405,00/274,00 \times (0,682 + 1,041 + 0,966 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u05} = R\$ 5.219,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Los Angeles nº 272

SETOR 085 – QUADRA 281 – I. FISCAL = 2.321,00 – ZM2

OFERTA:- no local em 04/2017

OFERTANTE:- Hirata Imóveis
Fone 5531-0641 – Sra. Rosangela

TERRENO:- 10,00 x 21,20 = 212,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.900.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Médio, 140,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 140.969,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.900.000,00 \times 0,90 - R\$ 140.969,00 = R\$ 1.569.031,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.267,00/2.321,00 = 0,977$

Fator profundidade:- $(25,00/21,20)^{0,50} = 1,086$

Fator testada :- 1,000

Fator atualização :- $485,000/483,267 = 1,004$

$V_{u06} = R\$ 1.569.031,00/212,00 \times (0,977 + 1,086 + 1,000 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u06} = R\$ 7.897,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Vitor Alves da Rocha nº 67

SETOR 085 – QUADRA 599 – I. FISCAL = 2.321,00 – ZM2

OFERTA:- no local em 04/2017

OFERTANTE:- Agencia Anglo Americana
Fone 5542-3322 – Sr. Eduardo

TERRENO:- 3,93 x 19,33 = 76,00 m²

PREÇO:- R\$ 500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 87,00 m², 35 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 72.574,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 500.000,00 \times 0,90 - R\$ 72.574,00 = R\$ 377.426,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.267,00/2.321,00 = 0,977$

Fator profundidade:- $(25,00/19,33)^{0,50} = 1,137$

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $485,000/483,267 = 1,004$

$V_{u07} = R\$ 377.426,00/76,00 \times (0,977 + 1,137 + 1,148 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u07} = R\$ 6.287,00/m^2$

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 9.373,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 7.670,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 7.915,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 7.013,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 5.219,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 7.897,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 6.287,00/m ²
M É D I A	R\$ 7.335,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 7.335,00 x 0,70 = R\$ 5.134,50/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 7.335,00 x 1,30 = R\$ 9.535,50/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário do terreno corresponde, em setembro de 2.017, a:-

$$V_u = \text{R\$ } 7.335,00 / \text{m}^2 / 25 - 40/10 - \text{SETEMBRO} / 2.017$$

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório do terreno é o recomendado pelas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

III.1.3 – VALOR DO TERRENO

Será calculado através da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times (C_p + C_f - 2 + 1) =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno:-91,35 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 7.335,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade:- $(22,50)/25,00)^{0,50} = 0,949$

C_f = coeficiente de frente:- $(5,00/10,00)^{0,20} = 0,841$

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_t = 91,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.335,00 \times (0,949 + 0,841 - 2 + 1) =$$

$$V_t = \text{R\$ } 529.341,00$$

(quinhentos e vinte e nove mil, trezentos e quarenta e um reais)

III.2 – BENFEITORIAS

Serão avaliadas em conformidade com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em Casa Padrão Simples, valor médio da faixa, com valor unitário resultante da expressão igual a $1,056 \times R_8N$.

O custo unitário será obtido na tabela do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, cujo valor oficial para o símbolo R_8N é de R\$ 1.319,13/m² referente ao mês de setembro de 2.017.

Portanto o vales da construção, levando em consideração seu padrão construtivo descrito no capítulo II.4 do laudo e o respectivo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), resultam em:-

$$V_b = 122,00 \text{ m}^2 \times 1,056 \times R\$ 1.319,93 \text{ m}^2 \times 0,582 =$$
$$V_b = R\$ 98.969,00$$

(noventa e oito mil, novecentos e sessenta e nove reais)

IV – VALOR DO IMÓVEL

Corresponde à soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:-

Terreno	R\$ 529.341,00	
		+
Benfeitorias	<u>R\$ 98.969,00</u>	
TOTAL	R\$ 628.310,00	

(seiscentos e vinte e oito mil, trezentos e dez reais)

válido para o mês de agosto de 2.017.


V – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor do imóvel localizado nesta Capital à Rua Kansas nº 1.595, bairro do Brooklin Paulista, resultou na quantia de **R\$ 628.310,00** (seiscentos e vinte e oito mil, trezentos e dez reais), **válido para o mês de agosto de 2.017.**

VI – ENCERRAMENTO

Laudo em 21 (vinte e uma) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 26 de setembro de 2.017.


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia.
I. B. A. P. E. Nº 048

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 085.312.0029-6			
Local do Imóvel: R KANSAS, 1595 BROOKLIN PAULISTA LA RIOJA CEP 04558-005 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R KANSAS, 1595 BROOKLIN PAULISTA LA RIOJA CEP 04558-005			
Contribuinte(s): CPF 197.557.918-68 SALVADOR ISSA GONZALEZ			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	92	Testada (m):	4,06
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	92		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	122	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	72	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1979		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.267,00		
- da construção:	1.566,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	208.564,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	112.721,00		
Base de cálculo do IPTU:	321.285,00		
			
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 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2017, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 23ª VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

PROCESSO Nº 1015296-85.2013.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI,

Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 1015296-85.2013** da
ação de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** que **ITAÚ UNIBANCO S/A**
move contra **RODRIGO SIMONINI GONZALES E OUTROS**, após
as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanci-
ado exame da matéria em debate, vem, mui respeitosamente
a Vossa Excelência, para apresentar o seguinte

L A U D O

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – cep 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: irineu@tardelliengenharia.com.br

I – PRELIMINARES

Processo nº 1015296-85.2013.8.26.0100
23ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autor:- Itaú Unibanco S/A
Réus :- Rodrigo Simonini Gonzales e outros
Imóvel:- Rua Plinio Ramos nº 90
Bairro:- Santa Efigênia
Contribuinte nº 001.025.0044-4
Matrícula nº 24.267 – 5º Cartório de Registro de Imóveis

II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e, como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação, que mostram todas as características e condições locais, assim como do imóvel, em detalhes, tem-se:-

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Rua Plínio Ramos nº 90, Bairro de Santa Efigênia, nesta Capital.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel em causa está localizado na Quadra Fiscal nº 025 do Setor Fiscal nº 001.



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Rua Plínio, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos, conforme se observa na imagem abaixo:-



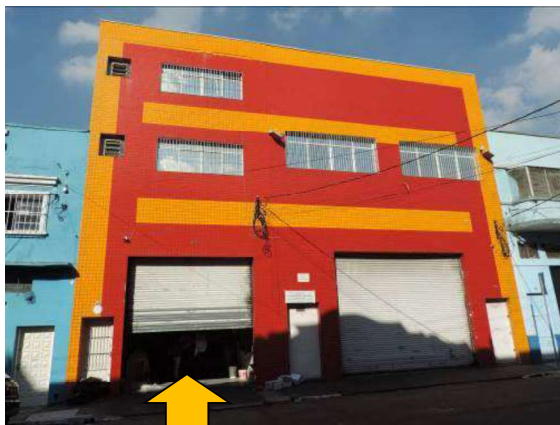
II.3 – TERRENO

O terreno possui formato de regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 6,00 metros de frente no alinhamento da Rua Plínio Ramos; 40,00 metros do lado direito; 40,00 metros do lado esquerdo; 6,00 metros fundos; área total de 240,00 m².

II.4 – BENFEITORIAS

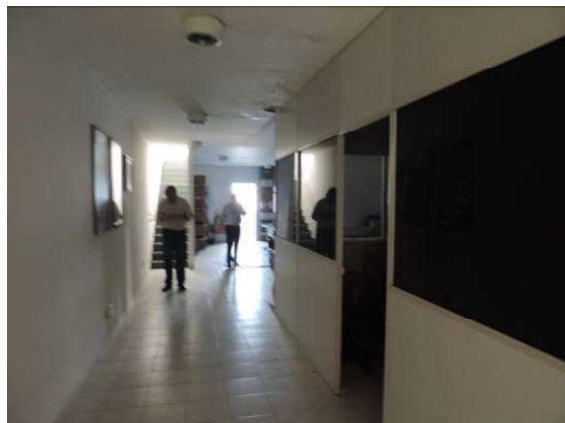
Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza comercial em três pavimentos, com área construída de 755,00 m², idade de 15 anos, necessitando de reparos simples, com as seguintes características construtivas:- pisos de ladrilhos cerâmicos / ardósia, paredes com pintura em látex / azulejos, forros de laje, esquadrias de ferro e porta de ferro de enrolar.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048





IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – cep 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: irineu@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

III – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “Método Comparativo Direto”

III.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avaliando procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados cinco elementos comparativos 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 2.017, tendo sido fixado para a Rua Plínio Ramos, no trecho em questão, o índice fiscal “3.905,00” (Setor Fiscal nº 001 – Quadra Fiscal nº 025).

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 estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Galpão Padrão Simples”, valor médio da faixa (0,726), 15 anos, necessitando de reparos simples (0,782).

FATOR ÁREA:- Para avaliação dos imóveis cujas áreas são discrepantes dos elementos coletados, será utilizado o Fator Área, conforme “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” da Editora Pini, autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman onde:

- quando a diferença for inferior a 30%

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do elemento avaliando}]^{1/4}$$

- quando a diferença for superior a 30%

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do elemento avaliando}]^{1/8}$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Antonio Pais nº 129

SETOR 001 – QUADRA 023 – I. FISCAL = 3.653,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Sr. Nilo (corretor autônomo)
Fone 98374-8107

TERRENO:- 16,50 x 35,69 = 589,00 m²

PREÇO:- R\$ 5.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Galpão Padrão Médio, 1.248,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 0,726/0,972 = 0,747

Fator obsolescência:- 0,782/0,463 = 1,689

Fator área :- (1.245,00/755,00)^{0,125} = 1,065

Fator transposição :- 3.905,00/3.653,00 = 1,069

$V_{u01} = R\$ 5.500.000,00 \times 0,90 / 1.248 \times (0,747 + 1,689 + 1,065 + 1,069 - 4 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 6.227,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua da Cantareira nº 789

SETOR 001 – QUADRA 025 – I. FISCAL = 4.608,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Sr. Paulo (corretor autônomo)
Fone 95947-7486

TERRENO:- 21,50 x 44,65 = 960,00 m²

PREÇO:- R\$ 11.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Galpão Padrão Médio, 1.920,00 m², 30 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 0,726/0,686 = 1,058

Fator obsolescência:- 0,782/0,779 = 1,004

Fator área :- (1.920,00/755,00)^{0,125} = 1,124

Fator transposição :- 3.905,00/4.608,00 = 0,847

$V_{u01} = R\$ 11.000.000,00 \times 0,90 / 1.920 \times (1,058 + 1,004 + 1,124 + 0,847 - 4 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 5.326,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Libero Badaró nº 446

SETOR 001 – QUADRA 072 – I. FISCAL = 5.898,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Lopes Local Imóveis
Fone 3065-0555 – Sra. CristianeTERRENO:- 16,25 x 19,07 = 310,00 m²

PREÇO:- R\$ 6.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Simples, 960,00 m², 55 anos, necessitando de reparos simples**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 0,726/1,440 = 0,504

Fator obsolescência:- 0,782/0,396 = 1,975

Fator área :- (960,00/755,00)^{0,125} = 1,030

Fator transposição :- 3.905,00/5.898,00 = 0,662

 $V_{u03} = R\$ 6.000.000,00 \times 0,90/960 \times (0,504 + 1,975 + 1,030 + 0,662 - 4 + 1) =$ $V_{u03} = R\$ 6.587,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Florêncio de Abreu nº 636

SETOR 001 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 4.710,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Ciranda Imóveis
Fone 3549-5799 – Sr. Eduardo

TERRENO:- 23,70 x 18,77 = 445,00 m²

PREÇO:- R\$ 20.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Escritório Padrão Médio, 2.400,00 m², 38 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 0,726/1,452 = 0,500

Fator obsolescência:- 0,782/0,519 = 1,507

Fator área :- (2.400,00/755,00)^{0,125} = 1,156

Fator transposição :- 3.905,00/4.710,00 = 0,829

$V_{u04} = R\$ 20.000.000,00 \times 0,90 / 2.400 \times (0,500 + 1,507 + 1,156 + 0,829 - 4 + 1) =$

$V_{u04} = R\$ 7.440,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Libero Badaró nº 370

SETOR 001 – QUADRA 080 – I. FISCAL = 5.974,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Henry Kaul Imóveis
Fone 2157-8811 – Sr. RicardoTERRENO:- 9,88 x 29,15 = 288,00 m²

PREÇO:- R\$ 13.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Médio, 3.241,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 0,726/1,632 = 0,445

Fator obsolescência:- 0,782/0,355 = 2,203

Fator área :- (3.941,00/755,00)^{0,125} = 1,229

Fator transposição :- 3.905,00/5.974,00 = 0,654

 $V_{u05} = R\$ 13.000.000,00 \times 0,90 / 3.941 \times (0,445 + 2,203 + 1,129 + 0,654 - 4 + 1) =$ $V_{u05} = R\$ 4.248,00/m^2$

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 6.227,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 5.326,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 6.587,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 7.440,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 4.248,00/m ²
M É D I A	R\$ 5.966,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 5.966,00 x 0,70 = R\$ 4.176,20/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 5.966,00 x 1,30 = R\$ 7.755,80/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário do terreno corresponde, em agosto de 2.017, a:-

$V_u = R\$ 5.966,00 / m^2 - AGOSTO / 2.017$

III.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado nas "NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

III.3 – VALOR DO IMÓVEL

Será calculado através da seguinte expressão:-

$$V_I = A_C \times V_u =$$

ONDE:-

V_I = valor do imóvel

A_c = área construída:- 755,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 6.580,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_i = 755,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.966,00/\text{m}^2 +$$

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 4.504.330,00}$$

(quatro milhões, quinhentos e quatro mil, trezentos e trinta reais)


IV – CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Rua Plinio Ramos nº 90, Bairro de Santa Efigênia, nesta Capital, resultou na quantia de **R\$ 4.504.330,00** (quatro milhões, quinhentos e quatro mil, trezentos e trinta reais), **válido para o mês de agosto de 2.017.**

V – ENCERRAMENTO

Laudo em 19 (dezenove) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 26 de setembro de 2.017.


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
 Membro Titular do Instituto Brasileiro de
 Avaliações e Perícias de Engenharia.
 I. B. A. P. E. Nº 048



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 001.025.0044-4

Local do Imóvel:
R PLINIO RAMOS, 90
CEP 01027-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL SARUTAIA, 392 - APARTAMENTO N 11
JARDIM PAULISTA SAO PAULO CEP 01403-010

Contribuinte(s):
CPF 197.557.918-68 SALVADOR ISSA GONZALEZ

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	240	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	240		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	755	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2002		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.905,00		
- da construção:	2.425,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	937.200,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.611.170,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.548.370,00		

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 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/11/2017, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
 CREA 20.866/D – IBAPE 048

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 23ª VARA CÍ-
 VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

PROCESSO Nº 1015296-85.2013.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI,

Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 1015296-85.2013** da
 ação de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
 ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** que **ITAÚ UNIBANCO S/A**
 move contra **RODRIGO SIMONINI GONZALES E OUTROS**, após
 as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanci-
 ado exame da matéria em debate, vem, mui respeitosamente
 a Vossa Excelência, para apresentar o seguinte

L A U D O

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – cep 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: irineu@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

I – PRELIMINARES

Processo nº 1015296-85.2013.8.26.0100
23ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autor:- Itaú Unibanco S/A
Réus :- Rodrigo Simonini Gonzales e outros
Imóvel:- Rua Alto da Conceição nº 85
Bairro:- Vila Nova York
Contribuinte nº 148.174.0029-2
Matrícula nº 32.570 – 9º Cartório de Registro de Imóveis

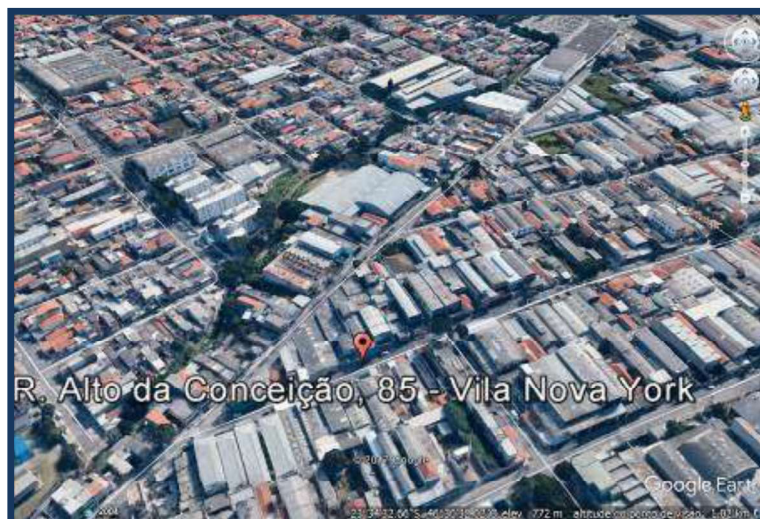
II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e, como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação, que mostram todas as características e condições locais, assim como do imóvel, em detalhes, tem-se:-

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Rua Alto da Conceição nº 85, Vila Nova York, nesta Capital.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel em causa está localizado na Quadra Fiscal nº 174 do Setor Fiscal nº 148.



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Rua Alto da Conceição, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos, conforme se observa nas imagens abaixo:-



II.3 – TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana, superfície seca e firme, com 10,00 metros de frente no alinhamento da Rua Alto da Conceição, 54,00 metros do lado direito, 48,00 metros do lado esquerdo, 10,00 metros fundos, encerrando a área de 510,00 m².

II.4 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito erguem-se construções de natureza comercial, com as seguintes características construtivas:- piso cimentado / ladrilhos cerâmicos; paredes em alvenaria de tijolos revestidos; pintura em látex; forros de laje; esquadrias de ferro; portão de ferro.





III – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “Método da Composição” em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

III.1 – TERRENO

CRITÉRIO – “Método Comparativo”

III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados nove elementos comparativos 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 2.017, tendo sido fixado para a Rua Alto da Conceição, no trecho em questão, o índice fiscal “415,00” (Setor Fiscal nº 148 – Quadra Fiscal nº 174).

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.

PROFUNDIDADES:- $P_{mi} = 25,00$ metros $P_{ma} = 40,00$ metros**TESTADA DE REFERÊNCIA:-** $F_r = 10,00$ metros

DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES:- As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Gedivaldo Calixto de Souza nº 63

SETOR 148 – QUADRA 069 – I. FISCAL = 416,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Cardoso Imóveis
Fone 2724-7756 – Sr. Jeferson

TERRENO:- 8,00 x 23,25 = 186,00 m²

PREÇO:- R\$ 600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 115,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 101.960,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 600.000,00 \times 0,90 - R\$ 101.960,00 = R\$ 438.040,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/416,00 = 0,998$
Fator profundidade:- $(25,00/23,25)^{0,50} = 1,037$
Fator testada :- $(10,00/8,00)^{0,20} = 1,046$
Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u01} = R\$ 438.040,00/186,00 \times (0,998 + 1,037 + 1,046 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u01} = R\$ 2.555,00/m^2$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Alto da Conceição nº 80

SETOR 148 – QUADRA 051 – I. FISCAL = 431,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Adven Imóveis
Fone 2721-9292 – Sr. Celso

TERRENO:- 5,00 x 40,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 400.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 133,00 m², 25 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 146.294,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 400.000,00 \times 0,90 - R\$ 146.294,00 = R\$ 213.706,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/431,00 = 0,963$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u02} = R\$ 213.706,00/200,00 \times (0,963 + 1,000 + 1,149 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u02} = R\$ 1.192,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Alto da Conceição nº 86

SETOR 148 – QUADRA 051 – I. FISCAL = 431,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Adven Imóveis
Fone 2721-9292 – Sr. Celso

TERRENO:- 5,00 x 40,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 380.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 94,00 m², 35 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 79.746,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 380.000,00 \times 0,90 - R\$ 79.746,00 = R\$ 262.254,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/431,00 = 0,963$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u03} = R\$ 262.254,00/200,00 \times (0,963 + 1,000 + 1,149 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u03} = R\$ 1.463,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Alto da Conceição nº 90

SETOR 148 – QUADRA 051 – I. FISCAL = 431,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Adven Imóveis
Fone 2721-9292 – Sr. Celso

TERRENO:- 5,00 x 40,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 390.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 94,00 m², 30 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 79.746,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 390.000,00 \times 0,90 - R\$ 83.014,00 = R\$ 267.986,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/431,00 = 0,963$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u04} = R\$ 267.986,00/200,00 \times (0,963 + 1,000 + 1,149 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u04} = R\$ 1.495,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Aparecida de São Manuel nº 237/239

SETOR 148 – QUADRA 236 – I. FISCAL = 412,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Adven Imóveis
Fone 2721-9292 – Sr. Celso

TERRENO:- 10,00 x 40,00 = 400,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Médio, 237,00 m², 35 anos, necessitando de reparos simples a importantes, avaliada em R\$ 231.014,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 231.014,00 = R\$ 848.986,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/412,00 = 1,007$
Fator profundidade:- 1,000
Fator testada :- 1,000
Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u05} = R\$ 848.986,00/400,00 \times (1,007 + 1,000 + 1,000 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u05} = R\$ 2.146,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Bugio Vermelho nº 142

SETOR 148 – QUADRA 184 – I. FISCAL = 386,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Liderança Imóveis
Fone 2741-4492 – Sr. Arsênio

TERRENO:- 6,00 x 20,00 = 120,00 m²

PREÇO:- R\$ 450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Simples, 85,00 m², 30 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 77.430,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 450.000,00 \times 0,90 - R\$ 77.430,00 = R\$ 327.570,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/386,00 = 1,075$
Fator profundidade:- $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$
Fator testada :- $(10,00/6,00)^{0,20} = 1,108$
Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u06} = R\$ 327.570,00/120,00 \times (1,075 + 1,118 + 1,108 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u06} = R\$ 3.562,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Lateral nº 795/801/805

SETOR 148 – QUADRA 050 – I. FISCAL = 415,00 – ZM2

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Sepol Imóveis
Fone 2721-3893 – Sr. Emílio

TERRENO:- 24,00 x 38,95 = 935,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Galpão Padrão Simples, 715,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 335.669,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 335.669,00 = R\$ 1.644.331,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/415,00 = 1,000$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u07} = R\$ 1.644.331,00/935,00 \times (1,000 + 1,000 + 0,871 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u07} = R\$ 1.539,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua Aparecida de São Manuel nº 568

SETOR 148 – QUADRA 240 – I. FISCAL = 392,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Copan Imóveis
Fone 2721-0033 – Sra. Denise

TERRENO:- 5,00 x 40,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 370.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 370.000,00 \times 0,90 = R\$ 333.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $415,00/392,00 = 1,059$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $485,000/483,217 = 1,004$

$V_{u08} = R\$ 333.000,00/200,00 \times (1,059 + 1,000 + 1,149 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u08} = R\$ 2.018,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:- Rua Professor Ulysses Lemos Torres nº 374

SETOR 148 – QUADRA 137 – I. FISCAL = 443,00 – ZPI

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Jornal Polo Paulistano Imóveis
Fone 2059-2375 – Sr. Júlio

TERRENO:- 5,00 x 40,00 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 550.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 78,00 m², 40 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 44.368,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$$V_t = R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 44.368,00 = R\$ 450.632,00$$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- 415,00/433,00 = 0,937

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- (10,00/5,00)^{0,20} = 1,149

Fator atualização :- 485,000/483,217 = 1,004

$$V_{u09} = R\$ 450.632,00 / 200,00 \times (0,937 + 1,000 + 1,149 + 1,004 - 4 + 1) =$$

$$V_{u09} = R\$ 2.455,00/m^2$$

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 2.555,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 1.192,00/m ² *
ELEMENTO Nº 03	R\$ 1.463,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 1.495,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 2.146,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 3.592,00/m ² *
ELEMENTO Nº 07	R\$ 1.539,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 2.018,00/m ²
ELEMENTO Nº 09	R\$ 2.455,00/m ²
M É D I A	R\$ 2.047,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	$R\$ 2.047,00 \times 0,70 = R\$ 1.432,90/m^2$
SUPERIOR + 30%	$R\$ 2.047,00 \times 1,30 = R\$ 2.661,10/m^2$

Eliminando os elementos nº 02 e 06 por serem discrepantes o valor unitário do terreno corresponde, em agosto de 2.017, a:-

$V_u = R\$ 1.953,00 / m^2 / 25 - 40/10 - AGOSTO / 2.017$

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório do terreno é o recomendado pelas “NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

III.1.3 – VALOR DO TERRENO

Será calculado através da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times (C_p + C_f - 2 + 1) =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno:- 510,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 1.953,00/m²

C_p = coef. de profundidade:-

$$[(400,00 \times 1,000) + (110,00 \times 0,707)/510,00] = 0,937$$

C_f = coeficiente de frente:- 1,000

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_t = 510,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.953,00 \times (0,937 + 1,000 - 2 + 1) =$$

$$V_t = \text{R\$ } 933.280,00$$

(novecentos e trinta e três mil, duzentos e oitenta reais)

III.2 – BENFEITORIAS

Serão avaliadas em conformidade com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em Galpão Padrão Simples, valor médio da faixa, com valor unitário resultante da expressão igual a $0,726 \times R_8N$.

O custo unitário será obtido na tabela do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, cujo valor oficial para o símbolo R_8N é de R\$ 1.319,13/m² referente ao mês de agosto de 2.017.

Portanto o vales da construção, levando em consideração seu padrão construtivo descrito no capítulo II.4 do laudo e o respectivo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), resultam em:-

$$V_b = 607,00 \text{ m}^2 \times 0,726 \times R\$ 1.319,13 \text{ m}^2 \times 0,608 =$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 353.655,00}$$

(trezentos e cinquenta e três mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais)

IV – VALOR DO IMÓVEL

Corresponde à soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:-

Terreno R\$ 933.280,00

+

Benfeitorias R\$ 353.655,00

TOTAL R\$ 1.286.935,00

(hum milhão, duzentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e cinco reais)

válido para o mês de agosto de 2.017.


V – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor do imóvel localizado nesta Capital à Rua Alto da Conceição nº 85, Vila Nova York, resultou na quantia de **R\$ 1.286.935,00** (hum milhão, duzentos e oitenta e seis mil, novecentos e trinta e cinco reais), **válido para o mês de agosto de 2.017.**

VI – ENCERRAMENTO

Laudo em 22 (vinte e duas) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 26 de setembro de 2.017.


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia.
I. B. A. P. E. N° 048

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 148.174.0029-2			
Local do Imóvel: R ALTO DA CONCEICAO, 85 - LT 34 QD 13 OVA YORK VL NOVA YORK CEP 03479-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ALTO DA CONCEICAO, 85 - LT 34 QD 13 OVA YORK VL NOVA YORK CEP 03479-050			
Contribuinte(s): CPF 914.478.448-15 MARIA DE LOURDES PACIOS DE ALMEIDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	510	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	510		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	607	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	489	Uso: armazém/depos	
Ano da construção corrigido:	1996		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	415,00		
- da construção:	893,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	211.650,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	439.062,00		
Base de cálculo do IPTU:	650.712,00		
			
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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/09/2017, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
 CREA 20.866/D – IBAPE 048

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 23ª VARA CÍ-
 VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

PROCESSO Nº 1015296-85.2013.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI,

Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 1015296-85.2013** da
 ação de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
 ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** que **ITAÚ UNIBANCO S/A**
 move contra **RODRIGO SIMONINI GONZALES E OUTROS**, após
 as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanci-
 ado exame da matéria em debate, vem, mui respeitosamente
 a Vossa Excelência, para apresentar o seguinte

L A U D O

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – cep 01020-901 – São Paulo – SP
 Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
 E-MAIL: irineu@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

I – PRELIMINARES

Processo nº 1015296-85.2013.8.26.0100
23ª Vara Cível do Foro Central da Capital
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autor:- Itaú Unibanco S/A
Réus :- Rodrigo Simonini Gonzales e outros
Imóvel:- Rua Antonio Pais nº 96/98
Bairro:- Santa Efigênia
Contribuinte nº 001.024.0022-9
Matrícula nº 48.373 – 5º Cartório de Registro de Imóveis

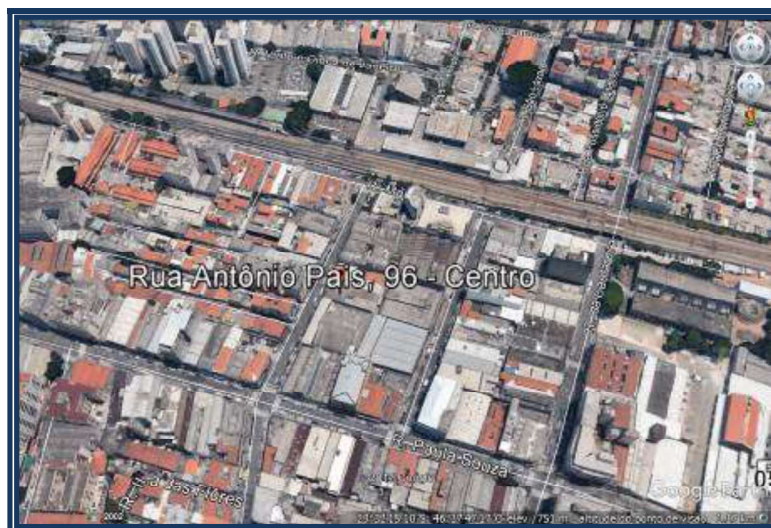
II – VISTORIA

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e, como se verificam das fotografias apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação, que mostram todas as características e condições locais, assim como do imóvel, em detalhes, tem-se:-

II.1 – LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel sub-judice na Rua Antonio Pais nº 96/98, Bairro de Santa Efigênia, nesta Capital.

Conforme a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel em causa está localizado na Quadra Fiscal nº 024 do Setor Fiscal nº 001.



II.2 – MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A região possui características predominantemente residencial, com comércio e serviços de âmbito local nos logradouros e nas proximidades, principalmente nas principais vias públicas.

A Rua Antonio Pais, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos, conforme se observa na imagem abaixo:-



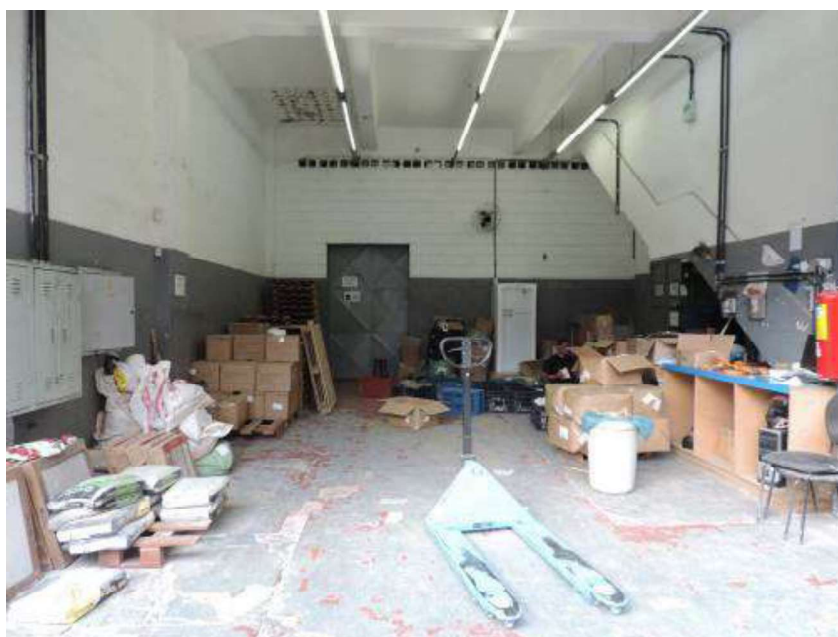
II.3 – TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana, superfície seca e firme, com 7,50 metros de frente no alinhamento da Rua Antonio Pais; 40,20 metros do lado direito; 40,20 metros do lado esquerdo; área total de 296,00 m².

II.4 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza comercial em dois pavimentos, com área construída de 500,00 m², idade de 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes, com as seguintes características construtivas:- pisos de ladrilhos cerâmicos / pastilhas / porcelanato, paredes com pintura em látex / azulejos, forros de gesso, esquadrias de ferro e porta de ferro de enrolar.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – cep 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: irineu@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

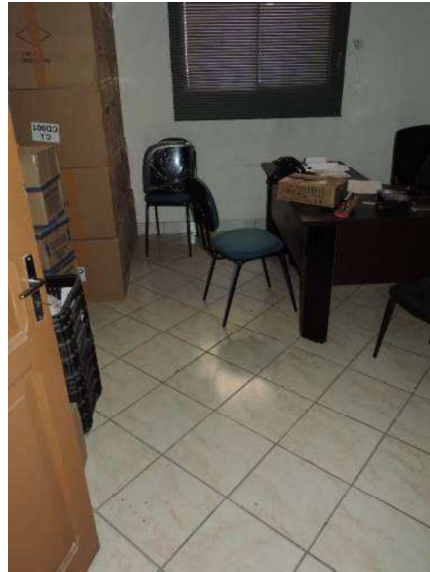


IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ17411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048



III – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “Método Comparativo Direto”

III.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avaliando procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados seis elementos comparativos 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 2.017, tendo sido fixado para a Rua Antonio Pais, no trecho em questão, o índice fiscal “4.463,00” (Setor Fiscal nº 001 – Quadra Fiscal nº 024).

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 estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.006, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Escritório Padrão Simples”, valor médio da faixa (1,440), 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes (0,407).

FATOR ÁREA:- Para avaliação dos imóveis cujas áreas são discrepantes dos elementos coletados, será utilizado o Fator Área, conforme “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” da Editora Pini, autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman onde:

- quando a diferença for inferior a 30%

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do elemento avaliando}]^{1/4}$$

- quando a diferença for superior a 30%

$$Fa = [\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do elemento avaliando}]^{1/8}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Antonio Pais nº 129

SETOR 001 – QUADRA 023 – I. FISCAL = 3.653,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Sr. Nilo (corretor autônomo)
Fone 98374-8107

TERRENO:- 16,50 x 35,69 = 589,00 m²

PREÇO:- R\$ 5.500.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Galpão Padrão Médio, 1.248,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 1,440/0,972 = 1,481

Fator obsolescência:- 0,407/0,463 = 0,879

Fator área :- (1.248,00/500,00)^{0,125} = 1,121

Fator transposição :- 4.463,00/3.653,00 = 1,222

$V_{u01} = R\$ 5.500.000,00 \times 0,90 / 1.248 \times (1,481 + 0,879 + 1,121 + 1,222 - 4 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 6.755,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua da Cantareira nº 789

SETOR 001 – QUADRA 025 – I. FISCAL = 4.608,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Sr. Paulo (corretor autônomo)
Fone 95947-7486

TERRENO:- 21,50 x 44,65 = 960,00 m²

PREÇO:- R\$ 11.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Galpão Padrão Médio, 1.920,00 m², 30 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 1,440/0,686 = 2,099

Fator obsolescência:- 0,407/0,779 = 0,533

Fator área :- (1.920,00/500,00)^{0,125} = 1,183

Fator transposição :- 4.463,00/4.608,00 = 0,969

$V_{u01} = R\$ 11.000.000,00 \times 0,90 / 1.920 \times (2,099 + 0,533 + 1,183 + 0,969 - 4 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 9.199,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Florêncio de Abreu nº 636

SETOR 001 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 4.710,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Ciranda Imóveis
Fone 3549-5799 – Sr. Eduardo

TERRENO:- 23,70 x 18,77 = 445,00 m²

PREÇO:- R\$ 20.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Escritório Padrão Médio, 2.400,00 m², 38 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 1,440/1,452 = 0,992

Fator obsolescência:- 0,407/0,519 = 0,784

Fator área :- (2.400,00/500,00)^{0,125} = 1,217

Fator transposição :- 4.463,00/4.710,00 = 0,948

$V_{u03} = R\$ 20.000.000,00 \times 0,90 / 2.400 \times (0,992 + 0,784 + 1,217 + 0,948 - 4 + 1) =$

$V_{u03} = R\$ 7.058,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Paula Souza nº 175

SETOR 001 – QUADRA 023 – I. FISCAL = 5.396,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Zap Imóveis
Fone 3284-5199 – Sr. Paulo

TERRENO:- 12,45 x 35,74 = 288,00 m²

PREÇO:- R\$ 12.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Escritório Padrão Médio, 2.907,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90
Fator padrão :- 1,440/1,632 = 0,882
Fator obsolescência:- 0,407/0,289 = 1,408
Fator área :- (2.907,00/500,00)^{0,125} = 1,246
Fator transposição :- 4.463,00/5.396,00 = 0,827

$V_{u04} = R\$ 12.000.000,00 \times 0,90 / 2.907 \times (0,882 + 1,408 + 1,246 + 0,829 - 4 + 1) =$
 $V_{u04} = R\$ 5.071,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua do Seminário nº 167

SETOR 001 – QUADRA 057 – I. FISCAL = 4.595,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Sr. José (corretor autônomo)
Fone 99236-6451

TERRENO:- 6,50 x 38,46 = 250,00 m²

PREÇO:- R\$ 6.300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Médio, 1.196,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples a importantes

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 1,440/1,632 = 0,882

Fator obsolescência:- 0,407/0,289 = 1,408

Fator área :- (1.196,00/500,00)^{0,125} = 1,115

Fator transposição :- 4.463,00/4.595,00 = 0,971

$V_{u05} = R\$ 6.300.000,00 \times 0,90 / 1.196 \times (0,882 + 1,408 + 1,115 + 0,971 - 4 + 1) =$

$V_{u05} = R\$ 6.689,00/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Libero Badaró nº 446

SETOR 001 – QUADRA 072 – I. FISCAL = 5.898,00

OFERTA:- no local em 07/2017

OFERTANTE:- Lopes Local Imóveis
Fone 3065-0555 – Sra. Cristiane

TERRENO:- 16,25 x 19,07 = 310,00 m²

PREÇO:- R\$ 6.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Simples, 960,00 m², 55 anos, necessitando de reparos simples

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator elasticidade :- 0,90

Fator padrão :- 1,440/1,440 = 1,000

Fator obsolescência:- 0,407/0,396 = 1,030

Fator área :- (960,00/500,00)^{0,125} = 1,084

Fator transposição :- 4.463,00/5.898,00 = 0,756

$V_{u06} = R\$ 6.000.000,00 \times 0,90/960 \times (1,000 + 1,030 + 1,084 + 0,756 - 4 + 1) =$

$V_{u06} = R\$ 4.894,00/m^2$

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 6.755,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 9.199,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 7.058,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 5.071,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 6.689,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 4.894,00/m ²
M É D I A	R\$ 6.611,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 6.611,00 x 0,70 = R\$ 4.627,70/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 6.611,00 x 1,30 = R\$ 8.594,30/m ²

Eliminando o elemento de nº 02 por ser discrepante o valor unitário do terreno corresponde, em agosto de 2.017, a:-

$V_u = R\$ 6.093,00 / m^2 - AGOSTO / 2.017$

III.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado nas "NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

III.3 – VALOR DO IMÓVEL

Será calculado através da seguinte expressão:-

$$V_I = A_C \times V_u =$$

ONDE:-

V_I = valor do imóvel

A_c = área construída:- 500,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 6.093,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_i = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.093,00/\text{m}^2 +$$

$$\mathbf{V_i = \text{R\$ } 3.046.500,00}$$

(três milhões, quarenta e seis mil e quinhentos reais)


V – CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Rua Antonio Pais nº 96/98, Bairro de Santa Efigênia, nesta Capital, resultou na quantia de **R\$ 3.046.500,00** (três milhões, quarenta e seis mil e quinhentos reais), **válido para o mês de agosto de 2.017.**

VI – ENCERRAMENTO

Laudo em 22 (vinte e duas) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 26 de setembro de 2.017.


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Feriças de Engenharia.
I. B. A. P. E. N° 048

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 001.024.0022-9			
Local do Imóvel: R ANTONIO PAIS, 96 - E 98 CEP 01027-020 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO PAIS, 96 - E 98 CEP 01027-020			
Contribuinte(s): CPF 017.904.638-15 ARIDANO MARCHI CPF 197.557.918-68 SALVADOR ISSA GONZALEZ			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	296	Testada (m):	7,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	296		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	500	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	250	Uso: com./resid.	
Ano da construção corrigido:	1939		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.463,00		
- da construção:	1.566,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.321.048,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	156.600,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.477.648,00		
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 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/11/2017, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRINEU ROBERTO TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2017 às 14:36, sob o número WJMJ7411124192. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015296-85.2013.8.26.0100 e código 38C6584.

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 23ª VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

PROCESSO Nº 1015296-85.2013.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI,

Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 1015296-85.2013** da
ação de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO** que **ITAÚ UNIBANCO S/A**
move contra **RODRIGO SIMONINI GONZALES E OUTROS**, após
as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanci-
ado exame da matéria em debate, atendendo ao R. despacho
de fls. 1.505/1.506 dos autos vem, mui respeitosamente a
Vossa Excelência, para apresentar os seguintes

E S C L A R E C I M E N T O S

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – cep 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: irineu@tardelliengenharia.com.br

I – MANIFESTAÇÃO DOS RÉUS – FLS. 1.128/1.169

Através da manifestação de fls. 1.128/1.169 dos autos, os Réus apresentaram discordância com relação à avaliação alguns dos imóveis, senão vejamos:

I.1 – RUA KANSAS Nº 1.595

Na impugnação oferecida, os Réus se baseiam no site “Agente Imóveis”.

No referido site são encontradas estatísticas, tendências e atividade do mercado imobiliário.

Contar com a ajuda de uma empresa especializada e experiente na cidade em que o seu imóvel está localizado pode evitar que você tenha decepções futuras e até mesmo surpresas, como por exemplo, perder tempo com gastos e demandas desnecessárias devido à falta de clientes, mas não substitui uma avaliação técnica de mercado conforme apurada pelo signatário nos autos.

No procedimento avaliatório este Perito Judicial se valeu das “Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos” elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de

Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, usualmente adotadas pelo Peritos Judiciais nas avaliações dessa natureza.

Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, com as Resoluções nº 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal nº 12.378 de 31/12/2010.

Para a avaliação de um imóvel, o seguimento do processo avaliatório, compreende a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados, devem ser observadas as seguintes premissas:-

a) Qualidade do conjunto de elementos, entre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências do nível de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor devem ser buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consulta a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante.

Deve ser realizada uma análise do comportamento do mercado imobiliário local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos devem ser tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos da formação dos preços e suas interrelações.

Segundo as Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

É importante destacar que o Valor de Mercado é uma estimativa objetiva do bem e/ ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado do qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da referida Norma.

No presente caso a metodologia a ser aplicada corresponde ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Esse método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

A coleta de dados compreende a obtenção de dados e informações de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

O laudo elaborado por este Perito Judicial preenche todos os requisitos necessários à obtenção do valor de mercado dos imóveis, conforme preceitua o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A comparação do valor da avaliação repita-se, elaborada de acordo com o que estabelecem as normas para avaliação de imóveis adotadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com mera “ideia” de valor através de sites especializados, é totalmente descabida e fora da realidade.

I.2 – RUA BARÃO DO TRIUNFO Nº 1.302

Na impugnação oferecida, os Réus também se baseiam no site “Agente Imóveis”.

Da mesma forma que na análise da avaliação do imóvel da Rua Kansas nº 1.595, cabem aqui às mesmas considerações.

I.3 – AVENIDA JOSÉ GALANTE Nº 671

Na impugnação oferecida, os Réus também se baseiam no site “Agente Imóveis”.

Da mesma forma que na análise da avaliação do imóveis anteriores, cabem aqui às mesmas considerações.

I.4 – ALAMEDA LORENA Nº 2.039

Na impugnação oferecida, os Réus também se baseiam no site “Agente Imóveis”.

Da mesma forma que na análise da avaliação do imóveis anteriores, cabem aqui às mesmas considerações.

II – CONCLUSÃO


Diante das considerações expostas nos presentes esclarecimentos, este Perito Judicial ratifica os valores das avaliações constantes de seu laudo reproduzido às fls. 880/1.102 dos autos.

Os laudos elaborados por este Perito Judicial preenchem todos os requisitos necessários à obtenção dos valores de mercado dos imóveis, conforme preceitua o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

III – ENCERRAMENTO

Esclarecimentos em 08 (oito) folhas, vindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 07 de novembro de 2.018.


ENGº IRINEU ROBERTO TARDELLI
Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia.
I. B. A. P. E. Nº 048

- 2.** No curso da Execução Itaú, o REQUERENTE pediu a penhora de diversos imóveis de titularidade dos DEVEDORES, tendo sido lavrado o pertinente termo de penhora e anotada a correspondente constrição na matrícula dos indigitados bens.
- 3.** Prosseguindo com a excussão dos bens penhorados para satisfação da dívida executada, foi proferida a decisão em anexo (Doc. 1), autorizando a alienação judicial dos imóveis e determinando que o Requerente oficiasse todos os credores titulares de gravames anotados nas matrículas dos bens que serão alienados, para fins de exercício de seu interesse jurídico em eventuais sobras no produto dos leilões judiciais em questão.
- 4.** Desta feita, em cumprimento à determinação judicial supracitada, vem o REQUERENTE cientificar as PARTES deste processo, na pessoa de seus advogados, a respeito da alienação dos imóveis de matrícula 48.373 e 24.267 cuja constrição foi também deferida nestes autos.

São Paulo, 17 de setembro de 2019.

MARCELO BELTRÃO DA FONSECA
CPF/MF Nº 823.423.427-72
OAB-SP Nº 186.461-A

DÉBORA CHAVES M. FERNANDES
CPF/MF Nº 326.758.868.58
OAB-SP Nº 256.879