

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

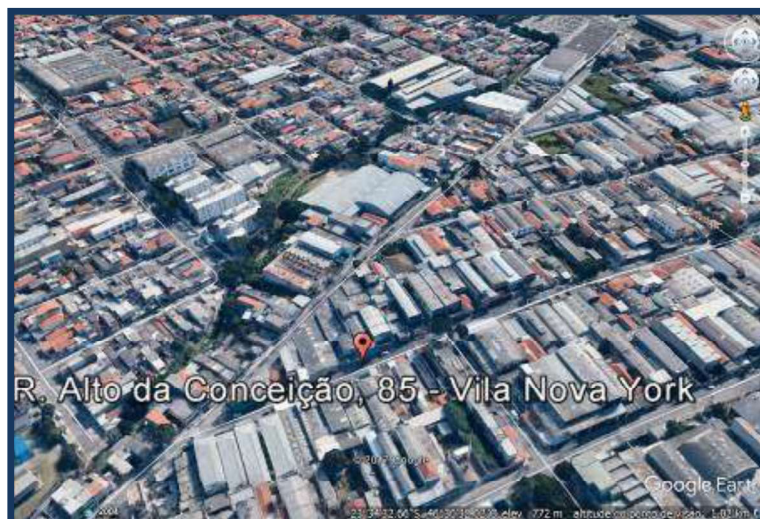
II – VISTORIA

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.