

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:-



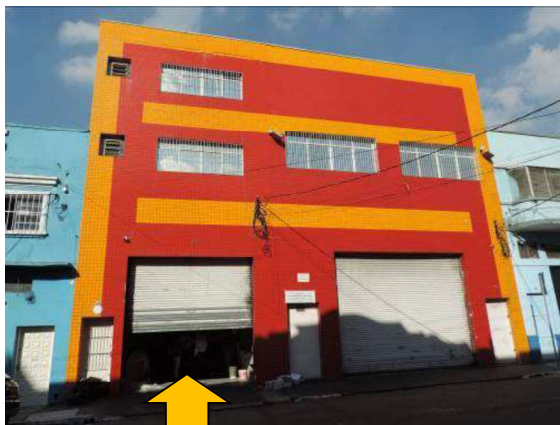
II.3 – TERRENO

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

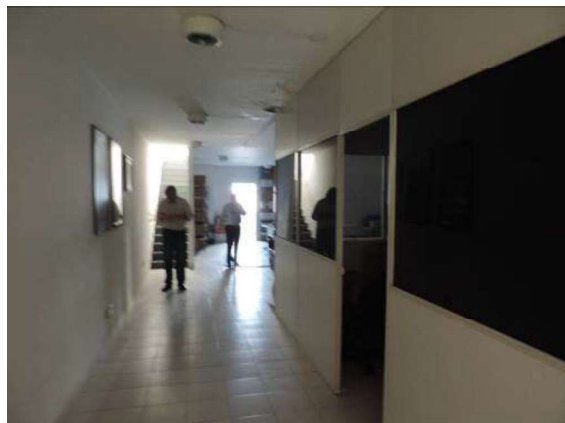
Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza comercial em três pavimentos, com área construída de 755,00 m², idade de 15 anos, necessitando de reparos simples, com as seguintes características construtivas:- pisos de ladrilhos cerâmicos / ardósia, paredes com pintura em látex /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