

**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:- Avenida José Galante nº 671 – Apto 122
Bairro:- Brooklin Paulista
Contribuinte nº 171.199.0070-1
Matrícula nº 123.075 – 18º Cartório de R. 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 Avenida José Galante nº 671 – Apto 122, nesta Capital.

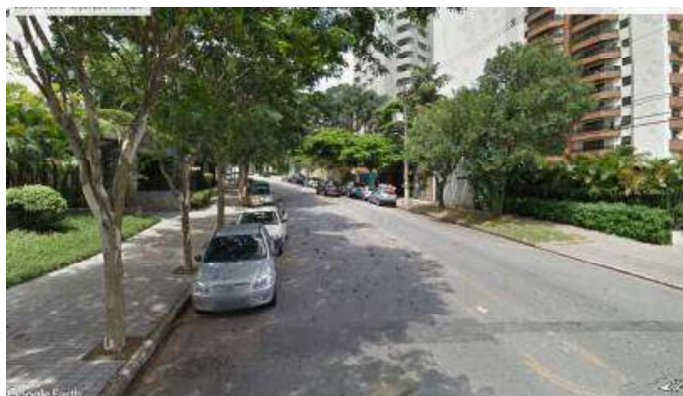
Conforme a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel em causa está localizado na Quadra Fiscal nº 199 do Setor Fiscal nº 171.



## 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 Avenida José Galante, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se observa nas imagens abaixo:-



## II.3 – DO IMÓVEL

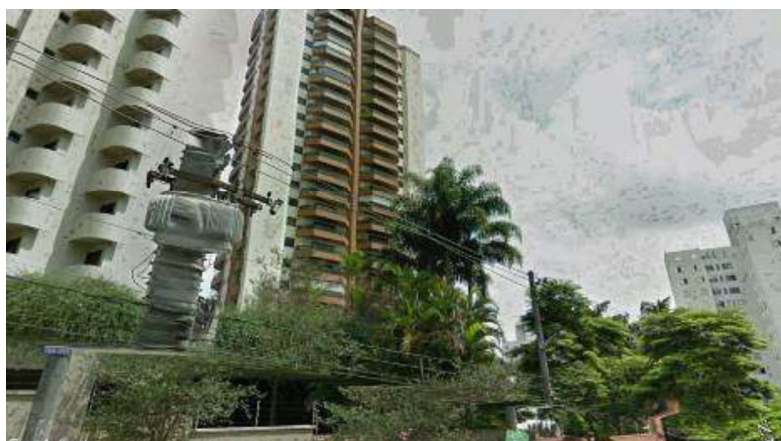
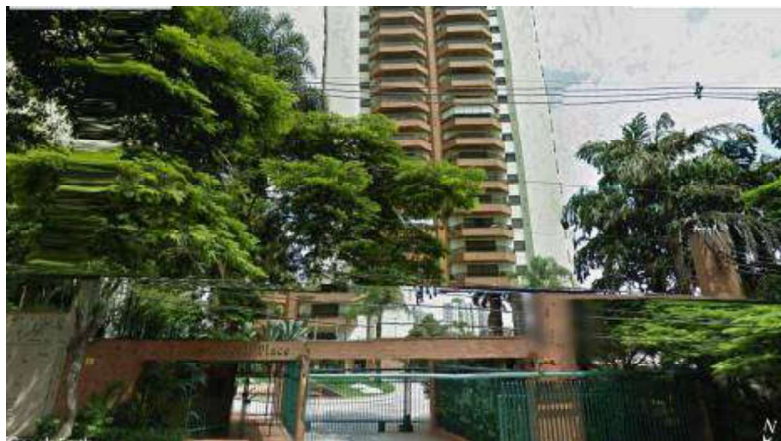
A unidade avalianda localiza-se no 12º andar do Edifício Royal Place, constituído por torre única, com 27 anos de idade, com sala, quatro dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, além de três vagas na garagem.

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.

De acordo com a matrícula nº 123.075 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui 213,255 m<sup>2</sup> de área privativa, 65,306 m<sup>2</sup> correspondente a três vagas de garagem e um depósito, área comum de 106,285 m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 384,846 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,233391% na área do terreno do Edifício Royal Place.

Classifica-se em “Apartamento Padrão Fino”, segundo o 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, 27 anos, necessitando de reparos simples.

**IRINEU ROBERTO TARDELLI**  
CREA 20.866/D – IBAPE 048



### III – AVALIAÇÃO

CRITÉRIO – “Método Comparativo”

#### III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário da unidade avalianda procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados sete elementos comparativos localizados 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 Avenida José Galante, no trecho em questão (Setor Fiscal nº 171 – Quadra Fiscal nº 199), o índice fiscal igual a “1.634,00”.

**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.

**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 “Apartamento Padrão Fino”, valor médio da faixa (3,066), 27 anos, necessitando de reparos simples (0,622).

Foram adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% (vinte por cento) referentes ao terreno e 80% (oitenta por cento) referentes à construção.





**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

LOCAL:- Avenida José Galante nº 671 – 5º andar

SETOR 171 – QUADRA 199 – I. FISCAL = 1.634,00/17 – ZONA ZCPa

OFERTA:- no local em 02/2017

OFERTANTE:- Lopes Prime Imóveis  
Fone 3894-1000 – Sr. Gustavo Vendramini

ÁREA ÚTIL:- 213,255 m²

VAGAS:- 03

PREÇO:- R\$ 1.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Apartamento Padrão Fino (3,066), 27 anos, necessitando de reparos simples (0,582)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u01} = \frac{R\$ 1.200.000,00 \times 0,90}{(213,25 \text{ m}^2 + 65,306 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{1.634,00}{1.634,00} + 0,80 \times \frac{3,066}{3,066} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,582 \quad 485,000 \\ & \times \frac{\quad}{0,582} \quad \times \frac{\quad}{479,699} = \end{aligned}$$

**$V_{u01} = R\$ 4.441,00/m^2/útil$**



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

LOCAL:- Avenida José Galante nº 684 – 17º andar

SETOR 171 – QUADRA 193 – I. FISCAL = 1.960,00/17 – ZONA ZM3a

OFERTA:- no local em 02/2017

OFERTANTE:- Imobiliária Imóveis no Morumbi  
Fone 3740-5591 – Sra. Madalena

ÁREA ÚTIL:- 240,00 m²

VAGAS:- 04

PREÇO:- R\$ 1.250.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Apartamento Padrão Fino (3,066), 30 anos, necessitando de reparos simples (0,541)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u02} = \frac{R\$ 1.250.000,00 \times 0,90}{(240,00 \text{ m}^2 + 80,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{1.634,00}{1.960,00} + 0,80 \times \frac{3,066}{3,066} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,582 \quad 485,000 \\ & \times \text{-----} ) \times \text{-----} = \\ & 0,541 \quad 479,699 \end{aligned}$$

**$V_{u02} = R\$ 4.173,00/\text{m}^2/\text{útil}$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

LOCAL:- Avenida José Galante nº 589 – 5º andar

SETOR 171 – QUADRA 199 – I. FISCAL = 1.634,00/17 – ZONA ZCPa

OFERTA:- no local em 02/2017

OFERTANTE:- Fred A Imóveis  
Fone 3721-2023 – Sra. Eliana

ÁREA ÚTIL:- 228,00 m²

VAGAS:- 04

PREÇO:- R\$ 1.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Apartamento Padrão Superior (1,406), 30 anos, necessitando de reparos simples (0,610)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.000.000,00 \times 0,90}{(228,00 \text{ m}^2 + 80,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{1.634,00}{1.634,00} + 0,80 \times \frac{3,066}{2,406} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,582 \quad 485,000 \\ & \times \text{-----} ) \times \text{-----} = \\ & 0,610 \quad 479,699 \end{aligned}$$

**$V_{u03} = R\$ 3.970,00/\text{m}^2/\text{útil}$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

LOCAL:- Avenida José Galante nº 224 – 10º andar

SETOR 171 – QUADRA 193 – I. FISCAL = 1.960,00/17 – ZONA ZM3a

OFERTA:- no local em 02/2017

OFERTANTE:- Lopes Prime Imóveis  
Fone 3894-1000 – Sra. Edna Santos

ÁREA ÚTIL:- 450,00 m²

VAGAS:- 04

PREÇO:- R\$ 2.800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Apartamento Padrão Fino (3,066), 30 anos, necessitando de reparos simples (0,541)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u04} = \frac{R\$ 2.800.000,00 \times 0,90}{(450,00 \text{ m}^2 + 80,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{1.634,00}{1.960,00} + 0,80 \times \frac{3,066}{3,066} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,582 \quad 485,000 \\ & \times \text{-----} ) \times \text{-----} = \\ & 0,541 \quad 479,699 \end{aligned}$$

**$V_{u04} = R\$ 4.939,00/\text{m}^2/\text{útil}$**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

LOCAL:- Avenida José Galante nº 290 – cobertura

SETOR 171 – QUADRA 193 – I. FISCAL = 1.960,00/17 – ZONA ZM3a

OFERTA:- no local em 02/2017

OFERTANTE:- Augustus Imóveis  
Fone 5561-4761 – Sr. Cido

ÁREA ÚTIL:- 236,00 m<sup>2</sup>

VAGAS:- 03

PREÇO:- R\$ 1.400.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Apartamento Padrão Fino (3,066), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,672)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u05} = \frac{R\$ 1.400.000,00 \times 0,90}{(236,00 \text{ m}^2 + 60,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{1.634,00}{1.960,00} + 0,80 \times \frac{3,066}{3,066} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,582 \quad 485,000 \\ & \times \text{-----} ) \times \text{-----} = \\ & 0,672 \quad 479,699 \end{aligned}$$

**V<sub>u05</sub> = R\$ 4.072,00/m<sup>2</sup>/útil**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

LOCAL:- Avenida José Galante nº 811 – cobertura  
 SETOR 171 – QUADRA 199 – I. FISCAL = 1.634,00/17 – ZONA ZCPa  
 OFERTA:- no local em 02/2017  
 OFERTANTE:- Paulista Imóveis  
 Fone 5522-2629 – Sr. Mauro  
 ÁREA ÚTIL:- 257,00 m<sup>2</sup>  
 VAGAS:- 03  
 PREÇO:- R\$ 1.300.000,00  
 DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
 Apartamento Padrão Fino (3,066), 30 anos, necessitando de reparos simples (0,541)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u06} = \frac{R\$ 1.300.000,00 \times 0,90}{(257,00 \text{ m}^2 + 60,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{1.634,00}{1.634,00} + 0,80 \times \frac{3,066}{3,066} \right) \times \frac{0,582}{0,541} \times \frac{485,000}{479,699} =$$

**V<sub>u06</sub> = R\$ 4.324,00/m<sup>2</sup>/útil**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07**

LOCAL:- Rua Domingos Lopes da Silva nº 461 – 4º andar

SETOR 171 – QUADRA 190 – I. FISCAL = 1.668,00/17 – ZONA ZCPa

OFERTA:- no local em 02/2017

OFERTANTE:- Sr. João (corretor autônomo)  
Fone 3607-8160

ÁREA ÚTIL:- 220,87 m²

VAGAS:- 04

PREÇO:- R\$ 1.450.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-  
Apartamento Padrão Fino (3,066), 20 anos, necessitando de reparos simples (0,672)

**H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

$$V_{u07} = \frac{R\$ 1.450.000,00 \times 0,90}{(220,87 \text{ m}^2 + 80,00 \times 0,50)} \times \left( 0,20 \times \frac{1.634,00}{1.668,00} + 0,80 \times \frac{3,066}{3,066} \right) \times$$

$$\begin{aligned} & 0,582 \quad 485,000 \\ & \times \text{-----} ) \times \text{-----} = \\ & 0,672 \quad 479,699 \end{aligned}$$

**$V_{u07} = R\$ 4.495,00/\text{m}^2/\text{útil}$**

**R E S U M O**

ELEMENTO Nº 01 41,00/m <sup>2</sup> /útil	R\$
ELEMENTO Nº 02	R\$ 4.173,00/m <sup>2</sup> /útil
ELEMENTO Nº 03 70,00/m <sup>2</sup> /útil	R\$
ELEMENTO Nº 04 39,00/m <sup>2</sup> /útil	R\$
ELEMENTO Nº 05 72,00/m <sup>2</sup> /útil	R\$
ELEMENTO Nº 06 24,00/m <sup>2</sup> /útil	R\$
ELEMENTO Nº 07 95,00/m <sup>2</sup> /útil	R\$
<b>M É D I A</b>	<b>R\$ 4.345,00/m<sup>2</sup>/útil</b>

**VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES**

INFERIOR – 30%	R\$ 4.345,00 x 0,70 = R\$ 3.041,50/m <sup>2</sup>
SUPERIOR + 30%	R\$ 4.345,00 x 1,30 = R\$ 5.648,50/m <sup>2</sup>

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em agosto de 2.017, a:-

<b><math>V_u = R\\$ 4.345,00 / m^2 / \text{útil} - \text{AGOSTO} / 2.017</math></b>
---



### 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 DA UNIDADE PENHORADA

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_{up} = (A_u + A_{ug} \times 0,50) \times V_u =$$

ONDE:-

$V_{up}$  = valor da unidade penhorada

$A_u$  = área útil da unidade avalianda:- 213,255 m<sup>2</sup>

$A_{ug}$  = área útil da garagem:- 65,306 m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor básico unitário:- R\$ 4.345,00/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, resulta:-

$$V_{up} = (213,255 \text{ m}^2 + 65,306 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 4.345,00/\text{m}^2 =$$

$$V_{up} = \text{R\$ } 1.068.470,00$$

(hum milhão, sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta reais)


#### IV – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor do imóvel, localizado nesta Capital à Avenida José Galante nº 671 – Apto 122, resultou na quantia de **R\$ 1.068.470,00** (hum milhão, sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta reais), **válido para o mês de agosto de 2.017.**

#### V – ENCERRAMENTO

Laudo em 18 (dezoito) 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