

IRINEU ROBERTO TARDELLI
CREA 20.866/D – IBAPE 048

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 13ª VARA CÍ-
VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

PROCESSO Nº 1036541-55.2013.8.26.0100

IRINEU ROBERTO TARDELLI,

Perito Judicial nomeado e nos **AUTOS Nº 1036541-55.2013** da
ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS
BANCÁRIOS** que **CCB BRASIL – CHINA CONSTRUCTION BANK
(BRASIL) BCO MÚLTIPLO S/A** move contra **OXFACTOR FAC-
TORING E FOMENTO COMERCIAL LTDA. E OUTROS**, após as
diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado
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 1036541-55.2013.8.26.0100
13ª Vara Cível do Foro Central da Capital – SP
Ação de Execução de Título Extrajudicial
Autor: CCB BRASIL – CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BCO MÚLTIPLO S/A
Réus : OXFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL LTDA. E OUTROS
Imóvel: Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira nº 95 – apto 91
Bairro: Vila Suzana
Contribuinte nº 171.189.0258-7
Matrícula nº 76.898 – 18º Oficial 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 Desembargador Dalmo do Valle Nogueira nº 95 – Apto 91, Vila Suzana, 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 189 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 Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se observa nas imagens abaixo:



II.3 – DO IMÓVEL

O Edifício Summit Loft é constituído por torre única formada por 14 andares, sendo 2 pisos de garagem, um pavimento térreo e 11 andares de pavimento tipo, cada andar é formado por 2 apartamentos.

A área de lazer do condomínio é formada por piscina, lavanderia comunitária e salão de festa.

O apartamento nº 91 é constituído de 2 pavimentos, sendo o primeiro com sala, varanda com churrasqueira, cozinha e lavabo. O segundo pavimento é constituído de quarto, closet e banheiro.

De acordo com a matrícula nº 76.898 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a unidade avalianda possui 67,67 m² de área útil, 127,76 m² de área comum, perfazendo a área total construída de 195,43 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,5455% na área do terreno do Edifício

Summit Loft, bem como o direito ao uso de duas vagas na garagem em locais indeterminados.

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel pois nas duas diligências realizadas no local não obteve êxito em encontrar seus ocupantes.

Classifica-se em “Apartamento Padrão Médio”, segundo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, 25 anos, necessitando de reparos simples.





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 oito elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotada 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 2.020, tendo sido fixado para a Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira, no trecho em questão (Setor Fiscal nº 171 – Quadra Fiscal nº 189), o índice fiscal igual a “1627,00”.

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 “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, derivado do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A unidade avalianda classifica-se em “Apartamento Padrão Médio” (5,075), 25 anos, necessitando de reparos simples (0,662).

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: Rua Desembargador Dalmo V. Nogueira nº 60 – 4º andar

SETOR 171 – QUADRA 190 – I. FISCAL = 1.622,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Sr. Antonio (corretor autônomo)
Fone 3675-0574

ÁREA ÚTIL: 63,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 470.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 15 anos, necessitando de re-
paros simples (0,753)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{R\$ 460.000,00 \times 0,90}{(63,00 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.622,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,753} =$$

V_{u01} = R\$ 5.126,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Desembargador Dalmo V. Nogueira nº 60 – 14º andar

SETOR 171 – QUADRA 190 – I. FISCAL = 1.622,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: 4Thorres Imóveis
Fone 3744-4004 – Sr. Carlos

ÁREA ÚTIL: 63,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 530.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 15 anos, necessitando de re-
paros simples (0,753)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u02} = \frac{R\$ 530.000,00 \times 0,90}{(63,00 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.622,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,753} =$$

V_{u02} = R\$ 5.906,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Desembargador Dalmo V. Nogueira nº 200 – 5º andar

SETOR 171 – QUADRA 190 – I. FISCAL = 1.622,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Dozzi Imobiliária
Fone 98125-5655 – Sra. Naildes

ÁREA ÚTIL: 85,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 640.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, em regular estado de conservação (0,807)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{R\$ 640.000,00 \times 0,90}{(85,00 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.622,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,807} =$$

V_{u03} = R\$ 5.195,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Desembargador Dalmo V. Nogueira nº 200 – 2º andar

SETOR 171 – QUADRA 190 – I. FISCAL = 1.622,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Dozzi Imobiliária
Fone 98125-5655 – Sra. Naildes

ÁREA ÚTIL: 85,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 499.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 20 anos, necessitando de re-
paros simples (0,710)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{R\$ 499.000,00 \times 0,90}{(85,00 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.622,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,710} =$$

V_{u04} = R\$ 4.475,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL: Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros nº 434 – 15º andar

SETOR 171 – QUADRA 192 – I. FISCAL = 1.926,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Guedala Imóveis
Fone 3723-4050 – Sr. Joelson

ÁREA ÚTIL: 68,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 610.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 02 anos, necessitando de re-
paros simples (0,844)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u05} = \frac{R\$ 610.000,00 \times 0,90}{(68,00 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.926,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,844} =$$

V_{u05} = R\$ 5.606,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros nº 434 – 10º andar

SETOR 171 – QUADRA 192 – I. FISCAL = 1.926,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Gama & Guedes Imóveis
Fone 96802-7880 – Sr. Edson

ÁREA ÚTIL: 88,00 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 705.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 02 anos, necessitando de re-
paros simples (0,844)

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u06} = \frac{R\$ 705.000,00 \times 0,90}{(88,00 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.926,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,844} =$$

V_{u06} = R\$ 5.157,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: Rua Desembargador Dalmo do V. Nogueira nº 95 – 4º andar

SETOR 171 – QUADRA 189 – I. FISCAL = 1.627,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: Remax Urban Imóveis
Fone 4210-1616 – Sra. Cristina Ferreira

ÁREA ÚTIL: 67,67 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 325.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 25 anos, necessitando de re-
paros simples (0,662)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u07} = \frac{R\$ 325.000,00 \times 0,90}{(67,67 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.627,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,662} =$$

V_{u07} = R\$ 3.766,00/m²/útil



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL: Rua Desembargador Dalmo do V. Nogueira nº 95 – 3º andar

SETOR 171 – QUADRA 189 – I. FISCAL = 1.627,00/20 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 09/2020

OFERTANTE: 4Thorres Imóveis
Fone 3744-4004 – Sr. Augusto Neves

ÁREA ÚTIL: 67,67 m²

VAGAS: 02

PREÇO: R\$ 385.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Apartamento Padrão Médio (5,075), 25 anos, necessitando de re-
paros simples (0,662)

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u08} = \frac{R\$ 385.000,00 \times 0,90}{(67,67 + 20,00 \times 0,50)} \times (0,20 \times \frac{1.627,00}{1.627,00} + 0,80 \times \frac{5,075}{5,075}) \times \frac{0,662}{0,662} =$$

V_{u08} = R\$ 4.461,00/m²/útil



R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 5.126,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 02	R\$ 5.906,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 03	R\$ 5.195,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 04	R\$ 4.475,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 05	R\$ 5.606,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 06	R\$ 5.157,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 07	R\$ 3.766,00/m²/útil
ELEMENTO Nº 08	R\$ 4.461,00/m²/útil
M É D I A	R\$ 4.962,00/m²/útil

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 4.962,00 x 0,70 = R\$ 3.473,40/m²
SUPERIOR + 30%	R\$ 4.962,00 x 1,30 = R\$ 6.450,60/m²

Inexistindo elementos discrepantes o valor unitário da unidade avalianda corresponde, em setembro de 2.020, a:

$V_u = \text{R\$ } 4.962,00 / \text{ m}^2 / \text{ útil} - \text{ SETEMBRO} / 2.020$

III.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório é o recomendado pela “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, usualmente adotada nos casos dessa natureza.

III.1.3 – VALOR DO IMÓVEL

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: 67,67 m²

A_{ug} = área útil da garagem: 20,00 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 4.962,00/m²

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_{up} = (67,67 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 4.962,00/\text{m}^2 =$$
$$V_{up} = \text{R\$ } 385.398,00$$

(trezentos e oitenta e cinco mil, trezentos e noventa e oito reais)

IV – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor do imóvel localizado nesta Capital à Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira nº 95 – Apto 91, Vila Suzana, resultou na quantia de **R\$ 385.398,00** (trezentos e oitenta e cinco mil, trezentos e noventa e oito reais), **válido para o mês de setembro de 2.020.**

V – ENCERRAMENTO

Laudo em 20 (vinte) folhas, vindo esta última dada e assinada.

São Paulo, 23 de setembro de 2.020.


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