

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL JOÃO MENDES

Gilberto Lobo de Campos, engenheiro, perito nomeado nos autos da Ação de Cobrança de Condomínio, processo nº 0205553-55.2011.8.26.0100, em que são partes:

Requerente : **Condomínio Mirante do Vale**
Requerido : **Wilson Aparecido Bianchi**

Depois de ter procedido estudos e diligências que se fizeram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, vem apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

e-mail : gilberto.lobo@gmail.com
tel.: 99934-7940

259
R

1 - FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo, visa determinar o valor atual de mercado da sala comercial nº 3227, localizado na Av. Prestes Maia, nº 241, República, nesta Capital.

1.1) Da Ação e Dos Autos

Trata-se de uma Ação de Cobrança de Condomínio, em fase de execução proposta por **Condomínio Edifício Mirante do Vale** contra **Wilson Aparecido Bianchi**.

Em resumo o autos expõe e requer o seguinte:

- O requerido é proprietário da unidade nº 3227 do edifício supracitado e na qualidade de condômino deve contribuir com as despesas inerentes ao condomínio.
- Ocorre que o requerido não vem cumprindo com suas obrigações deixando de pagar as cotas condominiais vencidas, apesar de ter sido notificado inúmeras vezes.
- Assim sendo como não foi possível resolver amigavelmente a pendência não restou alternativa senão ingressar com o ajuizamento da presente ação

2

- O débito correspondentes as cotas vencidas e não pagas desde fev/2004, totaliza o importe de R\$69.349,79 (out/2011).
- Diante do exposto, vem o autor requerer a V.Exa., se digne mandar citar o requerido para pagar o valor devido supracitado e das cotas que vencerem no curso da ação, acrescido dos encargos de praxe.
- Dando prosseguimento ao feito, o MM. Juiz determinou a penhora e a avaliação do apartamento em questão, honrando o signatário com sua nomeação para atuar como Perito de Juízo (fls.233).

261

II - HISTÓRIA DO IMÓVEL

2.1) Situação e Localização

Após estudo dos autos, este Perito dirigiu-se à Av. Prestes Maia, nº 241, sala nº 3227, Edifício Mirante do Vale, também conhecido como Palácio Zarzur (nome fantasia), subdistrito de Santa Efigênia, para a coleta de todos os dados necessários à fundamentação deste laudo.

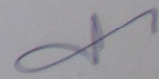
De acordo com o Mapa Oficial da Cidade - MOC, o imóvel pertence ao setor 001, quadra 047 e lote nº 10058-6 conforme dados da Planta Genérica de Valores, divulgado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O quarteirão onde se encontra o imóvel avaliando é delimitado pelas seguintes referências: Av. Prestes Maia, Rua Brigadeiro Tobias, Rua Riskalah Jorge e Praça Pedro Lessa.

O local dispõe de todos melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: iluminação pública, telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo, ruas asfaltadas e calçadas.

A ocupação predominante na região é comercial caracterizada por inúmeros edifícios de padrão variado, lojas, escritórios, consultórios, bancos, farmácias, lanchonetes, cinemas, etc.

O condomínio tem entrada pela Av. Prestes Maia, 241, pela Rua Brig. Tobias, 118 e pela Praça Pedro Lessa, 110.

4


262
R

2.2) Descrição do Terreno

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características de acordo com vistoria realizada.

- **Situação:** sua localização é junto ao viaduto Santa Ifigênia, centro antigo da cidade.
- **Topografia terreno:** plano
- **Formato :** irregular
- **Condições do solo na superfície :** firme e seco

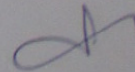
2.3) Descrição das Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se o Edifício Mirante do Vale, o maior edifício construído no país até dez/2012, com 170 metros de altura. O edifício teve as obras iniciadas em 1960 e sua inauguração foi em 1966. O edifício apresenta as seguintes características:

- possui 51 andares;
- com 12 elevadores;
- duas escadas rolantes;
- 146 lojas;
- 812 salas comerciais;
- 60 salões comerciais;
- Restaurante no 45º andar;
- Mirante do 46º ao 50º andar;
- Heliporto no 51º andar;

A sala comercial penhorada possui as seguintes dimensões:

- Área Privativa 37,20 m²
- Área Comum 12,80 m²



263
Ⓟ

- Área Total 50,00 m²
- Área ideal de terreno 1,57 m²
- Cota de despesa geral de 0,0797%
- Cota de despesa específica 0,44539%

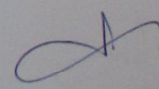
A sala avalianda está localizado no 32º andar, sendo composto por :

- Sala
- banheiro

Acabamento

- **Pisos** : revestidos com taco de madeira nas áreas secas e revestidos com cerâmica nas áreas úmidas.
- **Paredes** : em massa fina com pintura à base de látex e cerâmica nas áreas úmidas.
- **Esquadrias** : de ferro.
- **Forro** : laje com acabamento igual as paredes.

III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



264
Q

Fotos 1 e 2: Vista do Edifício Mirante do Vale



e-mail : gilberto.lobo@gmail.com
tel.: 99934-7940

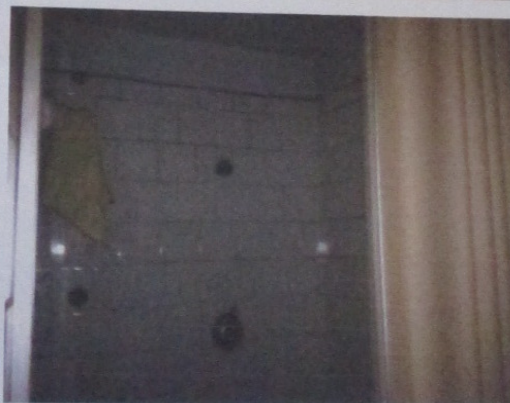
265
R

Fotos 3 a 8 : Vista do interior do edifício



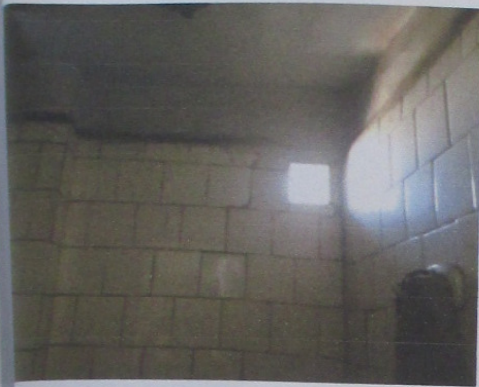
266
A

Foto 9 a 14: Vista do interior do edifício e da sala similar a avalianda



267

Foto 15 a 20 : Vista de sala similar a avalianda



10

[Handwritten signature]

269
R

Foto 21 e 22 : Vista de parte da fachada e do Viaduto Santa Efigênia



e-mail : gilberto.lobo@gmail.com
tel.: 99934-7940



269
D

IV - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A nossa melhor doutrina de engenharia de avaliações recomenda e os foros judiciais tem aceito pacificamente, dois métodos para a determinação dos valores dos imóveis, a saber :

- *Método Comparativo e*
- *Método Evolutivo*

Pelo método comparativo, o valor do imóvel é obtido da comparação direta com o valor de outros imóveis colocados no livre mercado, nas proximidades, homogeneizando-se suas características com as do imóvel avaliando.

Entretanto, sua aplicação fica condicionada à existência de elementos comparativos semelhantes na mesma região do imóvel avaliando, sob pena de serem produzidos resultados inteiramente distorcidos da realidade.

O método evolutivo é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, levando-se em conta os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional (depreciação) e o valor de comercialização.

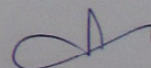
As benfeitorias são avaliadas conforme o padrão construtivo com aplicação de índices divulgados em revistas especializadas no ramo da construção ou utilizando-se os critérios definidos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE - SP.

220
✕

4.1) Método Adotado

No presente laudo, o perito definiu pela utilização do método de comparativo pelas razões abaixo relacionadas:

- a existência no mesmo condomínio de elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, em quantidade suficiente para a confiabilidade dos resultados obtidos para aplicação do método comparativo.
- método comparativo representa com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário.
- de acordo com a "Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos - elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - Dep. de São Paulo, recomenda que Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros.



271
8

V - VALOR DO IMÓVEL

5.1) Considerações

O imóvel possui as seguintes áreas construídas de acordo com as informações contidas na certidão imobiliária (fls. 12 dos autos) :

Área Privativa.....37,20 m²
Área Total.....50,00 m²

5.2) Pesquisa de Mercado

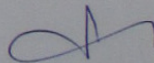
5.2.1) Tratamento de Homogeneização

a) Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto de 10 % para compensar o aumento natural das estimativas.

b) Transposição

Tratando-se de avaliação de salas comerciais em edifícios pelo método comparativo, a participação do terreno no valor do imóvel é muito pequena, sendo irrelevante a homogeneização dos elementos com relação ao local. Além disto, todos os elementos pesquisados são do mesmo condomínio.



272
④

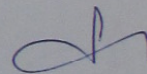
c) **Padrão e Idade**

O imóvel em avaliação foi enquadrado na classe Comercial-Serviço-Industrial, grupo 2.1 Escritório, padrão equivalente ao de "**Escritórios Padrão Médio**" com idade aparente de 51 anos. Os coeficientes para homogeneização são : padrão = 1,84; coeficiente de depreciação (f) = 0,20. O valor unitário a ser adotado será calculado com base na área privativa das salas.

d) **Atualização**

Quando os valores obtidos provêm de ofertas ou transações em datas diversas ao da avaliação, a atualização será feita através dos índices da FIPE. Entretanto devido a atual estabilidade econômica, as ofertas ou transações realizadas nos últimos doze meses não serão atualizadas.

5.2.3) **Elementos Pesquisados**



273
Q

Comparativo 1 : sala 3027

Endereço : Av. Prestes Maia, 241

Setor : 001

Área útil/total : 37,20 m²

Padrão : Esc. médio (1,84)

Fonte : Zelador do edifício

Valor : R\$ 40.000,00 (à vista)

Obs.: Estado original necessita de reparos

Edifício : "Mirante do Vale"

Bairro : Santa Ifigênia

Quadra : 047

Área total : 50,00 m²

Idade aparente : 51 anos

Tel.: (22) 999 737 575 (proprietário)

Natureza : oferta

Data : ago / 17

Índice Fiscal : -x-

Vagas : -x-

Depreciação : 0,20

Informante : Sr. Antônio Carlos

Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 40.000,00 \times 0,90 / 37,20 = R\$ 967,74$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 967,74 \times 1,00 = R\$ 967,74$$

V_u = R\$ 967,74

Comparativo 2 : sala 1901

Endereço : Av. Prestes Maia, 241

Setor : 001

Área útil/total : 37,20 m²

Padrão : Esc. médio (1,84)

Fonte : Zelador do edifício

Valor : R\$ 80.000,00 (à vista)

Obs.: Sala reformada

Edifício : "Mirante do Vale"

Bairro : Santa Ifigênia

Quadra : 047

Área total : 50,00 m²

Idade aparente : 51 anos

Tel.: (11) 945 773 434 (proprietário)

Natureza : oferta

Data : ago / 17

Índice Fiscal : -x-

Vagas : -x-

Depreciação : 0,20

Informante : Sr. Antônio

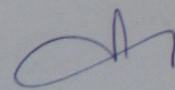
Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 80.000,00 \times 0,90 / 37,20 = R\$ 1935,48$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1935,48 \times 0,20/0,23 = R\$ 1683,03$$

V_u = R\$ 1.683,03



Comparativo 3 : sala 3026
Endereço : Av. Prestes Maia, 241
Setor : 001
Área útil/total : 37,20 m²
Padrão : Esc. médio (1,84)
Fonte : Zelador do edifício
Valor : R\$ 40.000,00 (à vista)
Obs.: Estado original necessita de reparos

Edifício : "Mirante do Vale"
Bairro : Santa Ifigênia
Quadra : 047
Área total : 50,00 m²
Idade aparente : 51 anos
Tel.: (22) 999 737 575 (proprietário)
Natureza : oferta

Data : ago / 17
Índice Fiscal : -x-
Vagas : -x-
Depreciação : 0,20
Informante : Sr. Antônio Carlos
Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 40.000,00 \times 0,90 / 37,20 = R\$ 967,74$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 967,74 \times 1,00 = R\$ 967,74$$

$$V_u = R\$ 967,74$$

Comparativo 4 : sala 914
Endereço : Av. Prestes Maia, 241
Setor : 001
Área útil/total : 37,20 m²
Padrão : Esc. médio (1,84)
Fonte : Zelador do edifício
Valor : R\$ 55.000,00 (à vista)
Obs.: Sala estado original necessita de reparos

Edifício : "Mirante do Vale"
Bairro : Santa Ifigênia
Quadra : 047
Área total : 50,00 m²
Idade aparente : 51 anos
Tel.: (11) 3816-1323 (proprietário)
Natureza : oferta

Data : ago / 17
Índice Fiscal : -x-
Vagas : -x-
Depreciação : 0,20
Informante : Dr. Otorino
Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 55.000,00 \times 0,90 / 37,20 = R\$ 1330,65$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1330,65 \times 1,00 = R\$ 1330,65$$

$$V_u = R\$ 1.330,65$$

275
D

Comparativo 5: sala 3028
Endereço : Av. Prestes Mala, 241
Setor : 001
Área útil/total : 37,20 m²
Padrão : Esc. médio (1,84)
Fonte : Zelador do edifício
Valor : R\$ 40.000,00 (à vista)
Obs.: Estado original necessita de reparos

Edifício : "Mirante do Vale"
Bairro : Santa Ifigênia
Quadra : 047
Área total : 50,00 m²
Idade aparente : 51 anos
Tel.: (22) 999 737 575 (proprietário)
Natureza : oferta

Data : ago / 17
Índice Fiscal : -x-
Vagas : -x-
Depreciação : 0,20
Informante : Sr. Antônio Carlos
Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 40.000,00 \times 0,90 / 37,20 = R\$ 967,74$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 967,74 \times 1,00 = R\$ 967,74$$

$$V_u = R\$ 967,74$$

Comparativo 6 : sala 506
Endereço : Av. Prestes Mala, 241
Setor : 001
Área útil/total : 43,50,00 m²
Padrão : Esc. médio (1,84)
Fonte : Zelador do edifício
Valor : R\$ 70.000,00 (à vista)
Obs.: Sala reformada

Edifício : "Mirante do Vale"
Bairro : Santa Ifigênia
Quadra : 047
Área total : -x- m²
Idade aparente : 51 anos
Tel.: (11) 3329-6752/981 050 763
Natureza : oferta

Data : ago / 17
Índice Fiscal : -x-
Vagas : -x-
Depreciação : 0,22
Informante : Sr. Eduardo
Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 70.000,00 \times 0,90 / 43,50 = R\$ 1448,28$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1448,28 \times 0,20 / 0,22 = R\$ 1316,61$$

$$V_u = R\$ 1.316,61$$

276
R

Comparativo 7: sala 508
Endereço : Av. Prestes Maia, 241
Setor : 001
Área útil/total : 43,50 m²
Padrão : Esc. médio (1,84)
Fonte : Zelador do edifício
Valor : R\$ 70.000,00 (à vista)
Obs.: Sala Reformada

Edifício : "Mirante do Vale"
Bairro : Santa Ifigênia
Quadra : 047
Área total : -x- m²
Idade aparente : 51 anos
Tel.: (22) 3329-6752/981 050 763
Natureza : oferta

Data : ago / 17
Índice Fiscal : -x-
Vagas : -x-
Depreciação : 0,22
Informante : Sr. Eduardo
Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 70.000,00 \times 0,90 / 43,50 = R\$ 1448,28$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1448,28 \times 0,20/0,22 = R\$ 1316,61$$

$$V_u = R\$ 1.316,61$$

Comparativo 8 : sala 510
Endereço : Av. Prestes Maia, 241
Setor : 001
Área útil/total : 42,70 m²
Padrão : Esc. médio (1,84)
Fonte : Zelador do edifício
Valor : R\$ 70.000,00 (à vista)
Obs.: Sala reformada

Edifício : "Mirante do Vale"
Bairro : Santa Ifigênia
Quadra : 047
Área total : -x- m²
Idade aparente : 51 anos
Tel.: (11) 3329-6752/981 050 763
Natureza : oferta

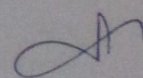
Data : ago / 17
Índice Fiscal : -x-
Vagas : -x-
Depreciação : 0,22
Informante : Sr. Eduardo
Atualização : 1,00

$$V_u = R\$ 70.000,00 \times 0,90 / 42,70 = R\$ 1475,41$$

Homogeneização

$$V_u = R\$ 1475,41 \times 0,20/0,22 = R\$ 1341,28$$

$$V_u = R\$ 1.341,28$$



5.2.4) Saneamento Amostral

ITEM	LOCAL	Valor UNIT.
1	Av. Prestes Maia, 241, sala 3027	R\$ 967,74
2	Av. Prestes Maia, 241, sala 1901	R\$ 1683,03
3	Av. Prestes Maia, 241, sala 3026	R\$ 967,74
4	Av. Prestes Maia, 241, sala 914	R\$ 1330,65
5	Av. Prestes Maia, 241, sala 3028	R\$ 967,74
6	Av. Prestes Maia, 241, sala 506	R\$ 1316,61
7	Av. Prestes Maia, 241, sala 508	R\$ 1316,61
8	Av. Prestes Maia, 241, sala 510	R\$ 1341,28

Somatório → 9891,40

Média Aritmética = R\$ 1236,43 /m²

Desvio (s) → 253,20

♦ Cálculo da Média Saneada

O saneamento amostral tem por objetivo a retirada de elementos com desvios acentuados em relação a média e será considerada um intervalo com elementos homogêneos aquele definido entre os limites de ±30% do respectivo valor médio encontrado.

Limite inferior : 1236,43 – 30% = 865,50

Limite Superior : 1236,43 + 30% = 1607,36

278

O elemento nº 2 é discrepante. Retirando-se este elemento e procedendo-se da mesma maneira até não haja mais elementos discrepantes, temos:

$$\text{Média Saneada (7)} = 1172,62$$

$$\text{Desvio padrão "s"} = 191,84$$

◆ Intervalo de Confiança

Como estamos trabalhando com uma amostra extraída do mercado, a média aritmética é relativa a amostra e não ao mercado. Diante do exposto, existe uma variação em torno do valor obtido sendo necessário estabelecer um intervalo de confiança definido pela seguinte expressão :

$$\mu = x_a \pm \text{erro da amostra, onde:}$$

$$\mu = \text{média do mercado; } x_a = \text{média da amostra}$$

A Norma Brasileira denomina como intervalo de confiança de 80%, cuja fórmula que representa os extremos do intervalo de confiança é apresentada a seguir :

$$\mu = x_a \pm t_p \cdot x \cdot s / (n)^{0,5}$$

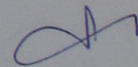
μ = média; s = desvio padrão;

n = elementos da amostra; $t_p = 1,44$ (tabela da distribuição t de student)

$$\mu = 1172,62 \pm 104,41$$

A expressão acima significa dizer que a probabilidade da média do mercado estar dentro do intervalo determinado é igual a 80% , ou

$$P (1068,21 < \mu < 1271,03) = 0,80$$



279
R

5.3) Valor da Sala Comercial

De acordo com os critérios estabelecidos no "Método Comparativo" e com base no valor unitário do m² encontrado na pesquisa realizada, o valor atual da sala comercial será de :

$$V_i = V_u \times \text{Área Útil}$$

$$V_i = R\$ 1172,62 \times 37,20 = R\$ 43.621,46$$

Arredondando-se o valor acima temos :

Valor da Sala Comercial = R\$ 44.000,00 (ago/2017)

VI - QUESITOS DO AUTOR

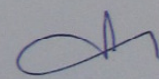
1) Poderia o Perito informar a idade aparente do Edifício Mirante do Vale, onde se situa a unidade 3227?

R - A idade é de 51 anos.

2) Qual o estado atual da unidade autônoma 3227 do Edif. Mirante do Vale? Prejudicado, a unidade está fechada há muito tempo e não há chaves no condomínio para efetuar a vistoria . Para efeito de avaliação foi considerado a sala com acabamento original, idade de 51 anos necessitando de reparos.

3) O imóvel encontra-se ocupado pelo próprio executado do presente feito ou por terceiros? Se ocupado por terceiros, a que título?

R - Não, o imóvel está desocupado e fechado há muito tempo segundo informações do zelador.

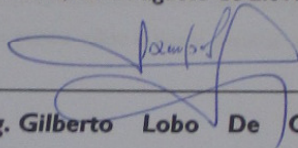


280
@

VII - ENCERRAMENTO

Ficando a disposição de V.Exa. para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário encerra o presente Laudo Técnico de Avaliação composto por 23 folhas datilografadas no anverso, todas rubricadas pelo mesmo, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 02 de agosto de 2.017



Eng. Gilberto Lobo De Campos
Perito Judicial – CREA - 65.440/D