

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

499

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE
SANTO AMARO – SÃO PAULO.



002 6 FSTA JB 00000002 0 01010 0000 000

AUTOS nº. 0021000-02.2013.8.26.0002

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS requerida por CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER SANTO AMARO em face de GUILHERME FENIMAN NETO E OUTRO, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

LAUDO

[Handwritten signature]

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito as fls. 108 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS requerida por CONDOMÍNIO SHOPPING CENTER SANTO AMARO em face de GUILHERME FENIMAN NETO E OUTRO.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 114 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 117.243 no 11º. Cartório de Registro de Imóveis.

- Assistentes técnicos: não foram indicados
- Quesitos: não foram formulados

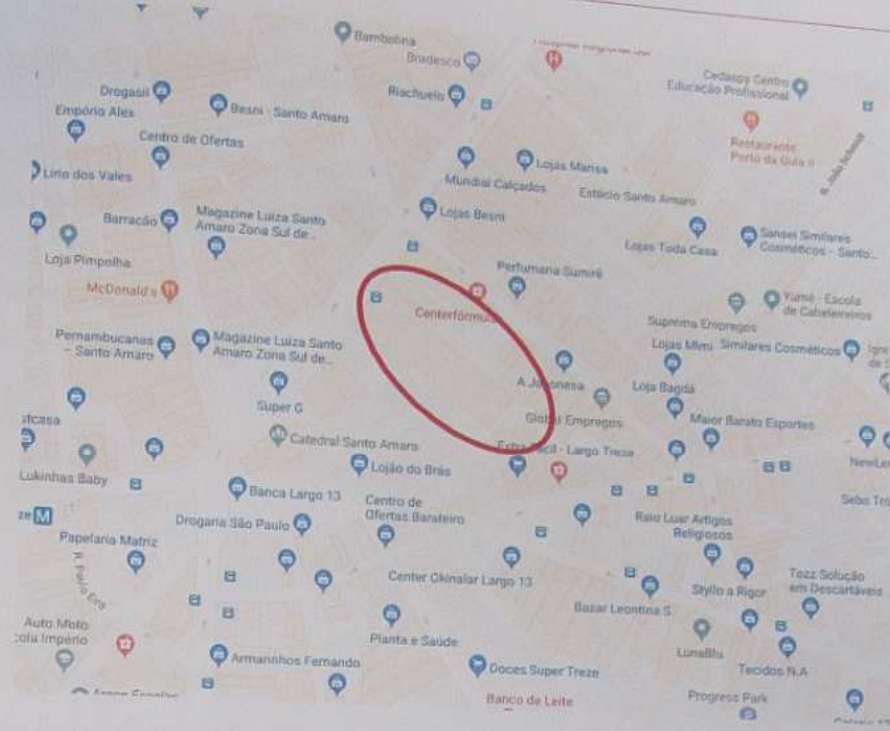
II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se no Largo Treze de Maio nº. 520, conjunto nº. 71, localizado no 7º andar do Condomínio Shopping Center Santo Amaro o qual possui entrada também pela Rua Manoel Borba nº. 211, onde temos o acesso de veículos para o subsolo do empreendimento comercial.

Adiante temos o posicionamento do Shopping Center Santo Amaro na micro região.

157



Vista do Condomínio Shopping Center Santo Amaro e seu respectivo entorno.



2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 088 e Quadra 025 possuindo um Índice Fiscal de 2.325,00.

Adiante temos o recorte da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 088.025.0285-4			
Local do Imóvel: LG TREZE DE MAIO, 520 - SL 71 CEP 04751-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: LG TREZE DE MAIO, 520 - SL 71 CEP 04751-000			
Contribuinte(s): CPF 034.938.307-34 ORDENES QUEIROZ GARCIA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.690	Testada (m):	50,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0091
Área total (m²):	3.690		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	114	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	2.567	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.325,00		
- da construção:	1.635,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	92.462,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	106.243,00		
Base de cálculo do IPTU:	198.705,00		

3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura atendido por comércio variado e intenso que serve a região de Santo Amaro, dispendo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro dentre elas a Avenida Adolfo Pinheiro, Alameda Santo Amaro e Rua Desembargador Bandeira de Mello. O imóvel se encontra cerca de 250 metros da Estação de Metro Largo Treze – L5.

4. ACESSO

Através do corredor Norte – Sul, Avenida Vinte e Três de Maio, Washington Luís e Alameda Santo Amaro, distando aproximadamente a 18 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Shopping Center Santo Amaro é formado por um edifício com subsolo, pavimento térreo com 63 (sessenta e três) lojas e 15 (quinze) andares com 04 (quatro) conjuntos de escritório por andar.

154

5.2. Do conjunto comercial nº. 71

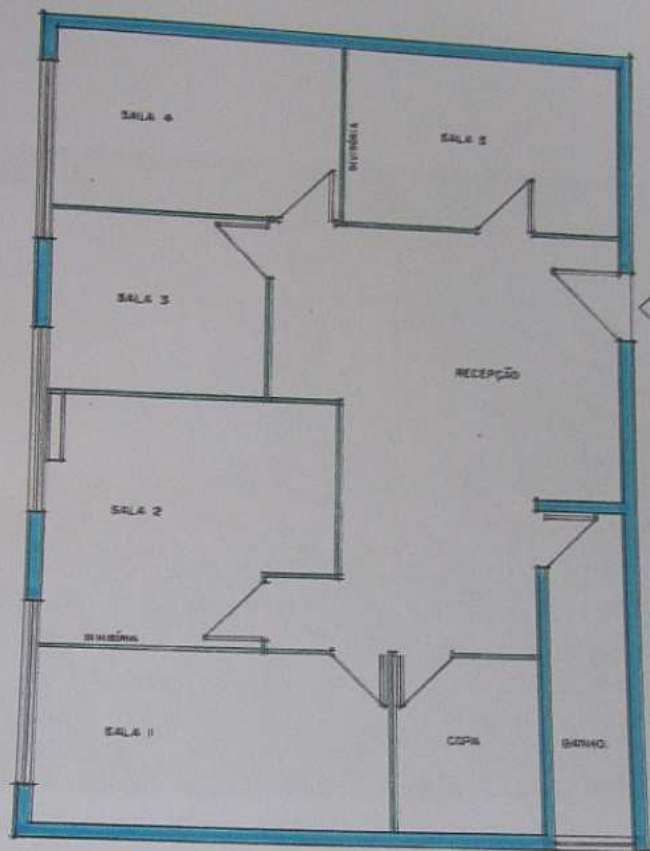
O conjunto comercial nº. 71 do Shopping Center Santo Amaro avaliado no presente trabalho e localizado no 7º andar, possui os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Salão subdividido por divisórias	: Piso	: Cerâmica
	: Paredes	: Pintura látex/divisórias de madeira
	: Teto	: Pintura látex
Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	: Paredes	: Azulejo até o teto
	: Teto	: Pintura látex
Copa	: Piso	: Cerâmica
	: Paredes	: Azulejo área da pia, demais pintura látex
	: Teto	: Pintura látex

Padrão do imóvel	: Escritório Padrão Médio – com elevador
Conservação	: Necessitando de reparos simples (e)
Idade	: 40 anos

Área privativa	: 87,74 m ²
Área uso comum – divisão não proporcional	: 26,217 m ²
Área total	: 113,957 m ²
Fração Ideal	: 0,916 %

6. CROQUI DO CONJUNTO Nº. 71



PLANTA
3/ESC.

7. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 01 – Vista do Largo Treze de Maio no trecho do imóvel em questão.

Handwritten mark or signature.



Foto nº. 02 – Vista da fachada principal do Shopping Center Santo Amaro, onde se localiza o conjunto comercial avaliado no presente trabalho.

198



Foto nº. 03 – Vista da entrada do Shopping Center Santo Amaro.

Handwritten signature



Foto nº. 04 – Vista da entrada do Shopping Center Santo Amaro à Rua Manoel Borba nº. 211.

50



Foto nº. 05 – Vista da entrada do Shopping Center Santo Amaro à Rua Manoel Borba nº. 211 e acesso para o subsolo destinado para garagem de guarda de veículos.

51



Foto nº. 06 – Vista parcial da galeria de lojas no pavimento térreo do Shopping Center Santo Amaro.

[Handwritten signature]



Foto nº. 07 – Outra vista parcial da galeria de lojas no pavimento térreo do Shopping Center Santo Amaro.

[Handwritten signature]



Foto nº. 08 – Vista parcial da garagem do Shopping Center Santo Amaro no subsolo.

[Handwritten signature]



Foto nº. 09 – Vista do hall dos elevadores no pavimento térreo do Shopping Center Santo Amaro.

[Handwritten signature]



Foto nº. 10 – Vista do hall dos elevadores no 7º pavimento do Shopping Center Santo Amaro, onde se localiza o conjunto comercial avaliado no presente laudo.


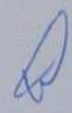




Foto nº. 11 – Vista da porta de entrada do conjunto comercial nº. 71 do Shopping Center Santo Amaro.



Foto nº. 12 – Vista da recepção do conjunto comercial nº. 71, avaliado no presente laudo.



JCS



Foto nº. 13 – Vista parcial de uma das sala do conjunto comercial nº. 71.

[Handwritten signature]



Foto nº. 14 – Vista parcial de uma das sala do conjunto comercial nº. 71.

[Handwritten signature]

72



Foto nº. 15 – Vista parcial da copa disponível no conjunto comercial nº. 71.

72

JRJ



Foto nº. 16 – Vista parcial do banheiro disponível no conjunto comercial nº. 71.

[Handwritten signature]

472

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

1.2. Fator Oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Depreciação Pela Idade de Construção

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$foc = 0,486$$

33

1.4. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente a faixa média do item 2.1.3 – Escritório Padrão Médio – com elevador, ou seja: 1,836, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjunto de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos inclusive copa. Geralmente de numero reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

Piso: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimentos de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo conter rebaixamento de painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso de espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado centra, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

[Handwritten signature]

34

1.5. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 2.325,00 para o ano de 2017.

O fator de localização calculado com base no Índice Fiscal que consta da Planta Genérica de Valores, deve ser aplicado sobre a parcela do terreno. No presente caso foi utilizado na composição do valor do metro quadrado de construção na proporção estimada de 20%

1.6. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE, onde serão avaliadas a razão de 50% da edificação a que se referem.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

129

a) Elementos Comparativos

ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua São Benedito nº 509	Ind. Fiscal	: 2.158,00
Area útil	: 39,00 m ²	Garagem	: 01 vaga
Fonte	: Century 21 Natarelli Imóveis	Telefone	: 5536-3077
Informante	: Sr. Rodrigo	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 356.000,00	Coefficiente	: 1,836
Padrão	: Escritório Padrão Médio	Foc	: 0,776
Idade aparente	: 20 anos		
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/1,836 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,776 = 0,626$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 356.000,00 \times 0,900}{(39,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,626 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 4.558,42/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua São Benedito nº 509	Ind. Fiscal	: 2.158,00
Area útil	: 39,00 m ²	Garagem	: 01 vaga
Fonte	: Forty Imóveis	Telefone	: 5574-0610
Informante	: Sra. Madalena	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 378.760,00	Coeficiente	: 1,836
Padrão	: Escritório Padrão Médio	Foc	: 0,776
Idade aparente	: 20 anos		
Altura	: 9º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/1,836 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,776 = 0,626$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 378.760,00 \times 0,900}{(39,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,626 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 4.849,91/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Manoel Borba nº 292	Ind. Fiscal	: 1.839,00
Area útil	: 49,96 m ²	Garagem	: 0 vagas
Fonte	: Corretor autônomo	Telefone	: 9 8783-3827
Informante	: Sr. Vanderson Ferri	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 300.000,00	Coefficiente	: 1,836
Padrão	: Escritório Padrão Médio	Foc	: 0,486
Idade aparente	: 40 anos		
Altura	: 9º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/1,836 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,486 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,900}{(49,96 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 5.404,32/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Manoel Borba nº 292	Ind. Fiscal	: 1.839,00
Area útil	: 49,96 m ²	Garagem	: 0 vagas
Fonte	: Intersul Imóveis	Telefone	: 5521-7444
Informante	: Sr. Paulo	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 260.000,00	Coefficiente	: 1,836
Padrão	: Escritório Padrão Médio	Foc	: 0,486
Idade aparente	: 40 anos		
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/1,836 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,486 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 260.000,00 \times 0,900}{(49,96 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 3.836,07/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Manoel Borba nº 257	Ind. Fiscal	: 2.304,00
Area útil	: 56,00 m ²	Garagem	: 0 vagas
Fonte	: Possi Imóveis	Telefone	: 2175-8255
Informante	: Sra. Alessandra	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 430.000,00	Coefficiente	: 1,836
Padrão	: Escritório Padrão Médio	Foc	: 0,486
Idade aparente	: 40 anos		
Altura	: 10º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/1,836 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,486 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 430.000,00 \times 0,900}{(56,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 6.910,71/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

480

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Avenida Adolfo Pinheiro nº 1000	Ind. Fiscal	: 2.953,00
Área útil	: 121,00 m ²	Garagem	: 02 vaga
Fonte	: Paulista Imóveis	Telefone	: 5090-7070
Informante	: Sra. Claudia	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 1.100.000,00	Coefficiente	: 2,052
Padrão	: Escritório Padrão Superior	Foc	: 0,670
Idade aparente	: 25 anos		
Altura	: 15º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/2,052 = 0,895$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,670 = 0,725$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 1.100.000,00 \times 0,900}{(121,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,895 + 0,725 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 4.685,50/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

18/1

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Avenida Adolfo Pinheiro nº 1000	Ind. Fiscal	: 2.950,00
Area útil	: 121,00 m ²	Garagem	: 02 vaga
Fonte	: Coelho da Fonseca Imóveis	Telefone	: 2344-1000
Informante	: Sr. Sérgio Kronenberg	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 950.000,00	Coefficiente	: 2,052
Padrão	: Escritório Padrão Superior	Foc	: 0,670
Idade aparente	: 25 anos		
Altura	: 12º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/2,052 = 0,895$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,670 = 0,725$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 950.000,00 \times 0,900}{(121,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,895 + 0,725 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 4.046,57/\text{m}^2$$



18/1

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

182

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Antônio Bento nº. 560	Ind. Fiscal	: 1.791,00
Area útil	: 32,00 m ²	Garagem	: 01 vaga
Fonte	: Corretora autônoma	Telefone	: 9 9379-3258
Informante	: Sra. Tâmara Burin	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 340.000,00	Coefficiente	: 1,836
Padrão	: Escritório Padrão Médio	Foc	: 0,938
Idade aparente	: 05 anos		
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/1,836 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,938 = 0,518$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 340.000,00 \times 0,900}{(32,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,518 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 4.284,00/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Antônio Bento nº. 560	Ind. Fiscal	: 1.791,00
Area útil	: 32,00 m ²	Garagem	: 01 vaga
Fonte	: Pinheiros Costa Imóveis	Telefone	: 5521-0394
Informante	: Sra. Flávia	Data	: jan/2018
Oferta	: R\$ 320.000,00	Coeficiente	: 1,836
Padrão	: Escritório Padrão Médio	Foc	: 0,938
Idade aparente	: 05 anos		
Altura	: 10º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,836/1,836 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,486/0,938 = 0,518$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,900}{(32,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,518 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 4.032,00/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 4.558,42/m ²
2.....	R\$ 4.849,91/m ²
3.....	R\$ 5.404,32/m ²
4.....	R\$ 3.836,07/m ²
5.....	R\$ 6.910,71/m ² ****
6.....	R\$ 4.685,50/m ²
7.....	R\$ 4.046,57/m ²
8.....	R\$ 4.284,00/m ²
9.....	R\$ 4.032,00/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 42.608,14}{09 \text{ elementos}} = R\$ 4.734,24/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 4.734,24/m^2 \times 0,700 = R\$ 3.313,97/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 4.734,24/m^2 \times 1,300 = R\$ 6.154,51/m^2$$

c) Média Aritmética Saneada

Eliminando-se o elemento discrepante nº. 5, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

$$Mas = \underline{R\$ 4.462,18/m^2} \text{ para janeiro de 2018}$$

(quatro mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e dezoito centavos)

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do conjunto comercial nº. 71 do Shopping Center Santo Amaro, será dado pela fórmula:

$$VI = Au \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil do apartamento = 87,74 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 4.462,18/m²

$$VI = 87,74 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.462,18/\text{m}^2$$

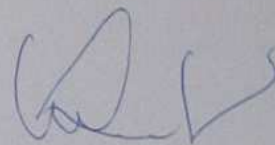
VI = R\$ 391.151,56 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 391.000,00** para janeiro de 2018
(trezentos e noventa e um mil reais)

IV - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, a signatária emitiu o laudo de avaliação em 37 (trinta e sete) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 30 de janeiro de 2018.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial