

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - SP.

al. Dis. au
Tu. l.
Auto, 18/05/06

PROCESSO Nº 504.095-9/93

Renovatória de Contrato de Locação.

JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO, perito nomeado e
compromissado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa.,
apresentar o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Luiz Fernando Sinti nº 43
C.E.P. 18.086-331
Tel. (15) 3228-6522

Parque Ibiti do Paço

Sorocaba - SP

680
O

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente laudo, é a avaliação a preço de mercado de 02 imóveis residenciais, tendo em vista a Ação de Renovatória de Contrato de Locação, Comércio de Calçados Rob's, move contra Stella Garcia Londres e outros.

Na inicial de fls 02 a 04, o autor se diz locatário de um imóvel de propriedade dos requeridos.

Que no citado imóvel o autor desenvolve o ramo de comércio de calçados há mais de vinte anos.

Que conforme convencionado na última prorrogação contratual, o valor do aluguel é da ordem de CR\$ 5.704.092,00.

Que o período contratual vigente tem seu término fixado para 31 de agosto de 1.993.

Ocorre, entretanto, que em tentativas de renovar referido contrato de forma amigável, um dos requeridos, detentor de 1/3 do imóvel não concorda com o valor pedido, não restando outra alternativa ao autor a propositura da presente ação.

Que o valor oferecido para a renovação do contrato de locação é de CR\$ 28.000.000,00 com reajuste trimestral por um contrato de 05 anos.

Isto posto, requer a citação dos requeridos, para que no prazo de 15 dias, querendo, contestem a presente ação.

A fls 79 e 80, Carta Precatória e Mandado de Citação.

A fls 126 e 127 a requerida Stella Garcia Londres se manifesta e discorda do valor oferecido.

A fls 131 e 132, o autor de manifesta.

A fls 137 é nomeado perito.

A fls 139, o autor indica assistente técnico e formula quesitos.

A fls 141, a requerida indica assistente técnico e formula quesitos.

A fls 155 a 170, laudo.

A fls 177 o autor discorda do laudo.

A fls 182 a 187, o autor apresenta laudo divergente.

A fls 263 a 268, o perito se manifesta e ratifica o laudo.

A fls 277 é determinado que o perito utilize o Método da Renda.

A fls 284 a 288 o perito diz ser impossível utilizar o Método da renda, por não existirem terrenos à venda nas imediações.

A fls 291, o perito é destituído e nomeado novo perito.

A fls 292 a 317 é apresentado novo laudo.

A fls 331, o autor discorda do laudo apresentado.

A fls 332 a 345, o autor apresenta laudo divergente.

A fls 370 a 372 o perito se manifesta e ratifica o laudo.

A fls 397 a 399, a ação é julgada procedente.

682
0

A fls 403 a 405, Embargos da requerida.

A fls 407 a 409 Recurso de Apelação.

A fls 422 a 424, contra razões do autor.

A fls 433 a 436 é dado provimento ao recurso para o fim de anular o processo a partir da r. sentença.

A fls 438 e 439 Embargos de Declaração.

A fls 446 e 447 Embargos rejeitados.

A fls 452 a 459 nova sentença.

A fls 477 e 478, o autor apela da sentença.

A fls 501 a 510 os requeridos interpõe Apelação.

A fls 530 a 532, nega-se provimento ao apelo do autor e não se conhece da apelação dos co-réus.

A fls 536 a 541 Embargos de Declaração dos requeridos.

A fls 545, Embargos rejeitados.

A fls 547 a 554 Recurso Especial.

A fls 557 e 558 contra razões do autor.

A fls 561 o recurso não é admitido.

A fls 575 a 578, a requerida Stella requer a execução das diferenças de aluguel.

A fls 617 é expedido Mandado de Execução.

A fls 618 a 622, Auto de Penhora e Depósito.

A fls 655 é determinado a necessidade de serem avaliados os imóveis penhorados, tendo sido honrado com a nomeação, o autor do presente laudo.

A fls 403 a 405, Embargos da requerida.

A fls 407 a 409 Recurso de Apelação.

A fls 422 a 424, contra razões do autor.

A fls 433 a 436 é dado provimento ao recurso para o fim de anular o processo a partir da r. sentença.

A fls 438 e 439 Embargos de Declaração.

A fls 446 e 447 Embargos rejeitados.

A fls 452 a 459 nova sentença.

A fls 477 e 478, o autor apela da sentença.

A fls 501 a 510 os requeridos interpõe Apelação.

A fls 530 a 532, nega-se provimento ao apelo do autor e não se conhece da apelação dos co-réus.

A fls 536 a 541 Embargos de Declaração dos requeridos.

A fls 545, Embargos rejeitados.

A fls 547 a 554 Recurso Especial.

A fls 557 e 558 contra razões do autor.

A fls 561 o recurso não é admitido.

A fls 575 a 578, a requerida Stella requer a execução das diferenças de aluguel.

A fls 617 é expedido Mandado de Execução.

A fls 618 a 622, Auto de Penhora e Depósito.

A fls 655 é determinado a necessidade de serem avaliados os imóveis penhorados, tendo sido honrado com a nomeação, o autor do presente laudo.

683

0

II - VISTORIA

Após as vistorias realizadas nos imóveis em avaliação e imediações, este perito pôde constatar as características a seguir descritas.

II.1 - LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis estão situados à

--- Rua Brasília Machado nº 421, apartamento 03 – Edifício Lago Di Como no 11º Subdistrito-Santa Cecília, estando cadastrado junto à Municipalidade sob nº 020.089.0009-6 (apartamento e garagens) e

--- Avenida Professor Fonseca Rodrigues nº 255, no 45º Subdistrito – Pinheiros, estando cadastrado junto à Municipalidade sob nº 096.111.0016-7.

II.2 - RELEVO E USO DO SOLO

684
e

A topografia no local onde se localiza o imóvel localizado à Avenida professor Fonseca Rodrigues nº 255 , é plana, formando dessa maneira lotes sem aclives/declives. O uso do solo na região é estritamente residencial.

Já a topografia onde se localiza o imóvel sito à Rua Brasília Machado nº 421, é levemente acidentado, formando dessa forma lotes com aclives/declives suaves.

O uso do solo é misto, predominando o residencial.

II.3 - SERVIÇOS URBANOS

As regiões onde se localizam os imóveis são servidas pelos serviços urbanos a seguir indicados:

SERVIÇOS PÚBLICOS	SIM	NÃO
POSTO DE SAÚDE	X	
EDUCAÇÃO E CULTURA	X	
CORREIO	X	
TRANSPORTE COLETIVO	X	
COMÉRCIO	X	
SEGURANÇA PÚBLICA	X	
REDE BANCÁRIA	X	

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

As regiões onde se localizam os imóveis são servidas pelos melhoramentos públicos a seguir indicados:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SIM	NÃO
REDE DE ÁGUA	X	
REDE DE ESGOTO	X	
REDE DE TELEFONIA	X	
REDE DE ÁGUA PLUVIAL	X	
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	X	
REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X	
GUIAS E SARJETAS	X	
LIMPEZA PÚBLICA	X	
PAVIMENTAÇÃO	X	

686
e

III- DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS

O valor dos imóveis determinado no presente laudo, procura retratar o seu preço no mercado imobiliário da região, baseando-se para tanto em ofertas na região.

Pôr se tratar de avaliação rigorosa, dois métodos são recomendados pelas normas de avaliação:

Método Comparativo de Dados de Mercado e

Método Evolutivo

Pelo fato de não existirem imóveis similares para serem tomados como parâmetro, no presente caso, para se avaliar o imóvel situado à Rua Professor Fonseca Rodrigues, será adotado o **Método Evolutivo** que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

Já para o imóvel localizado à Rua Brasília Machado, será utilizado o

Método Comparativo de Dados de Mercado.

687
0

**III.1-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITO À RUA PROF. FONSECA
RODRIGUES Nº 255**

III.1.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO

O imóvel em tela possui área construída de 750,00 m², estando edificado sobre 02 terrenos sendo um terreno com área de 1.200,00 metros quadrados (30,00 x 40,00) e outro com área de 1.653,00 metros quadrados (41,32 x 40,00) conforme consta na Matricula de fls 641 e 642.

Os imóveis em oferta para venda, pesquisados na região em estudo encontram-se a seguir descritos e homogeneizados, segundo os parâmetros abaixo:

Local da avaliação : Rua Prof. Fonseca Rodrigues

Índice fiscal local : 476,79

Padrão de Construção: 1,66 x H8 2QN- Residencial Fino

Idade Aparente : 40 anos

fator de depreciação 0,416

ELEMENTO 1

Fonte = corretor - Sr. Fernando

Local = Rua Antonio Batuíra 193

Índice fiscal = 528,40

Área terreno = 800,00 m² (20,00 x 40,00)

Área construída = 450,00 m²

Padrão de Construção = Residencial Médio

Idade Aparente = 25 anos

fator de Depreciação = 0,645

Preço = R\$ 850.000,00

V_{constr} = R\$ 350.000,00

V_{terr} = V_{tot} - V_{constr}. → V_{terr} = R\$500.000,00

$$V_{\text{unit.terr}} = \frac{R\$500.000,00}{800,00} \times \left(\frac{16,00}{20,00}\right)^{0,25} \times 1,00 \times \frac{476,79}{528,40}$$

V_{unit.terr} = R\$ 533,35

648
Q

QUADRO RESUMO

ELEMENTO	VALOR
1	R\$ 533,35
2	R\$ 568,91
3	R\$ 963,88
4	R\$ 533,35
5	R\$ 1.061,79
6	R\$ 698,67
7	R\$ 758,96
Total	R\$ 5.118,91

$$X_a = R\$ 5.118,91 / 7 \implies X_a = R\$ 731,27$$

$$\text{Limite Superior} = R\$ 731,27 \times 1,30 = R\$ 950,65$$

$$\text{Limite Inferior} = R\$ 731,27 \times 0,70 = R\$ 511,89$$

Nota-se, que o elemento 05 está fora dos limites preconizados pelas Normas de Avaliação. Dessa feita, deverá o mesmo ser desconsiderado, resultando assim:

696
e

$$X_a = \text{R\$ } 4.057,12 / 6 \implies X_a = \text{R\$ } 676,19$$

$$\text{Limite Superior} = \text{R\$ } 676,19 \times 1,30 = \text{R\$ } 879,05$$

$$\text{Limite Inferior} = \text{R\$ } 676,19 \times 0,70 = \text{R\$ } 473,33$$

Nota-se, que o elemento 03 está fora dos limites preconizados pelas Normas de Avaliação. Dessa feita, deverá o mesmo ser desconsiderado, resultando assim:

$$X_a = \text{R\$ } 3.093,24 / 5 \implies X_a = \text{R\$ } 618,65$$

$$\text{Limite Superior} = \text{R\$ } 618,65 \times 1,30 = \text{R\$ } 804,24$$

$$\text{Limite Inferior} = \text{R\$ } 618,65 \times 0,70 = \text{R\$ } 433,05$$

Nota-se que todos os elementos estão dentro dos limites preconizados pelas normas de avaliação.

Dessa forma, o valor unitário do metro quadrado do terreno no local, será de

R\$ 618,65 (seiscentos e dezoito reais e sessenta e cinco centavos).

697
0

Valor do terreno - Método Comparativo

$$V_t = S \times X_s \times F_t \times F_p \times F_o \quad , \text{ onde:}$$

S = área do terreno (m²)

X_s = valor unitário do metro quadrado do terreno (R\$/m²)

F_t = fator de testada $F_t = 1,1892$ para $t > 32,00$ mts

F_p = fator profundidade $F_p = 1,000$ para $p = 40,00$ mts

F_o = fator de oferta das amostras utilizadas $F_o = 0,90$

$$V_t = 2.853,00 \times R\$ 618,65 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 0,90$$

$V_t = R\$ 1.889.053,24$ (hum milhão, oitocentos e oitenta e nove mil, cinqüenta e três reais e vinte e quatro centavos)

698
e

III.1.2 - AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

O valor de venda da construção existente, será apurado com base no trabalho elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº01/2003 dos M.M.Juízes de Direito das Varas da Fazenda municipal da Capital.

A construção existente totaliza uma área edificada de 750,00 m2 conforme consta no cadastro Municipal.

A residência possui os seguintes cômodos, distribuídos em 02 pavimentos e acabamentos:

CÔMODO	PISO	PAREDE
DORMITÓRIOS 04	Taco de madeira	LÁTEX
BANHEIRO 05	Frio	AZUL. 1,50 mts
SALA 03	Taco e Mármore	LÁTEX
COPA/COZINHA 01	Frio	AZUL. TETO
ÁREA SERVIÇO	Frio	LÁTEX
EDÍCULA	Taco e Frio	LÁTEX
PISCINA	Azulejo	-----

699
e

Ante as características construtivas acima relatadas, a construção deve ser classificada como do tipo:

Residencial Fino	Mín	Méd	Máx
	1,66	2,030	2,40 H8 2QN

O custo unitário de edificação integrante da fórmula é obtido na tabela de Custos Unitários de Edificação da PINI, publicado mensalmente na revista "A CONSTRUÇÃO Mercado" da Editora Pini, de março de 2.006 e corresponde a R\$ 1.045,24.

Possuindo os imóveis uma idade aparente 40 anos a depreciação física a considerar devido ao seu estado de conservação (fator de decrepitude), será de 0,416.

Dessa forma, considerando-se o valor unitário das construções, a respectiva área construída e o coeficiente de depreciação, temos o seguinte valor:

$$V_c = V_{uc} \times F_c \times A_c \times F_d \quad , \text{ onde:}$$

V_c = valor da construção (R\$)

V_{uc} = valor unitário do metro quadrado da construção (R\$/m²)

F_c = fator de comercialização $F_c = 1,66$

A_c = área construída (m²)

F_d = fator de depreciação

$$V_c = R\$ 1.045,24 \times 1,66 \times 750,00 \times 0,416 \rightarrow V_c = R\$ 541.350,70$$

III.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total, será a soma dos valores do terreno e da construção, ou seja:

VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 541.350,70

VALOR DO TERRENO R\$ 1.889.053,24

VALOR DO IMÓVEL R\$ 2.430.403,95

Arredondando – se o valor obtido, em no máximo 01% (um pôr cento),
chegaremos ao valor de mercado do imóvel na região em que o mesmo se localiza de

R\$ 2.400.000,00

Dois milhões e quatrocentos mil reais

Obs: *referido imóvel não pertence mais o autor Geraldo Kuchkarian*

desde 1991, conforme consta em sua declaração de renda.

O mesmo foi dado como pagamento de dívida para Manoel Hakim

III .2- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITO À RUA BRASÍLIO MACHADO

O valor do imóvel determinado no presente laudo, procura retratar o seu preço no mercado imobiliário da região, baseando-se para tanto em ofertas de imóveis similares nas proximidades.

Pôr se tratar de avaliação rigorosa, dois métodos são recomendados pelas normas de avaliação:

Método Comparativo de Dados de Mercado.

Método do Custo - ou da Composição

Pelo fato de existirem imóveis similares para serem tomados como parâmetro, no presente caso, será adotado o Método Comparativo de Dados

do Mercado.

707
e

III.1 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

A unidade, está situada no Edifício Lago Di Como.

O condomínio possui as características seguintes:

TERRENO	REGULAR	X
	IRREGULAR	
TESTADAS	UMA	X
	ESQUINA	
SOLO	SECO	X
	ALAGADIÇO	
TOPOGRAFIA	PLANA	X
	ACLIVE	
	DECLIVE	
LAZER	PISCINA	X
	SAUNA/ CHURRASQUEIRA	
	QUADRA/PLAYGROUND	X
	SALA JOGOS / FESTAS	X
DIMENSÕES	FRENTE EFETIVA -	
	PROFUND. EQUIVALENTE -	
	ÁREA TOTAL -	
	FRAÇÃO IDEAL - 5,6820 %	

703
e

III.2 - CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA UNIDADE

A unidade é composta pôr:

Dormitórios	4	Laminado	Látex	Alumínio
Banheiros	3	Frio	Azulejo	Alumínio
Hall social	1	Mármore	Látex	-----
Lavabo	1	Mármore	Azulejo	Alumínio
Living	1	Assoalho	Látex	Alumínio
Terraço	1	Frio	Látex	-----
Cozinha	1	Frio	Azulejo	Alumínio
Área serviço	1	Frio	Azulejo	Alumínio
Dorm. Serviço	1	Laminado	Látex	Alumínio
Banh. Serviço	1	Frio	Azulejo	Alumínio

Após as considerações acima, será determinado o valor do imóvel.

Será considerado para tanto a área útil da unidade, bem como dos elementos comparativos que serão utilizados.

A unidade possui área útil de 208,82 metros quadrados e 03 vagas de garagem, vagas essas penhoradas.

Servem a unidade 02 elevadores.

704
0

III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O imóvel em tela será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, que consiste em obter o valor do imóvel, mediante comparação com similares.

Os imóveis em oferta para venda, pesquisados na região em estudo encontram-se a seguir descritos e homogeneizados, segundo os parâmetros abaixo:

Local da avaliação : Rua Dr. Brasília Machado nº 421

Índice local : 1.379,78

Padrão de Construção : Fino

Idade Aparente : 15 anos

Fator de obsolescência : 0,702

205
0

FÓRMULA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

$$Vc = \frac{Preço}{Scp} \times Ff \times \frac{Pda}{Pdp} \times \frac{Da}{Dp} \times \frac{Ifa}{Ifp} \quad , \text{ onde:}$$

Ff = fator fonte = 0,90 – para imóveis à venda

Da = depreciação do imóvel avaliando

Dp = depreciação do imóvel pesquisado

Pda = padrão do imóvel avaliando

Pdp = padrão do imóvel pesquisado

Sca = área do imóvel avaliando

Scp = área do imóvel pesquisado

Ifa = índice fiscal do imóvel avaliando

Ifp = índice fiscal do imóvel pesquisado

706
0

PESQUISA IMOBILIÁRIA - VALOR DE VENDA

ELEMENTO 1

Local - Rua Dr. Brasília Machado, 233 - 4º andar

Área útil = 160,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,60

Idade Aparente = 35 anos

fator de Depreciação = 0,540

Preço = R\$ 350.000,00

$$V_c = \frac{R\$350.000,00}{160,00} \times 0,90 \times \frac{2,21}{1,60} \times \frac{0,702}{0,540} \times \frac{1.379,78}{1.379,78}$$

V_c = R\$ 3.535,14

Rua Luiz Fernando Sinti nº 43
C.E.P. 18.086-331
Tel. (15) 3228-6522

Parque Ibity do Paço

Sorocaba - SP

7/16
Q

QUADRO RESUMO

ELEMENTO

VALOR

1	R\$ 3.535,14
2	R\$ 3.536,00
3	R\$ 3.331,33
4	R\$ 3.510,32
5	R\$ 3.510,32
6	R\$ 3.357,72
7	R\$ 3.209,43
8	R\$ 3.093,38
9	R\$ 3.271,09
10	R\$ 3.233,35

$$X_a = R\$ 33.588,08 / 10 \implies X_a = R\$ 3.358,81$$

$$\text{Limite Superior} = R\$ 3.358,81 \times 1,30 = R\$ 4.366,45$$

$$\text{Limite Inferior} = R\$ 3.358,81 \times 0,70 = R\$ 2.351,17$$

Média Saneada $X_s = R\$ 3.358,81$ (três mil, trezentos e cinquenta

e oito reais e oitenta e um centavos)

Valor do imóvel - Método Comparativo

$V_i = S \times X_s$, onde:

V_i = valor imóvel

S = área total construída

X_s = valor unitário básico de venda

$$V_i = 208,82 \times R\$ 3.358,81$$

$$V_i = R\$ 701.386,70$$

Arredondando o valor acima obtido em no máximo 1,00% para mais ou para menos, como determinam as Normas vigentes de avaliação, teremos que o valor do imóvel será de

$V_i = R\$ 700.000,00$

Setecentos mil reais

el Ibiti

718
Q

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL DA AVENIDA PROF.FONSECA RODRIGUES

RS 2.400.000,00

Como Geraldo Kuchkarian possuía 1/6 do imóvel, referido percentual equivale a RS 400.000,00 quatrocentos mil reais

VALOR DO IMÓVEL DA RUA DR. BRASÍLIO MACHADO

RS 700.000,00

IV - QUESITOS

Não foram formulados quesitos.

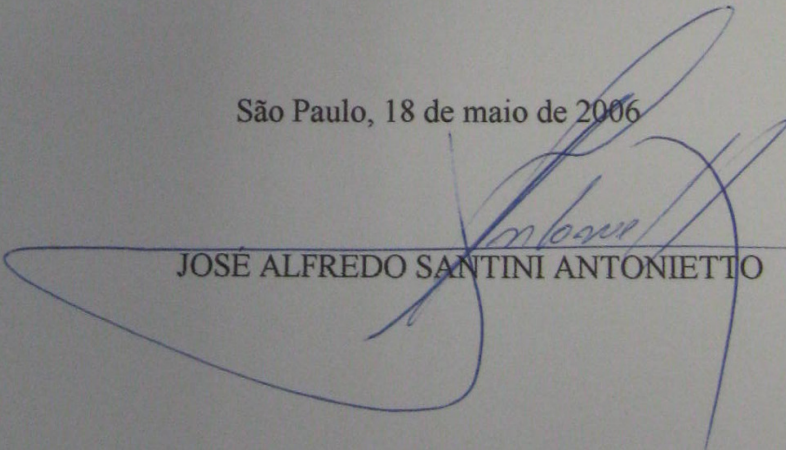
719
e

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 41 folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta que vai datada e assinada.

Este perito coloca-se à disposição de V.Exa., para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 18 de maio de 2006


JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO

ANEXO I

110
JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO
Engenheiro Civil CREA nº 181.200

JA



Vista da fachada do prédio situado à Rua Dr. Brasília Machado.

R Luiz Fernando Sinti nº 43
Parque Ibiti do Paço Sorocaba - SP C.E.P 18.086-331
Te/Fax. (15) 3228-6522

723/723
@



Vista externa do imóvel sito a Av. Prof. Fonseca Rodrigues.

R Luiz Fernando Sinti nº 43
Parque Ibiti do Paço Sorocaba - SP C.E.P 18.086-331
Te/Fax. (15) 3228-6522



Vista interna do imóvel sito a Av. Prof. Fonseca Rodrigues.

el Ibita

JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO
Engenheiro Civil CREA nº 181.200

6

726/728
O



726
O



728
O

Idem anterior.

R Luiz Fernando Sinti nº 43
Parque Ibiti do Paço Sorocaba - SP C.E.P 18.086-331
Te/Fax. (15) 3228-6522



Vista da edícula nos fundos em 02 pavimentos.

R Luiz Fernando Sinti nº 43
Parque Ibiti do Paço Sorocaba - SP C.E.P 18.086-331
Te/Fax. (15) 3228-6522

el Pivito

JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO
Engenheiro Civil CREA nº 181.200

730
0



Vista do jardim na frente da casa.

R Luiz Fernando Sinti nº 43
Parque Ibiti do Paço Sorocaba - SP C.E.P 18.086-331
Te/Fax. (15) 3228-6522