Desde 1982

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

Processo: 1034741-89.2013.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA.

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da Ação de PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAL CENTER II contra IGREJA CRISTÃ APOSTÓLICA RENASCER EM CRISTO, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 13º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligencias que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões, consubstanciadas para no sequinte:

LAUDO

Desde 1982

VALOR DO IMÓVEL

Para o imóvel denominado "Cinema", localizado no térreo e nos 1º e 2º andares do Condomínio Edifício Call Center II, situado à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.912, Jardim América, nesta Capital, resultou o seguinte valor:

 $V_1 = R$ 5.704.000,00$

(Cinco Milhões, Setecentos e Quatro Mil Reais)

*** Julho / 2020 ***

Desde 1982

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

Imóvel denominado "Cinema", localizado no térreo e nos 1º e 2º andares do Condomínio Edifício Call Center II, situado à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.912, Jardim América, nesta Capital.

Matricula sob nº 101.926 do 13º Oficial de R.I. de São Paulo.

1.1 – SINTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juiz da 13ª Vara Cível Foro Central.

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação do Imóvel: Comercial.

Finalidade: Determinação do Valor de Venda.

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada "in loco", pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

Desde 1982

3 - DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se localiza no térreo e nos 1º e 2º andares Condomínio Edifício Call Center II, situado à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, Jardim América, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site "Google Earth", exposta a seguir:



Indica a exta localização do empreendimento destacado na ilustração aérea em linha vermelha.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3.2— CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, "geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx", o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 083

QUADRA: F193

LOTE: 0157

A ilustração que segue, obtida no mesmo site indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de São Paulo), bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 13.678,00

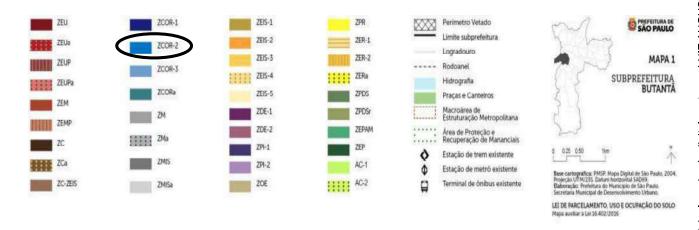
Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site "geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx", como se demonstra:





Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona "ZCOR-2" que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

Art. 10. As Zonas Corredores (ZCOR) incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas, subdivididas em:

 I - Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

 II - Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;

III - Zona Corredor 3 (ZCOR-3): trechos junto a vias que estabelecem conexões de escala regional, destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;

IV - Zona Corredor da Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental (ZCORa): trechos junto a vias localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinados à diversificação de usos de forma compatível com a vizinhança residencial e com as diretrizes de desenvolvimento da referida macrozona.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

§ 1º Para fins de adequação urbanística, em especial no que se refere à transição de usos e densidades, as Zonas Corredores (ZCOR) poderão incidir também em lotes lindeiros às demais zonas de uso, desde que uma das faces da referida ZCOR seja lindeira à ZER.

§ 2º Nos lotes com duas ou mais frentes localizados em ZCOR e com uso não residencial, o acesso de veículos será permitido apenas pela via que estrutura a referida ZCOR.

§ 3º Nos casos mencionados no § 1º deste artigo não será permitido o desmembramento que resulte em lotes com frente para a via transversal.

§ 4º Não será permitido o remembramento de lotes pertencentes às Zonas Corredores (ZCOR) com um ou mais lotes enquadrados em outra zona de uso.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões m	ínimas de lote	Dimensões máximas de lote		
			Frente minima (m)	Área minima (m²)	Frente máxima (m)	Ārea māxima (ta²	
		SEU	100	V 22	1122	20,000	
ole (ZEU	ZEUa	20	1,000	150		
Ê		ZEUP	1000	31.000	States	Calmination	
Тапяботнаçãо		ZEUPa	20	1,000	130	20,000	
E I	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20,000	
		ZEMP	20	1.000	150		
	ZC	ZC		125	150	20.000	
		ZCa	8				
		ZC-ZEIS	77				
	ZCOR	2COR-1		250	100	10.000	
		ZCOR-2	10				
		ZCOR-3					
		ZCOBa					
T	ZM	ZM		125	150	20,000	
2		ZMa	5				
3		ZMIS					
Qualificação		ZMISa					
ő	ZEIS	ZEIS-1		125	190	20.000	
		ZEIS-2	5				
		ZEIS-a					
		ZE35-4				00.55	
_		ZEIS-5					
	ZDE	ZDE-1	5	125	. 20	1.000	
	WAY.	ZDE-2	10	1.000	130	20.000 (a)	
	ZPI	ZPI-1	10	1:000	150	20,000 (a)	
		ZPI-2	20	5,000	130	20,000 (a)	
	ZPR	ZPR	5	325	100	10.000	
	ZER	ZER-1	-10	250	100	10,000	
ğ.		ZER-2	B:	125	100	10,000	
Preservação		ZERa	-10	500	-100	19.000	
100	ZPD5	Z.PDS	20	1.000	NA	NA	
ADTES:	68400	ZPDSr	NA.	20,000	NA.	NA:	
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (h)	NA.	NA.	

Noting

NA = Não se aplica

Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macrodreas de Contenção Urbana e Uso Sustentivel e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DEZONA		2084 (0)	Ocediciente de Aprove/immentu		Tage de Doupeylo Méditre			Recupe Minimos (metros).		(metros).	*	
							Taken (Str.)	Gabarino de		Fundos e Laterais		Cots parte
			C.A. minims	C.A. barres	C.A. maximo	TO, para lotas até 500 matros	TO, para loter igual ou superior a \$50 matros*	situro mistima (metros)	Francis (L)	Alters do edificação menor ou igual a 10 metros	Altura do selidospão superior a 13 metros	máxima de terreras po unidade (matros)
	TEU	207	.83	1-	.01	0.85	0,7	.306	. 164	NA.	3(j).	20
0		SSCM	-36V	-1	2	11,77	0,5	29	798	385	91/1	40
1	2209	ZEOPON	6,5	1	- 1	10,85	0,7	.21	164	215.	10	. 80
Transformação		ZEUFa (c)	28W	1	1	0.7	0,5	28	194	366	\$131	16A
4	- Sanda	ZEM	0,5	3	210	0,05	6(7	128	HA	866.	91))	28
8	7.884	T 854 P	0,1	1	2(4)	0,85	0,7	-21	NA.	DIA.	\$(9)	40
		20	2,3	1	2	0,25	9,7	48	5	918.	3131	163,
	±c	TC+	70.6	- 4	- 3	1,7	4,7	39	- 1	92%	3111	1966
		20-8833	-55	1	7	6,85	.9.7	364		108	8 (H	FA
		Z009-1	0,05	1	1	0,5	0,5	-50		AM	#())	155
	manual .	2008-2	0,05	1	- 1	0,5	0,5	50	5	AM.	3())	NA.
	2008	2008/3	0,05	1	1	0,5	6,5	29	5	316	3())	. 555
		2CDFs	NA:	1	1	11.8	0,5	10	E .	268.	8(0	88
		234	0,3	1	- 2	11,95	0,7	-38	1	335	3131	.106
4	7004	27/64	TA	1.	1	0,7	9,5	-15	- 5-	TEA	3131	50.
Quedifração	224	ZMIS	9,9	1	2	0,85	0,7	28	5.	366	3(3)	NA/
25		ZMTSs	900	I.	1	0,7	0.6	0.5	5.	266	9(0)	356;
6	268	2819-1	9,8	- f	2,5(f)	6,65.	0,7	Na.	6.7	756	3()(186
		D2183	4,5	1	4.07	0,85	0,7	Mh.	\$ 3	866	4(1)	100
		2818-3	-0,1	- 1	4790	8,85	6,7	26.34	87	513.	5()	168
		2815-4	10).	1	2700	0,7	0,5	31.6	8	ttá,	3131	314
		ZE13-6	2,5	4.	410	8,55	6,2	766	5	866	8(1)	100
	XDK	ZDE-1	8,3	- 1	2	0,7	6,7	28	5.	NA.	3(1)	NA.
		2084	9,5	1.	2	0,2	0,5	78	- 5		- 3	NA
	基料	230-1	8,1	- 1	1,0	-0,7	0/2	18	5	2	- 1	800
		26.5	100	1	1,3	0,5	659	. 26	9.	- 3	- 1	166
	288	ZFB	0,05	1	1	62	0,5	29	5	116	7	-36
SHOT	ZER	ZER-1	0,05	- 1	1	0,5	4,5	29		NA	1	54
10		7.88-9	0,05	1:	-1	0,5	4,5	50	1	314.	-1	116
Preparticle		2884	264	- 3	1	0,8-	0,5	.00	1.	Ns.	1	NA
	2100	EPBS	Ma	1	-1	0,35	9,25	30	1	266.	.1	164.
1,000		2995r	THA:	0,2	0,2	0,21.	0,15	20	5	SIL	1	HA:
	ZEPAM	ZERM	MA	0,1	16,1	0,1	0,2	198	5	708.	1	7.86
25	VENDES	AV9-1	NA	-00	500	00	100	23	N6	106	8(0)	286
9		AVP-F	260	1	- 1	0,0	9,3	29	766	266	801	193
ALTO ALC	INSTITUCIONAIS	Al	this.	1	4	0,85	0,7	-28	266	218.	3())	150.
Acess pilificase asperal (i)		Als	35.6	1	- 4	0,5	0,5	25	MA	AUS.	917	NA.
	CSUBES	804	SIA.	0,4	0,0	0,6	0/6	.20	5	3	3	55
		AC-2	-266	0,4	0.#	D/#	0,4	20	5	- 2	- 3	NA

Notes

NA = Não se aplica

- a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme 82º do actup 5º desta lei.
- b. Atendid os os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.080, de 31 de Julho de 2014 - FDE, a zona ZEUF passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
- c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recupcionar automaticamente o parâmetros da zona ZEUa.
- d. O CAméz será igual a 4 nos casos dispostos no $81^{\rm o}$ do artigo $8^{\rm o}$ desta lei.
- e. O CAmáx será iguad a 4 nos casos dispostos nos \$2º do artigo 8º desta lei.
- f. O GAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m $^{\circ}$ (mil metros quadrados).
- g. O C. Amáz será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que $500m^2$ (quinhentos metros quadrados).
- is. O CAméx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).
- i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- j. Os recuos laterais, e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
- k. Ver artigo 30 de sta lei.
- 1. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 29 desta lei.
- m. Para áreas contidas nos perimetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupece, conforme Mapa 11 da Lei nº 16 050, de 31 de Julho de 2014- PDB, verificer disposições dos actigos 362 e 363 da referida le igunito do confecinte de aproveia mento máximo e ou torga onerosa de potencial construtivo adicional.

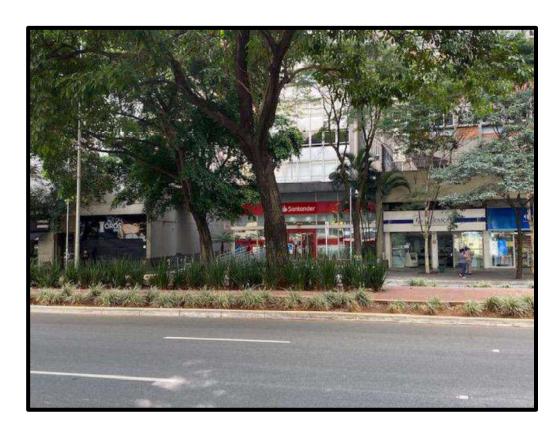
Desde 1982

3.4 - CARACTERISTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista, apresentando diversos pontos de comércios, bem como edificações residenciais.

A ocupação residencial se dá através da existência de diversas edificações residências localizadas nas vias próximas da Av. Brigadeiro Faria Lima.

Já a ocupação comercial se dá em maior presença ao longo da própria Avenida Brigadeiro Faria Lima, que se constitui em corredor de importância local, com linhas regulares de ônibus, bem como comércio diversificado, tais como: edifícios comerciais, agencias bancarias, postos de gasolina, clubes, etc., como se comprova a seguir:



Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

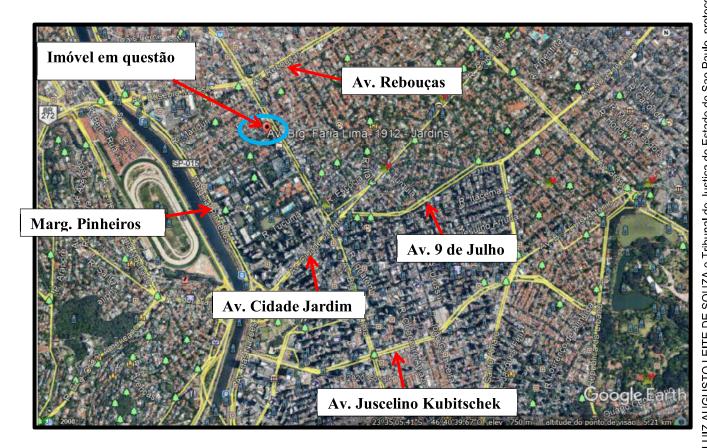




Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

A região do entorno do imóvel em questão é formada por diversos corredores de fundamental importância local e Municipal, como são as Avenidas: Av. Rebouças, Av. Nove de Julho, Av. Cidade Jardim, Av. Juscelino Kubitschek e Marginal Pinheiros, onde se tem linhas regulares de ônibus que dão acesso a todas as demais regiões do Munícipio. É o que se comprova através da fotografia aérea que segue:

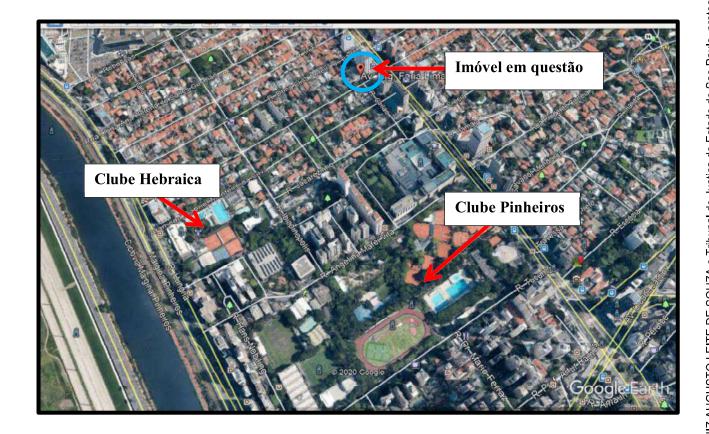


As vias indicadas na imagem são de extrema importância local, utilizadas pelas principais linhas de ônibus para dar acesso a diversos bairros reconhecidos da cidade. São ocupadas em sua maior parte por edifícios comerciais, em sua maioria de médio à grande porte, denotando-se as Avenidas Juscelino Kubistchek e a Faria Lima que formam o que hoje é o principal centro financeiro do País.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O imóvel em questão está posicionado em ponto próximo a dois dos principais e melhores clubes da cidade, ou seja, do Esporte Clube Pinheiros, fundado em 1899 e da ABHSP (Associação Brasileira Hebraica de São Paulo) fundada em 1953, conforme se comprova demonstra a seguir:



Indica as localizações dos cubes Hebraica e Pinheiros.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Associação Brasileira Hebraica de São Paulo.



Esporte Clube Pinheiros de São Paulo.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Ainda nas proximidades do imóvel se faz presente um dos principais centros de varejo, que é o conhecido Shopping Center Iguatemi, notadamente com várias lojas de grife e de alto padrão, algumas das quais levam os nomes dos grandes estilistas mundiais, tais como, Calvin Klein, Burberry, Carolina Herrera, Chanel, Ermenegildo Zenga, e outras, conforme se demonstra a seguir:



Indica a localização do Shopping Iguatemi.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Fachada do Shopping Iguatemi.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

Desde 1982

<u>4 – DO IMÓVEL</u>

4.1 – MATRICULA

Conforme matricula de nº 101.926, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

"IMÓVEL: CINEMA localizado no térreo e nos 1º e 2º andares do EDIFICIO CALL CENTER II, situado na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1.912, esquina com a Rua Campo Verde, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com área útil de 843,40m², área comum de 198,68m², área total construída de 1.041,98m² e a fração ideal de 3,2106% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício..."

4.2 – DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata o presente caso de imóvel comercial, localizado no pavimento térreo, 1º e 2º andares do Edifício Call Center, sito à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.912, Jardim América, São Paulo/SP.

Desde 1982

Referido empreendimento possui 02 (acessos) destinados aos pedestres e 01 (um) aceso destinado à entrada/saída de veículos, ambos localizados na Av. Brigadeiro Faria Lima.

O Edifício Call Center é formado por 25 (vinte e cinco) pavimentos, já incluso o subsolo, o térreo e o ático, os quais são assim distribuídos.

Subsolo ou 1º pavimento: é formado por parte da "Garagem", unidade autônoma destinada ao estacionamento e guarda de veículos, a qual abrange este pavimento e os 2º e 3º andares, comportando, em sua totalidade e com o auxilio de manobrista, 189 (cento e oitenta e nove) veículos de passeio ou do tipo denominado utilitário, em igual números de vagas de 5,33m x 2,00m, sendo 63 (sessenta e três) em cada pavimento.

Térreo ou 2º pavimento: é formado pela unidade em questão, denominada de "Cinema", bem como por outras 26 (vinte seis) unidades autônomas destinadas ao uso comercial, sendo essas numeradas do 101 ao 126.

Sobreloja ou 1º andar, ou, ainda, 3º pavimento: é formado por 18 (dezoito) unidades autônomas, sendo uma delas o imóvel em questão, denominado "Cinema" que tem a entrada principal pelo térreo e abrange também o 2º andar, tendo as demais, todas destinadas ao uso comercial, as quais são numeradas do 201 ao 217.

2º andar ou 4º pavimento: é formado por parte da garagem, bem como pelo imóvel em questão, denominado "Cinema".

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3º andar ou 5º pavimento: é formado por outra parte (última) da garagem.

Do 4º andar ou 6º pavimento ao 12º andar ou 14º pavimento: são formados por 08 (oito) unidades autônomas cada andar, totalizando 72 (setenta e duas) unidades destinadas ao uso comercial ou profissional, designadas conjuntos para Escritório.

Do 13º andar ou 15º pavimento ao 22º andar ou 24º pavimento: são formados por 04 (quatro) unidades autônomas cada andar, com exceção do 22º andar que contém o pavimento superior das unidades "duplex" 21-I e 21-M, totalizando 36 (trinta e seis) unidades destinadas ao uso comercial ou profissional, designadas conjuntos para Escritório.

23º andar ou 25º pavimento: é formado pela casa de máquinas dos elevadores, 03 (três) caixas d'água, sendo uma delas o reservatório para incêndio, a escada geral e a escada para acesso à laje de cobertura, "dimensionada para proteger pessoas e suportar o impacto do pouso de helicópteros, em caso de extrema emergência".

O imóvel em questão, como mencionado, se trata do imóvel que compõe parte do pavimento térreo e dos 1º e 2º andares do Edifício Call Center, denominado de "Cinema", tendo sua entrada principal localizada no pavimento térreo, com acesso secundário e saídas de emergência localizadas no 1º andar do empreendimento.

Referido imóvel, em seu pavimento térreo é constituído por hall de entrada, 02 (duas) salas com destinações diversas, cozinha, 02 (dois) banheiros (masculino e feminino) e sala de depósito.

Desde 1982

Já os pavimentos superiores são formados por 03 (três) salas, todas localizadas em um mezanino, bem como por um auditório e por mais 04 (quatro) salas, todas localizadas próximas às saídas que dão acesso ao 1º andar, sendo todos esses cômodos distribuídos e uma área útil de 843,30m².

O imóvel em questão possui as seguintes características de construção e acabamento:

Térreo								
Ambiente	Piso	Parede	Forro					
Hall de Entrada	Lajotas de granito	Massa fina e pintura à látex	gesso					
02 Salas	Lajotas de granito	Massa fina e pintura à látex	gesso					
Cozinha	Lajotas cerâmicas	Azulejos cerâmicos	gesso					
Banheiros	Lajotas cerâmicas	Massa fina e pintura à látex	gesso					
1º e 2º andares								
Ambiente	Piso	Parede	gesso					
Auditório	Assoalho em madeira	Massa fina e pintura à látex	gesso					
Salas mezanino	Lajotas cerâmicas	Massa fina e pintura à látex	gesso					
Salas Saída de			gesso					
Emergência	Lajotas cerâmicas	Massa fina e pintura à látex						

Conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) sobre os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos — versão 2002", a unidade avalianda corresponde a "Classe 2 — Comercial, Serviço e Industrial, no grupo 2.1 — Escritório, item 2.1.3 — Padrão Médio, sem elevador".

Desde 1982

Posto isto, para uma melhor elucidação do caso, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas *"in loco"*, conforme apresentaremos no item a seguir.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

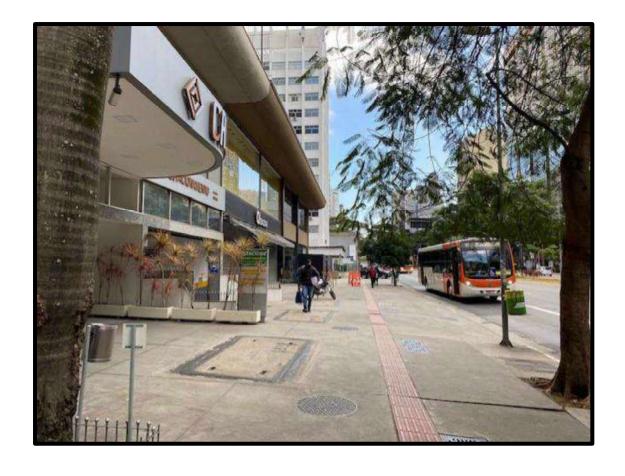


Foto nº 01 – Aspecto geral do local.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 02 - Idem, idem, visto de outro ângulo.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

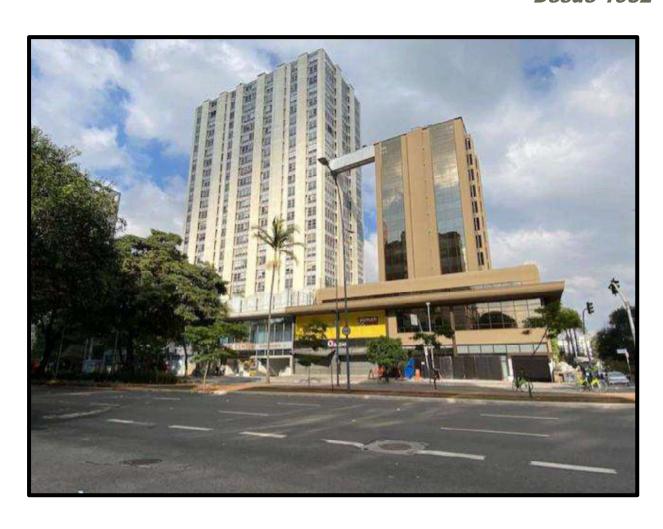


Foto nº 03 - Vista da fachada do Edifício Call Center II.

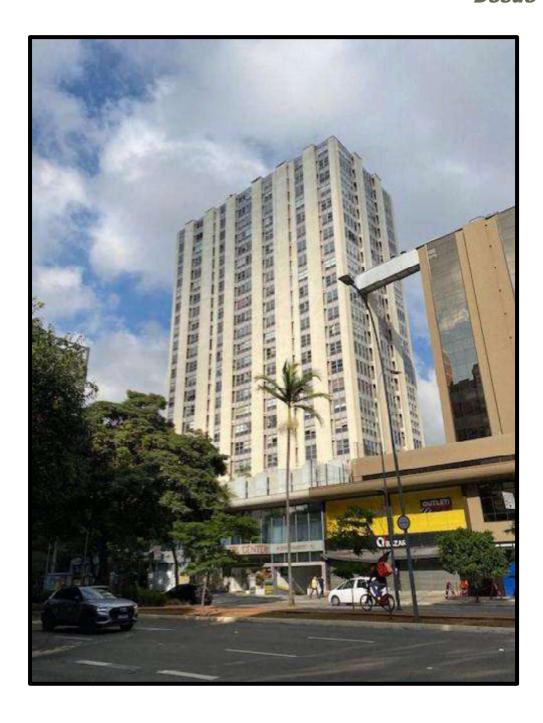


Foto nº 04 – Idem, idem, mais aproximada.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 05 – Vista de um dos acessos existentes para o interior do edifício.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 06 – Ilustra identificação do Edifício no tapete localizado na porta de entrada.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

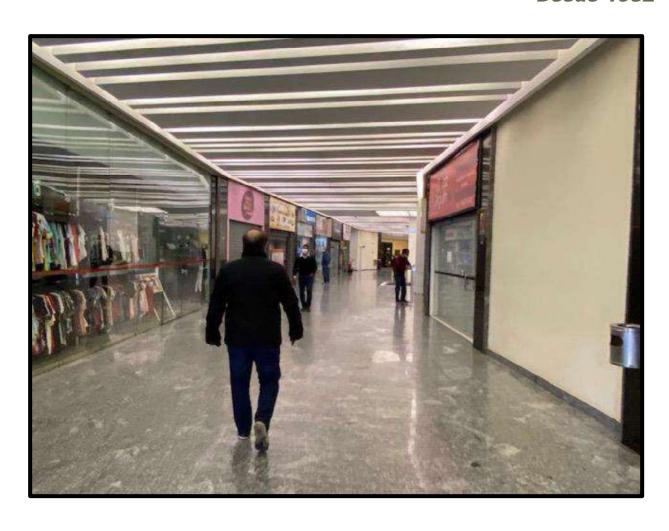


Foto nº 07 – Vista de corredor de circulação do edifício.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

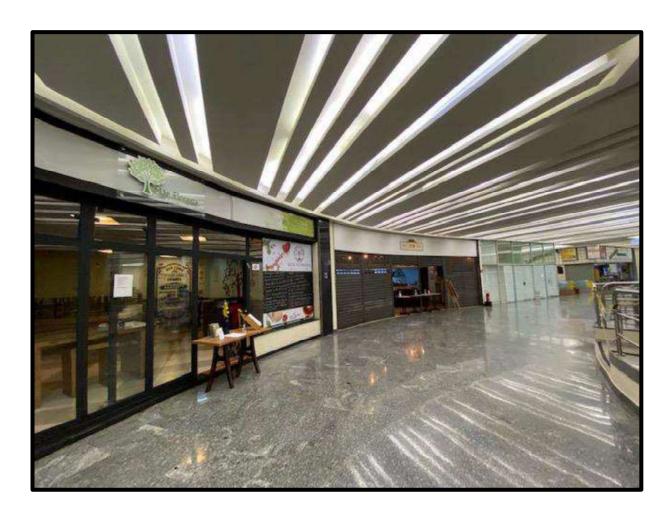


Foto nº 08 - Idem, idem, ilustrando alguns comércios ali existentes.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 09 – Ilustra placa de identificação da recepção.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 10 – Vista da recepção, bem como da escada rolante que dá acesso ao pavimento superior.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

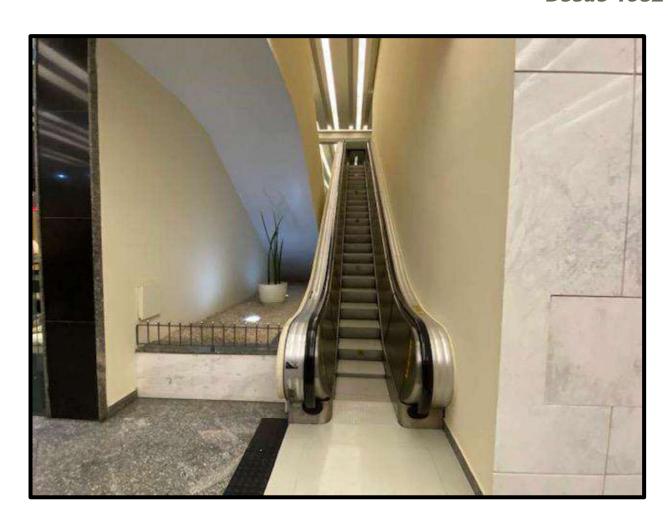


Foto nº 11 – llustra escada rolante que dá acesso ao pavimento superior.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

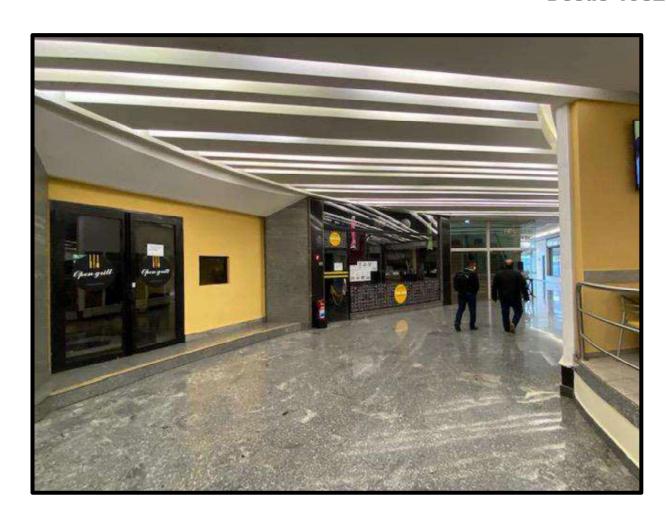


Foto nº 12 – Vista de alguns comércios localizados próximos ao imóvel em questão.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 13 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 14 – Ilustra a identificação do imóvel avaliando.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 15 – Vista da entrada do imóvel em questão, a partir do interior do mesmo.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 16 – Ilustra portas de entradas para duas salas existentes no pavimento térreo do imóvel avaliando.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

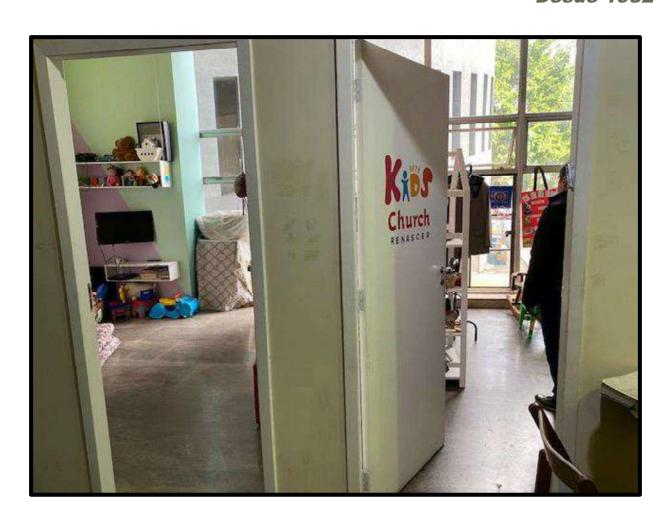


Foto nº 17 – Idem, idem, mais aproximada.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

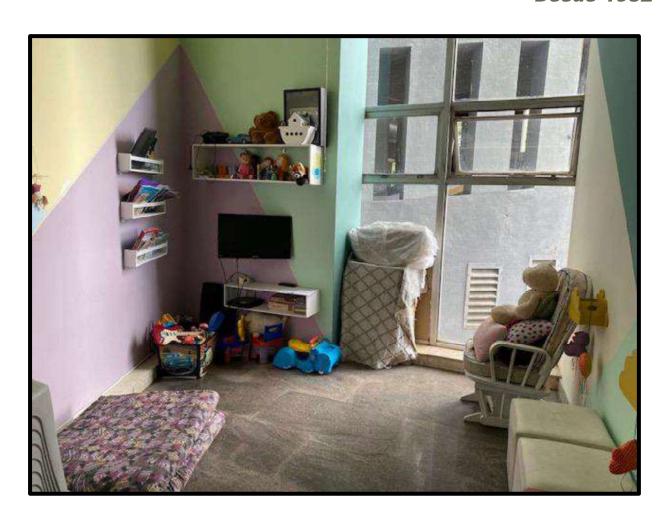


Foto nº 18 – Vista interna de sala destinada ao convívio de crianças.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 19 – Vista interna de outra sala existente no pavimento térreo do imóvel avaliando.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

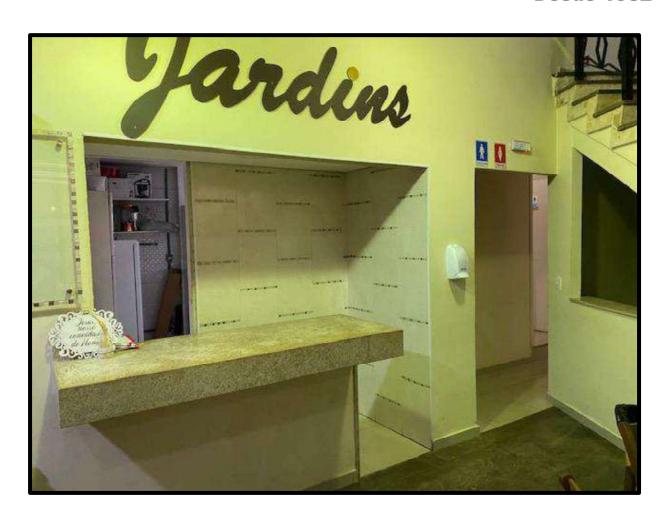


Foto nº 20 - Vista das entradas para a cozinha e para os banheiros.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 21 - Vista interna da cozinha.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 22 – Vista do corredor de acesso aos banheiros.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 23 - Ilustra o interior do banheiro masculino.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 24 – Ilustra identificação do banheiro feminino na porta de entrada.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

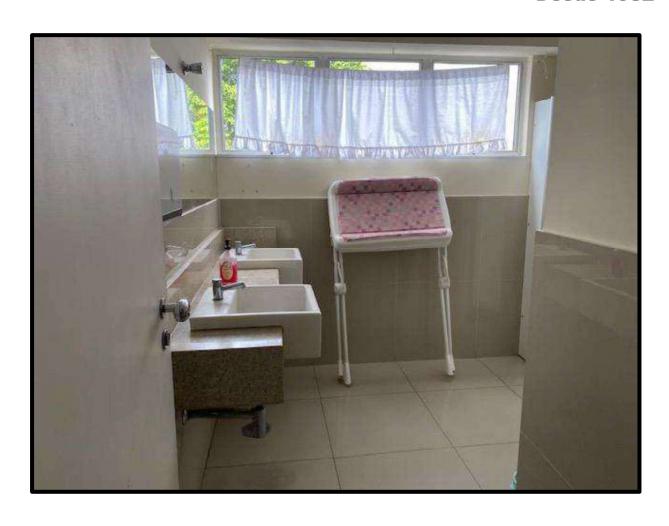


Foto nº 25 – Vista do interior do banheiro feminino.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 26 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

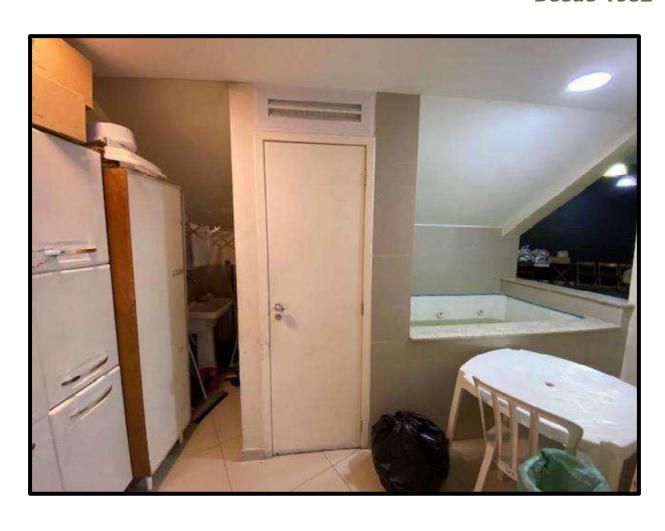


Foto nº 27 – Ilustra área de serviço localizada próxima aos banheiros.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 28 – Vista de uma pequena sala de deposito.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

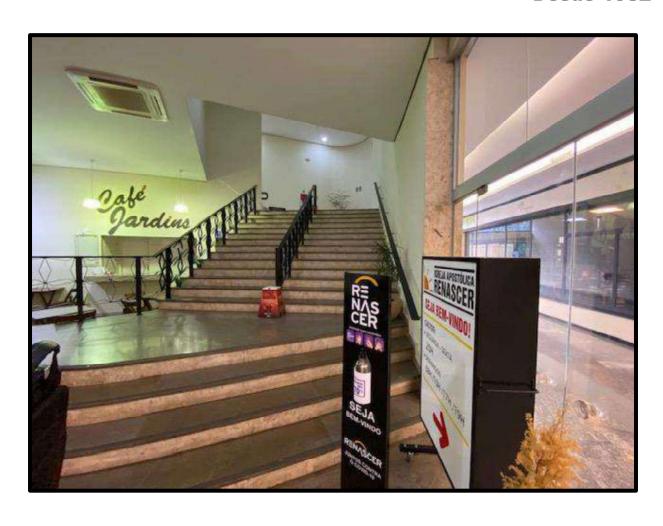


Foto nº 29 – Vista da escada que dá acesso ao pavimento superior do imóvel avaliando.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 30 – Idem, idem, em outro ponto.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

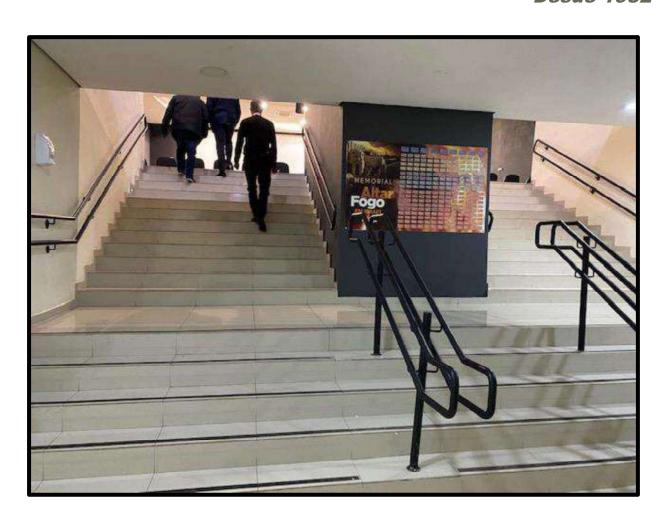


Foto nº 31 – Idem, idem, em outro ponto.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 32 – Vista do auditório.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

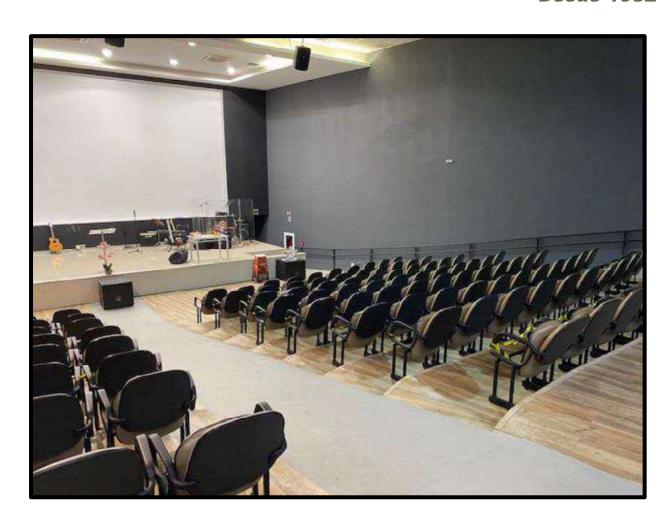


Foto nº 33 – Idem, idem, de outro ângulo.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

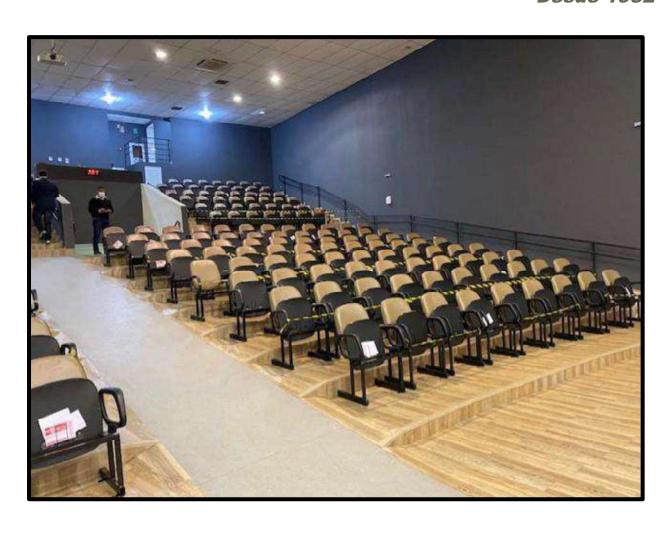


Foto nº 34 – Idem, idem, em direção contraria.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

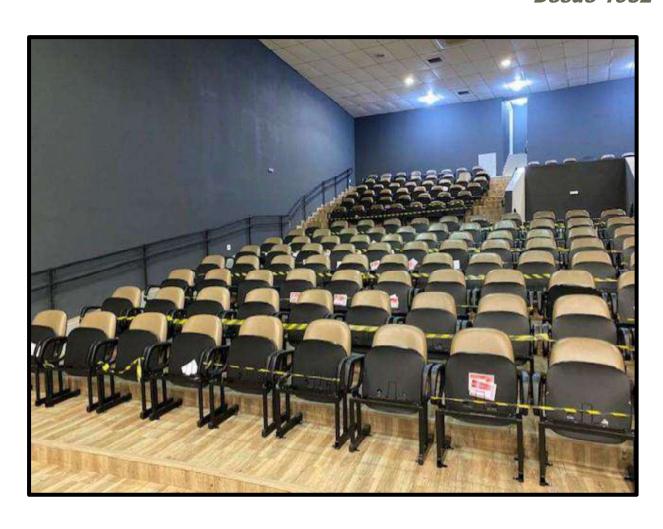


Foto nº 35 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 36 – Ilustra mezanino que dá acesso ao interior de duas salas.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 37 – Vista interna de uma das salas que se tem acesso pelo mezanino ilustrado na imagem anterior.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 38 – Vista interna do banheiro localizado na sala retroilustrada.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 39 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 40 – Vista de outra sala que se tem acesso pelo mezanino ilustrado na imagem nº 36.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 41 – Vista de outra escada que dá acesso a mais uma sala existente no auditório.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 42 – Vista interna da sala que se tem acesso pela escada retroilustrada.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 43 – Ilustra placa de saída de emergência.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

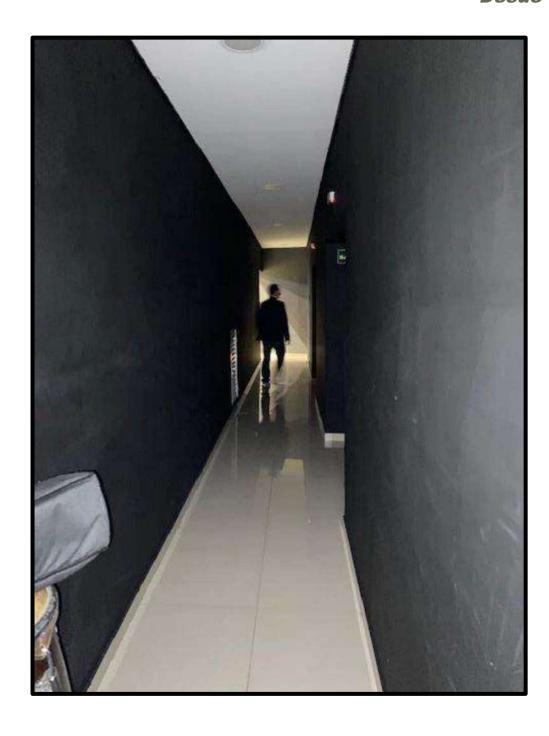


Foto nº 44 – Vista do corredor que dá acesso para as saídas de emergências, bem como para outras salas ali existentes.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 45 – Vista de uma das salas que dão acesso às saídas de emergências.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

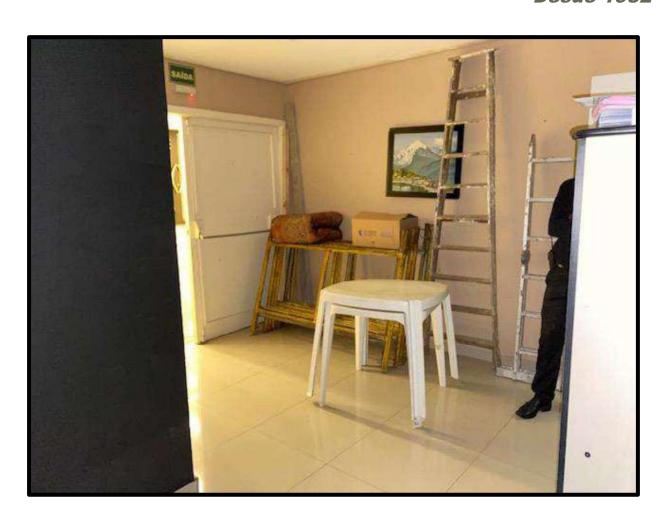


Foto nº 46 - Vista de outra sala que dá acesso à saída de emergência, bem como para mais duas salas.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 47 – Escadaria localizada na sala retro ilustrada, a qual dá acesso à duas salas.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 48 – Vista interna de uma das salas que se tem acesso através da escadaria retro ilustrada.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto nº 49 – Vista da entrada para a outra sala que se tem acesso através da escadaria ilustrada na imagem nº 47.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



Foto n° 50 – Vista do interior da sala que se tem acesso através da escadaria ilustrada na imagem n° 47.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

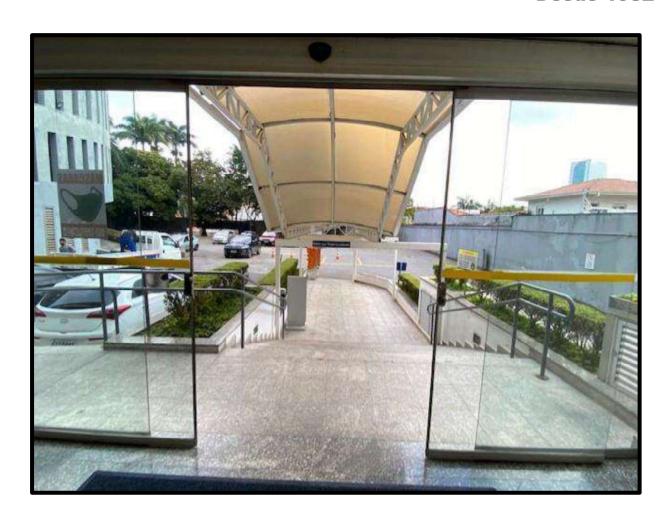


Foto nº 51 – Vista da porta que dá acesso ao estacionamento descoberto do edifício.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

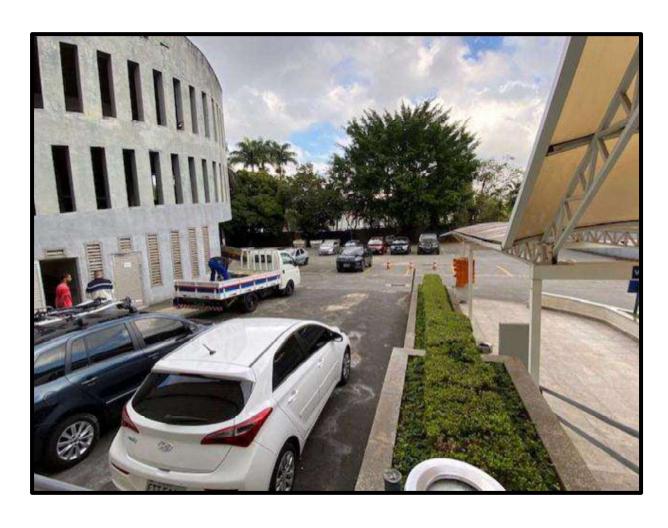


Foto nº 52 – Vista parcial do estacionamento descoberto.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 53 – Vista da entrada e saída para o subsolo de garagem.

<u>6 – AVALIAÇÃO</u>

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

Desde 1982

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

- 1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte do ofertante.
- 2) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município. No caso em questão, conforme exposto no item "3.2 CADASTRO FISCAL", o índice fiscal estabelecido para o imóvel avaliando é de R\$ 13.678,00.
- 3) ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO: A atualização e retroação dos elementos comparativos serão feitas através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica, FIPE USP.
- 4) ACESSO: Tendo em vista que o imóvel em questão, bem como alguns dos demais pesquisados, são internos, ou seja, localizado dentro de galerias, será considerado um fator de deságio equivalente a 0,70 em face do acesso considerado indireto.

Desde 1982

5) PONDERAÇÃO DE ÁREAS: Para efeito de planificação das diversas áreas em pavimentos distintos que compõem os imóveis serão considerados "pesos" equivalentes a 1,0 para pavimentos térreos e 0,80 para mezaninos.

6) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Especifico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsoletismo, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

 $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – In (anos)	Valor Residual - R (%)
	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
		1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
	CASA	1.2.4- Padrão Simples	70	20
	CASA	1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
RESIDENCIAL		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
		1.3.1- Padrão Econômico	60	20
	APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
COMERCIAL,		2.1.4- Padrão Superior	60	20
SERVIÇO E		2.1.5- Padrão Fino	50	20
INDUSTRIAL		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
		2.2.1- Padrão Econômico	60	20
	GALPÃO	2.2.2- Padrão Simples	60	20
	GALPAU	2.2.3- Padrão Médio	80	20
	,	2.2.4- Padrão Superior	80	20
		3.1.1- Padrão Simples	20	10
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	20	10
	A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR	3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel comercial, tipo escritório, padrão médio sem elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 10 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,166 ou 16,6%.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação	Características
		(%)	
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa,
8	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
ε	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser nocessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cómodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
н	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item "C -Regular"

Desde 1982

O coeficiente "K" será obtido na tabela seguinte, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

idade em %	Estado de Conservação - Ec							
da Vida	A	В	c	D	E	F	G	Н
Referencial	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,50%	75,209
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,5612	0,4692	0,245
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9582	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,240
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,237
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,234
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,231
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,228
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,225
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,221
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,218
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,214
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,211
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,5848	0,5586	0,3964	0,207
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,203
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,199
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,195
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0.191
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,187
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,5043	0,4929	0,3497	0,183
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,178
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,174
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,169
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,164
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,159
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,155
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,150
54%	0,5842	1175333	1000	100000000000000000000000000000000000000			0,2769	
56%	0,5632	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	ama ka Sasaka ka ka ka mara	0,144
58%		0,5614	0,5490	0,5176	0,4513	0,3762	0,2670	0,139
10000000000000000000000000000000000000	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,134
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,129
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,123
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,117
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,112
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,106
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,100
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,094
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,088
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,082
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,075
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,069
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,062
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,056
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1540	0,1337	0,0949	0,049
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,042
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,036
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,029
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,021
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	8,0395	0,0281	0,014
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,007
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,000

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

 $FOC1 = R + K \times (1 - R)$, onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Substituindo-se, teríamos:

FOC1 = $0.20 + 0.8843 \times (1.0 - 0.20)$

FOC1 = 0.8674

<u>7 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.</u>

7.1 - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO:

Para obtenção do valor unitário de venda do imóvel, efetuou-se pesquisa de valores de mercado, elementos estes com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Elemento 01		
Inform	nações	Fatores:
Imóvel: Loja		
Endereço: Av. Brig. Faria Lir	na, nº 624	
Município: São Paulo/SP		
Índice Fiscal: R\$ 8.133,00		
Caracte	erísticas	
Área Útil Ponderada: 122m² mezanino Área Útil Ponderada: 163m² x 1,00 = 163,00m² 122m² x 0,8 = 97,60m²		Oferta: 0,90
Padrão Construt.: Escritório	Médio S/ Elevador (+) = 1,86	
Idade Aparente: 05 anos		
Estado de Conservação: Er	ntre novo e regular	
FOC: $(0.9537 + 0.2) \times 0.8 = 0$),923	
Acesso: 1,00		
R\$ 3.200.000,00		
Informante: Arbo Imóv. – (11	1) 4003-3012	Data Base: Julho/2020

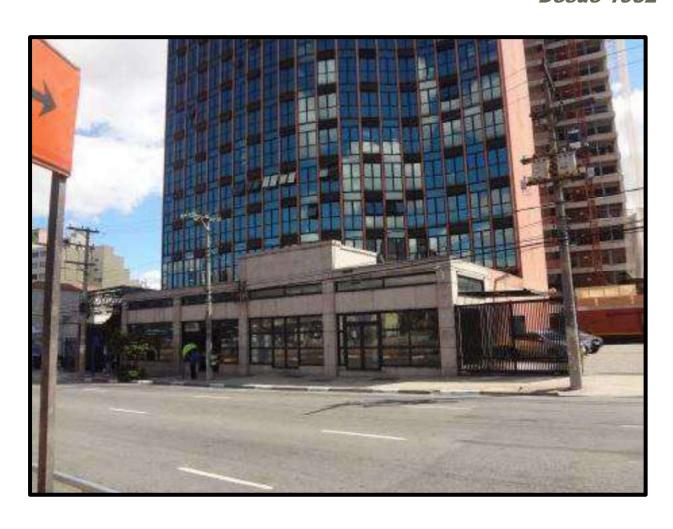
Por unidade de área resulta:

Qu₁ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_1 = R$ 3.200.000,00 / 260,60m^2 \times 0,90$

 $Qu_1 = R$ \$ 11.051,42 / m^2

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 01

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Elemento 02			
Informa	ações	Fatores:	
Imóvel: Loja			
Endereço: Av. Brig. Faria Lima	a, nº 1.246		
Município: São Paulo/SP			
Índice Fiscal: R\$ 12.268,00			
Caracter	ísticas		
Área útil: 327m²	Área Útil Ponderada: 327m ² x 1,00 = 327,00m ²		
Padrão Construt.: Escritório N	Médio S/ Elevador (+) = 1,86	Oferta: 0,90	
Idade Aparente: 10 anos			
Estado de Conservação: Enti	re novo e regular		
FOC: $(0.9037 + 0.2) \times 0.8 = 0.8$	383		
Acesso: 1,00			
R\$ 5.000.000,00			
Informante: Klabin Imov. – (11) 5575-6988	Data Base: Julho/2020	

Por unidade de área resulta:

Qu₂ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_2 = R$ 5.000.000,00 / 327,00m^2 \times 0,90$

 $Qu_2 = R$ 13.741,47 / m^2$

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 02

Desde 1982

Elemento 03			
Informa	ações	Fatores:	
Imóvel: Loja			
Endereço: Av. Brig. Faria Lima	a, nº 1.912 – 1º andar		
Município: São Paulo/SP			
Índice Fiscal: R\$ 13.678,00			
Caracter	ísticas		
Área útil: 521m^2 (1° andar) Área Útil Ponderada: $521 \text{m}^2 \times 0.8 = 416.80 \text{m}^2$			
Padrão Construt.: Escritório Médio S/ Elevador = 1,656		Oferta: 0,90	
Idade Aparente: 10 anos			
Estado de Conservação: Reg	gular		
FOC: $(0, 8843 + 0.2) \times 0.8 = 0,$	8674		
Acesso: 0,70 R\$ 4.800.000,00			
Informante: Rose (Corretora)	– (11) 98598-1788	Data Base: Julho/2020	

Por unidade de área resulta:

 $Qu_3 = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)$

 $Qu_3 = R$ 4.800.000,00 / 416,80m^2 \times 0,90$

 $Qu_3 = R$ \$ 10.364,68 / m^2

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 03

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Elemento 04			
Inform	ações	Fatores:	
Imóvel: Loja			
Endereço: Av. Brig. Faria Lim	ıa, nº 624		
Município: São Paulo/SP			
Índice Fiscal: R\$ 8.133,00			
Caracte	rísticas		
Área útil: 163m² térreo 122m² mezanino Área Útil Ponderada: 163m² x 1,00 = 163,00m² 122m² x 0,8 = 97,60m² Padrão Construt.: Escritório Médio S/ Elevador (+) = 1,86 Idade Aparente: 05 anos Estado de Conservação: Entre novo e regular FOC: (0,9537 + 0,2) x 0,8 = 0,923		Oferta: 0,90	
Acesso: 1,00			
R\$ 3.000	0.000,00		
Informante: Personalite Cons 5656 / 94020-3374	sult. de imóv. – (11) 2076-	Data Base: Julho/2020	

Por unidade de área resulta:

Qu₄ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $\mathbf{Qu_4} = \mathbf{R} \$ 3.000.000,00 / 260,60 \text{m}^2 \times 0,90$

 $Qu_4 = R$ \$ 10.360,70 / m^2

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 04

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Elemento 05			
Inform	ações	Fatores:	
Imóvel: Loja			
Endereço: Av. Cidade Jardim	ı, nº 894		
Município: São Paulo/SP			
Índice Fiscal: R\$ 8.164,00			
Caracte	rísticas		
Área útil: $150m^2$ térreoÁrea Útil Ponderada: $150m^2$ x $1,00 = 150,00m^2$ $100m^2$ x $0,8 = 80,00m^2$ Padrão Construt.: Escritório Superior S/ Elevador = 2,046		Oferta: 0,90	
Idade Aparente: 05 anos	Superior 3/ Elevador = 2,040		
Estado de Conservação: En	tre novo e regular		
FOC: $(0.9537 + 0.2) \times 0.8 = 0$,923		
Acesso: 1,00			
R\$ 3.10	0.000,00		
Informante: Ricardo (Proprie	tário) – (11) 98118-1133	Data Base: Julho/2020	

Por unidade de área resulta:

Qu₅ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_5 = R$ 3.100.000,00 / 230,00m^2 \times 0,90$

 $Qu_5 = R$ \$ 12.130,43 / m^2

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



ELEMENTO 05

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Elemento 06		
Inform	nações	Fatores:
Imóvel: Loja		
Endereço: Av. Cidade Jardim	, nº 5961	
Município: São Paulo/SP		
Índice Fiscal: R\$ 6.868,00		
Caracte	erísticas	
Área útil: 300m² térreo	Área Útil Ponderada: 300m ² x 1,00 = 300,00m ²	
Padrão Construt.: Escritório	Médio S/ Elevador = 1,656	Oferta: 0,90
Idade Aparente: 10 anos		
Estado de Conservação: Re	gular	
FOC: $(0.8842 + 0.2) \times 0.8 = 0$,	8674	
Acesso: 1,00		
R\$ 3.100.000,00		
Informante: Rose (Corretora)	– (11) 98598-1788	Data Base: Julho/2020

Por unidade de área resulta:

Qu₆ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_6 = R$ 3.100.000,00 / 300,00m^2 \times 0,90$

 $Qu_6 = R$ 9.300,00 / m^2$

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 06

Desde 1982

Elem	ento 07	
Informações	3	Fatores:
Imóvel: Loja		
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 1	656	
Município: São Paulo/SP		
Índice Fiscal: R\$ 13.672,00		
Característica	ns	
	Útil Ponderada: 448m ²) = 448,00m ²	•
Padrão Construt.: Escritório Médio	S/ Elevador = 1,656	Oferta: 0,90
Idade Aparente: 10 anos		
Estado de Conservação: Regular		
FOC: $(0.8842 + 0.2) \times 0.8 = 0.8674$		
Acesso: 1,00		
R\$ 4.000.000),00	
Informante: Datena (Corretor) - (11) 98797-4661	Data Base: Julho/2020

Por unidade de área resulta:

Qu₇ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_7 = R$ 4.000.000,00 / 448,00m^2 \times 0,90$

 $Qu_7 = R$ 8.035,71 / m^2$

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 07

Desde 1982

Elemento 08	
Informações	Fatores:
Imóvel: Loja	
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 1827	
Município: São Paulo/SP	
Índice Fiscal: R\$ 13.675,00	
Características	
Área útil: 350m ² Área Útil Ponder x 1,00 = 350,00m ²	2
Padrão Construt.: Escritório Médio S/ Elevador	= 1,656 Oferta: 0,90
Idade Aparente: 10 anos	
Estado de Conservação: Regular	
FOC: $(0.8842 + 0.2) \times 0.8 = 0.8674$	
Acesso: 1,00	
R\$ 4.200.000,00	
Informante: Tamares – (11) 3067-0034	Data Base: Julho/2020

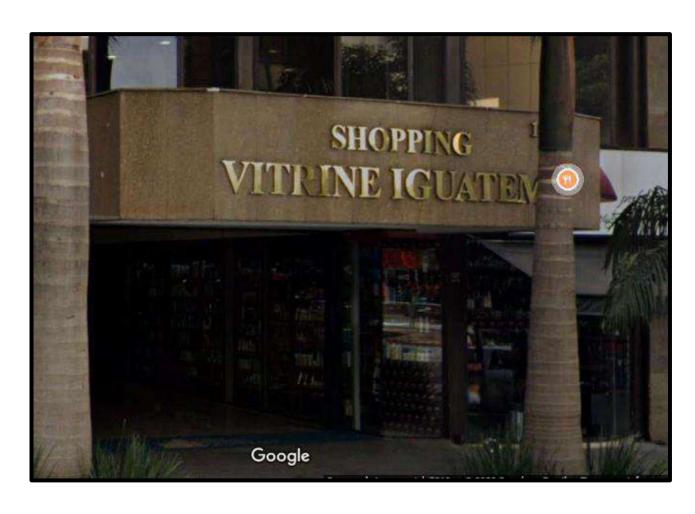
Por unidade de área resulta:

Qu₈ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_8 = R$ 4.200.000,00 / 350,00m^2 \times 0,90$

 $Qu_8 = R$ 10.800,00 / m^2$

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 08

Desde 1982

Elemento 09		
Inform	nações	Fatores:
Imóvel: Loja		
Endereço: Av. Brig. Faria Lim	ıa, nº 1656	
Município: São Paulo/SP		
Índice Fiscal: R\$ 13.672,00		
Caracte	erísticas	
Área útil: 448m²	Área Útil Ponderada: 448m ² x 1,00 = 448,00m ²	
Padrão Construt.: Escritório	Médio S/ Elevador = 1,656	Oferta: 0,90
Idade Aparente: 10 anos		
Estado de Conservação: Re	gular	
FOC: $(0.8842 + 0.2) \times 0.8 = 0.$,8674	
Acesso: 1,00		
R\$ 4.500.000,00		
Informante: Agnaldo (Correto	or) — (11) 99596-9733	Data Base: Julho/2020

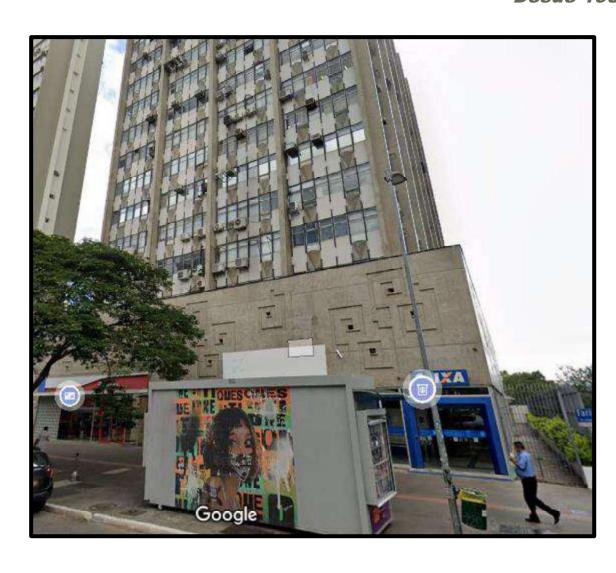
Por unidade de área resulta:

Qu₉ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_9 = R$ 4.500.000,00 / 448,00m^2 \times 0,90$

 $Qu_9 = R$ 9.040,18 / m^2$

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 09

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Elemento 10				
Informa	Informações			
Imóvel: Loja				
Endereço: Av. Brig. Faria Lima	a, nº 1.912 – 1º andar			
Município: São Paulo/SP				
Índice Fiscal: R\$ 13.678,00				
Características				
Área útil: 530m² (1º andar)	Área Útil Ponderada: 530m² x 0,8 = 424,00m²			
Padrão Construt.: Escritório Médio S/ Elevador = 1,656		Oferta: 0,90		
Idade Aparente: 10 anos				
Estado de Conservação: Regular				
FOC: (0, 8843 + 0,2) x 0,8 = 0,8674				
Acesso: 0,70				
R\$ 4.890.000,00				
Informante: Samuel – (11) 97472-2774		Data Base: Julho/2020		

Por unidade de área resulta:

Qu₁₀ = [(Valor de Oferta) / (Área Ponderada)] x (Fator Oferta)

 $Qu_{10} = R$ 4.890.000,00 / 424,00m² x 0,90$

$$Qu_{10} = R$$
\$ 10.379,71 / m^2

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas



ELEMENTO 10

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Com o fito de elucidação, o quadro a seguir mostrará o método utilizado para se chegar aos valores dos respectivos fatores de cada elemento.

Fator Transposição	Fator Padrão	Fator FOC	Fator Acesso
Índice do Avaliando/	Índice do Avaliando/	Índice do Avaliando/	Índice do Avaliando/
Índice do Elemento	Índice do Elemento	Índice do Elemento	Índice do Elemento

Após a conclusão dos mencionados fatores, o valor / m² homogeneizado de cada elemento será calculado da seguinte forma:

Valor/m² x Transposição x Padrão x Foc x Acesso = Valor/m² Homogeneizado

Substituindo-se, teríamos:

	Valor / m²	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor / m ²
		Transposição	Padrão	FOC	Acesso	Homogeneizado
01	R\$ 11.051,42	1,68	0,89	0,94	0,70	R\$ 10.885,62
02	R\$ 13.741,47	1,11	0,89	0,98	0,70	R\$ 9.379,64
03	R\$ 10.364,68	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.364,68
04	R\$ 10.360,70	1,68	0,89	0,94	0,70	R\$ 10.205,26
05	R\$ 12.130,43	1,68	0,81	0,94	0,70	R\$ 10.820,97
06	R\$ 9.300,00	1,99	1,00	1,00	0,70	R\$ 12.965,02
07	R\$ 8.035,71	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 8.042,95
80	R\$ 10.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.802,37
09	R\$ 9.040,18	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 9.048,32
10	R\$ 10.379,71	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 10.379,71
TO	TAL:					R\$ 102.894,54

Média geral: R\$ 10.289,45 /m²

Desde 1982

A seguir, apresentaremos o cálculo do Desvio Padrão e Coeficiente de Variação das amostras homogeneizadas no quadro anterior, os quais serão estabelecidos através das seguintes fórmulas:

Desvio Padrão:

$$DP = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^{n} (x_j - M_A)^2}{n}}$$

Sendo,

∑: símbolo de somatório. Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

x_i: valor na posição i no conjunto de dados;

M_A: média aritmética dos dados;

n: quantidade de dados;

Coeficiente de Variação:

CV = (Desvio Padrão / Média Geral (R\$)) x 100

Substituindo-se, teríamos:

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

	Valor / m²
	Homogeneizado
	R\$ 10.885,62
	R\$ 9.379,64
	R\$ 10.364,68
	R\$ 10.205,26
	R\$ 10.820,97
	R\$ 12.965,02
	R\$ 8.042,95
	R\$ 10.802,37
	R\$ 9.048,32
	R\$ 10.379,71
Desvio Padrão	1.244,81
Coeficiente de Variação	12,10

Na sequencia, apresentaremos o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média.

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 30%) = R\$ $10.289,45 \times 1,30 =$ R\$ 13.576,28 /m² Limite inferior (- 30%) = R\$ $10.289,45 \times 0,70 =$ R\$ 7.202,61 /m²

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

Desde 1982

7.2 – VERIFICAÇÃO DO VALOR GLOBAL

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme NBR 14.653-2.

Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Original	Coef. Geral Homog.
1	R\$ 10.885,62	R\$ 11.051,42	0,98
2	R\$ 9.379,64	R\$ 13.741,47	0,68
3	R\$ 10.364,68	R\$ 10.364,68	1,00
4	R\$ 10.205,26	R\$ 10.360,70	0,98
5	R\$ 10.820,97	R\$ 12.130,43	0,89
6	R\$ 12.965,02	R\$ 9.300,00	1,39
7	R\$ 8.042,95	R\$ 8.035,71	1,00
8	R\$ 10.802,37	R\$ 10.800,00	1,00
9	R\$ 9.048,32	R\$ 9.040,18	1,00
10	R\$ 10.379,71	R\$ 10.379,71	1,00
	0,99		

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma.

Desde 1982

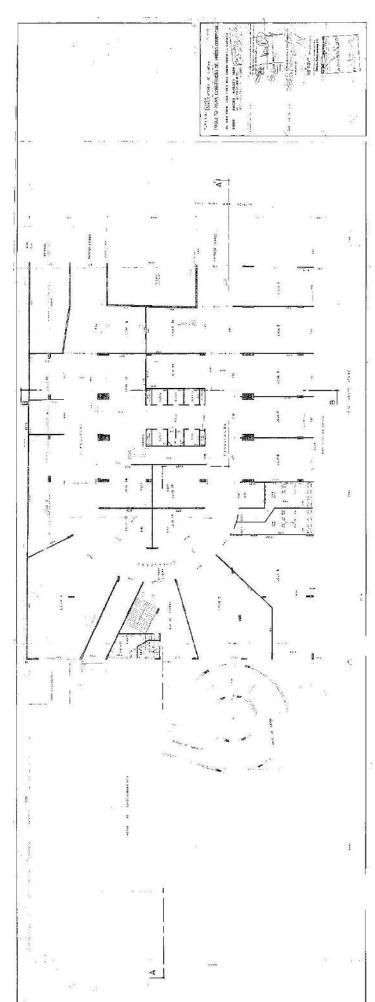
7.3 – VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, há de se considerar, por fim, um fator desvalorizante que considere a distribuição física do imóvel, ou seja, o imóvel foi concebido originalmente para ali se estabelecer um cinema, como de fato assim permaneceu por muitos anos, sendo, atualmente, mais ocupado por auditório utilizado pela própria Executada. A estrutura física, na concepção estrutural, é de laje inclinada e desenhada para aquele fim, ocupando espaço em três pavimentos (térreo, 1º e 2º andares) do edifício, conforme ilustram as plantas a seguir.

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

TÉRREO

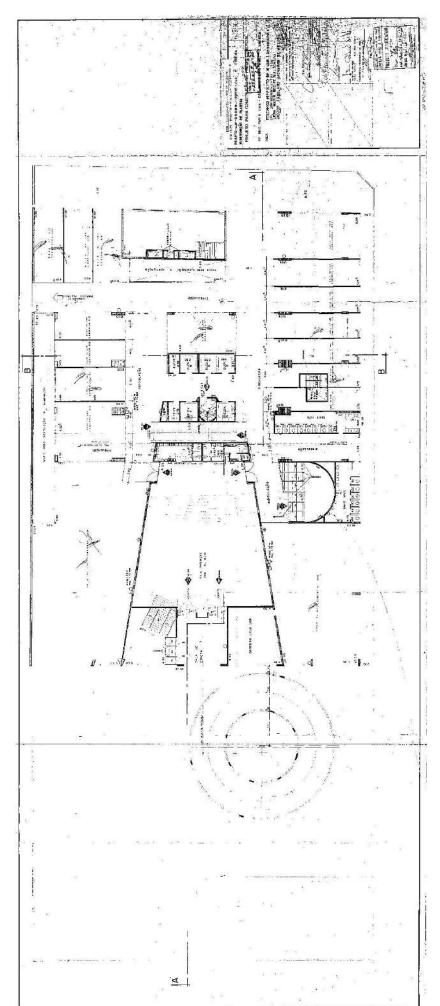


Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

1º ANDAR

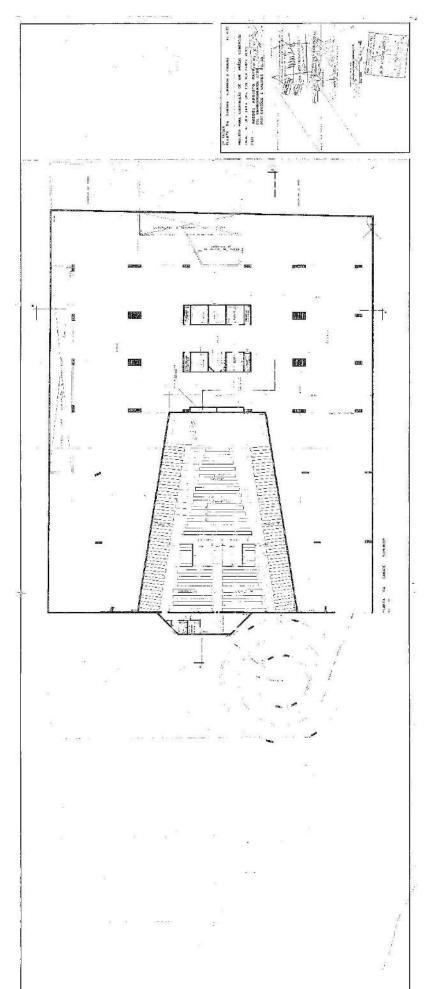


[107]

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

2º ANDAR



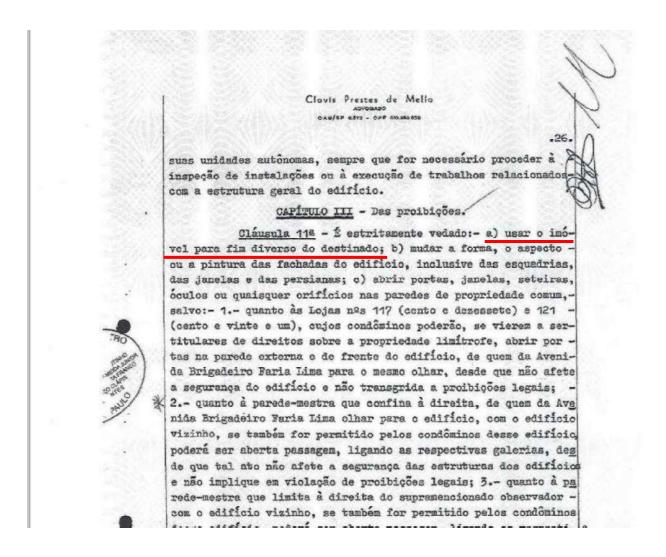
[108]

Luiz Augusto Leite de Souza fis. 507

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Por outro lado a própria convenção do condomínio atribui ao imóvel a condição de "Cinema", e em seu Capitulo III "Das Proibições", menciona claramente que não se poderá alterar as destinações atribuída a cada imóvel, conforme consta naquele documento. Vejamos:



Assim, não obstante os demais imóveis pesquisados possam ser utilizados por outras atividades, o imóvel em tela possui o atributo de Cinema, conforme convenção própria, o que lhe deve ser atribuído um fator desvaloriante estimado em 20%

Desde 1982

Em assim sendo, além da utilização do fator de utilização especifica, no caso em questão será necessário a realização de ponderação de áreas, conforme se demonstra a seguir:

Calculo de ponderação de áreas:

Térreo	93,00m ² X 1,00 = 93,00m ²
1º andar	160,00m² x $0,80 = 128,00$ m²
2º andar	590,00m² x $0,80 = 472,00$ m²

Posto isso, teríamos para valor de mercado do imóvel, pelo método comparativo direto, o seguinte valor:

Área Ponderada	693,00m²
Valor unitário	R\$ 10.289,45 / m ²
Fator utilização específica	0,80

Substituindo e calculando:

$$V_I = 693,00 \text{m}^2 \times \text{R} \times 10.289,45 / \text{m}^2 \times 0,80$$

 $V_I = \text{R} \times 5.704.471,09$

ou, em números redondos:

<u>V_l = R\$ 5.704.000,00</u>

(Cinco Milhões, Setecentos e Quatro Mil Reais)

*** Julho / 2020 ***

Desde 1982

8 - QUESITOS

8.1 - DA REQUERIDA (FLS. 286/287)

1) A construção existente no terreno se encontra somente no terreno penhorado ou em matrícula diversa?

Resposta: O imóvel avaliando se encontra descrito e caracterizado na Matricula 101.926 do 13º Oficial de R.I. local.

2) A localidade do terreno se encontra em qual região?

Resposta: O terreno onde se encontra o imóvel em questão, se localiza na região oeste da cidade de São Paulo., Bairro jardim Paulistano

3) Qual o potencial construtivo da região?

Resposta: Trata-se de corredor comercial dos mais importantes do Munícipios. No mais vide itens preliminares.

4) Referida construção se encontra exclusivamente no terreno penhorado ou ultrapassa os limites do imóvel?

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Resposta: Por gentileza, reportar-se a resposta concedida no quesito nº 01.

5) Referida construção é divisível? Pode ser vendida sem influenciar na construção existente?

Resposta: Trata-se de espaço interno a um condomínio e que dele faz parte.

6) Qual a valorização imobiliária da região nos últimos 10 anos?

Resposta: No presente caso se busca o valor de mercado atual, data vênia.

7) Onde se encontra o imóvel, em atenção a ruas e avenidas?

Resposta: O imóvel se localiza na Av. Brigadeiro Faria Lima, um dos principais corredores comerciais da cidade de São Paulo, bem como próximo à vias que possuem edificações residências de alto padrão construtivo.

8) Qual o valor do metro quadrado dos imóveis da região para construção? E qual o valor do m² dos imóveis que já foram construídos?

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Resposta: O Perito se reporta ao Método Comparativo observado em preliminares.

9) Qual o valor do terreno penhorado sem a construção existente?

Resposta: Idem, idem, como na anterior.

10) Quais as características da construção existente no local, qual a área construída?

Resposta: Como se expôs, trata-se de imóvel destinado a Cinema, apresentando bom padrão construtivo e distribuição geral. No mais, vide itens preliminares.

11) Qual a configuração do local, salas, banheiros, acessos? Há outras benfeitorias? Em caso positivo, quais são?

Resposta: Como se expôs, trata-se de imóvel destinado a Cinema, apresentando bom padrão construtivo e distribuição geral. No mais, vide itens preliminares.

12) Em decorrência da impossibilidade de divisão da construção, qual o valor a ser atribuído para fins de eventual indenização?

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Resposta: No caso, tendo em vista todos os parâmetros que afetam o estabelecimento do valor de mercado foram devidamente apreciados em pesquisa realizada e apresentada em preliminares, ao que o Perito pede vênia para se reportar.

13) Existe divida de IPTU e CONDOMINIO sobre o Imóvel? Em positivo

qual o valor?

Resposta: Sim, sobre o imóvel pesam dividas de cotas de Condomínio.

14) Existem outras penhoras ou execuções face o imóvel penhorado?

Resposta: Prejudicada a resposta por não fazer parte do escopo do trabalho determinado.

15) O imóvel encontra-se regular junto a Prefeitura de São Paulo?

Resposta: Idem, idem.

16) Quais atividades podem ser realizadas no local?

Resposta: De acordo com a Convenção do Condomínio, o imóvel é caracterizado como Cinema.

Desde 1982

17) Qual o valor do condomínio mensal do Imóvel?

Resposta: Prejudicada a resposta por não fazer parte do escopo do trabalho determinado, podendo ser facilmente comprovado nos Autos pelas partes, data vênia.

9 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resultou no seguinte valor para o imóvel denominado "Cinema", localizado no pavimento térreo e 1º e 2º andares do Condomínio Edifício Call Center II, situado à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.912, Jardim América, nesta Capital:

 $V_1 = R$ 5.704.000,00$

(Cinco Milhões, Setecentos e Quatro Mil Reais)

*** Julho / 2020 ***

Desde 1982

<u>10 – TERMO DE ENCERRAMENTO</u>

Consta o presente Laudo de 116 (cento e dezesseis) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação — Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

São Paulo, 24 de Julho de 2020.

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA

- CREA 060.104.841-6

- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188

- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de São Paulo) - nº. 350

Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981

- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS - organismo filiado à ONU

- Membro Titular Fundador dos 16s. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e

ABC
- Ex Presidente da Câmara de Avaliacões do IBAPE-SP (1991-1992)

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Central omarca da Capital/SP

Processo Digital: 1034741-89.2013.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da Ação de PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAL CENTER II contra IGREJA CRISTÃ APOSTOLICA RENASCER EM CRISTO, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 13º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligencias que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de V. Excia. para apresentar seus esclarecimentos na forma como segue o seguinte:

LAUDO COMPLEMENTAR

Desde 1982

<u>I – QUANTO A MANIFESTAÇÃO APRESENTADA PELA</u> <u>REQUERIDA</u>

Trata-se de analise da impugnação apesentada pela Requerida, consoante fls. 531/575 dos Autos.

Inicialmente, menciona a Requerida que: "O imóvel avaliando trata de uma sala de "Cinema" localizado no térreo e nos 1º e 2º andares do Edifício Cal Center II, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1912, esquina com a Rua Campo Verde, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área útil de 843,40 m², área comum de 198,68 m², área total construída de 1.041,98 m² e fração ideal de 3,2106% no terreno."

A este aspecto, como bem se fundamentou no laudo, tem-se que o valor unitário obtido em pesquisa não se refere às salas de cinemas e / ou salas de auditórios, até porque não há na mesma região geoeconômica, nem mesmo a quilômetros de distância, qualquer comparativo colocado à venda ou mesmo à locação que se possa considerar, em número suficiente, na adoção do método comparativo, que no caso foi o adotado.

Com o valor unitário obedecendo aos critérios apontados, houve de se considerar, por fim, um fator de adequação que considerasse a distribuição física do imóvel, ou seja, que considere o fato de que o imóvel foi concebido originalmente para ali se estabelecer um cinema, como de fato assim permaneceu por muitos anos, sendo, atualmente, mais ocupado por auditório utilizado pela própria Executada. A estrutura física, na concepção estrutural, é de laje inclinada e desenhada para aquele fim, ocupando espaço em três pavimentos (térreo, 1º e 2º andares) do edifício, conforme ilustram as plantas a seguir.

fls. 584

Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

fls. 585

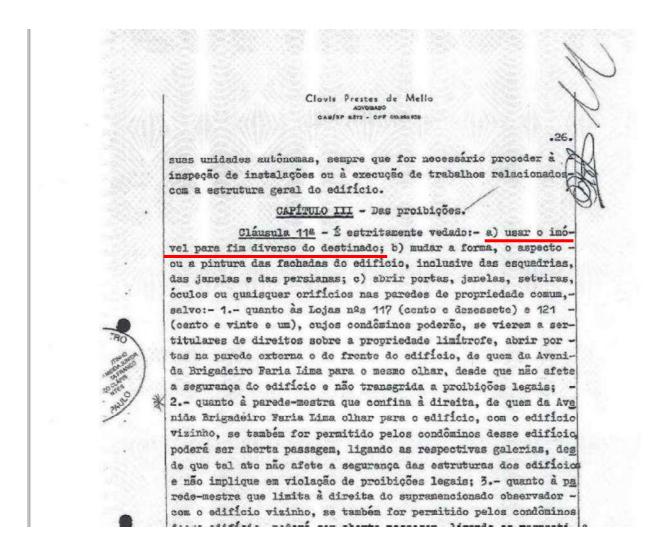
[2]

Luiz Augusto Leite de Souza fis. 586

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Por outro lado, à própria convenção do Condomínio atribui ao imóvel à condição de "Cinema", e em seu Capitulo III "Das Proibições", menciona claramente que não se poderá alterar as destinações atribuídas a cada imóvel, conforme consta naquele documento. Vejamos:



Assim, não obstante os demais imóveis pesquisados possam ser utilizados por outras atividades, o imóvel em tela possui o atributo de Cinema, conforme convenção própria, o que lhe deve ser atribuído um fator desvaloriante estimado em 20%, o que, sem duvida é bem razoável.

Desde 1982

Quanto à proximidade dos empreendimentos Shopping Iguatemi, como claramente tenta a Requerida chamar a atenção, de fato, não apenas este, mas a própria Avenida Faria Lima, são fatores valorizantes a qualquer pesquisa, sendo certo que esta assim considerou ao levar em conta como referência a frente do empreendimento Call Center para a citada avenida.

Por outro lado, com o devido respeito, as citadas lojas de grife mencionadas pela Requerida, e no próprio laudo, servem para ratificar este contexto, mas o que define o valor é sem duvida a pesquisa de valores bem feita e com base normativa.

Observe-se que estamos falando de um local caracterizado, inclusive, em matricula e no próprio regimento, como "CINEMA", e interno a um empreendimento (CALL CENTER II), PORTANTO EM NADA A VER COM AS CENTENAS DE LOJAS INTERNAS AO SHOPPING IGUATEMI.

Vale mencionar ainda, que é contraditório o raciocínio trazido pela Requerida e sua Assistência, uma vez que, deixaram no caso de pesquisar em empreendimentos mais adequados, no caso claro, de maior similaridade, existentes na própria avenida.

Quanto aos Critérios Normativos, engana-se por completo a Requerida e sua Assistente, uma vez que foram sim adotados todos os parâmetros estabelecidos em Normas, não tendo, a mesma, trazido qualquer elemento novo à apreciação, o que mostra sua total concordância com os princípios adotados.

Desde 1982

Por fim, a Requerida propõe o valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais) para um imóvel a ser utilizado apenas e unicamente como cinema (que ali já não mais funciona há muitos anos), pequenos shows, auditórios, etc.

Estes mesmos R\$ 15.000.000,00 propostos pela Requerida implica em valor nominal de absurdos R\$ 17.793,59/m² em face de sua área privativa registrada, de 843,00m², quando o imóvel frontal, há anos colocado a venda, onde funcionava um conhecido buffet, (portanto não tem forma de CINEMA) a oferta, até o momento não realizada, indicada no elemento comparativo nº 03 de nossa pesquisa é de R\$ 4.800.00,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais), que para uma área indicada de 416,80m², redunda num valor médio de R\$ 11.516,31/m², ou seja, 65% do valor proposto pela Requerida (LEMBRANDO-SE, PARA UM SALÃO PLANO, E NÃO IMÓVEL TIPO CINEMA!!!!).

Por fim, alega a Requerida que o Perito teria utilizado elementos de pesquisa totalmente diversos da finalidade do que estava sendo avaliado, mostrando, mais uma vez, preliminarmente, que não entendeu nada da avaliação procedida, por conseguinte, contradição clara, eis que a própria Assistente que acompanha seu parecer, como o próprio Causídico menciona, adotou a nossa pesquisa por completo, apenas propondo o que chamamos de adequação de valores.

Ora, não obstante haja clara contradição, é evidente que não há o que se falar em adequação quando se apresenta uma pesquisa abrangente, clara e atual, com elementos, inclusive, do próprio empreendimento (elementos nºs 03 e 10).

Desde 1982

Portanto, mantemos nosso ponto de vista.

II - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Complementar de 09 (nove) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

São Paulo, 07 de Outubro de 2020.

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA

- CREA 060.104.841-6

- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188

- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de São Paulo) – nº. 350

Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981

- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS - organismo filiado à ONU

- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC

- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO FORO CENTRAL CÍVEL 13ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo n°: 1034741-89.2013.8.26.0100

Classe - Assunto Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAL CENTER II

Requerido: IGREJA CRISTÃ APOSTÓLICA RENASCER EM CRISTO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). LUIZ ANTONIO CARRER

Vistos.

O perito elaborou o laudo, considerando o valor do m2 do local, que não tem imóvel simular na região, qual seja, sala de cinema em um prédio comercial misto (lojas e corporativo de escritórios).

Logicamente não é possível o método comparativo com o Shopping Center Iguatemi, porque a proposta comercial e de marketing é bem diversa.

A matrícula estabelece que o local é exclusivo de sala de cinema e não pode ser alterada a sua destinação. No local, a ré que é uma igreja utiliza o local como auditório, que é compatível com forma que se desenvolve o imóvel (em rampa) com cadeiras.

Por outro lado, não pode o imóvel ser reformado e, por exemplo, retirar a rampa e a destinação ser diversa do conceito cinema/auditório.

Nesse sentido, correto o critério de desvalorização do imóvel, porque existe uma limitação absoluta de utilização, o que diminui a demanda de venda/locação.

Esse cenário complica ainda mais na atual conjuntura do mercado imobiliário, decorrente da pandemia do Novo Corona Vírus. A forma como as questões relacionadas a aglomeração de pessoas sofreu uma mudança radical e toda a forma de exploração comercial de espaços da mesma natureza sofrerá impacto a longo prazo mesmo que seja desenvolvida uma vacina, porque criou-se um temor de que eventual outra pandemia causada por outros vírus imediatamente afeta igrejas e cinemas.

Assim, correto o posicionamento de desvalorização imobiliária. O perito considerou 20% (vinte por cento), o que entendo possa ser reduzido para 10% (dez por cento).

Quanto ao valor do m2, apurado em torno de R\$ 10.289,45 e diante do laudo divergente, possível seja majorado para R\$ 11.000,00 o valor do m2, resultando em R\$ 7.623.000,00 o valor total.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO FORO CENTRAL CÍVEL 13ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tjsp.jus.br

Com a dedução de 10% (dez por cento) do seu valor, resulta em R\$ 6.860.700,00.

Posto isso, homologo parcialmente o laudo e estabeleço o valor de R\$ 6.860.700,00 (seis milhões, oitocentos e sessenta mil e setecentos reais) o valor do bem imóvel.

Intime-se.

São Paulo, 23 de novembro de 2020.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA