

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 0019281-65.2002.8.26.0100
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOUSÃ
REQUERIDO : CLUBE DA CIDADE DE SÃO PAULO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO
ESCRITÓRIO AVALIANDO**

Localização: Confluência da Rua Barão de Itapetininga, nº 163 com a Rua Dom José de Barros, Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga, Bairro e Subdistrito República, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

Data base: Junho de 2023

Valor de mercado do escritório: **R\$ 3.000.000,00**
(três milhões de reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 2.133, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) escritório, localizado na confluência da Rua Barão de Itapetininga, nº 163 com a Rua Dom José de Barros, Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga, Bairro e Subdistrito República, Zona Central do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O escritório avaliando localiza-se na confluência da Rua Barão de Itapetininga, nº 163 com a Rua Dom José de Barros, Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga, Bairro e Subdistrito República, Zona Central do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, encontra-se no Setor 006, Quadra 015 e lote 0609-1.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga é fácil e direto pela Rua Barão de Itapetininga e pela Rua Dom José de Barros.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista geral do Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga.



Vista da entrada do Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga para a Rua Barão de Itapetininga.



Vista da entrada do Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga para a Rua Dom José de Barros.



Vista da Rua Barão de Itapetininga que dá acesso ao Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga.



Vista da Rua Dom José de Barros que dá acesso ao Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga.



Vista da recepção do Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga.

6. Melhoramentos públicos

O Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga é dotado dos principais seguintes melhoramentos públicos convencionais.

7. Topografia

A topografia do terreno onde se encontra o Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Barão de Itapetininga e da Rua Dom José de Barros.

8. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Características do Edifício Louzã - Shopping Center Barão de Itapetininga

Classe	Serviços
Grupo	Escritório
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de pavimentos	7 (sete) pavimentos
Nº de elevadores	4 (quatro) elevadores
Nº de conjuntos por andar	1 (um) conjunto por andar
Idade real	43 (quarenta e três) anos
Estado do edifício	Necessitando de reparos simples
Dispositivos de segurança	Recepção, portaria e interfonia

10. Características construtivas do escritório avaliando

Piso	Paviflex e ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje e gesso	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Ferro	
Janelas	Tipo basculante	
Vagas de garagem	Sem vagas de garagem	
Compartimentos	2 (dois) salões, 9 (nove) salas, 3 (três) depósitos, 4 (quatro) sanitários, vestiários, 2 (duas) saunas e copa	
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes	
Áreas construídas	Exclusiva	592,38m²
	Comum	47,44m ²
	Total	639,82m ²
Fração ideal do terreno	4.285 / 100.000 avos	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas do escritório do Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga foi resultado da análise da Matrícula nº 25.562 do 5º CRI / SP (fls. 2.018);*
- b)** *O Edifício Louzã – Shopping Center Barão de Itapetininga, onde se encontra localizado o escritório avaliando possui a idade real, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I), de 43 (quarenta e três) anos.*

11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Salão 1.



Salão 2.



Salas 1 e 2.



Salas 3 e 4.



Salas 5 e 6.



Salas 7 e 8.



Sala 9 e depósito 1.



Depósitos 2 e 3.



Sanitários 1 e 2.



Sanitários 3 e 4.



Saunas 1 e 2.



Vestiário e copa.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de escritórios para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de escritório na região onde se localiza o escritório avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), do qual foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de escritórios e do escritório avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor de mercado para venda do escritório avaliando foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o escritório avaliando, referente ao mês de junho de 2023, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.044,00 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado para venda do escritório avaliando (V_e)

$$V_e = (V_u \times A_c)$$

Sendo:

V_e = Valor de mercado do escritório para venda

V_u = Valor unitário do escritório (R\$ 5.044,00 / m²)

A_c = Área construída útil do escritório

$$V_e = (5.044,00 \times 592,38)$$

$$V_e = \text{R\$ } 2.987.965,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_e = \text{R\$ } 3.000.000,00$$

(três milhões de reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas digitadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 05 de junho de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERDIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023
Cadastro do Imóvel: 006.015.0609-1
Local do Imóvel:

 R BARAO DE ITAPETININGA, 163 - CJ 402
 CEP 01042-910
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 R BARAO DE ITAPETININGA, 163 - CJ 402
 CEP 01042-910

Contribuinte(s):

CNPJ 60.957.487/0001-27 CLUBE DA CIDADE DE SAO PAULO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.392	Testada (m):	26,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0429
Área total (m²):	1.392		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	640	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.392	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.832,00
- da construção:	2.942,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	791.199,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	960.269,00
Base de cálculo do IPTU:	1.751.468,00

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do escritório avaliando (IF_a) e no denominador, a do escritório comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do escritório comparativo

A_a = Área útil do escritório avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os escritórios comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2019**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico do escritório comparativo

V_a = Valor de oferta do escritório comparativo

A_u = Área útil do escritório comparativo

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real

F_{pc} = Fator padrão construtivo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Classe	Serviços
Grupo	Escritório
Padrão	Médio com elevador (5,273)
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)
Idade real	43 (quarenta e três) anos
Área útil avalianda	592,38m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
F _{oc}	0,346
Índice fiscal	7.832,00
Data-base	Junho de 2023

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Alemoa Administradora – Sr. Leonardo
	Tel.: (13) 3219-5611
02. Data	Mai de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Barão de Itapetininga, nº 163, 1º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 006, Quadra 015 e IF 7.832,00
05. Área útil	1.430,00m ²
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (5,273)
07. Idade do prédio	43 (quarenta e três) anos
08. Estado do prédio	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,452
10. Valor de venda	R\$ 5.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u1} = [(5.000.000,00 / 592,38) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 0,765 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 5.815,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Tombrokers – Sr. Fred
	Tel.: (11) 97021-6706
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Barão de Itapetininga, nº 151, 8º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 006, Quadra 015 e IF 7.832,00
05. Área útil	319,00m ²
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (4,745)
07. Idade do prédio	53 (cinquenta e três) anos
08. Estado do prédio	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,310
10. Valor de venda	R\$ 1.700.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u2} = [(1.700.000,00 / 319,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,926 + 1,111 + 1,116 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 5.532,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Azevedo Negócios Imobiliários – Sr. Azevedo
	Tel.: (11) 3258-7544
02. Data	Mai de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua Barão de Itapetininga, nº 275, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 006, Quadra 008 e IF 7.899,00
05. Área útil	478,00m ²
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (4,745)
07. Idade do prédio	53 (cinquenta e três) anos
08. Estado do prédio	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,310
10. Valor de venda	R\$ 2.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u3} = [(2.000.000,00 / 478,00) \times 0,90 \times (0,992 + 0,948 + 1,111 + 1,116 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 4.394,27 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Scalzitti & Averbach Imóveis – Sr. Nicholas
	Tel.: (11) 3258-0563
02. Data	Maior de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua 24 de Maio, nº 250, 1º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 006, Quadra 010 e IF 7.954,00
05. Área útil	470,00m ²
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (4,745)
07. Idade do prédio	53 (cinquenta e três) anos
08. Estado do prédio	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,310
10. Valor de venda	R\$ 2.200.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

$$V_{u4} = [(2.200.000,00 / 470,00) \times 0,90 \times (0,985 + 0,944 + 1,111 + 1,116 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 4.870,23 / \text{m}^2$$

LEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Nédia Imóveis – Sra. Nédia
	Tel.: (11) 2641-8260
02. Data	Maio de 2023 (oferta)
03. Localização	Rua 24 de Maio, nº 250, 1º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 006, Quadra 010 e IF 7.954,00
05. Área útil	562,00m ²
06. Padrão construtivo do prédio	Escritório Médio com elevador (4,745)
07. Idade do prédio	53 (cinquenta e três) anos
08. Estado do prédio	Necessitando de reparos simples (e)
09. Fator de obsolescência	0,310
10. Valor de venda	R\$ 2.400.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado

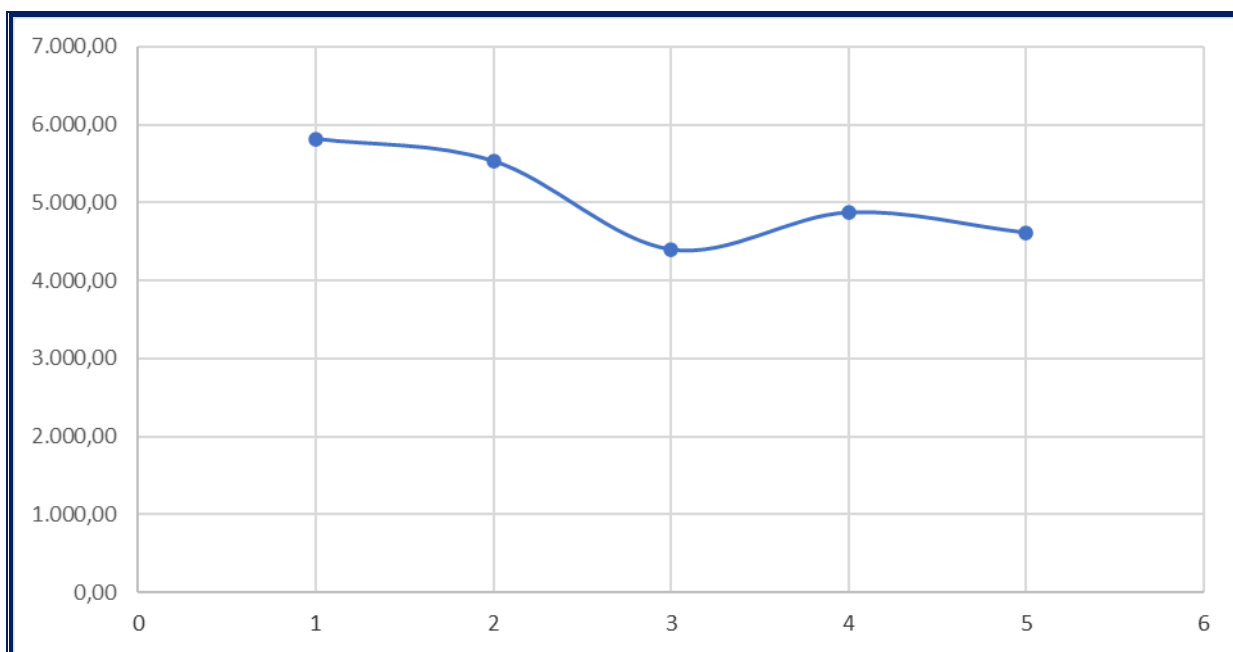
$$V_{u5} = [(2.400.000,00 / 562,00) \times 0,90 \times (0,985 + 0,987 + 1,111 + 1,116 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.608,51 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _p	n	V _u
01	5.000.000,00	0,90	1,000	592,38	1,000	1,000	0,765	4	5.815,00
02	1.700.000,00	0,90	1,000	319,00	0,926	1,111	1,116	4	5.532,00
03	2.000.000,00	0,90	0,992	478,00	0,948	1,111	1,116	4	4.394,27
04	2.200.000,00	0,90	0,985	470,00	0,944	1,111	1,116	4	4.870,23
05	2.400.000,00	0,90	0,985	562,00	0,987	1,111	1,116	4	4.608,51



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	5.815,00
V_{u2}	5.532,00
V_{u3}	4.394,27
V_{u4}	4.870,23
V_{u5}	4.608,51
Soma	25.220,01
Média	5.044,00
- 30%	3.530,80
+ 30%	6.557,20

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 5.044,00 / \text{m}^2$$

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 0019281-65.2002.8.26.0100
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOUSÃ
REQUERIDO : CLUBE DA CIDADE DE SÃO PAULO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 2.265 e 2.271, os esclarecimentos solicitados.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas do Requerente (fls. 2.263 / 2.264)**1. Quanto aos elementos comparativos utilizados na homogeneização**

Os nobres patronos do Requerente informaram que este perito teria se equivocado na escolha dos elementos comparativos, pois, o estado de conservação do imóvel avaliando encontra-se no estágio “g” (necessitando de reparos importantes) enquanto o estado de conservação dos elementos comparativos encontra-se no estágio “e” (necessitando de reparos simples).

Esclarece este perito que não assiste razão aos nobres patronos do Requerente, não tendo havido equívoco, pois, todos os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através do fator Obsolescência (F_{oc}), conforme pode ser constatado no Anexo II – Critério de homogeneização (fls. 2.244 / 2.245) e nas sentenças matemáticas apresentadas no Anexo III – Elementos comparativos (fls. 2.247 / 2.251), do laudo de avaliação.

2. Quanto ao valor do imóvel

Os ilustres patronos do Requerente informaram que o objetivo da perícia não é considerar um padrão de valor mercado para o imóvel em questão, e sim apurar um padrão mínimo de valor de mercado.

Esclarece este perito que não assiste razão aos ilustres patronos do Requerente, não tendo havido equívoco, pois, conforme despacho do MM. Juízo, às 2.133, o trabalho técnico consistiu na apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda do imóvel comercial localizado na confluência da Rua Barão de Itapetininga, nº 163 com a Rua Dom José de Barros, Bairro e Subdistrito República, Zona Central do Município de São Paulo, SP

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas que, porventura venham a surgir.

Nestes Termos,
P. Deferimento

São Paulo, 26 de outubro de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL