MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO 1014774-19.2017.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOUSÃ** contra **RÁDIO VIDA FM LTDA.**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:
Objetivo da avaliação 3

CAPÍTULO II:
Vistoria 3

CAPÍTULO III:
Avaliação 14

CAPÍTULO IV:
Conclusão 20

CAPÍTULO V:
Encerramento 21

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do conjunto comercial 401 do Edifício Lousã, situado na Rua Barão de Itapetininga nº 163, República.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do edifício

Está localizado na Rua Barão de Itapetininga nº 163, na esquina com a Rua Dom José de Barros, na quadra completada pela Rua Sete de Abril e Rua Marconi, como indica o mapa abaixo.



RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

A região tem características estritamente comerciais. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), a região enquadra-se no Grupo II (Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical - zona de incorporação).

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o edifício está situado na Quadra 15 do Setor 6. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2022, o valor fiscal da Rua Barão de Itapetininga é igual a 7.424,00; e o valor fiscal da Rua Dom José de Barros é igual a 7.457,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZC (Zona Centralidade), assim definida no artigo 9º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 9º

As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:
I- Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZC são aqueles indicados no quadro exibido adiante (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descricao	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

II.5 - Características do edifício

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), o Edifício Lousã enquadra-se no padrão médio.

O edifício tem hoje 53 anos; não tem garagem; tem duas entradas (uma pela Rua Barão de Itapetininga nº 163; e outra pela Rua Dom José de Barros nº 70), que são interligadas por meio de uma galeria de lojas; e é composto de seis andares, com conjuntos comerciais.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

II.6 - Características do conjunto comercial 401

Está localizado no quarto andar; é composto de diversas salas; é dotado de banheiros e copa; e encerra uma área privativa de 559,10 m^2.

O conjunto comercial está fechado há mais de dez anos. Observados os parâmetros estabelecidos no retro referido estudo (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), o estado de conservação do conjunto comercial - que não alterou desde a vistoria anterior, que foi realizada no dia 15 de agosto de 2019 (vide laudo de fls. 285/308) - enquadra-se, tal qual antes, na referência F (necessitando de reparos de simples a importantes).

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 20) ilustram o Edifício Lousã e o conjunto comercial 401.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D







FOTOS 1/2/3 - Edifício Lousã.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D



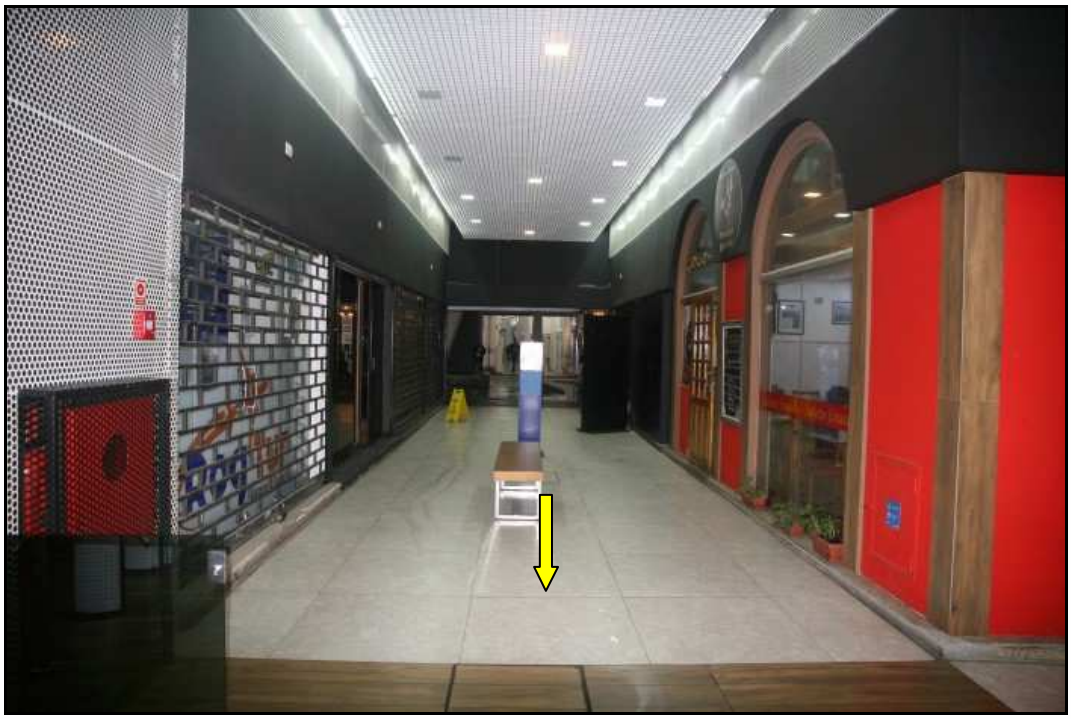


FOTOS 4/5 - Galeria do Edifício Lousã (galeria com entrada pela Rua Barão de Itapetininga nº 163). A seta azul indica a portaria do edifício (acesso ao conjunto 401).

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D





FOTOS 6/7 - Galeria do Edifício Lousã (galeria com entrada pela Rua Dom José de Barros nº 70).

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D



FOTO 8 - Hall do quarto andar. As setas azul e amarela indicam as entradas do conjunto 401.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D









FOTOS 9/10/11/12 - Conjunto 401.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D









FOTOS 13/14/15/16 - Conjunto 401.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D









FOTOS 17/18/19/20 - Conjunto 401.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos).

2. A avaliação será norteada pelo método comparativo. Por esse método, como método direto, o valor do bem decorre dos indicadores de valor do mercado imobiliário (isto é: decorre do valor de venda de outros conjuntos comerciais localizados na região de interesse).

3. Os conjuntos pesquisados são semelhantes ao conjunto avaliando: porque localizados em edifícios de padrão médio, de construção antiga (com mais de quarenta anos) e sem garagem, tal qual o Edifício Lousã; e porque localizados na mesma região do conjunto avaliando. Nessas condições, os valores pesquisados serão apenas corrigidos pelo fator oferta (redução de 10%), de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.

4. Os valores pesquisados serão levados ao modelo avaliatório sob a forma de valor unitário (valor de venda por metro quadrado de área privativa de conjunto comercial).

5. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área privativa de conjunto comercial) resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

III.2 - Amostra pesquisada

Elemento 1:

Local: Praça Dom José Gaspar nº 134 - sem indicação do andar
Setor 6 - Quadra 7
Conjunto: área privativa do conjunto = 700,00 m^2
Valor: R$ 2.700.000,00 (oferta - abril de 2023)
Informante: André Luiz - 94759.3209

V_{u1} = (2.700.000,00 x 0,90) ÷ 700,00 = R$ 3.471,00/m^2

Elemento 2:

Local: Rua Dom José de Barros nº 264 - sem indicação do andar
Setor 6 - Quadra 17
Conjunto: área privativa do conjunto = 441,00 m^2
Valor: R$ 1.872.000,00 (oferta - abril de 2023)
Informante: B&G Imóveis - Rosângela - 99193.5543

V_{u2} = (1.872.000,00 x 0,90) ÷ 441,00 = R$ 3.820,00/m^2

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

Elemento 3:

Local: Rua Dr. Bráulio Gomes nº 153 - sem indicação do andar
Setor 6 - Quadra 23
Conjunto: área privativa do conjunto = 370,00 m^2
Valor: R$ 1.500.000,00 (oferta - abril de 2023)
Informante: Scalzitti Empreendimentos Imobiliários - Gabriel - 3258.0563

V_{u3} = (1.500.000,00 x 0,90) ÷ 370,00 = R$ 3.649,00/m^2

Elemento 4:

Local: Praça Dom José Gaspar nº 30 - sem indicação do andar
Setor 6 - Quadra 7
Conjunto: área privativa do conjunto = 530,00 m^2
Valor: R$ 2.649.000,00 (oferta - abril de 2023)
Informante: Talent Imobe - Marluci - 98321.5696

V_{u4} = (2.649.000,00 x 0,90) ÷ 530,00 = R$ 4.498,00/m^2

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

Elemento 5:

Local: Rua Vinte e Quatro de Maio nº 250 - sem indicação do andar
Setor 6 - Quadra 10
Conjunto: área privativa do conjunto = 572,00 m^2
Valor: R$ 2.400.000,00 (oferta - abril de 2023)
Informante: Rhodia Negócios Imobiliários - Rhodia - 94565.1192

V_{u6} = (2.400.000,00 x 0,90) ÷ 572,00 = R$ 3.776,00/m^2

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

III.3 - Valor unitário de venda

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Valor unitário (R$/m^2)
1	3.471,00
2	3.820,00
3	3.649,00
4	4.498,00
5	3.776,00

- Média geral da amostra = 19.214,00 ÷ 5 = R$ 3.843,00/m^2
- Intervalo de aceitação de resultados:

⇒ limite inferior: 3.843,00 x 0,70 = R$ 2.690,00/m^2

⇒ limite superior: 3.843,00 x 1,30 = R$ 4.996,00/m^2

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = R$ 3.843,00/m^2

Valor unitário de venda = R$ 3.800,00/m^2

valor por metro quadrado de área privativa de conjunto

data-base: abril de 2023

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

III.4 - Valor do conjunto 401

O valor de venda do conjunto 401, já considerado o seu estado de conservação (vide capítulo II, item II.6), resulta igual a:

- Área privativa do conjunto = 559,10 m^2
- Valor unitário = R$ 3.800,00/m^2
- Depreciação decorrente do estado de conservação[(1)] = 10%
- Valor do conjunto = 559,10 x 3.800,00 x 0,90 = R$ 1.912.122,00

Valor de venda do conjunto 401 = R$ 1.900.000,00
Data-base: abril de 2023

---

(1) A depreciação de 10% resulta da relação entre **(a)** o fator de depreciação de uma edificação com 53 anos enquadrada na referência F (necessitando de reparos de simples a importantes), obtido a partir dos parâmetros fixados no estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), e **(b)** o fator de depreciação de uma edificação com os mesmos 53 anos, porém enquadrada na referência E (necessitando de reparos simples). Os fatores, para uma vida referencial de 60 anos e um valor residual de 20%, resultam iguais a: 0,314, para a referência E; e 0,292, para a referência F. Portanto, a relação entre esses dois fatores resulta igual a 0,90 (0,292 ÷ 0,314 = 0,93), correspondendo a uma depreciação de 10% entre as duas referências (F e E, para uma edificação com 53 anos).

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do conjunto comercial 401 do Edifício Lousã, situado na Rua Barão de Itapetininga nº 163, República, resulta igual a:

Valor de venda do conjunto 401 = R$ 1.900.000,00
(um milhão e novecentos mil reais)
Data-base: abril de 2023

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 21 (vinte e uma) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 19 de abril de 2023

MARIO DE SOUZA JUNIOR

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2023 às 16:43 , sob o número WJMJ23407217498
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código nsk0z0bT.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO 1014774-19.2017.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOUSÃ** contra **RÁDIO VIDA FM LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se sobre a crítica do Exequente (fls. 634/635), como determina a respeitável decisão de fls. 636.

MANIFESTAÇÃO

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

I - CRÍTICA DO EXEQUENTE

1. O Exequente assim se manifesta em relação à avaliação apresentada no laudo de fls. 608/628:

Manifestação do Exequente - fls. 634/635

1. O imóvel penhorado foi avaliado, em agosto/2019, por R$ 1.840.000,00 (fls. 285-308). Com base nessa avaliação, o imóvel foi levado a leilão em fevereiro/2020, com autorização para lances com deságio de 50% em segunda praça (fls. 330-331), mas ele restou infrutífero (fls. 363-365).

2. Na sequência, o imóvel ofertado em mais quatro oportunidades, considerando o valor da avaliação de agosto/2019 atualizado monetariamente até a data de início do leilão, sem que um único lance de 50% do valor de avaliação tenha sido dado. Abaixo um resumo dos valores praticados nas hastas públicas:

(a) Julho/2020 (fls. 372-373 e fls. 413-415): R$ 1.881.296,33.
(b) Novembro/2020 (fls. 427-428 e fls. 444-445): R$ 1.929.899,50.
(c) Maio/2021 (fls. 465-467 e 492-493): R$ 1.982.014,75.
(d) Novembro/2021 (fls. 557-559 e fls. 568-569): R$ 2.094.013,50.

3. Esse desinteresse é indicador inquestionável de que o valor apontado pelo perito nunca refletiu a realidade. Afinal, o valor de avaliação não pode derivar de uma mera aplicação de modelos teóricos. Ele deve efetivamente exprimir o valor de mercado que desperta o interesse de potenciais adquirentes e viabiliza uma alienação.

4. O exequente, ao solicitar uma nova perícia, almejava uma avaliação que apontasse o valor real do imóvel que está localizado no centro de São Paulo/SP. Essa região tem passado por um intenso processo de degradação, notadamente a partir da pandemia, foi abandonado pelo setor comercial e empresarial e sofre com problemas crônicos de violência, consumo e tráfico de drogas. Atualmente, há mais 881 imóveis no distrito da Sé em estado de abandonado, sem qualquer destinação econômica ou social[1].

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.

> 5. Ocorre que, para frustração do exequente, o perito avaliou o imóvel em R$ 1.900.000,00 (fls. 608-628). Esse valor é superior ao previsto na primeira avaliação que foi testado em diversas oportunidades e que não recebeu nenhum lance, a despeito da autorização para oferta no patamar de 50% do valor de avaliação. Trata-se de uma ficção que desconsidera o contexto da região onde está localizado o imóvel e que inevitavelmente levará ao insucesso de um novo leilão.
>
> 6. Por todo o exposto, requer o exequente a intimação do perito judicial para avaliar todos os aspectos do bairro e do entorno e aplicar um percentual de depreciação de, pelo menos, 30% do montante apurado.

2. A pesquisa que justifica o valor unitário de venda do imóvel avaliando (conjunto comercial 401 do Edifício Lousã, com 559,10 m^2 de área privativa, localizado no centro da cidade, na Rua Barão de Itapetininga nº 163) reúne - e reúne apenas - conjuntos comerciais de grande porte (as áreas privativas dos conjuntos comerciais variam de 370,00 m^2 a 700,00 m^2, passando por 441,00 m^2, 530,00 m^2 e 572,00 m^2), todos localizados no centro da cidade, em prédios de construção antiga, tal qual o Edifício Lousã.

A pesquisa foi realizada em abril de 2023 (vide pesquisa de fls. 622/624); e traz os indicadores de valor daqueles conjuntos comerciais de grande porte localizados no centro da cidade. É dessa pesquisa que deriva o valor unitário de venda do imóvel avaliando: R$ 3.800,00/m^2 (valor de venda por metro quadrado de área privativa).

Esse valor unitário de venda foi reduzido em 10%, de modo a adequá-lo ao estado de conservação imóvel avaliando, tal qual assinala o laudo judicial, no trecho reproduzido adiante.

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

Laudo judicial - fls. 626

III.4 - Valor do conjunto 401

O valor de venda do conjunto 401, já considerado o seu estado de conservação (vide capítulo II, item II.6), resulta igual a:

- Área privativa do conjunto = 559,10 m^2
- Valor unitário = R$ 3.800,00/m^2
- Depreciação decorrente do estado de conservação[(1)] = 10%
- Valor do conjunto = 559,10 x 3.800,00 x 0,90 = R$ 1.912.122,00

Valor de venda do conjunto 401 = R$ 1.900.000,00
Data-base: abril de 2023

(1) A depreciação de 10% resulta da relação entre **(a)** o fator de depreciação de uma edificação com 53 anos enquadrada na referência F (necessitando de reparos de simples a importantes), obtido a partir dos parâmetros fixados no estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), e **(b)** o fator de depreciação de uma edificação com os mesmos 53 anos, porém enquadrada na referência E (necessitando de reparos simples). Os fatores, para uma vida referencial de 60 anos e um valor residual de 20%, resultam iguais a: 0,314, para a referência E; e 0,292, para a referência F. Portanto, a relação entre esses dois fatores resulta igual a 0,90 (0,292 ÷ 0,314 = 0,93), correspondendo a uma depreciação de 10% entre as duas referências (F e E, para uma edificação com 53 anos).

3. A pesquisa que justifica o valor unitário de venda do imóvel avaliando é exclusivamente formada por imóveis disponíveis para venda (isto é:

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.

são conjuntos comerciais de grande porte ofertados para venda), inexistindo, por consequência, qualquer indicador de valor de venda realizada.

Para contornar essa situação (ausência de indicador de valor de venda realizada) adotou-se o fator oferta recomendado em Norma: redução de 10%, de modo a ajustar os valores pesquisados às bases de negociação do mercado imobiliário.

Laudo judicial - fls. 621

> **3.** Os conjuntos pesquisados são semelhantes ao conjunto avaliando: porque localizados em edifícios de padrão médio, de construção antiga (com mais de quarenta anos) e sem garagem, tal qual o Edifício Lousã; e porque localizados na mesma região do conjunto avaliando. Nessas condições, os valores pesquisados serão apenas corrigidos pelo fator oferta (redução de 10%), de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.

Norma para avaliação de imóveis urbanos - IBAPE/SP - setembro de 2011

> **10.1 Fator oferta**
>
> A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

4. A ausência de pesquisa que permita inferir - e permita inferir para o segmento dos conjuntos comerciais de grande porte localizados no centro da cidade - a efetiva diferença entre valor pretendido (valor de oferta) e valor realizado (valor de venda), pode, no caso, remeter o resultado da avaliação à condição de superestimado, quando consideradas as seguintes duas situações: **(a)** o centro da cidade (local avaliando) comparece como um local que tem como marca a menor liquidez, como consequência da progressiva degradação do centro da cidade; e **(b)** o imóvel avaliando, por ser de grande porte, e por estar localizado em uma região degradada, com menor procura e menor liquidez, é duplamente afetado pela menor liquidez (isto é: o centro da cidade, por estar degradado, interfere na liquidez do imóvel, reduzindo-a; e o maior porte do imóvel também reduz a liquidez, porque o maior porte implica em maior valor; e o maior valor, em um ambiente degradado, reduz o interesse pelo imóvel).

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.

A singularidade do imóvel avaliando (imóvel de grande porte localizado em região degrada, com menor procura e menor liquidez) retira a possibilidade de se aceitar como correto o fator oferta recomendado em Norma.

A menor liquidez interfere no valor do imóvel. Contudo, a pesquisa disponível não permite inferir a influência da menor liquidez na formação do valor. Na ausência de pesquisa (pesquisa que permita inferir a influência da menor liquidez na formação do valor), o valor unitário que deriva da pesquisa de fls. 622/624 será reduzido em 15% (campo de arbítrio fixado no item 11.5 da Norma para avaliação de imóveis urbanos), de modo a contemplar, na avaliação, a menor liquidez do imóvel avaliando.

Norma para avaliação de imóveis urbanos

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média).O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.

Com essa redução (redução de 15%), o valor do imóvel resulta igual a:

- Área privativa do conjunto = 559,10 m^2
- Valor unitário = R$ 3.800,00/m^2 (vide laudo judicial, fls. 625)
- Redução decorrente da menor liquidez = 15%
- Depreciação decorrente do estado de conservação (vide fls. 626) = 10%
- Valor do conjunto = 559,10 x 3.800,00 x 0,85 x 0,90 = R$ 1.625.304,00

Valor de venda do conjunto 401 = R$ 1.600.000,00

Data-base: abril de 2023

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGº CIVIL - CREA 60339/D

II - CONCLUSÃO

Diante das considerações apresentadas no capítulo anterior, retifica-se o laudo de fls. 608/628, alterando o resultado da avaliação de R$ 1.900.000,00 (fls. 627) para R$ 1.600.000,00.

Valor de venda do conjunto 401 = R$ 1.600.000,00
(um milhão e seiscentos mil reais)
Data-base: abril de 2023

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGº CIVIL - CREA 60339/D

III - ENCERRAMENTO

Consta a presente manifestação de 8 (oito) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 21 de julho de 2023

MARIO DE SOUZA JUNIOR

RUA APINAGÉS, 385 - APTO. 102 B - PERDIZES - CEP 05017-000 - SÃO PAULO - FONE: (11) 3672-0044

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO DE SOUZA JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/07/2023 às 16:30 , sob o número WJMJ23414557274
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014774-19.2017.8.26.0100 e código LXyX2HbG.