

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barueri

Autos do Processo nº 0010627-92.2019.8.26.0068

Requerente: SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6 perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** onde o **SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO** move em face de **GIOVANNI ANTONIO E OUTROS**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 20 de fevereiro de 2023.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC

Arquiteto - Perito Judicial

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** onde o **SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO** move em face de **GIOVANNI ANTONIO E OUTROS**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 1/4, os requeridos **GIOVANNI ANTONIO E OUTROS**, deixaram de pagar cotas condominiais para o autor **SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO**, tudo conforme dados constantes na inicial.

Requer o autor então, que sejam os requeridos intimados a saldar a dívida com os acréscimos legais, sob pena de penhora do imóvel pertencente aos mesmos, imóvel este objeto desta perícia, ou seja, o lote nº 5 da quadra 5 na avenida Saturno do Centro de Apoio I com acesso pela avenida Yojiro Takaoka, nº 4900, Santana de Parnaíba.

Portanto, procedida a penhora, nomeado perito judicial feito à fl. 290 desta **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS**, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide localizada, e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DA VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel, no dia 08 de fevereiro de 2023 quando então buscou observar sua situação, características construtivas e seu estado de conservação, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de mercado.

Conforme prévio agendamento junto a SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO, representada pela Sra. Vanessa, a mesma esteve presente no local, juntamente com este signatário. Nesta ocasião este perito, constatou, portanto, a real localização do imóvel avaliando, ou seja, na avenida Dib Sauaia Neto, s/nº, Lote 05 da quadra 5 da planta do Centro de Apoio I. Lembrando que o Sra. Vanessa autorizou este signatário para proceder os registros fotográficos que serão apresentados a seguir.

Também fizeram parte da pesquisa:

- visitas ao entorno da área para cadastramento e pesquisas sobre imóveis semelhantes (no próprio Condomínio);

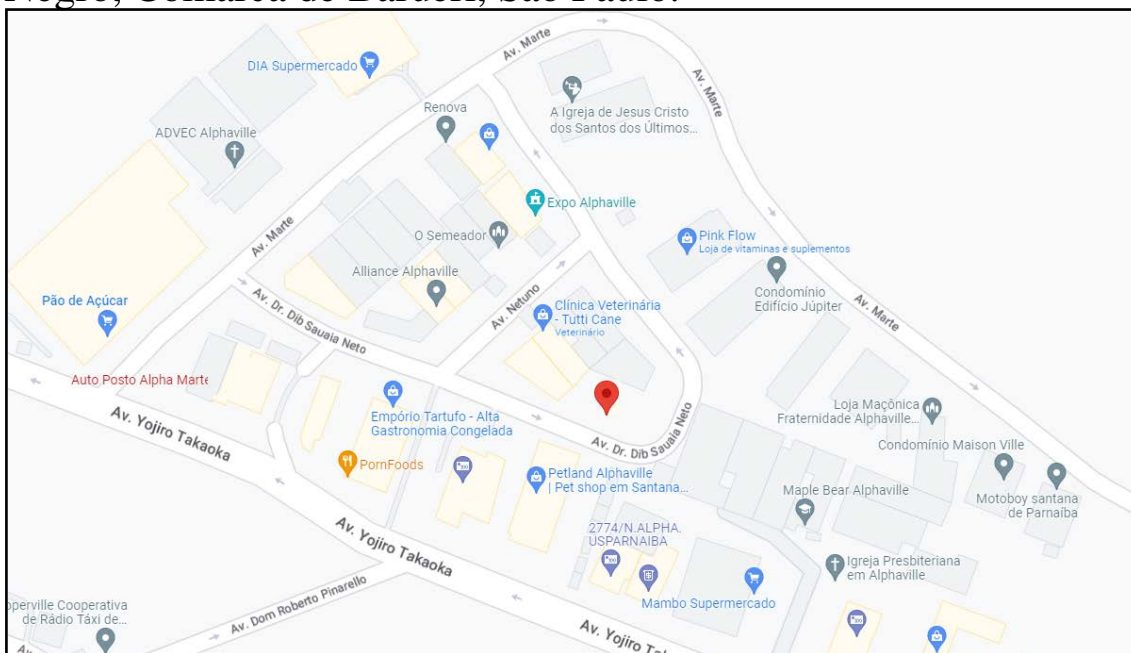
- consultas ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

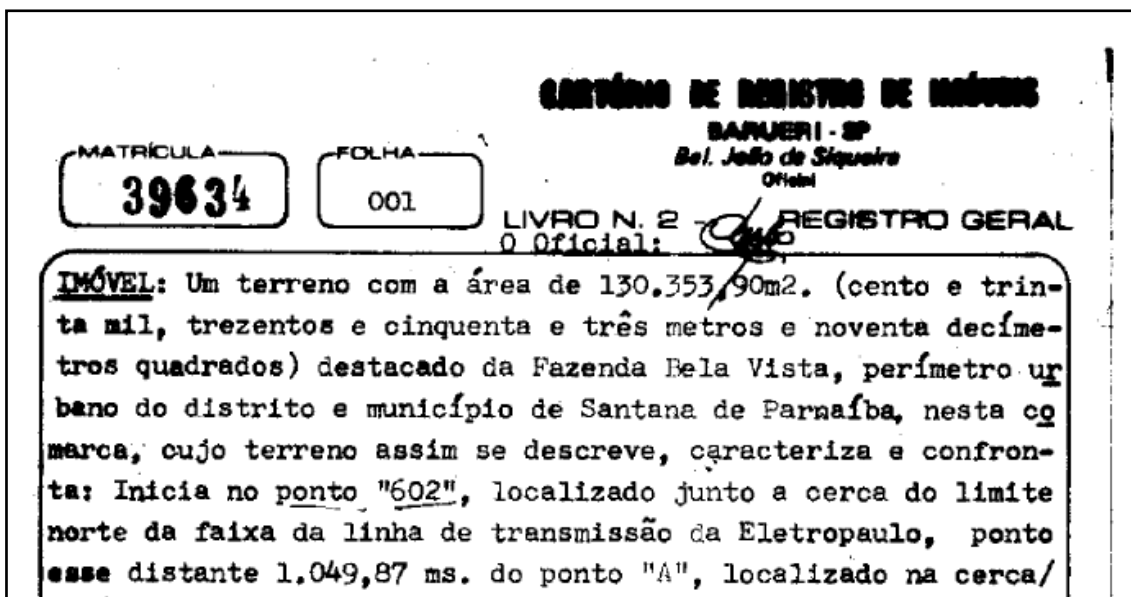
LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, atualmente, vem representado pela unidade nº 28 da calçada dos Girassóis no condomínio Centro de Apoio I com acessos pelas alamedas Madeira e Rio Negro, Comarca de Barueri, São Paulo.



Fragmento do *GoogleMapa* com destaque para o condomínio.

REGISTRO DE IMÓVEIS



Fragmento da matrícula nº 39.634 juntada à fls. 919/925 dos autos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DESCRIÇÃO

O BAIRRO

O bairro denominado Alphaville, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em região de fácil acesso e possuidor de muitos melhoramentos públicos.

O bairro tem características de uso residencial e comercial, com vasta oferta de Flats, hotéis e prédios de escritórios. Veio sendo ocupado mais ativamente nos últimos anos em razão do aquecimento do mercado imobiliário na região ocorrido à época, ou seja, a partir do ano de 2000.

A avenida Yojiro Takaoka, via de referência da região e que permeia boa parte dos residenciais da região, é atendida por diversas linhas de ônibus que dão acesso aos demais bairros e municípios vizinhos.

Dos centros comerciais da região o destaque fica por Centros de Apoio 1 e 2.

Na área da saúde a região é atendida por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o complexo do hospital Albert Einstein).

Também possui escolas de todos os graus de ensino. Destas, destacam-se ao Colégio Objetivo e a escola Mackenzie. Na área de lazer e cultura, as opções ficam restritas a algumas salas de cinema e espaços gastronômicos nos centros de compras, alguns poucos teatros e parques públicos em Barueri.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

AVENIDA YIJIRO TAKAOKA

Principal acesso ao Centro Comercial, a via é arborizada, pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas de boa qualidade em ambos os lados, provida de iluminação pública e energia elétrica, água tratada e rede de esgoto.



Foto 01: Vista da Avenida Yojiro Takaoka.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O CONDOMÍNIO

CENTRO DE APOIO 1

O SOCIEDADE ALPHAVILLE CENTRO DE APOIO 1 teve as suas atividades iniciadas nos anos de 1990. O centro de compras “aberto” vem sendo referência de localização para novos empreendimentos em Alphaville. É dotado de vias e calçadas com praças arborizadas por onde se distribuem dezenas estabelecimentos comerciais, com acessos pelas avenidas Marte e Yojiro Takaoka.



Fotos 02 e 03: Vistas do Centro de Apoio 1.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O CENTRO DE APOIO 1

RUA DIB SAUAIA NETO

Pavimentada com asfalto, a via é dotada de calçada em ambos os lados, possui rede de luz e energia elétrica, rede de abastecimento de água e de esgoto. Uma das principais do centro comercial, a mesma é passível de circulação e de estacionamento de automóveis.



Foto 04: Vista da Avenida Dib Sauaia Neto.

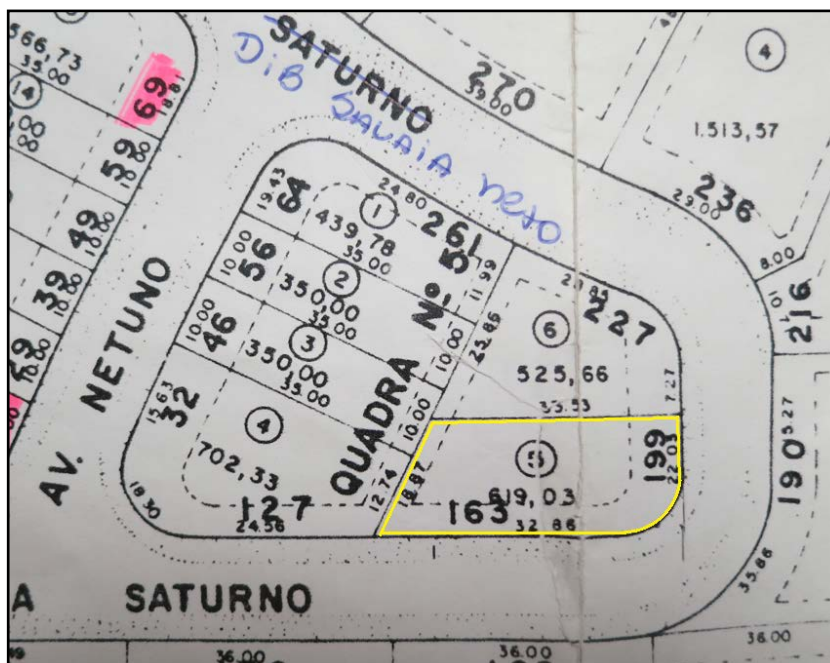
José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O IMÓVEL

O LOTE 05 DA Q. 05 DA PLANTA DO CENTRO DE APOIO 1

Abaixo segue a planta dos lotes e vias do Centro de Apoio I, e uma imagem aproximada da quadra 5 com destaque para o lote 5.



Reprodução parcial das plantas da unidade avalianda.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Segundo informações obtidas no local, a unidade está desocupada já há algum tempo. Anteriormente, a área servia como estacionamento.



Fotos 05 e 06: Vista do terreno avaliando.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Afora o revestimento de piso, cimentado simples, não há benfeitorias no imóvel avaliando.



Fotos 06 e 070: Vistas do terreno avaliando.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados.

Este signatário, após pesquisa no próprio condomínio, em contato com as imobiliárias que atuam neste local, apurou 04 unidades a venda. Estes elementos possuem características semelhantes ao imóvel avaliando e todos estão localizados no Centro de Apoio 1 Alphaville.

Dos quatro elementos, três são terrenos e um possui área construída. Portanto, a mesma será avaliada sob os métodos da legislação vigente, para que seja apurado somente o valor do terreno.

Segundo informações junto as imobiliárias consultadas, o valor em áreas disponíveis neste Centro Comercial está estabelecido por metro quadrado, independentemente das dimensões e área.

Diferentemente do Centro de Apoio 2, o Centro de Apoio 1 se apresentou com um perfil, digamos, de imóveis mais bem elaborados, com edificações diferenciadas e de dimensões maiores do que as do Centro de Apoio 2.

Portanto, dada a condição de localização dos elementos comparativos (todos no Centro de Apoio 1 Alphaville) e considerando as informações prestadas pelas imobiliárias que atendem este Centro Comercial, os fatores adotados na homogeneização serão referentes somente a oferta, esquina e a topografia.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Vale lembrar que todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas NORMAS DO IBAPE, com o fito de se apurar, com rigor normal, o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**.

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Considerando que algumas ofertas não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação com uma suposta maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. $Ff = 0,9$. Também será adotado o fator topografia, sendo o paradigma = 1,0.

Os fatores relacionados ao índice fiscal (setor, quadra e zona) foram descartados pelo fato de os elementos comparativos estarem no mesmo condomínio. Assim como também serão desconsiderados os fatores de frente e profundidade e de esquina.

Na planilha a seguir, denominada Tabela de Homogeneização, para cada elemento aplicaremos a expressão adequada onde encontraremos o seu valor por metro quadrado ajustado para o paradigma, ou seja, o valor encontrado não corresponderá ao valor real de cada elemento.

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

Onde,

- V_u = Valor Unitário (m²)
- V_t = Valor de Venda (total)
- V_b = Valor das Benfeitorias
- A_t = Área do Terreno
- F_t = Fator testada
- F_p = Fator profundidade
- F_{if} = Fator índice fiscal
- F_{of} = Fator oferta
- F_e = Fator esquina
- F_{top} = Fator topografia

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Após, o valor por metro quadrado obtido (média saneada) será aplicado na fórmula de adequação referente os cálculos finais para valoração do terreno avaliando onde, com base nas frações estabelecidas nas normas e considerando as informações prestadas pelas imobiliárias que atendem este Centro Comercial, serão apurados os seguintes fatores (em negrito):

Frente do terreno (F):

Profundidade do terreno (P):

Fator topografia (Ftop)

Fator Índice Fiscal (Fif)

...através da seguinte expressão:

$$Vt = \varphi m \times At \times \frac{(F1)^{0,25}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Fe \times Ftop \times Fif$$

Onde:

At= área do terreno

F1= Frente projetada.

F2= Frente referência.

P1= Profundidade equivalente.

P2= Profundidade referência.

Topografia: paradigma = 1,0.

Esquina: paradigma = 1,0.

A seguir a descrição dos quatro (4) elementos do comparativo:

EM

BRANCO

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 01

data da consulta _____ : fevereiro de 2023
 endereço _____ : Avenida Marte (Lote 03 da q. 04).
 condomínio _____ : Centro de Apoio 1.
 área _____ : 442,84m².
 área construída _____ : só terreno
 topografia _____ : plana.
 situação _____ : meio de quadra.
 preço e condições _____ : R\$ 3.100.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : JMoraes Imóveis.
 contato _____ : Sra. Luciane - F: 4191-3355.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 1.142,85/m^2$$



LEMENTO N° 02

data da consulta _____ : fevereiro de 2023
 endereço _____ : Av. Marte/Av. Dib Sauer Neto (Lote 08 da q. 04).
 condomínio _____ : Centro de Apoio 1.
 área _____ : 680,06m².
 área construída _____ : 1.749,00m²
 topografia _____ : plana.
 situação _____ : esquina.
 preço e condições _____ : R\$ 16.100.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : JMoraes Imóveis.
 contato _____ : Sra. Luciane - F: 4191-3355.

obs: com construção avaliada em R\$ 5.014,00/m² - padrão médio sem elevador
 FOC = 0,830

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 1.142,85/m^2$$



José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 03

data da consulta _____ : fevereiro de 2023
 endereço _____ : Avenida Marte, s/nº.
 condomínio _____ : Centro de Apoio 1.
 área _____ : 443,00m².
 área construída _____ : só terreno
 topografia _____ : plana.
 situação _____ : meio de quadra.
 preço e condições _____ : R\$ 3.550.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : Viva Prime imóveis.
 contato _____ : Sra. Renata - F: 99943-1014.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

Vu = R\$ 1.142,85/m²

SEM REGISTRO FOTOGRÁFICO

ELEMENTO N° 04

data da consulta _____ : fevereiro de 2023
 endereço _____ : Av. Marte (Lote 02 da q. 07).
 condomínio _____ : Centro de Apoio 1.
 área _____ : 2.108,85m².
 área construída _____ : só terreno
 topografia _____ : plana.
 situação _____ : meio de quadra.
 preço e condições _____ : R\$ 10.000.000,00 a vista.
 tipo de negócio _____ : a venda.
 imobiliária _____ : JMoraes Imóveis.
 contato _____ : Sra. Luciane - F: 4191-3355.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

Vu = R\$ 1.142,85/m²



José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LEMEMTO N° 05

data da consulta _____ : fevereiro de 2023
endereço _____ : Av. Dib Sauaia Neto.
condomínio _____ : Centro de Apoio 1.
área _____ : 620,00m².
área construída _____ : só terreno²
topografia _____ : plana.
situação _____ : esquina.
preço e condições _____ : R\$ 4.340.000,00 a vista.
tipo de negócio _____ : a venda.
imobiliária _____ : JMoraes Imóveis.
contato _____ : Sra. Luciane - F: 4191-3355.
obs:

SEM REGISTRO FOTOGRÁFICO

EM

BRANCO

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO															
elemento		1		elemento		2		elemento		3		elemento		4	
preço	R\$	3.100.000,00		preço	R\$	16.000.000,00		preço	R\$	3.550.000,00		preço	R\$	10.000.000,00	
construção	R\$	-		construção	R\$	7.279.622,00		construção	R\$	-		construção	R\$	-	
área		442,84		área		680,06		área		443,00		área		2.108,85	
frente		1,00		frente		1,00		frente		1,00		frente		1,00	
frente		1,00		frente		1,00		frente		1,00		frente		1,00	
profundidade		1,00		profundidade		1,00		profundidade		1,00		profundidade		1,00	
profundidade		1,00		profundidade		1,00		profundidade		1,00		profundidade		1,00	
índice fiscal		1,0000		índice fiscal		1,0000		índice fiscal		1,0000		índice fiscal		1,0000	
índice fiscal		1,0000		índice fiscal		1,0000		índice fiscal		1,0000		índice fiscal		1,0000	
negócio		0,90		negócio		0,90		negócio		0,90		negócio		0,90	
esquina		1,00		esquina		1,00		esquina		1,00		esquina		1,00	
topografia		1,00		topografia		1,00		topografia		1,00		topografia		1,00	
equivalente		6.300,24		equivalente		11.540,66		equivalente		7.212,19		equivalente		4.267,73	
elemento		5		elemento		6		elemento		7		elemento		8	
preço	R\$	4.340.000,00		preço				preço				preço			
construção	R\$	-		construção				construção				construção			
área		620,00		área				área				área			
frente		1,00		frente				frente				frente			
frente		1,00		frente				frente				frente			
profundidade		1,00		profundidade				profundidade				profundidade			
profundidade		1,00		profundidade				profundidade				profundidade			
índice fiscal		1,0000		índice fiscal				índice fiscal				índice fiscal			
índice fiscal		1,0000		índice fiscal				índice fiscal				índice fiscal			
negócio		0,90		negócio				negócio				negócio			
esquina		1,00		esquina				esquina				esquina			
topografia		1,00		topografia				topografia				topografia			
equivalente		6.300,00		equivalente				equivalente				equivalente			
no.	úteis			no.	úteis			paradigma				mínimo		4.622,90	
1	6.300,24			1	6.300,24			testada	1,00			média saneada		6.604,14	
2	11.540,66			2				profund.mínima	1,00			máximo		8.585,39	
3	7.212,19			3	7.212,19			profund.máxima	1,00						
4	4.267,73			4				índice fiscal fiscal	1,0000			terreno		619,03	
5	6.300,00			5	6.300,00			área 1	0,00			testada		1,00	
6	0,00			6	0,00			zona	1,00			profundidade		1,00	
7	0,00				0,00			topografia	1,00			fator esquina		1,10	
												fator topografia		1,00	
	35.620,82				19.812,43			mínimo	4.986,92			valor m2		7.264,56	
								média saneada	7.124,16			valor total 1	R\$	4.496.979,93	
								máximo	9.261,41			fator de liquidez		1,00	
												valor de venda	R\$	4.496.979,93	

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Sobre os cinco elementos, obtivemos num primeiro cálculo, a média de R\$ 7.124,16/m² para um valor limite mínimo de R\$ 4.986,92 e máximo de R\$ 9.261,41, onde os elementos 2 e 4 foram descartados por ultrapassarem os limites estabelecido.

Saneada a média, sem os referidos elementos, obtivemos o valor de R\$ 6.604,14 onde os três elementos restantes foram aproveitáveis, pois se enquadraram dentro dos novos limites estabelecido, sendo o mínimo de R\$ 4.622,90 e o máximo de R\$ 8.585,39.

Portanto a média de R\$ 6.604,14/m², aplicada na expressão:

$$Vt = \varphi m \times At \times \frac{(F1)^{0,25}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Fe \times Ftp \times Fif$$

...resultará o valor de R\$ 4.496.979,93 considerando nesta operação os percentuais de acréscimo e/ou descontos.

O REAL VALOR DO IMÓVEL

Portanto, o **valor comercial do imóvel avaliando**, em números arredondados, é de:

R\$ 4.496.980,00

(Quatro milhões, quatrocentos e noventa e seis mil e novecentos e oitenta reais)

em fevereiro de 2023

**Obs.1: A avaliação se deu sobre o terreno, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.*

**Obs.2: A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características e medidas físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos (Matrícula nº 39.634 do CRI de Barueri - fl. 919) e junto aos dados fornecidos pela Municipalidade de Taboão da Serra, confirmadas no local.*

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: lote 05 da quadra 05
do Centro de Apoio 1,
Alphaville.

ENDEREÇO: av. Dib Sauaia Neto, s/nº

REGISTRO: Matrícula nº 39.634 - CRI Barueri.

VALOR DO IMÓVEL: **R\$ 4.496.980,00.**

DATA DA AVALIAÇÃO: fevereiro de 2022.

MÉTODO UTILIZADO: comparativo direto.

UNIVERSO: cinco elementos (três aproveitados).

LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO: todos no mesmo Centro de Apoio.

MARGEM DE ERRO

(+10%) R\$ 4.946.678,00

R\$ 4.496.980,00

(-10%) R\$ 4.047.282,00

**Obs.1: A avaliação se deu sobre o terreno, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.*

**Obs.2: A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características e medidas físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos (Matrícula nº 39.634 do CRI de Barueri - fl. 919) e junto aos dados fornecidos pela Municipalidade de Taboão da Serra, confirmadas no local.*

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada parte da missão, apresento o referido trabalho em 21 (vinte e uma) folhas, numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2023.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial