

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara
Cível de São Bernardo do Campo – S.P.**

Processo Digital: 1091360-24.2022.8.26.0100

Enzo Zanon, brasileiro, perito avaliador, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob nº 32.793, estabelecido nesta Cidade na Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, **nomeado como perito avaliador** nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas de Condomínio, em que **CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS** move contra **PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, em cumprimento ao Despacho de folhas 194-195 E 243, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Avaliação anexo**.

Conforme referido despacho, ficou autorizada, mediante a apresentação deste Laudo, a expedição da guia **para levantamento do valor referente aos honorários já depositados (fls. 203)**, sendo assim fica requerido a esta serventia o procedimento para tal, comunico também que o **Formulário – MLE**, já se encontra em cartório preenchido, assinado e disponível para qualquer processo. Informo ainda que fica aceita a proposta de arbitramento como sendo os honorários definitivos.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Bernardo do Campo, 26 de Abril de 2024.

Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO BASE – ABRIL 2024.

ENZO ZANON, Tecnólogo em Gestão de Negócios Imobiliários, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador – CNAI 45.747, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado junto ao TJSP desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: enzo@enzozanonimoveis.com.br, vem por meio deste **Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica**, apresentar sua avaliação realizada nas seguintes características:

Solicitante: Exmo. Dr. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível desta Comarca.

Imóvel Avaliando: Rua José Versolato nº 111, Torre B, sala 3227, Centro, São Bernardo do Campo.

Finalidade do Laudo: Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins Venda.

FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo **determinar o valor de venda do imóvel** avaliando, o que é feito em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e com as Resoluções do COFECI nºs 957/2006 e 1066/2007, que dispõem sobre a **competência do Corretor de Imóveis para a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** e regulamentam a sua forma de elaboração, **com base na ABNT-NBR nº 14.653/1/2.**

IMÓVEL AVALIANDO

Uma unidade autônoma designada como sendo a Sala Comercial, **Escritório sob nº 3227**, do tipo I, situada no **31º pavimento da Torre B**, parte integrante do empreendimento imobiliário denominado **“CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS”**, com acesso pela **Rua José Versolato nº 111**, no **Centro**, perímetro urbano, Município, Distrito, Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, neste Estado, perfeitamente descrita, confrontada e caracterizada na **matrícula nº 127.417** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **22/04/2024**, após outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel a ser avaliado, desta vez, munido do despacho (fls. 243), que autorizava a abertura da unidade. Junto à administração local do condomínio, fui atendido pela funcionária Michele, que após minha breve explicação sobre o motivo da vistoria, a finalidade do Laudo de Avaliação e a apresentação do referido despacho, autorizou meu ingresso na sala, determinando ao **funcionário da segurança, Sr. Maicon Moreira**, que me acompanhasse e fizesse a abertura da sala com uma **“chave mestre”**, e assim **pude vistoriar o imóvel por completo**, inclusive nas dependências do condomínio, sempre acompanhado e autorizado pelo Sr. Maicon, que ao final da visita, **deixou a sala novamente trancada**.

- Trata-se de uma **Sala Comercial** de **“Padrão Médio”**, com **62,13 m² de área útil / privativa**, em formato retangular de aproximadamente 6 X 10 metros, não possui revestimentos de piso e nem forro, paredes com pintura látex sobre massa fina, laje aparente com sistemas e tubulações aéreas, janelas de vidro sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática e porta social em madeira folhada e ferragens de bom padrão. A sala **não possui banheiro privativo** e conta ainda com o **direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem** no pavimento coletivo.

- A sala / empreendimento possui **aproximadamente 13 anos de construção**, é de **padrão médio** e se encontra **em perfeito estado de conservação**. Paredes e tetos não apresentam rachaduras, trincas, fissuras ou infiltrações, a **pintura geral** está seminova. A sala se encontra no estado original em que foi entregue, nunca foi utilizada.

- O edifício, **TORRE B** ou **OFFICE**, possui **36 andares tipos**, fora garagem e ático, com **18 (dezoito) elevadores**, divididos em 03 (três) zonas, cada andar tipo possui 27 salas com configurações de tamanho que vai de 37 m² até 65 m² sendo as maiores destinadas à área médica e com banheiros privativos. Total aproximado de 970 salas comerciais ocupadas por escritórios e consultórios.

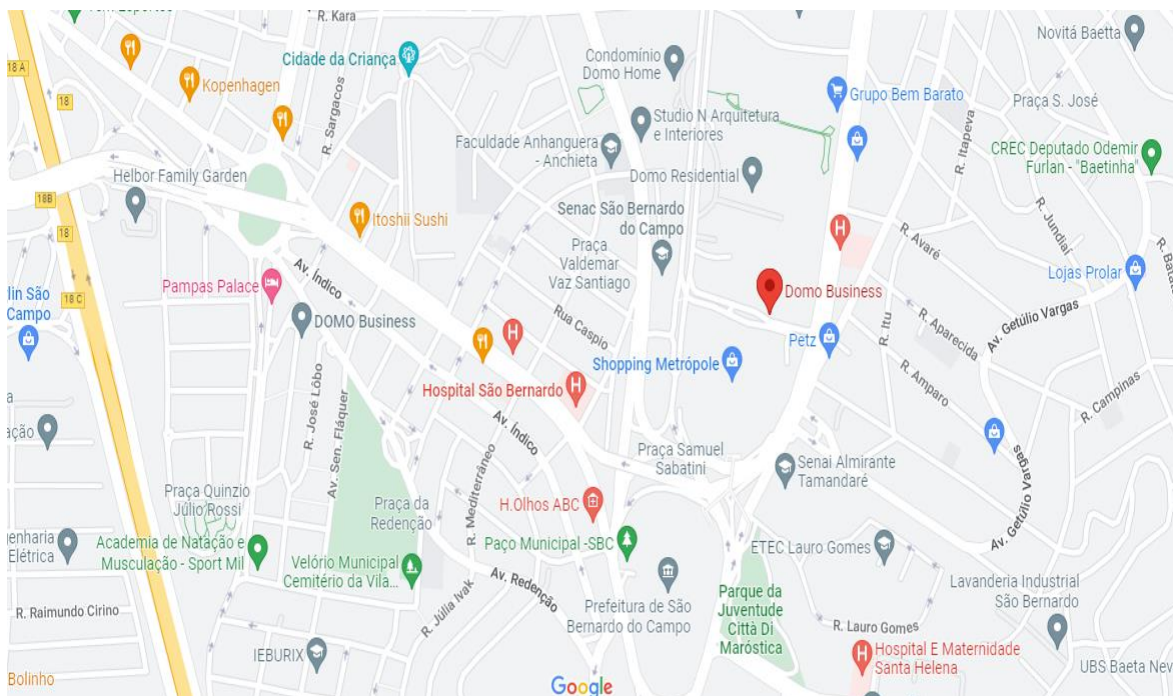
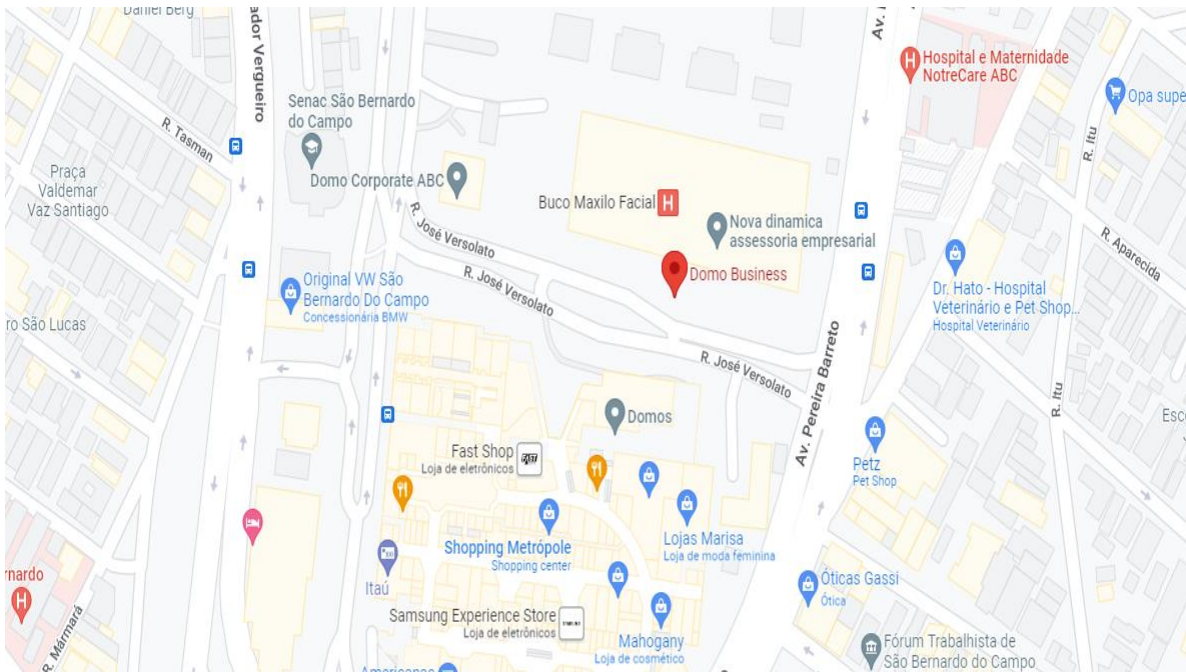
- **O edifício possui áreas comuns** e circulação com piso em cerâmica de primeira linha, paredes e tetos com pintura látex sobre massa fina e gesso, tetos rebaixados em gesso com iluminação embutida, portas e janelas em vidro sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática. Decoração comercial, projeto arquitetônico neoclássico, projeto paisagístico, além de todos os itens e projetos relacionados a segurança, combate à incêndios e acessibilidade.

- A **Torre B** ou Office é dotada de **vários serviços** ligados à esfera corporativa, como ampla recepção no andar térreo, com várias baias de “checkin”, sistema de catracas e controle por cadastramento e leitura facial, lanchonete, salas para reuniões, espaços de convivência, uma recepção em cada andar, espaço para fumantes e um estacionamento corporativo e terceirizado para 1.954 veículos. A torre conta ainda com seu próprio escritório de administração condominial localizado no térreo.

- **O Edifício Office ou Torre B** como é denominada no local, faz parte de um empreendimento maior denominado **DOMO BUSINESS** que é composto da **Torre B – Office** já descrita, a **Torre A – Corporate**, com 26 pavimentos, heliponto e lajes corporativas de 334 a 1.404 m² e o **Domo Mall** com 10 lojas autônomas com áreas privativas entre 48 m² e 721 m². O condomínio está localizado e disposto de forma estratégica no Centro da Cidade.

- **O local** onde se encontra o empreendimento é **privilegiado e de padrão médio**. O Centro é guarnecido de toda infraestrutura urbana, tais como, rede de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, internet, iluminação pública, além de um enorme e variado comércio. A região circunvizinha ainda é privilegiada em diversos tipos de serviços como prefeitura, escolas, parques, faculdades, hospitais, mercados, bancos, shopping, rodoviária e uma **variedade de transportes** e opções de mobilidade.

MAPAS DA REGIÃO MICRO E MACRO.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme observado por esse avaliador, bem como as informações de outras imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, **o atual momento é de RECUPERAÇÃO**, porém, com dificuldades de crescimento, pois nos encontramos em um “**período difícil**” de pós-pandemia, mudança de política nacional, juros habitacionais elevados, conflitos externos e tudo isso dificulta uma retomada dos negócios, mesmo assim, nesta fase encontramos **Ofertas em Alta, Demanda e Absorção Razoáveis**, porém, tratando-se de um condomínio com aproximadamente 1.000 unidades, **sempre temos um “excesso de ofertas” um pouco mais expressivo.**

METODOLOGIA UTILIZADA

Para realização do presente trabalho, utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fortemente defendido e orientado pelo **IBAPE/SP**, este método permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente bem diferente de qualquer outro comportamento de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado nas avaliações de imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou **comparativos semelhantes** para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados **04 (quatro) bons elementos**, os quais devidamente tratados e homogeneizados pelos Fatores de Valorização e Desvalorização apresentaram uma média segura. Todas as ofertas foram apuradas pelo **Valor Unitário do Metro Quadrado da Área Útil (Vu)**.

QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	VuH - Valor do m² Homogeneizado (vide anexo 2)
01	R\$ 6.652,17
02	R\$ 7.266,12
03	R\$ 6.547,29
04	R\$ 6.900,00

*** Valores por m² da área útil.**

Considerações Importantes Sobre as Amostras

Todos os imóveis trazidos para comparativos foram obtidos no **mesmo condomínio e na mesma Torre B do imóvel avaliando**. Trata-se de unidades bem semelhantes, todas **sem banheiro privativo**, todas são de padrão médio, algumas com melhoramentos de piso e forro, além disso, todas situadas em andares altos. As diferenças de tamanho foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da Área Útil**. Todas as amostras foram tratadas pelos **Fatores de Homogeneização**, incluindo o **Fator Oferta (Fo)** tudo explicado no anexo 2. **Todas as amostras** ficaram dentro do **intervalo de confiança** sugerido pelo “**critério da média**”, podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis referências.

EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda do m²

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisados}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 27.365,58}}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 6.841,39}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 6.157,25 até R\$ 7.525,52.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 425.055,56
(62,13 m² X R\$ 6.841,39 o Valor Unitário Homogeneizado)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características Intrínsecas e Extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem contemporizar as distorções, **conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do Imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de R\$ 425.000,00 (Quatrocentos e Vinte e Cinco Mil Reais) em números arredondados.**

O presente trabalho foi **concluído e laudado em 22 páginas**, incluindo Petição, Capa, Parecer Técnico, Material Fotográfico e Amostras com Homogeneização e Fatores.

Desde já me coloco a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Bernardo do Campo, 26 de Abril de 2024.

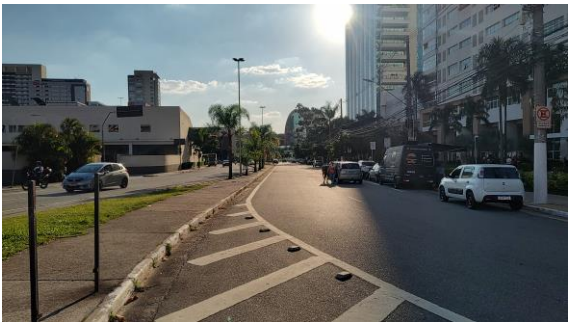
Enzo Zanon
Creci 32.793
Habilitado desde 1.987.
Documento Firmado Digitalmente.

Anexo 1

Relatório Fotográfico

do Imóvel Avaliando.

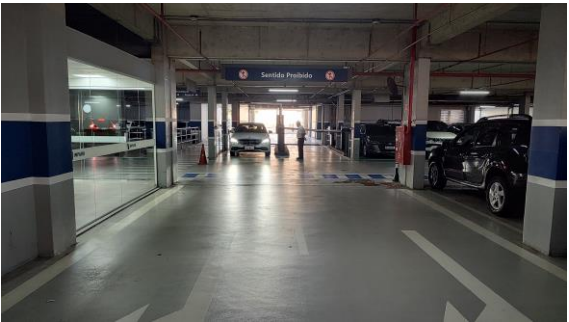
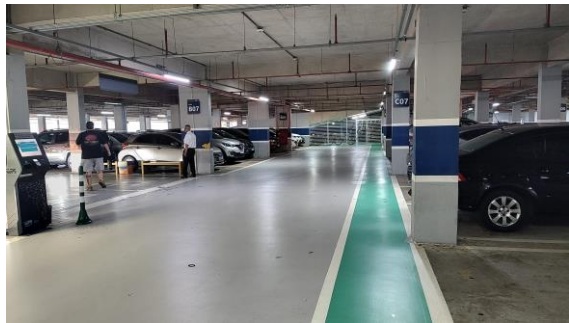
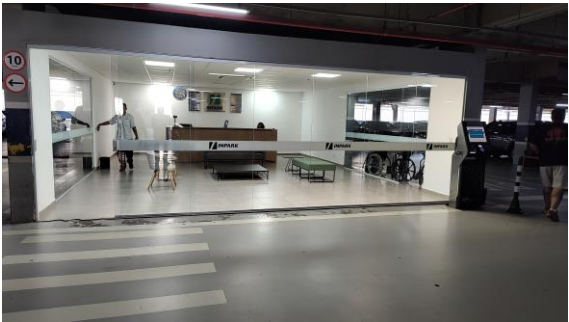
CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS
FACHADAS E PERSPECTIVAS DA RUA.



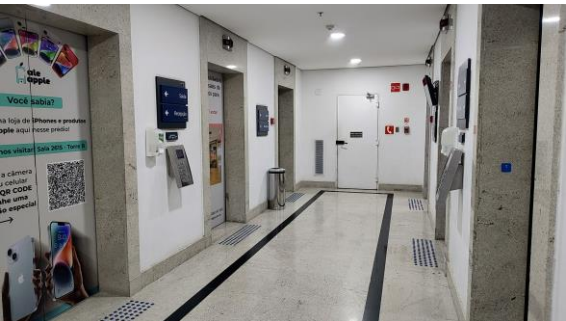
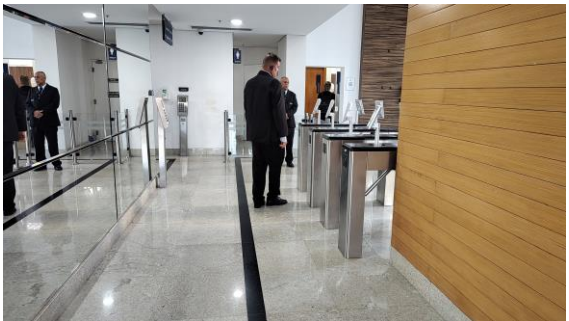
**CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
ACESSOS – RECUO – CIRCULAÇÃO – CAFÉ.**



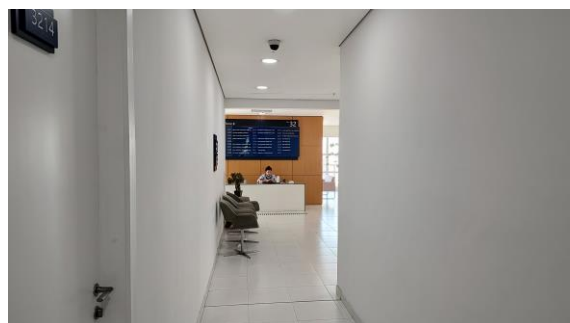
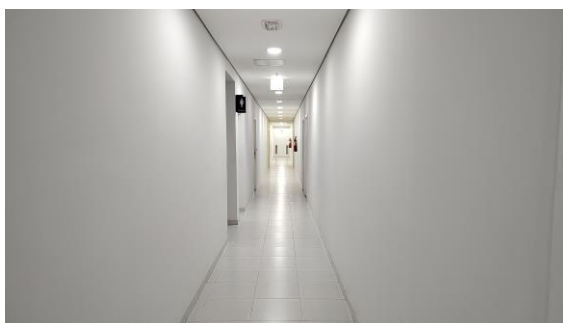
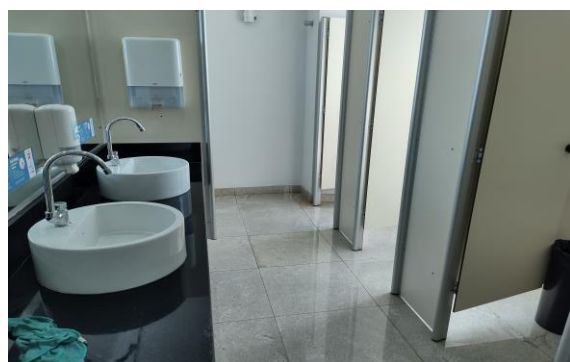
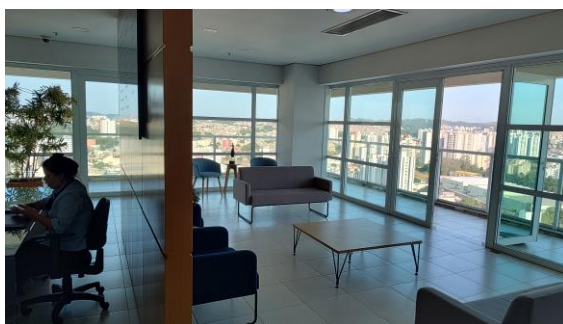
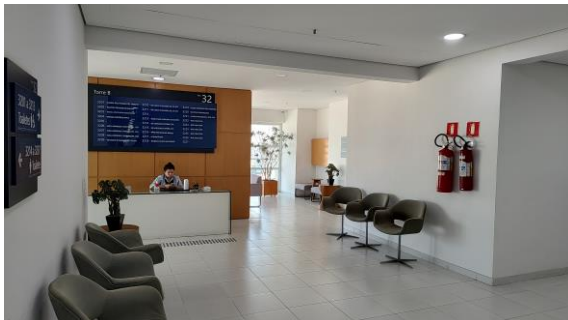
CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO – ACESSOS - GARAGENS.



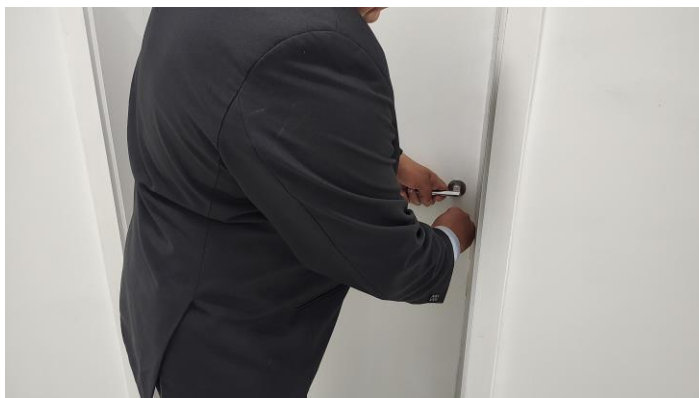
CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO INTERNA – RECEPÇÃO – CATRACAS - ELEVADORES.



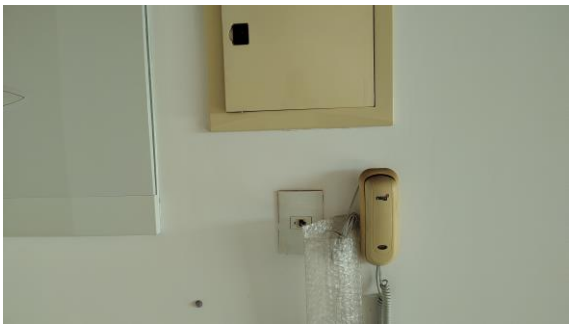
CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO INTERNA – HALL 32º ANDAR OU 31º PAVIMENTO.
RECEPÇÃO - SALA DE ESPERA – ELEVADORES – BANHEIROS – CORREDOR.



CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO INTERNA – HALL 32º ANDAR OU 31º PAVIMENTO.
ACESSO A SALA 3227. ABERTURA E FECHAMENTO.



SALA 3227 – IMAGENS INTERNAS.



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

1 – Sala Comercial – Sem W.C Privativo - 1 vaga de garagem – **46,00 m²** de área útil.

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 360.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 7.826,08.

Observações: Reformada, teto com gesso e iluminação, piso porcelanato, divisórias, planejados e ar-condicionado.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.95 (Fc) = **VuH = R\$ 6.652,17.**

Contato: F & G Imóveis – Cod. SA 00104 - Fones: 011-99324-2993.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-46m2-venda-RS360000-id-2606781178/>

2 – Sala Comercial – Sem W.C Privativo - 1 vaga de garagem – **62,00 m²** de área útil.

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 530.000,00 – Em Oferta com Parcelamento. Valor do m² da área útil = R\$ 8.548,38.

Observações: Sem reforma, ou acessórios, idêntica à avalianda.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.95 (Fcp) = **VuH = R\$ 7.266,12.**

Contato: Lopes Dword Imóveis – Cod. SA02206 - Fones: 011-4122-5997.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-62m2-venda-RS530000-id-2674321893/>

3 - Sala Comercial – Sem W.C Privativo - 1 vaga de garagem – **37,00 m²** de área útil.

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 285.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 7.702,70.

Observações: Reformada, piso frio, divisórias e ar-condicionado.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) + 0.95 (Fc) = **VuH = R\$ 6.547,29.**

Contato: Grandini Imóveis – Cod. SA0208 - Fones: 011-3433-4700.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-37m2-venda-RS285000-id-2558280297/>

4 - Sala Comercial – Sem W.C Privativo - 1 vaga de garagem – **39,00 m²** de área útil.

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 299.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 7.666,66.

Observações: Sem reforma ou acessórios, idêntica à avalianda.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 6.900,00.**

Contato: Auxiliadora Predial – Neon – Cod. 22.528 - Fones: 011-2355-6409.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-39m2-venda-RS299000-id-2686280063/>

Explicação dos Fatores Utilizados:

Fo = Fator Oferta – Aplicado quando as ofertas ainda não foram efetivamente vendidas, tratando as amostras de forma a representar uma melhor realidade de mercado, tendo em vista uma redução quase sempre praticada quando da venda efetiva, ou seja, valor final.

Fcp = Fator Condição de Pagamento – Aplicado na Amostra 2 para adequar ao “pagamento à vista”, haja vista, que a oferta em questão, dentro do preço anunciado, permite um parcelamento extenso diretamente com o vendedor.

VuH = Valor Unitário Homogeneizado – Valor do M² da área útil após tratamento.