

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

Processo Digital: 1024491-84.2018.8.26.0564

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 **EVERTON MAZEIKA SILVA e outra**, em cumprimento ao Despacho de folhas 209-210, 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. 217)**, 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, 09 de Julho de 2022.

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BASE – JULHO 2022.

ENZO ZANON, Corretor de Imóveis, Perito Avaliador, Habilitado junto ao CRECI sob nº 32.793, desde 1987, Habilitado no âmbito Judicial desta Comarca desde 2003, estabelecido à Rua Carlos Del Prete nº 76, sala 02, Centro, e-mail: enzo@enzozanonimoveis.com.br, vem por meio deste **Lauda 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 3011, 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, 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 3011**, do tipo E, situada no **29º 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 127.347** do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

VISTORIA E APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL

Na data de **07/07/2022**, após outras tentativas anteriores, estive novamente no imóvel a ser avaliado e desta vez, com agendamento prévio com as locatárias, consegui realizar a vistoria. Fui recebido no local pelas psicólogas Camila e Tatiana, que se identificaram como inquilinas do requerido. Após breve explicação sobre o motivo da vistoria e finalidade do Laudo de Avaliação, ambas concordaram com meu ingresso na sala, e assim, **pude vistoriar o imóvel por completo**, inclusive nas dependências do condomínio, acompanhado por um funcionário local.

- Trata-se de uma **Sala Comercial** de “**Padrão Médio**”, com **37,260 m² de área útil / privativa**, contendo **divisórias internas em drywall** de forma a possibilitar 02 (duas) salas de terapias e um corredor com copa, tudo com piso revestido laminado de madeira de alto tráfego, paredes com pintura látex sobre massa fina, tetos rebaixados em gesso com iluminação embutida, janelas de vidro sobre estrutura de alumínio com pintura eletrostática. 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 10 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. Os **revestimentos de piso quente laminados** também são seminovos e conservados. As **janelas** são de padrão superior, originais do empreendimento em alumínio com pintura eletrostática, as **portas** são de padrão razoavelmente superior, assim como as ferragens.

- 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 37,260 m² (como a avalianda) até 61,20 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 crachás, 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 334,29 a 1.404,14 m² e também o **Domo Mall** com 10 lojas autônomas com áreas privativas entre 48,65 m² e 721,75 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 comercio. 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.

ANALISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias e profissionais que atuam no mercado de venda de imóveis na região, o atual momento é de recuperação, ainda encontramos Oferta em Alta, Demanda Razoável, mas Absorção Lenta.

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 **05 (cinco) 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\$ 6.346,15
02	R\$ 6.000,00
03	R\$ 5.884,61
04	R\$ 5.837,83
05	R\$ 5.959,45

*** 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, pois todas estão **abaixo de 40 m² e sem banheiro privativo**, todas são de padrão médio com melhoramentos de piso e forro, além disso, todas situadas em andares altos. As poucas diferenças de tamanho foram corrigidas pelo **Cálculo Unitário da Área Útil**. O único tratamento feito na homogeneização foi a aplicação do **Fator Oferta (Fo)** 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

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 30.028,04}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 6.005,60}$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 5.405,04 até R\$ 6.606,16.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Valor de Venda do Imóvel Avaliando
R\$ 223.768,65
 (37,26 m² X R\$ 6.005,60 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\$ 223.800,00 (Duzentos e Vinte e Três Mil e Oitocentos 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.

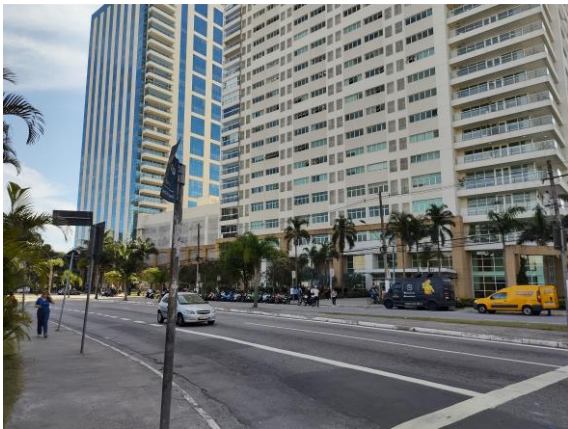
São Bernardo do Campo, 09 de Julho de 2022.

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

Anexo 1

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando.

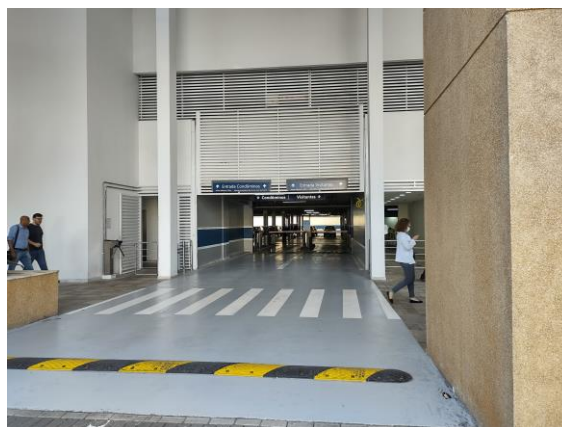
CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS
FACHADAS E PERSPECTIVAS DA RUA.



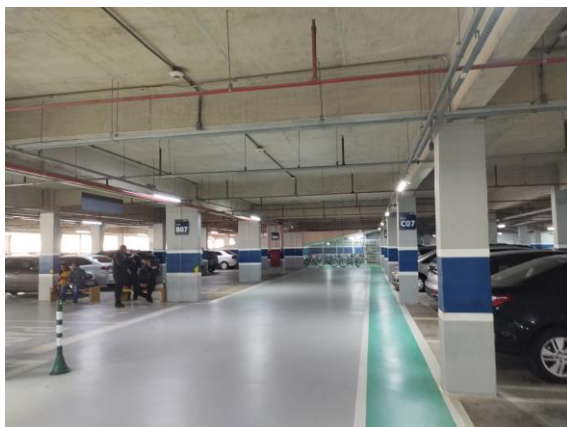
**CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
ACESSO PEDESTRES – RECUO – CIRCULAÇÃO.**



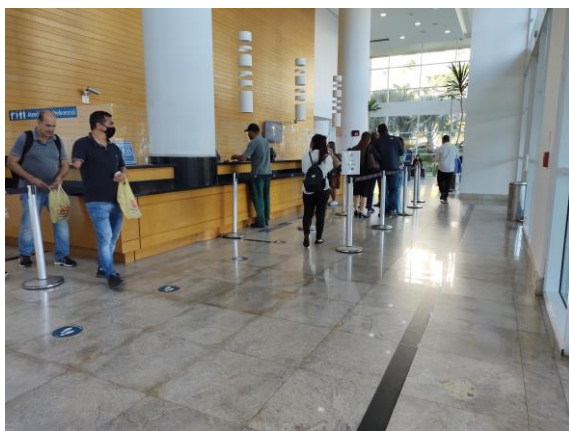
**CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO E ACESSO GARAGENS.**



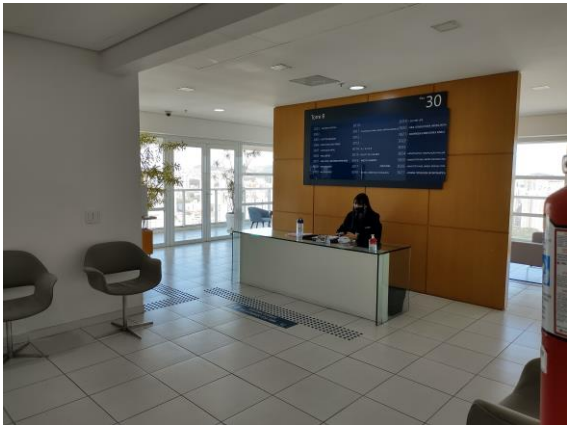
**CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO INTERNA – GARAGENS.**



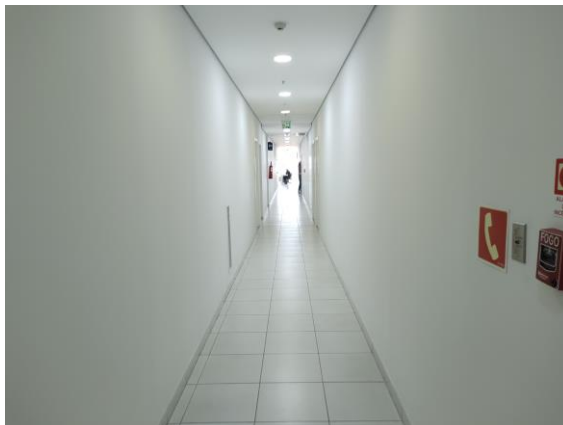
**CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO INTERNA – RECEPÇÃO E CATRACAS.**



CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO INTERNA – HALL 30º ANDAR OU 29º PAVIMENTO.
RECEPÇÃO - SALA DE ESPERA – ELEVADORES – BANHEIROS.

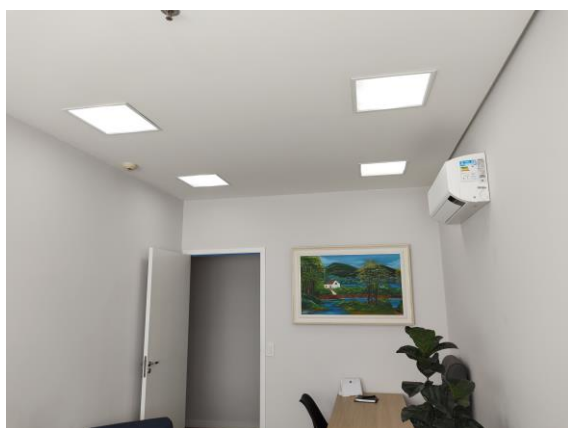


CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS – TORRE B.
CIRCULAÇÃO INTERNA – HALL 30º ANDAR OU 29º PAVIMENTO.
CORREDOR DE ACESSO A SALA 3011 E IMAGEM EXTERNA.

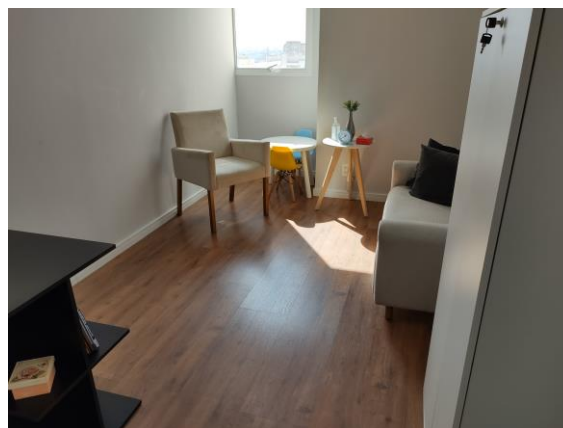


SALA 3011 – IMAGENS INTERNAS.

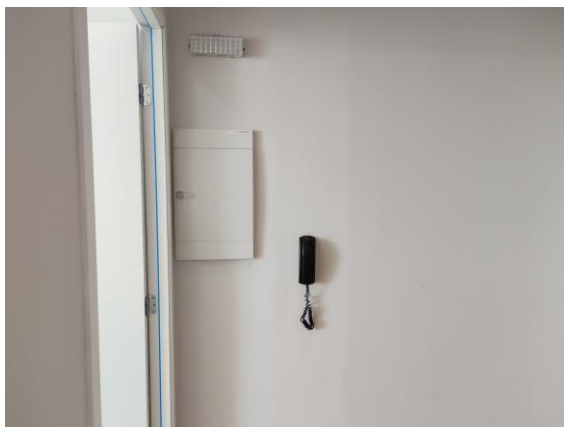
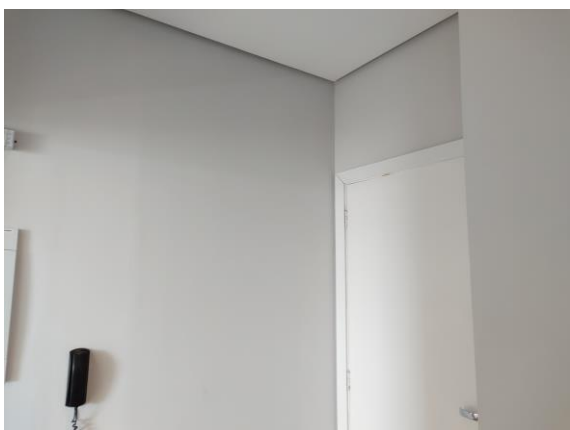
1º AMBIENTE.



**SALA 3011 – IMAGENS INTERNAS.
2º AMBIENTE.**



**SALA 3011 – IMAGENS INTERNAS.
3º AMBIENTE.**



Anexo 2

Relatório de Amostras, Homogeneizações e Fatores.

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

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 275.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 7.051,28.

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

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 6.346,15.**

Contato: Conquista Imóveis – Cod. 6056 - Fones: 011-3593-6177.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-39m2-venda-RS275000-id-2567884015/#gallery>

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

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 260.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 6.666,66.

Observações: Reformada, piso laminado, sem divisórias e ar condicionado.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 6.000,00.**

Contato: André Martins – Corretor – Cod. SL2892 - Fones: 011-93146-5056.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-39m2-venda-RS260000-id-2557845077/>

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

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 255.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 6.538,46.

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

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 5.884,61.**

Contato: Domo Word Negócios Imob. – Cod. SA01914 - Fones: 011-4122-5997.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-39m2-venda-RS255000-id-2565331023/>

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

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 240.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 6.486,48.

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

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 5.837,83.**

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-RS240000-id-2558280297/>

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

Domo Business – Torre B – Andar Alto

R\$ 245.000,00 – Em Oferta. Valor do m² da área útil = R\$ 6.621,62.

Observações: Reformada, piso laminado, divisórias em vidro e ar condicionado.

Homogeneização: Fatores 0.90 (Fo) = **VuH = R\$ 5.959,45.**

Contato: Grandini Imóveis – Cod. SA0083 - Fones: 011-3433-4700.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-37m2-venda-RS245000-id-2563275612/>

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.

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