

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE OSASCO / SP**

Proc. 1031171-14.2017.8.26.0405

FERNANDO COELHO de CASTRO,

nomeado avaliador judicial nos autos da ação supra em que **CONDOMINIO OSASCO PRIME** move contra **IPOMOEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, que tramita perante esse M.M. Juízo e Cartório, vêm a Vossa Excelentíssima presença, tendo concluído seus estudos, diligências e vistorias, apresentar sua

AVALIAÇÃO

I.- DADOS GERAIS**A V A L I A Ç Ã O
D E
E S C R I T Ó R I O**

LOCAL DO IMÓVEL: AV. DOS AUTONOMISTAS, 869-
900 - ED. SANTORINI - CJ.
1805

BAIRRO: VILA YARA

MUNICÍPIO: OSASCO

ESTADO: SÃO PAULO

TIPO DO IMÓVEL: ESCRITÓRIO

FINALIDADE: VALOR DE MERCADO

DOCUMENTO: Matrícula 108.345 do 1º.
RI Osasco

DATABASE: SETEMBRO / 2019

II.- VISTORIA

A vistoria foi realizada no imóvel "sub-júdice" no dia **03/09/2019**, quando pode-se identificar externamente o imóvel avaliando, sua exata localização, suas características físicas, sua destinação e a ocupação circunvizinha, retratados pela documentação fotográfica anexa.

II.1. LOCALIZAÇÃO:

O escritório avaliando situa-se à **Av. Autonomistas, 896-900** ou **Av. Franz Voegeli, 303** (possui 2 acessos) – **Edifício Santorini – 18º. Pavimento – conjunto 1805** – em amplo condomínio empresarial e comercial, no bairro Vila Yara, município de Osasco – SP. Vide [\[FIGURAS Nrs. 01 e 02\]](#) - Localização do Imóvel Avaliando.

O imóvel em foco faz parte do condomínio denominado "**Condomínio Osasco Prime Boulevard**", composto por 02 edifícios de escritórios em amplo empreendimento, com acesso direto ao Shopping Center denominado "**Shopping Open Mall**" situado na esquina dos dois logradouros que servem ao condomínio.

II.2. ZONEAMENTO:

O "**Condomínio Osasco Prime Boulevard**" é tipicamente e exclusivamente comercial, sendo que a região onde se situa, possui zoneamento misto residencial e comercial, sendo esse último de forte expressão, especialmente na Av. dos Autonomistas.

II.3. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A região onde situa-se o imóvel avaliando, em especial a Av. dos Autonomistas, é marcada pela presença de grandes lojas, shoppings centers, faculdade e comércios em geral de grande expressão. Também próximo se encontram bairros residenciais de padrão médio, existindo ainda pequenos e médios comércios e serviços de expressão local.

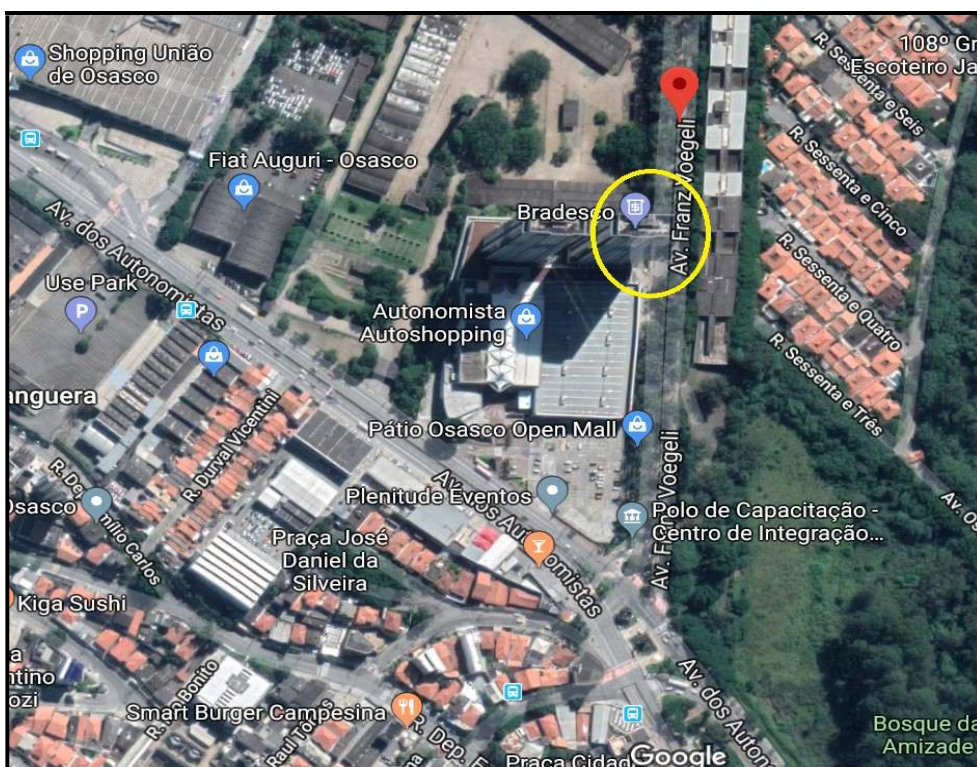


FIGURA Nr.01: Imagem aérea Google do empreendimento, que contém o escritório avaliando.



FIGURA Nr.02: Mapa de localização do imóvel avaliando, mostrando as vias de acesso e região circunvizinha.

II.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

A Av. dos Autonomistas, se desenvolve reta, em duas pistas, com 40 metros de largura, é pavimentada, apresentando bom estado de conservação. A Av. Franz Voegeli se desenvolve reta, em uma pista com duas mãos, é pavimentada e apresenta bom estado de conservação.

II.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos mais usuais, tais como, rede de água e energia, telefonia, pavimentação, correio e coleta de lixo.

II.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO:

O acesso ao imóvel é fácil e se dá pela própria Av. dos Autonomistas, que liga o imóvel às demais localidades do município. O imóvel também fica bastante próximo ao Shopping Continental de Osasco e ao Centro Viário Modal próximo à divisa com São Paulo.

II.7. TOPOGRAFIA:

O terreno do condomínio onde se situa o imóvel avaliando caracteriza-se pela topografia plana, em formato regular, perfeitamente edificável.

II.8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Segundo documento juntado às Fls. 112, qual seja, a [Matrícula Nr. 108.345](#) - do 1º. Registro Imobiliário de Osasco - vide [[Figura 03](#)] - o imóvel avaliando apresenta :

Área Privativa (útil): 35,36 m²

Área Comum total: 36,033 m²

Área Total: 71,393 m²

Fração Ideal no Terreno: 0,000307

Garagem: 01 indeterminada situada nos pavimentos de estacionamento.

II.9. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O CONDOMÍNIO

Entregue em 2012 e edificado sobre 03 pavimentos de estacionamento (com 02 elevadores próprios), o também conhecido como "Osasco Prime Center" trata-se de um empreendimento tipicamente comercial, em duas torres independentes de escritórios, denominadas (Santorini e Mykonos), erigidas com térreo mais 28 pavimentos cada uma, sendo que cada pavimento tipo dispõe de 12 salas e 07 elevadores mais 01 elevador de serviço.

Tal empreendimento dispõe de acesso direto ao confrontante denominado "Shopping Open Mall" através do pavimento térreo, onde se encontram também várias lojas e praça de alimentação.

Os edifícios, de bom padrão construtivo e bom estado de conservação, possuem estrutura em concreto armado, são revestidos externamente em placas pintadas a látex acrílico e vidro, com caixilhos de alumínio, sistemas hidráulicos e elétricos de bom padrão e sistema de sprinklers.

O ESCRITÓRIO

Segundo informações e croquis fornecido pela administração do condomínio, o escritório avaliando dispõe de uma sala e um banheiro, contando com uma vaga de estacionamento – vide [Figura 04] – com acabamentos finalizados no piso e forro.

Não foi possível o acesso ao interior do escritório avaliando sendo considerado seu estado interno de conservação como regular.

ATIVA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: 108.345 FOLHA: 001

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 Data: 03 de abril de 2014

CNS 11.152-6

IMÓVEL: Escritório nº 1805, localizado no 18º pavimento, Torre Santorini do Empreendimento "Condomínio Osasco Prime Boulevard", Torre de Escritórios do Osasco Prime Center, situado na Avenida dos Autonomistas, nº 896, esquina com a Avenida Franz Voegeli, nº 303, com as seguintes áreas: privativa 35,360m²; comum 36,033m²; total 71,393m²; com a fração ideal de 0,000307, com direito a utilização de 1 vaga na garagem em local indeterminado.

CADASTRO: 23242.22.57.0001.99.999.01.

PROPRIETÁRIA: IPOMOEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31, E-18, Jardim Morumbi, Capital/SP, CNPJ/MF nº 09.073.039/0001-03.

FIGURA Nr.03: Matrícula do imóvel avaliando com sua respectiva descrição documental.

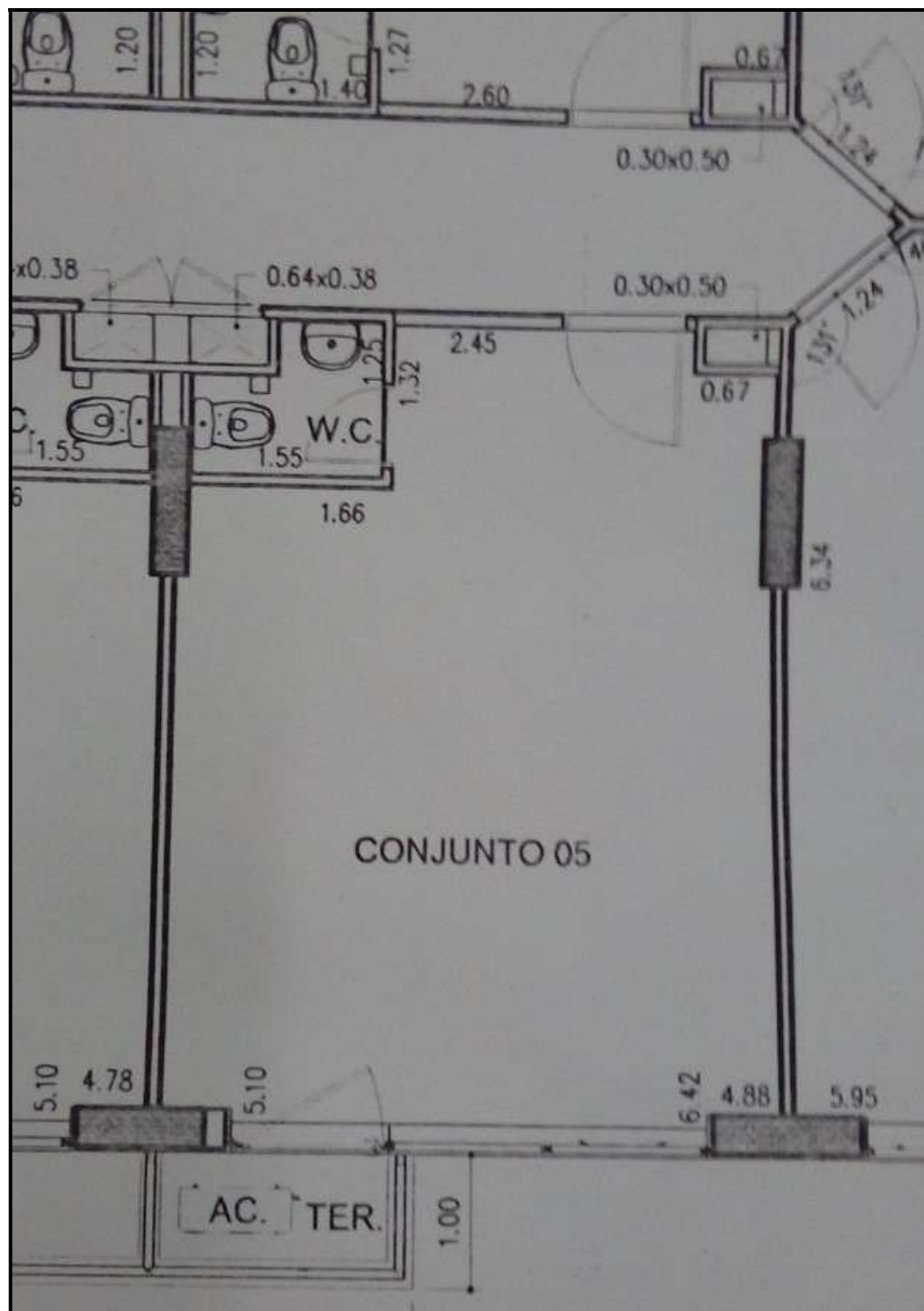


FIGURA Nr.04: Planta baixa do escritório obtida na administração do condomínio.

II.10. DESCRIÇÃO FOTOGRÁFICA:



FOTO Nr.01: *Panorama do Ed. Santorini onde se situa o escritório avaliando.*



FOTO Nr.02: Panorama do Ed. Santorini onde se situa o escritório avaliando.



FOTO Nr.03: *Panorama do Ed. Mykonos e ao lado o Ed. Santorini onde se situa o escritório avaliando e seus acabamentos externos.*



FOTO Nr.04: *Detalhe da entrada do empreendimento pela Av. Franz Voegeli.*



FOTO Nr.05: Detalhe da entrada do empreendimento pela Av. Franz Voegeli.



FOTO Nr.06: Detalhe da entrada do empreendimento pela Av. Franz Voegeli.



FOTO Nr.07: *Vista do hall interno de entrada pela Av. Franz Voegeli.*



FOTO Nr.08: *Vista interna da portaria do Ed. Santorini, situada no pavimento térreo.*



FOTO Nr.09: Vista interna da portaria do Ed. Santorini, situada no pavimento térreo.



FOTO Nr.10: Detalhe do hall dos elevadores no pavimento tipo.



FOTO Nr.11: Detalhe do corredor de acesso com o escritório avaliando à direita.



FOTO Nr.12: Detalhe da numeração do escritório avaliando.



FOTO Nr.13: Vista de um dos pavimentos de estacionamento que servem ao Condomínio.



FOTO Nr.14: Vista dos dois edifícios do condomínio a partir da entrada do Shopping Open Mall.



FOTO Nr.15: Vista dos dois edifícios do condomínio a partir da entrada do Shopping Open Mall.



FOTO Nr.16: Vista de parte das lojas que compõem o Shopping Open Mall.

III.- AVALIAÇÃO

III.1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS:

O presente trabalho busca o **Valor de Mercado**, que é a expressão monetária do bem, estando este em livre negociação entre as partes, não compelidas a efetivá-la, sendo estas conhecedoras do imóvel e todas as suas potencialidades e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja o bem integrado.

Trata-se, em outras palavras, em um valor real apurável, que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, dentro das seguintes premissas:

- Número significativo de compradores e vendedores, de forma que não possam coletiva ou individualmente alterar o cenário mercadológico;
- Inexistência de influências externas;
- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Perfeita mobilidade dos participantes para entrada e saída desse mercado;
- Conhecimento pleno dos participantes de todas as características e particularidades do bem, do mercado e das suas tendências.

III.2. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Face ao objetivo deste trabalho, para efeito avaliatório, as seguintes condições e limitações foram consideradas:

- Adota-se a possibilidade de transação livre e imediata (plena liquidez), não tendo sido pesquisados ou considerados eventuais ônus dominiais, possessórios, débitos de condomínio ou outros débitos ou ônus jurídicos ou fiscais, incidentes sobre o imóvel avaliando;
- Adota-se que as informações de terceiros e das partes foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Adota-se que o imóvel não contém restrições ou ônus de caráter ambiental, ou pendências ou restrições junto à Agência Ambiental.
- O signatário não tem qualquer interesse no imóvel em tela ou no deslinde da ação, não possui tampouco qualquer inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste trabalho e nem dele pretende auferir qualquer vantagem pessoal;
- O signatário foi responsável direto pelas análises e conclusões contidas neste Laudo;
- Não sendo possível o acesso ao interior do imóvel, apenas para efeitos avaliatórios, o estado de conservação interior é adotado como regular.

III.3. METODOLOGIA:

Esta avaliação foi elaborada segundo as **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE / 2005** do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que atende às exigências do item 8.2.1.4.2 da **NBR 14.653** – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, complementando-a em relação às peculiaridades do Estado de São Paulo. De acordo com seu item 13, o presente trabalho classifica-se na categoria justificado-expedito.

O método utilizado foi o COMPARATIVO DIRETO através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Nesse processo, a comparação entre a condição paradigma do imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e transportando-se os valores através de índices que espelham o comportamento do mercado na forma de fatores influenciantes que valorizam ou depreciam os comparativos.

III.4. CÁLCULO DO VALOR DO ESCRITÓRIO:

Segundo contemporânea pesquisa mercadológica, o preço médio unitário obtido para o escritório avaliando é de **R\$ 5.412,00** por metro quadrado de **área privativa**, determinado segundo prospecções de mercado, internet, ofertas no condomínio e entrevistas junto à corretores e imobiliárias da região, já tendo sido aplicado sobre tais ofertas o obrigatório **Fator Negociação (Fn = 0,90)** de modo a regularizar a natural sobre-estimativa das ofertas.

Teremos, portanto, para o valor do escritório avaliando:

Valor unitário: R\$ 5.412,00 /m2

Área útil do apartamento: 35,36 m2

VT = 35,36 m2 x R\$ 5.412,00 /m2

VT = R\$ 191.368,00

R\$ 191.000,00

[CENTO E NOVENTA E HUM MIL REAIS]

DATABASE: **SETEMBRO / 2019**

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Osasco · Vila Yara · Avenida dos Autonomistas

Sala Comercial à Venda, 37 m² por R\$ 199.000

COD. CJ0032

Avenida dos Autonomistas - Vila Yara, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

37m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 199.000

ALUGUEL
R\$ 1.000/mês

Condomínio **R\$ 506**

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 01

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Osasco · Vila Yara · Avenida dos Autonomistas,

Sala Comercial à Venda, 30 m² por R\$ 165.000

COD. PRIME 01

Avenida dos Autonomistas,, 896 - Vila Yara, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

30m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 165.000

Condomínio **R\$ 360**

IPTU **R\$ 60**

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2019 às 16:15, sob o número WOCO19702463670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031171-14.2017.8.26.0405 e código 4rqUYERp.

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Osasco · Vila Yara

Sala Comercial à Venda, 37 m² por R\$ 210.000

COD. SA0096

Vila Yara, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

37m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

SOLICITAR

COMPRA
R\$ 210.000

ALUGUEL
R\$ 1.200/mês

Condomínio **R\$ 440**
Preço c/ condomínio **R\$ 1.640**

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 03

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Osasco · Vila Yara · Avenida dos Autonomistas

Sala Comercial à Venda, 37 m² por R\$ 250.000

COD. SA0003

Avenida dos Autonomistas - Vila Yara, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

37m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

COMPRA
R\$ 250.000

ALUGUEL
R\$ 1.000/mês

Condomínio

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2019 às 16:15, sob o número WOCO19702463670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031171-14.2017.8.26.0405 e código 4rqUYERp.

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Osasco · Vila Yara

Sala Comercial à Venda, 37 m² por R\$ 213.000

COD. SL00618

Vila Yara, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 213.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 100

37m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 05

Viva Real · Venda · SP · Salas Comerciais à venda em Osasco · Vila Yara

Sala Comercial à Venda, 36 m² por R\$ 215.000

COD. SA0111

Vila Yara, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 215.000

Condomínio **R\$ 327**

IPTU [SOLICITAR](#)

36m² Não informado 1 banheiro 1 vaga

ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2019 às 16:15, sob o número WOCO19702463670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031171-14.2017.8.26.0405 e código 4rqUYERp.



ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 07



ELEMENTO COMPARATIVO Nr. 08

Obs: Considerados acabamentos de piso e forro padrão médio/regular e projeção de área útil padrão 35,36 m2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO COELHO DE CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/09/2019 às 16:15, sob o número WOCO19702463670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1031171-14.2017.8.26.0405 e código 4rqUYERp.

IV.- ENCERRAMENTO

Contém o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, 25 (*vinte e cinco*) folhas impressas de um lado, sendo esta última datada e assinada.

O signatário, prestigiado com a honrosa nomeação, se coloca ao inteiro dispor desse M.M. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Osasco, 06 de Setembro de 2019

FERNANDO COELHO DE CASTRO
Avaliador Judicial
Crea 153.636/D