

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 1059744-65.2021.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO ABC BRASIL S/A** contra **BURITAMA MINERAÇÃO S/A E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO**CAPÍTULO I:**

Objetivo da avaliação	3
-----------------------------	---

CAPÍTULO II:

Vistoria	3
----------------	---

CAPÍTULO III:

Avaliação	21
-----------------	----

CAPÍTULO IV:

Conclusão	42
-----------------	----

CAPÍTULO V:

Quesitos formulados pelo Exequente	43
--	----

CAPÍTULO VI:

Encerramento	47
--------------------	----

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

1. O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do teatro localizado no andar térreo do Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, situado na Praça General Gentil Falcão nº 108, Cidade Monções.

2. O Exequente formulou os quesitos de fls. 3.273/3.275; e indicou para Assistente Técnica a Eng^a Giovana Marassi Zambon Moscardini (fls. 3.272). Os Executados, por sua vez, não formularam quesitos e deixaram de indicar Assistente Técnico.

II - VISTORIA**II.1 - Localização do edifício**

O Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo está localizado na Praça General Gentil Falcão nº 108, na quadra completada pela Rua Sansão Alves dos Santos, Rua Irmã Gabriela e Avenida Engº Luiz Carlos Berrini, como indica o mapa exibido adiante.



A região tem características mistas, sendo observados os usos residencial e comercial, com predominância de ocupação vertical. 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 na 6ª Zona (Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto).

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o edifício está situado na Quadra 455 do Setor 85. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2022, o valor fiscal da Praça General Gentil Falcão é igual a 7.363,00; e os valores fiscais das outras ruas que também delimitam o edifício (Rua Sansão Alves dos Santos e Rua Irmã Gabriela) são iguais a 6.913,00 e 7.347,00.

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 abaixo (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	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 (Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo) enquadra-se no padrão fino.

O edifício tem dezoito anos; tem quatro subsolos de garagem; e é composto de dezesseis pavimentos tipo, com dois conjuntos por andar. O teatro está localizado no pavimento térreo.

II.6 - Características do teatro

O teatro (contribuinte 085.455.0155-2) é assim descrito na matrícula 184.735 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA 184.735	FOLHA 001	São Paulo, 10 de Julho de 2006	
IMÓVEL: Teatro, localizado no andar térreo e integrante do condomínio denominado Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, situado na Praça General Gentil Falcão nº 108, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa de 1.152,992m²., a área comum de 1.316,253m²., e a área total construída de 2.469,245m²., equivalente a uma fração ideal de 8,0072% no terreno e nas demais partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 33 vagas de garagem, sendo 07 demarcadas no 1º subsolo, e mais 26 em locais indeterminados nos subsolos.			

No memorial de incorporação do Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo (matrícula 165.401 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, averbação 4, de 10 de julho de 2006), o teatro é assim descrito:

b.2) DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

TEATRO (Unidade Autônoma) : Com acesso para pedestres feito pela Praça General Gentil Falcão nº 108 e acesso de veículos pelas áreas de circulação, o teatro conterá 2 (duas) áreas de foyer - uma a esquerda e outra a direita do hall principal; bilheteria, antecâmara; palco; platéia com capacidade de 187 (cento e oitenta e sete) lugares e mais 4 (quatro) lugares destinados a deficientes físicos; sala de imprensa; copa; sanitários masculino e feminino e para deficientes físicos, dois camarins com W.C.; vestiário de funcionários 1 e vestiário de funcionários 2; circulação e mais 2 (dois) sanitários para deficientes físicos; No mezanino, área técnica, 3 (três) casas de máquinas de ar condicionado, 3 (três) salas de no break; área de circulação; hall e antecâmara. O Teatro possuirá a área privativa de 1.152,992m², a área comum de 1.316,253m²., a área total construída de 2.469,245m²., com uma correspondente fração ideal do terreno de 8,0072%; e confrontar-se-á pela frente com a Praça General Gentil Falcão; do lado esquerdo e pelos fundos com área do condomínio e pelo lado direito com a propriedade de Melhoramentos Brooklin. Na garagem terá o direito ao uso de 33 (trinta e três) vagas na garagem, sendo 07 (sete) demarcadas no primeiro subsolo, mais 26 (vinte e seis) remanescentes em locais indeterminados nos subsolos.

Certidão de Dados Cadastrais do teatro

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 085.455.0155-2			
Local do Imóvel: PC GENERAL GENTIL FALCAO, 108 - TEATRO 33VG CENTRO EMPR E CULTURAL JOAO DOM DE ARAUJO CEP 04571-150 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: PC GENERAL GENTIL FALCAO, 108 - TEATRO 33VG CENTRO EMPR E CULTURAL JOAO DOM DE ARAUJO CEP 04571-150			
Contribuinte(s): CNPJ 52.839.420/0001-60 BONSUCEX HOLDING LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.622	Testada (m):	55,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0801
Área total (m²):	3.622		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	2.470	Padrão da construção:	4-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.911	Uso:	uso especial
Ano da construção corrigido:	2005		

A capacidade do teatro é aquela indicada no memorial de incorporação: 191 lugares, quatro dos quais destinados à pessoas com deficiência.

O teatro, por informação obtida na recepção do edifício, não é - e não era - explorado comercialmente, isto é: as apresentações que ocorreram no teatro não dependiam de bilheteria, inexistindo receita associada ao espetáculo (o último espetáculo ocorreu antes da pandemia de coronavírus). E o teatro também não é - e não era - alugado a terceiros. Inexiste, portanto, receita (receita decorrente da exploração do teatro) que permita inferir a capacidade de renda do teatro, embora montado como tal (isto é: com o mobiliário e a configuração de um teatro).

Segundo o estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos), o teatro, naquilo que diz respeito ao estado da edificação, enquadra-se na referência C: “Regular”.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 25) ilustram o teatro.



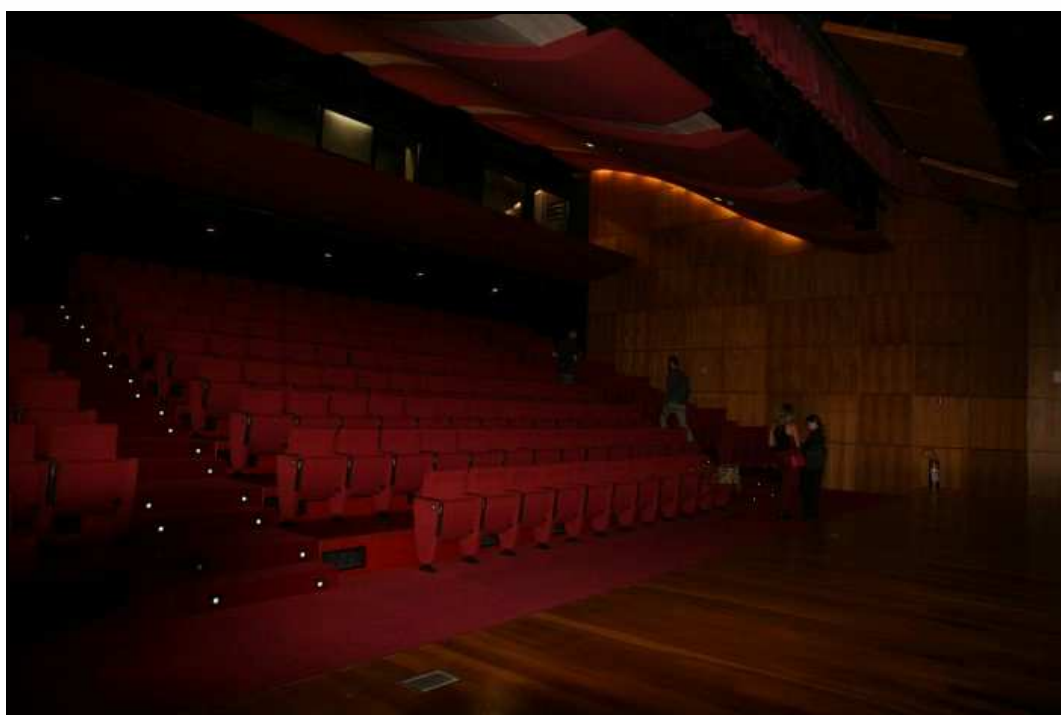
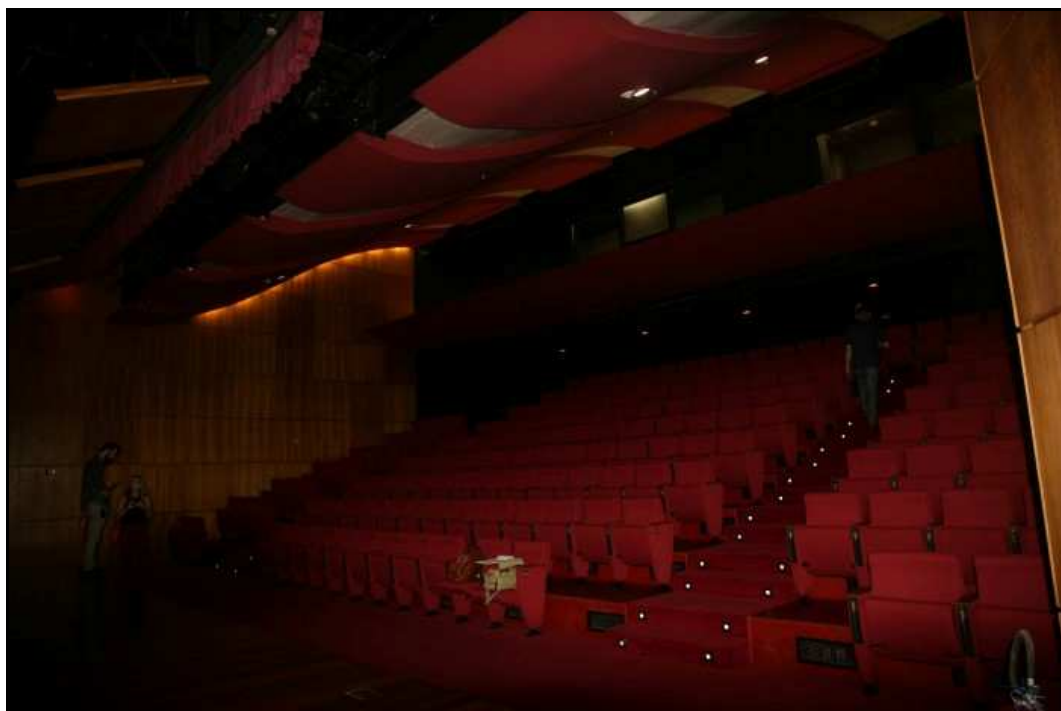
FOTOS 1/2 - Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo.



FOTO 3 - Praça General Gentil Falcão. A seta amarela indica o edifício (Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo).



FOTOS 4/5/6 - Entrada do teatro.



FOTOS 7/8 - Platéia.

**FOTOS 9/10 - Palco.**



FOTOS 11/12 - Palco e platéia.



FOTO 13 - Região dos camarins.



FOTOS 14/15 - Camarim 1.



FOTOS 16/17 - Camarim 2.



FOTOS 18/19 - Copa.



FOTOS 20/21/22 - Banheiro masculino.



FOTOS 23/24/25 - Banheiro feminino.

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. O imóvel avaliando observa a condição de atípico, porque subordinado a um uso específico (teatro); e porque subordinado a um uso de ocorrência discreta, sendo de ocorrência nenhuma na região em que está localizado o Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo.

A pouca ocorrência de imóveis subordinados a esse uso específico (teatro) retira a possibilidade de a avaliação vir a ser orientada por comparação direta; e assim ocorre porque o mercado imobiliário, seja no segmento de venda, seja no segmento de locação, não oferece registros suficientes (de venda ou de locação de teatros) para viabilizar a avaliação pela comparação direta.

2. Afastada a comparação direta, a avaliação do teatro será orientada pelos indicadores de valor obtidos no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo (valor de venda de conjuntos localizados nesse edifício), que serão ajustados ao porte do teatro e também ao perfil de valor do teatro. O segundo parâmetro de ajuste (ajuste em relação ao perfil de valor do teatro) será extraído de uma outra avaliação, em que esta foi apresentada na Ação Renovatória do Teatro Renault, situado na Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 411 (processo 1056020-24.2019.8.26.0100, 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital).

III.2 - Valor de um conjunto com 1.152,99 m²

1. A pesquisa foi realizada no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo⁽¹⁾. Portanto, os conjuntos pesquisados são semelhantes entre si; e a semelhança é verificada em relação ao porte (os conjuntos têm a mesma área privativa); número de vagas de garagem (os conjuntos têm 12 vagas); e padrão construtivo. Nessas condições, e para obter o valor de venda dos conjuntos, os valores pesquisados serão apenas corrigidos pelo fator oferta (redução de 10%), de modo a ajustá-los às bases de negociação do mercado imobiliário.

CRITÉRIOS, PARÂMETROS, DIRETRIZES E METODOLOGIAS PARA AVALIAÇÃO
NORMAS CAJUFA/2019
CAJUFA – CENTRO DE APOIO AOS JUIZES DAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL

NORMAS CAJUFA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO PAULO

10. AVALIAÇÃO DE APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

10.1. A avaliação de unidades condominiais – apartamentos e escritórios – deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto.

10.1.1. Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel.

⁽¹⁾ A amostra pesquisada reúne quatro elementos comparativos, todos localizados no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo. Essa amostra é suficiente para inferir o valor de venda dos conjuntos localizados nesse edifício, porque a quantidade de elementos disponíveis (quatro elementos, todos localizados no mesmo edifício) atende à regra estabelecida no item 10.1.1 das NORMAS CAJUFA/2019: “*Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel*”.

2. 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).

3. Os valores pesquisados - que estão todos atrelados à conjuntos com 417,64 m² de área privativa - serão corrigidos em função da área, de modo a adequá-los à área privativa do teatro (1.152,99 m²). Para tanto, serão adotados os parâmetros de cálculo propostos pelo Engº Sérgio Antonio Abunahman (*in* Curso básico de engenharia legal e de avaliações, editora Pini, 4ª edição).

- Fator de área = (área privativa do conjunto ÷ área privativa do teatro)ⁿ
 - ⇒ n = 0,250, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%
 - ⇒ n = 0,125, quando a diferença for superior a 30%
- Área privativa do teatro = 1.152,99 m²

4. O valor unitário final (valor de venda por metro quadrado de área privativa de conjunto localizado no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, já corrigido pelo fator área) resultará: **(a)** 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; ou **(b)** da média saneada da subamostra com menor coeficiente de variação, desde que completada por três elementos.

5. A amostra pesquisada, com quatro elementos, todos localizados no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, conduz aos seguintes valores:

Elemento 1:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = $417,64 \text{ m}^2$
conjunto com 12 vagas

Valor: R\$ 9.000.000,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: FL Brokers - Pereira - 91079.3128
código do anúncio: CJ26412

$$\text{Fator área} = (417,64 \div 1.152,99)^{0,125} = 0,88$$

$$V_{u1} = [(9.000.000,00 \times 0,90) \div 417,64] \times 0,88 = \text{R\$ } 17.067,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = $417,64 \text{ m}^2$
conjunto com 12 vagas

Valor: R\$ 7.700.000,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: ASX Soluções Patrimoniais - Borges - 99677.9241
código do anúncio: CJ1062

$$\text{Fator área} = (417,64 \div 1.152,99)^{0,125} = 0,88$$

$$V_{u2} = [(7.700.000,00 \times 0,90) \div 417,64] \times 0,88 = \text{R\$ } 14.602,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = $417,64 \text{ m}^2$
conjunto com 12 vagas

Valor: R\$ 6.700.000,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: FL Brokers - Pereira - 91079.3128
código do anúncio: CJ30478

$$\text{Fator área} = (417,64 \div 1.152,99)^{0,125} = 0,88$$

$$V_{u3} = [(6.700.000,00 \times 0,90) \div 417,64] \times 0,88 = \text{R\$ } 12.706,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = $417,64 \text{ m}^2$
conjunto com 12 vagas

Valor: R\$ 6.500.000,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: FL Brokers - Pereira - 91079.3128
código do anúncio: CJ25916

$$\text{Fator área} = (417,64 \div 1.152,99)^{0,125} = 0,88$$

$$V_{u4} = [(6.500.000,00 \times 0,90) \div 417,64] \times 0,88 = \text{R\$ } 12.326,00/\text{m}^2$$

6. Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada - e que já foram corrigidos pelo fator área - são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Valor unitário (R\$/m ²)
1	17.067,00
2	14.602,00
3	12.706,00
4	12.326,00

- Média geral da amostra = $56.701,00 \div 4 = \text{R\$ } 14.175,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $14.175,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 9.923,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $14.175,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 18.428,00/\text{m}^2$

Os valores unitários restaram todos compreendidos no intervalo de aceitação de resultados. Portanto, e para o primeiro dos dois critérios de saneamento (critério de saneamento indicado no item III.2, subitem 4, letra “a”), a média saneada da amostra (amostra com quatro elementos) resulta igual a $\text{R\$ } 14.175,00/\text{m}^2$.

O valor unitário do Elemento 1 ($\text{R\$ } 17.067,00/\text{m}^2$) muito se aproxima do limite superior do intervalo de aceitação de resultados (limite superior do intervalo de aceitação de resultados igual a $\text{R\$ } 18.428,00/\text{m}^2$, sendo o limite inferior igual a $\text{R\$ } 9.923,00/\text{m}^2$). Por consequência, muito se afasta do valor médio da amostra.

A condição do Elemento 1 (a de muito se afastar do valor médio da amostra) é denunciada pelo coeficiente de variação: quando o Elemento 1 é incluído na amostra, o coeficiente de variação resulta igual a 15%; e quando o Elemento 1 é excluído da amostra, o coeficiente de variação passa de 15% para 9%, lembrando que quanto maior for o coeficiente variação maior será a variabilidade relativa dos dados em relação à média.

- Amostra **com** o Elemento 1
 - ⇒ Média = R\$ 14.175,00/m²
 - ⇒ Desvio padrão = R\$ 2.170,00/m²
 - ⇒ Coeficiente de variação = $(2.170,00 \div 14.175,00) \times 100 = 15\%$
- Amostra **sem** o Elemento 1
 - ⇒ Média = R\$ 13.211,00/m²
 - ⇒ Desvio padrão = R\$ 1.219,00/m²
 - ⇒ Coeficiente de variação = $(1.219,00 \div 13.211,00) \times 100 = 9\%$

Ao se considerar a expressiva diferença entre o coeficiente de variação das duas amostras (aquela com quatro elementos, da qual faz parte o Elemento 1; e aquela outra com três elementos, da qual não faz parte o Elemento 1), adotar-se-á como formadora do valor a subamostra com três elementos (segundo critério de saneamento, que corresponde ao critério de saneamento indicado na letra “b”), da qual não faz parte o Elemento 1. Para essa subamostra com três elementos - que pode ser admitida como formadora do valor, tal qual prevê a regra fixada no item 10.1.1 das NORMAS CAJUFA/2019 (“*Havendo disponibilidade mínima de 3 (três) elementos comparativos diretos no mesmo edifício da unidade avalianda, consideram-se atendidas as necessidades básicas para a avaliação do imóvel*”) -, a média saneada resulta igual a R\$ 13.211,00/m².

Para essa subamostra com três elementos, o valor unitário de conjunto localizado no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo (valor unitário já corrigido pelo fator área) resulta igual a:

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
Valor unitário de conjunto localizado nesse edifício = R\$ 13.200,00/m²
(conjunto com 1.152,99 m² de área privativa)
Data-base: julho de 2023

7. O valor de venda de conjunto (conjunto com 1.152,99 m² localizado no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo) resulta igual a:

- Área privativa do conjunto = 1.152,99 m²
- Valor unitário (já considerado o fator área) = R\$ 13.200,00/m² (julho/2023)
- Valor do conjunto = 1.152,99 x 13.200,00 = R\$ 15.219.468,00 (julho/2023)

Esse valor (valor de venda de conjunto em julho de 2023), quando corrigido para setembro de 2023 pela variação do índice FIPE/ZAP (fonte: www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap), resulta igual a R\$ 15.300.000,00.

- Valor do conjunto em julho/2023 = R\$ 15.219.468,00
- Índice de julho/2023 = 95,00 (imóveis comerciais em São Paulo, venda)
- Índice de setembro/2023 = 95,29 (estimado)
- Valor em setembro/2023 = 15.219.468,00 x (95,29 ÷ 95,00)
- Valor em setembro/2023 = R\$ 15.265.927,00

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
Valor de venda de conjunto localizado nesse edifício = R\$ 15.300.000,00
(conjunto com 1.152,99 m² de área privativa)
Data-base: setembro de 2023

III.3 - Avaliação do Teatro Renault

1. Da Ação Renovatória (processo 1056020-24.2019.8.26.0100, 4ª Vara Cível do Foro Central da Capital) são extraídas as seguintes peças: laudo de avaliação apresentado pela Locatária (vide ANEXO I deste laudo); laudo de avaliação apresentado pelos Locadores (vide ANEXO II); laudo apresentado pelo Perito (vide ANEXO III); primeira manifestação do Assistente Técnico da Locatária (vide ANEXO IV); primeira manifestação do Assistente Técnico dos Locadores (vide ANEXO V); primeira manifestação do Perito (vide ANEXO VI);

segunda manifestação do Assistente Técnico da Locatária (vide ANEXO VII);
segunda manifestação do Assistente Técnico dos Locadores (vide ANEXO VIII);
segunda manifestação do Perito (vide ANEXO IX); e sentença (vide ANEXO X).

2. O Teatro Renault (Avenida Brigadeiro Luis Antônio nº 411)
foi assim descrito no laudo exibido no ANEXO III:



VISTA DA FACHADA DO TEATRO RENAULT.

II.1.6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A Avenida Brigadeiro Luís Antônio é um importante corredor de ligação, com uma extensão de aproximadamente 5.100,00 metros, ligando a região da Paulista e à zona centro-sul da cidade.

A ocupação comercial é heterogênea, destacando-se lojas, agências bancárias, clínicas, hospitais, edifícios de escritórios, restaurantes, empresas prestadoras de serviços, postos de gasolina e no trecho onde se localiza o imóvel, concentram-se os teatros Renault, Brigadeiro, Imprensa, e instituições de ensino.



II.2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da lide, se constitui em importante patrimônio histórico e lhe confere um grande significado cultural para a Cidade de São Paulo e para a história das salas de cinema.

Inaugurado em 1929, o Cine Teatro Paramount foi o primeiro cinema sonoro da América Latina, e durante muitos anos um modelo para outros teatros.

O edifício sofreu substancial reforma e foi reinaugurado em 2001. No ano de 2002 o imóvel foi tombado pelo Conpresp (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo), através da resolução nº 22., conforme certificado no documento abaixo.

O imóvel, objeto da presente locação, refere-se ao teatro Renault que possui uma capacidade para 1560 pessoas, sendo 967 pessoas na plateia, 489 no balcão e 104 nos camarotes.

TERRENO:

TERRENO	3.325,95 m ²
FRENTE PARA AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO	57,00 metros

CONSTRUÇÃO:

DEPENDÊNCIA	ÁREA
SUBSOLO	1.736,00 m ²
TÉRREO (TEATRO EDÍCULA))	2.355,43 m ²
HALL SUPERIOR (SALA DE ESPERA)	333,00 m ²
DEPÓSITO SOB BALCÃO	47,50 m ²
CINEMAS SUPERIORES	1.009,50 m ²
ESCRITÓRIO	200,00 m ²
DEPÓSITO SOB ESCRITÓRIO	212,45 m ²
PASSARELA METÁLICA (COBERTURA)	30,55 m ²
TOTAL	6.044,43 m ²

■ Observações

- ⇒ Onde se lê 47,50 m² (área do depósito sob balcão), leia-se 67,50 m² (vide ANEXO II, quadro de áreas de fls. 3.055).
- ⇒ Onde se lê 30,55 m² (área da passarela metálica), leia-se 130,55 m² (vide ANEXO II, quadro de áreas de fls. 3.055).

O Imóvel encontra-se locado ao Teatro Renault, possui destinação de uso comercial, contendo no edifício principal, 1 subsolo com 11 Camarins, 6 salas, refeitório, vestiário e lavanderia, o andar térreo possui saguão com mezanino, bar, 2 banheiros, teatro e doca de carga e descarga e primeiro andar contendo teatro.

No Prédio Anexo possui no pavimento térreo: bilheteria, área de café, sala de espera, 2 banheiros. No andar superior: área administrativa, 2 banheiros, copa e sala de reunião.

3. A avaliação (determinação do aluguel do Teatro Renault) foi orientada pelo método da remuneração do capital.

Por tratar-se de um imóvel atípico, as normas técnicas de avaliação recomendam o emprego **MÉTODO POR REMUNERAÇÃO DE CAPITAL**, previsto no **14.2.2** nas "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP - 2011", que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011.

O aluguel, por esse método, deriva: **(a)** do valor do terreno, que foi fixado em R\$ 34.640.000,00; **(b)** do valor das benfeitorias, que foi fixado em R\$ 7.710.000,00 (para uma área construída de 5.939,99 m², como área equivalente da construção existente); **(c)** do valor do imóvel, que foi fixado em R\$ 42.350.000,00; e **(d)** de uma taxa de renda ("Neste critério o valor locativo é determinado pela aplicação de uma taxa sobre o valor do imóvel", como previsto no item 14.2.2 da Norma para avaliação de imóveis urbanos - IBAPE/SP:2011), que foi fixada em 4,87%.

FORMAÇÃO DOS VALORES				
MÉDIA SANEADA (R\$):		10.164,57		
TESTADA:	0,0000	PROFUNDIDADE	0,0000	
FRENTES MÚLTIPAS:	0,0200	FATOR ÁREA:	0,0000	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):		10.415,08000	VALOR TOTAL (R\$): 34.640.049,10	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO:		9.588,06	INTERVALO MÍNIMO:	8.405,34
INTERVALO MÁXIMO:		10.741,08	INTERVALO MÁXIMO:	12.424,82
GRAU DE PRECISÃO				
GRAU DE PRECISÃO: II				

VALOR DO TERRENO= R\$ 34.640.049,10

Ou, em números redondos.

VT=R\$ 34.640.000,00
(Trinta e quatro milhões, seiscentos e setenta mil reais)
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: II
DATA BASE: DEZEMBRO DE 2019

VALOR DA BENFEITORIA:

$$V_b = A \times V_u \times F_{ob}$$

Onde:

área equivalente

$$A = [5.913,88 \text{ m}^2 + (130,55 \text{ m}^2 \times 0,20)] = 5.939,99 \text{ m}^2$$

OBSERVAÇÃO: Para a cobertura da passarela foi considerado 20% do valor unitário da construção principal.

$$V_u = \text{R\$ } 2.338,66/\text{m}^2$$

$$F_{ob}=0,555$$

Substituindo e calculando:

$$V_b = 5.939,99 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.338,66/\text{m}^2 \times 0,555 = \text{R\$ } 8.673.357,16$$

$$V_b = \text{R\$ } 7.709.847,44$$

Ou, em números redondos.

VB= R\$ 7.710.000,00
(Sete milhões, setecentos e dez mil reais)
DATA BASE: DEZEMBRO DE 2019

$$VI = R\$ 34.640.000,00 + R\$ 7.710.000,00$$

$$VI = R\$ 42.350.000,00$$

VALOR DO IMÓVEL:

$$VI = R\$ 42.350.000,00$$

(Quarenta e dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

DATA BASE: DEZEMBRO DE 2019

III.4.2.2- VALOR DO ALUGUEL:

Será determinado pela expressão.

$$V_{\text{LOCATIVO MENSAL}} = VI \times T_{\text{taxa de renda}} / P \quad \text{onde:}$$

$V_{\text{LOCATIVO MENSAL}}$ = Valor locativo mensal

$$VI = \text{Valor do imóvel} = \dots\dots\dots R\$ 42.350.000,00$$

$$T_{\text{taxa de renda}} = (4,87\% \text{ ao ano}) = \dots\dots\dots 0,0487$$

$$P = \text{Período} = \dots\dots\dots 12$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 42.350.000,00 \times 0,0487 / 12 =$$

$$VI = R\$ 171.870,4$$

Ou, em números redondos,

VALOR LOCATIVO MENSAL:

$$VL = R\$ 172.000,00$$

(Cento e setenta e dois mil reais)

DATA BASE: DEZEMBRO DE 2019- DATA DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO

4. O aluguel arbitrado para o Teatro Renault (R\$ 172.000,00, em dezembro de 2019, que foi confirmado na sentença exibida no ANEXO X), se remanejado para o Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, pode vir a ser admitido como um indicador da capacidade de renda do teatro avaliando.

Serão adotados os seguintes dois fatores para remanejar, para o teatro avaliando, o aluguel arbitrado para o Teatro Renault: fator F_1 , que leva em consideração a área construída dos dois teatros ($5.939,99 \text{ m}^2$, no caso do Teatro Renault; e $1.152,99 \text{ m}^2$, no caso do teatro avaliando); e fator F_2 , que leva em consideração a tradição do Teatro Renault, que não se repete no teatro avaliando.

Para o fator F_1 (fator que leva em consideração a área construída dos dois teatros) serão adotados os parâmetros de cálculo propostos pelo Engº Sérgio Antonio Abunahman (*in* Curso básico de engenharia legal e de avaliações, editora Pini, 4ª edição).

- Fator de área = $(\text{área do Teatro Renault} \div \text{área do teatro avaliando})^{0,125}$
- ⇒ Área construída do Teatro Renault = $5.939,99 \text{ m}^2$
- ⇒ Área privativa do teatro avaliando = $1.152,99 \text{ m}^2$
- ⇒ Fator de área = $(5.939,99 \div 1.152,99)^{0,125} = 1,23$

Para o fator F_2 (fator que leva em consideração a tradição do Teatro Renault) será adotada, para o Teatro Renault, uma sobrevalia estimada em 20%, que também considera a melhor localização do Teatro Renault (o valor fiscal da Praça General Gentil Falcão é igual a 7.363,00, enquanto o valor fiscal da Avenida Brigadeiro Luis Antônio é igual a 7.878,00, segundo a Planta Genérica de Valores de 2022).

Para esses dois fatores, a capacidade de renda do teatro avaliando resulta igual a R\$ 41.157,00 (em setembro de 2023).

- A_{TR} = aluguel do Teatro Renault = R\$ 172.000,00 (em dezembro de 2019)
- A_{TR} = área do Teatro Renault = $5.939,99 \text{ m}^2$
- A_{TA} = área do teatro avaliando = $1.152,99 \text{ m}^2$
- Fator $F_1 = 1,23$

- Fator $F_2 = 1,20$
- A_{TA} = aluguel do teatro avaliando
- Fator de correção referente ao fator $F_1 = (1,23 \div 1,00) = 1,23 (+ 0,23)$
- Fator de correção referente ao fator $F_2 = (1,00 \div 1,20) = 0,83 (- 0,17)$
- Fator de correção = $1,00 + 0,23 - 0,17 = 1,06$
- $A_{TA} = 172.000,00 \times (1.152,99 \div 5.939,99) \times 1,06 = R\$ 35.389,00$

Esse aluguel (aluguel do teatro avaliando, apurado em função da capacidade de renda do Teatro Renault), quando corrigido para setembro de 2023 pela variação do índice FIPE/ZAP (fonte: www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap), resulta igual a R\$ 41.157,00.

- Aluguel do teatro avaliando em dezembro/2019 = R\$ 35.389,00
- Índice de dezembro/2019 = 90,8 (imóveis comerciais em São Paulo, locação)
- Índice de julho/2023 = 104,5
- Índice de setembro/2023 = 105,6 (estimado)
- Aluguel em setembro/2023 = $35.389,00 \times (105,6 \div 90,8) = R\$ 41.157,00$

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo

Aluguel do teatro avaliando = R\$ 41.157,00

Data-base: setembro de 2023

Essa capacidade de renda (R\$ 41.157,00, em setembro de 2023), para a taxa de renda fixada para o Teatro Renault (4,87% ao ano), justifica para o teatro avaliando o seguinte valor: R\$ 10.140.000,00 (em setembro de 2023).

- Valor do teatro avaliando = $41.157,00 \times 12 \div 0,0487 = R\$ 10.141.355,00$

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo

Valor do teatro avaliando em função da capacidade de renda do Teatro Renault

Valor do teatro avaliando = R\$ 10.140.000,00

Data-base: setembro de 2023

III.4 - Valor do teatro avaliando

1. Como esclarecido no item III.1, a avaliação do teatro será orientada pelos indicadores de valor obtidos no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo (valor de venda de conjuntos localizados nesse edifício), os quais, por sua vez, serão ajustados ao porte do teatro e também ao perfil de valor do teatro. O segundo parâmetro de ajuste (ajuste em relação ao perfil de valor do teatro) será extraído da avaliação do Teatro Renault.

Para essa metodologia de cálculo, o valor do teatro deriva do valor apurado no item III.2: valor de um conjunto com 1.152,99 m² localizado no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, que foi estimado em R\$ 15.300.000,00 (em setembro de 2023).

2. O valor obtido (R\$ 15.300.000,00) está atrelado à capacidade de renda dos conjuntos localizados no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo. Portanto, e para ser ajustado ao perfil de valor do teatro, deve ser corrigido em função da capacidade de renda do teatro, em que esta, se adotada a mesma taxa de renda fixada para o Teatro Renault, é estimada em 4,87% ao ano.

A taxa de renda dos conjuntos localizados Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo é estimada em 5,74%; e foi obtida através daquela mesma pesquisa exibida no item III.2, subitem 5, que é reproduzida adiante, acrescentando-se agora os aluguéis pretendidos para os conjuntos.

Elemento 1:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = 417,64 m²
conjunto com 12 vagas

Venda: R\$ 9.000.000,00 (oferta - julho de 2023)

Locação: R\$ 45.000,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: FL Brokers - Pereira - 91079.3128
código do anúncio: CJ26412

Taxa de renda = $[(45.000,00 \times 12) \div 9.000.000,00] \times 100 = 6,00\%$

Elemento 2:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = 417,64 m²
conjunto com 12 vagas

Venda: R\$ 7.700.000,00 (oferta - julho de 2023)

Locação: R\$ 29.300,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: ASX Soluções Patrimoniais - Borges - 99677.9241
código do anúncio: CJ1062

Taxa de renda = $[(29.300,00 \times 12) \div 7.700.000,00] \times 100 = 4,57\%$

Elemento 3:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = 417,64 m²
conjunto com 12 vagas

Venda: R\$ 6.700.000,00 (oferta - julho de 2023)

Locação: R\$ 30.000,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: FL Brokers - Pereira - 91079.3128
código do anúncio: CJ30478

Taxa de renda = $[(30.000,00 \times 12) \div 6.700.000,00] \times 100 = 5,37\%$

Elemento 4:

Local: Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
sem indicação da unidade e sem indicação do andar

Conjunto: área privativa do conjunto = 417,64 m²
conjunto com 12 vagas

Venda: R\$ 6.500.000,00 (oferta - julho de 2023)

Locação: R\$ 38.000,00 (oferta - julho de 2023)

Anunciante: FL Brokers - Pereira - 91079.3128
código do anúncio: CJ25916

Taxa de renda = $[(38.000,00 \times 12) \div 6.500.000,00] \times 100 = 7,02\%$

As taxas de renda que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Taxa de renda (%)
1	6,00
2	4,57
3	5,37
4	7,02
taxa média	$22,96 \div 4 = 5,74\%$

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
Taxa de renda média dos conjuntos localizados nesse edifício = 5,74%
(conjuntos com 417,64 m² de área privativa)

Ao se considerar agora a relação entre as taxas de renda (4,87%, no caso do teatro; e 5,74%, no caso dos conjuntos com 417,64 m² de área privativa localizados no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo), o valor do teatro, quando apurado em função do valor de um conjunto com 1.152,99 m² de área privativa localizado no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo (R\$ 15.300.000,00), resulta igual a R\$ 13.000.000,00.

- Valor do teatro = $15.300.000,00 \times (4,87 \div 5,74) = \text{R\$ } 12.981.010,00$

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo
Valor do teatro = R\$ 13.000.000,00
Data-base: setembro de 2023

III.5 - Valor final do teatro

1. Foram obtidos dois valores para o teatro: R\$ 10.140.000,00 (em setembro de 2023), apurado em função da capacidade de renda do Teatro Renault (vide item III.3); e R\$ 13.000.000,00 (em setembro de 2013), apurado em função do valor de venda dos conjuntos com 417,64 m² de área privativa localizados no Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo (vide itens III.2 e III.4).

2. Ambos os valores derivam de metodologia que não encontra lugar na comparação direta. E mais: os valores obtidos derivam de avaliações distintas, porque subordinadas à bases de cálculo distintas (conjuntos de escritório x teatros), inexistindo a possibilidade de se escolher um valor em detrimento do outro.

Perante esse cenário, adotar-se-á para o teatro a média dos valores obtidos nas duas avaliações: R\$ 11.600.000,00 (em setembro de 2023).

- Valor do teatro = $(10.140.000,00 + 13.000.000,00) \div 2 = \text{R\$ } 11.570.000,00$

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo

Valor final do teatro = R\$ 11.600.000,00

Data-base: setembro de 2023

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do teatro localizado no andar térreo do Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo, situado na Praça General Gentil Falcão nº 108, Cidade Monções, resulta igual a:

Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo

Valor do teatro = R\$ 11.600.000,00

Data-base: setembro de 2023

V - QUESITOS FORMULADOS PELO EXEQUENTE

1. Queira o Sr. Perito caracterizar detalhadamente o imóvel objeto da Perícia (imóvel de matrícula nº 184.735 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo): (i) descrevendo terreno, edificações/benfeitorias e eventuais vagas de garagem; (ii) indicando os proprietários do imóvel e a fração-ideal de cada um, com destaque para o percentual de propriedade do Sr. João José Oliveira de Araújo, que foi penhorado nos autos da Execução em epígrafe; (iii) indicando a localização, os acessos, as suas características, os aspectos físicos, a área do terreno e a área construída, testada, padrão construtivo; e (iv) detalhando os acabamentos, estado de conservação e demais informações relevantes.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo II, itens II.1, II.2, II.3, II.4, II.5 e II.6).

2. Queira o Sr. Perito descrever a operação do empreendimento e caracterizá-lo em relação à sua adequabilidade técnica, capacidade instalada, condições de manutenção e renovação, viabilidade de crescimento e indicadores de produção, produtividade e eficiência.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo II, item II.6).

3. À luz das Normas técnicas para Avaliação de Bens da ABNT, NBR 14653, queira o Sr. Perito descrever as características da região no envolto do imóvel sob avaliação, indicando aspectos econômicos, físicos, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, melhoramentos públicos, acesso, localização, padrão construtivo, assim como outras características relevantes.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo II, itens II.1 e II.6; e capítulo III, item III.1).

4. Sabendo-se que, de acordo com o item 8.1.1 da Norma ABNT NBR 14.653-2, “para a identificação do valor de mercado, sempre que possível [se deve] preferir o método comparativo direto de dados de mercado”, queira o Sr. Perito identificar se há outros imóveis similares a venda no local ou em região com as mesmas características geoeconômicas do avaliando.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo III, item III.1).

5. Queira o Sr. Perito Judicial efetuar pesquisas de elementos diretamente comparáveis aos imóveis avaliando, seguindo as recomendações das normas, fornecendo as informações dos elementos comparativos, tais como: localização (com foto), valor de venda, informante (com o contato), áreas (terreno/construção), zoneamentos, características dos terrenos/construções existentes. Enfim, queira o Sr. Perito apresentar todas as características de cada elemento comparativo, principalmente referente aos fatores ou variáveis utilizadas.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo III, item III.1).

6. Em caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, e sabendo que, de acordo com a ABNT NBR 14.653-2, no caso de tratamento por fatores, os fatores devem ser calculados e divulgados juntamente com os estudos que lhe deram origem ou então deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica anexados ao laudo de avaliação, e, no caso de tratamento científico, com pressupostos explicitados e testados, queira o Sr. Perito informar a descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais, explicitando a origem, o tratamento dos dados e cálculos efetuados.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo III, item III.1).

7. Caso não seja realizado o método comparativo direto de dados de mercado, à luz da prática avaliatória e normas vigentes, dentre os vários métodos existentes, queira o Sr. Perito indicar qual seria o tecnicamente mais adequado para o imóvel, justificando a indicação.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo III, item III.1).

8. Com base nas prescrições normativas da ABNT NBR 14653, queira o Sr. Perito apresentar toda a metodologia, procedimento aplicado, assim como os cálculos para a apuração e o justo valor de mercado do imóvel.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo (capítulo III, itens III.1, III.2, III.3, III.4 e III.5).

9. De acordo com a norma ABNT NBR 14653-2:2011, “a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas”. Diante disso, queira o Sr. Perito informar a especificação atingida da avaliação, com relação aos graus de fundamentação e precisão.

RESPOSTA

Não há como classificar a avaliação, porque atípica e porque não encontra lugar na norma.

10. Seguindo os preceitos da norma ABNT NBR 14.653-1, queira o Sr. Perito informar e detalhar o diagnóstico do mercado para o imóvel, de forma a indicar a liquidez do imóvel e relatar a estrutura, conduta e desempenho do mercado. Assim como o prazo de absorção do imóvel no mercado.

RESPOSTA

O imóvel avaliando observa a condição de atípico, porque subordinado a um uso específico (teatro); e porque subordinado a um uso de ocorrência discreta, sendo de ocorrência nenhuma na região em que está localizado o Centro Empresarial e Cultural João Domingues de Araújo.

A pouca ocorrência de imóveis subordinados a esse uso específico (teatro) retira a possibilidade de a perícia vir a realizar qualquer diagnóstico referente à liquidez desse imóvel de uso específico.

11. Queira o Sr. Perito informar o valor total de venda forçada do imóvel.

RESPOSTA

Essa questão é alheia à perícia.

12. Caso necessário, queira o Sr. Perito acrescentar demais considerações que entender cabíveis.

RESPOSTA

Vide corpo do laudo.

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 47 (quarenta e sete) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 18 de setembro de 2023

MARIO DE SOUZA JUNIOR