

Nelson Blendowski de OliveiraEng. Civil e Eletricista
CREA 13.920**EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 27ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL.****PROCESSO Nº 0214617-65.2006.8.26.0100****Nº DE ORDEM: 2006/001658****PROCEDIMENTO SUMÁRIO.**

NELSON BLENOWSKI DE OLIVEIRA, perito judicial nomeado por V. Excia., nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROYAL GATE** em face de **DEWDROP MANAGEMENT LTDA**, feito que se processa perante esse(a) M.Mo.(a) Juiz(a) de Direito e respectivo Cartório, vem, mui respeitosamente, se manifestar em atenção ao R. Despacho de fls.1784.

Preliminares

Primeiramente este perito seguiu as determinações da ilustre magistrada, Dra. Juliana Nishima de Azevedo, no **Agravo de Instrumento nº2109834-40.2019.8.26 Voto 25717, fls.1461** que embora esclarecesse que a “atualização do valor do apartamento devesse ser realizada sob a ótica do mercado, ou seja, levando em consideração a variação imobiliária (**eventual valorização ou desvalorização**) **do imóvel em face da região em que ele se localiza**) – o negrito é nosso – e não por meio de atualização monetária do valor do imóvel aferido quando da avaliação deste, já que referido critério não demonstra o real valor econômico do bem.

Observo que referida atualização não demanda a realização de nova perícia, mas, apenas a elaboração de trabalho singelo a ser realizado pelo próprio expert”.

Como podemos observar acima, não está explícita a proibição de uma nova perícia no apartamento avaliando.

O objetivo deste perito foi o de confirmar o estado de conservação do mesmo, pois, quando da primeira avaliação, a piscina no pavimento superior estava desativada devido a vazamento, causando falhas no gesso do teto do living – ver fotos de fls. 1236, além de outros problemas de acabamento no mesmo piso onde se encontra também a churrasqueira (pergolado).

Portanto, quanto ao item 2 de fls 1736, este perito não concorda com o Ilustre advogado quando afirma que o acórdão judicial impedia que uma nova perícia fosse realizada.

Esta vistoria foi acompanhada pelo zelador do condomínio, Sr. Rogério Salgado de Oliveira, que estava com a chave do apartamento avaliando, uma vez que o mesmo estava desabitado já a algum tempo.

Para a determinação do Valor Unitário Básico, usamos apenas 6 (seis) amostras pois se tratava de uma **avaliação simples** e ainda se considerando que destas 6 (seis) amostras, 4 (quatro) delas eram unidades do próprio condomínio, identificadas na tabela, composto por pavimentos “tipo” e 2 (duas) outras, pertencentes à região do bem avaliando e selecionadas pelos anúncios colocados na internet, por imobiliárias.

A área útil do apartamento duplex avaliando corresponde à área de 2 (dois) pavimentos “tipo”, cada um com área de 373m², ou seja, o que o diferencia das demais unidades é apenas ter um andar a mais. Deve-se observar também que a área coberta referente ao 26º andar é bem menor do que a do 25º pavimento, devido ao pergolado, não necessitando de um acabamento de “luxo”.

Esclarecimentos aos questionamento A, B, C e D, oferecidos pelo I. Advogado

A – Indique as fontes das amostras de mercado que serviram de base para pesquisa do valor unitário básico na avaliação de 2021, identificando quem são os anunciantes e a natureza da oferta.

Resposta – Como já indicado nas preliminares, quatro amostras identificadas na nossa tabela de fls. são unidades à venda do próprio condomínio e duas delas foram obtidas via anúncio feito por imobiliárias pelo site da internet.

B – Esclareça sobre as amostras de mercado e sua inadequação às características do imóvel avaliando cuja equivocada escolha gerou impactos negativos no cálculo do preço do metro quadrado.

Resposta – Este perito não considera as amostras de mercado inadequadas pois quatro delas são unidades componentes do condomínio ao qual pertence o apartamento avaliando. Duas outras amostras estão realmente sem identificação, no entanto, são equivalentes em área útil, por se tratar de um prédio de “andar tipo”. Voltamos a esclarecer que o que diferencia um conjunto duplex de uma unidade simples é ter um (1) pavimento a mais. Geralmente o último pavimento exige tratamento especial (impermeabilização) em sua laje devido à possibilidade de infiltrações nos períodos de chuva e proteção à insolação, ou seja, exposição ao sol.

No caso do duplex avaliando, a piscina estava desativada por problemas de infiltração, causada pela mesma, quando em uso, danificando o gesso do teto do living.

Pelo acima exposto, não concordamos que a escolha tenha sido equivocada, gerando impactos negativos no cálculo do preço do metro quadrado.

C – Esclareça sobre a tendência de valorização dos imóveis, considerando a valorização do valor venal em referência a 2016 e 2021.

Resposta – O valor venal de um imóvel é o que o poder público atribui avaliando o metro quadrado da propriedade ou terreno, geralmente utilizado para cálculos de tributos que os proprietários pagam anualmente.

Este valor é sempre crescente e não leva em conta o acabamento do imóvel ou suas eventuais reformas desde que não haja acréscimo de área útil.

Prefeituras possuem um banco de dados para consulta de valores.

Quanto aos cálculos realizados pelo poder público, pode levar anos para serem atualizados, com aumentos baixos com base na inflação.

São Paulo, por exemplo, fica um longo período sem realizar mudanças no valor venal de referência.

Valor Venal de Referência na data de 10/8/2016: R\$3.096.890.00

Valor Venal de Referência na data de 29/5/2021: R\$3.202.044,00

Varição de R\$105.027,00 que corresponde a um acréscimo de 3,28% num período de 5 (cinco anos).

Se aplicarmos o percentual de valorização dos valores venais dos imóveis no período de cinco anos, tendo como referência o valor calculado em setembro de 2016 para o duplex sob judice, seu valor seria:

$$\mathbf{R\$ 2.632.000,00 + 3,28\% \text{ de } R\$2.632.000,00 = 2.632.000,00 + R\$86.330,00 = R\$2.718.330,00}$$

D – Esclareça qual o grau de fundamentação e precisão do valor de avaliação apresentado.

Antes de respondermos este item, gostaríamos de transcrever parte do que consta no item **9.1 da NBR 16552-2**.

9.1 – Generalidades da NBR 16652-2: 9.1.1 “A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam dele ser extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho aviatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e por isso não é passível de fixação a priori.

9.1.2 – No caso de informações insuficientes par a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e à precisão e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001”.

Resposta:

Grau de fundamentação II, pois, são necessárias no mínimo 5 (cinco) amostras e intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores de 0,8 a 2,00.

Grau de precisão é a amplitude do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central.

No nosso caso, consideramos um intervalo de mais ou menos 30% em relação à média dos valores unitários básicos das amostras consideradas.

Limite superior : R\$4.430,00/m² de A.U.

Limite inferior : R\$2.386,00/m² de A.U.

Valor Médio : R\$3.408,00/m² de A.U.

**Grau de precisão : (R\$4.430,00 – R\$2.386,00) / R\$3.408,00 =
R\$2.044,00/ R\$3.403,00 = 0,60, portanto, 60 %.**

Grau de precisão : Sem classificação por estar 10% acima do grau I.

Agradecendo pela honrosa missão que lhe foi confiada, aproveita a oportunidade para reiterar-lhe os protestos do mais profundo respeito e elevada estima, colocando-se à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários e reitera seu pedido para que o pagamento de seus honorários, já autorizados por V.Excia., sejam liberados e depositados conforme MLE já juntado aos autos.

São Paulo, 07 de julho de 2022.

**Nelson Blendowski de Oliveira
Perito Judicial**

NELSON BLENOWSKI DE OLIVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL E ELETRICISTA
CREA 13.920/SP

**EXMA. SRA. DRA. DESEMBARGADORA DA EGRÉGIA 30ª
CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DE SÃO PAULO.**

RECURSO – Agravo de Instrumento

Processo nº 2200869-76.2022.8.26.0000

Partes: Agravante: Dewdrop Management LTD
Agravado: Condomínio Edifício Royal Gate
**Interessados: Município de São Paulo e Nosso Leilão José Oswaldo
de Carvalho.**

NELSON BLENOWSKI DE OLIVEIRA, perito judicial nomeado pela Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 27ª Vara Cível do Fórum Central nos autos da ação nº0214617-65.2006.8.26.0100 - requerida por **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** em face de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROYAL GATE DEWDROP MANAGEMENT LTDA**, vem, mui respeitosamente, em atenção ao R. Despacho de fls. 156, complementar seu laudo: (i), apresentando as fontes obtidas em seus cálculos; (ii) avaliações de imóveis com metragens similares (com as respectivas fontes) e (iii) avaliação com base no imóvel *sub judice*, cobertura duplex (igualmente com as respectivas fontes).

Laudo complementar.

Cálculo do Valor Médio de Mercado do Imóvel

Valor Unitário Médio

A avaliação do imóvel visa a determinação de seu valor de mercado e para tanto foi efetuada uma pesquisa na região geo-econômica, Vila Suzana, Vila Andrade e imediações, onde se procurou obter elementos

comparativos de características semelhantes às do imóvel objeto da lide, aproveitando, também, as informações colhidas sobre apartamentos à venda e/ou recentemente comercializados, no próprio Condomínio.

A referida pesquisa forneceu o unitário do intervalo de confiança de **R\$5.324,28/m² de Área Útil (cinco mil e trezentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos por metro quadrado de área útil)**, válido para o mês de novembro/2022, já considerados a depreciação física em decorrência de sua idade, estado de conservação e fator de oferta.

Valor do Apartamento

O valor do apartamento é obtido através da seguinte expressão básica:

$$\mathbf{Vi = Au \times Vub}$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel (R\$)

Au = Área útil (m²)

Vub = Valor unitário básico (R\$/m²)

Lembrando a área útil do imóvel avaliando e o valor unitário médio supra definido, tem-se:

$$\mathbf{Vi = 628,70m^2 \times R\$5.324,28/m^2 = R\$3.347.735,00}$$

Ou melhor, em números redondos:

R\$3.348.000,00
(três milhões e trezentos e quarenta e oito mil reais)

Tabela indicando as fontes e respectivos cálculos para a determinação do VUB (Valor Unitário Básico) usado para determinação do valor médio de mercado do apartamento avaliando.

Oferta	Endereço	Area Util (m2)	Valor (R\$)	Fator de oferta (.9)	R\$/m2 de Area Util	Idade aparente (anos)	Estado de Conservação	Fator "K"	Foc = (0,20 +0,8k)
1	Rua Critios,22 6	500	2.600.000	2.340.000	4.680,00	30	C	0,609	0,4872
2	Rua Dr. James Ferraz Alvim, 205	500	2.000.500	2.250.000	4.500,00	25	C	0,684	0,7472
3	Rua Dr. José de Andrade Figueira,7 1	790	3.498.000	3.149.000	3.985,00	40	D	0,416	0,5328
4	Rua Samia Haddad, 150	347	2.300.000	2.070.000	5.965,00	30	C	0,609	0,4872
5	Rua Dr. José Galante, 426,	370	2.500.000	2.250.000	6.081,00	30	C	0,609	0,4872
6	Rua Dr. José Galante, 426	650	2.700.000	2.430.000	3.738,00	30	C	0,609	0,4872
7	Rua Samia Haddad, 150	387	1.935.000	1.741.000	4.500,00	30	C	0,609	9,4872
8	Rua José Gustavo Busch, 155,	428	1.957.000	1.761.000	4.116,00	30	C	0,609	0,4872
9	Av. Giovani Gronchi, 4864	864	4.948.000	4.453.000	5.154,00	25	C	0,684	0,7472
10	Rua Dr. José Galante, 90	290	1.757.000	1.581.000	5.453,00	25	C	0,684	0,7472

Oferta	Fic = Foc Avaliando/Foc Oferta	VUB = Fic x R\$/m2 Area Util
1	1,261	5.901,00
2	0,8223	3.700,00
3	1,1531	6.101,00
4	1,2610	7.522,00
5	1,2610	7.668,00
6	1,2610	4.714,00
7	1,2610	5.674,00
8	1,2610	5.190,00
9	0,8220	4.236,00
10	1,8220	5.454,00
Total		55.360,00

Valor médio = R\$55.360,00 / 10 = R\$5.536,00/m2 de área útil

Admitindo-se um intervalo de tolerância de mais ou menos 30%, temos:

Limite superior = R\$7.196,00/m2 de área útil

Limite inferior = R\$3.874,00/m2 de área útil

Eliminando-se as três ofertas cujos Vubs não satisfazem aos limites acima calculados, teremos uma nova média:

R\$37.270,00/7 = R\$ 5.324,28/m2 de área útil

Este valor multiplicado pela área útil do duplex de cobertura nos dará seu valor médio de mercado atualizado.

R\$ 3.348.000,00

Agradecendo pela honrosa missão que lhe foi confiada, aproveita a oportunidade para reiterar-lhe os protestos do mais profundo respeito e elevada estima, colocando-se à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 18 de novembro de 2022.

Nelson Blendowski de Oliveira
Perito Judicial