JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

PROCESSO nº. 0163876-87.2007.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, referente ação requerida por **Edifício São Paulo Office Park** contra **Parinvest S/A – Participações e Empreendimentos e outros**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, em atendimento à R. Decisão de fls. 1480, vem, respeitosamente, à presença de V. EXA., apresentar os seguintes

E S C L A R E C I M E N T O S

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Às fls. 1446/1473 o exequente apresenta manifestação divergente com relação aos valores atribuídos ao imóvel no Laudo Pericial acostado às fls. 1385/1440.

A seguir o signatário passa a esclarecer os tópicos divergentes apontados pelo exequente.

II. DOS TÓPICOS DIVERGENTES

Inicialmente o exequente discorda dos valores atribuídos pelo perito aos apartamentos 106 (no local nº 1144) e 107 (no local 1146), de R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) cada.

Alega, em suma, que o perito deixou de aplicar o fator de depreciação.

Com base em anúncios extraídos de sites imobiliários, apresenta fotografias e preços de outros imóveis ofertados para venda no mesmo edifício, em melhor estado de conservação e com preços variando entre R$ 320.000,00 a R$ 390.000,00.

Alega que, pelo fato de os imóveis objeto dos autos estarem desocupados há, aproximadamente, 10 anos, deverão passar por manutenção e por implantação de infraestrutura.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Alega, ainda, que os imóveis possuem dívidas de IPTU de R$ 44.292,90 cada um, sendo que se o exequente adjudicar cada imóvel por R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), estaria despendendo R$ 334.292,90 (trezentos e trinta e quatro mil, novecentos e noventa e dois reais e noventa centavos), mais os custos de manutenção.

Outro aspecto que menciona como desvalorizante é o fato de os imóveis estarem situados no 1º. andar, com varanda voltada para a quadra de esportes.

Esclarecimentos:

II.1. Quanto a aplicação do fator de depreciação

Com relação ao fator de depreciação, a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, recomenda que a depreciação de imóveis seja feita levando-se em consideração o fator de obsolescência, baseado na tabela de Ross-Heidecke, considerando o estado de conservação e idade.

Dessa forma, foi atribuído aos imóveis avaliandos idade de 20 (vinte) anos e estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.
Com base na tabela de Ross- Heidecke, o fator de obsolescência resultou em 0,7114.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Para os comparativos nº. 01, 02 e 07, também foram atribuídas as mesmas características dos avaliandos, ou seja: idade de 20 (vinte) anos, estado de conservação necessitando de reparos simples “e”, fator de obsolescência de 0,7114.

Já para os comparativos nº. 03, 04 e 05, foram atribuídas as seguintes características: idade de 20 (vinte) anos, estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”, fator de obsolescência de 0,7739.
Dessa forma constata-se que foi aplicada depreciação de 8,08% nos avaliandos.

Com relação ao comparativo nº. 06, foram atribuídas idade de 20 (vinte) anos, estado de conservação “c”, fator de obsolescência de 0,8086.
Dessa forma constata-se que foi aplicada depreciação de 12,02% nos avaliandos.

Tais cálculos encontram-se detalhados nas planilhas de homogeneização acostadas às fls. 1429/1437.

Dessa forma pode-se constatar que o fator de depreciação foi considerado na homogeneização, em consonância com a Norma do IBAPE/SP.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 01451-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

II.2. Quanto à aplicação de fator desvalorizante

Alega o exequente que o perito deixou de aplicar o fator desvalorizante pelo fato de o imóvel estar situado no 1º. andar.

Esclarecimentos: Cabe razão ao exequente que o fato de o imóvel estar situado no 1º. andar, acarreta certa desvalorização aos imóveis, quando comparados com outros localizados em andares superiores.

Dessa forma, considera o signatário que seja coerente a aplicação de um fator desvalorizante de 5 % sobre o valor apurado para cada imóvel.

V **Aptº. 106** = R$ 290.000,00 x 0,95

V **Aptº. 106** = R$ 275.500,00

(Duzentos e setenta e cinco mil e quinhentos reais)

V **Aptº. 107** = (R$ 290.000,00 x 0,95)

V **Aptº. 107** = R$ 275.500,00

(Duzentos e setenta e cinco mil e quinhentos reais)

II.3. Quanto aos valores das dívidas de IPTU

Com relação aos valores das dívidas de IPTU que recaem sobre os imóveis, o exequente alega que, caso adjudique cada imóvel por 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), estaria despendendo R$ 334.292,90 (trezentos e trinta e quatro mil, novecentos e noventa e dois reais e noventa centavos), uma vez que cada imóvel possui dívida de IPTU de R$ 44.292,90 (Quarenta e quatro mil duzentos e noventa e dois reais e noventa centavos).

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

Esclarecimentos:

Conforme mencionado pelo perito no item III do Laudo Pericial (fls. 1388), a seguinte ressalva deve ser observada:

O objetivo do presente Laudo Pericial será a determinação do Valor Atual de Mercado de 2 (dois) imóveis, valores estes válidos para pagamento nesta data e considerando os mesmos livres e desimpedidos de ônus e dívidas.

Portanto, o valor atribuído a cada imóvel, de R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), é considerado o valor do imóvel livre de dívidas de IPTU.

Dessa forma, havendo dívidas de IPTU, as mesmas deverão ser abatidas do valor de mercado de cada imóvel, disso resultando:

V **Aptº. 106** = R$ 275.500,00 – R$ 44.292,90
V Aptº. 106 = R$ 231.207,10, ou seja:
V Aptº. 106 = *R$ 233.000,00
(Duzentos e trinta e três mil reais)

V **Aptº. 107** = (R$ 290.000,00 x 0,95) – R$ 44.292,90
V Aptº. 107 = R$ 231.207,10, ou seja:
V Aptº. 106 = *R$ 233.000,00
(Duzentos e trinta e três mil reais)

*Arredondamento de 1% permitido pela Norma do IBAPE/SP.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

III. ENCERRAMENTO

Com os presentes Esclarecimentos o signatário acredita ter atendido à R. Decisão de fls. 1480, ao mesmo tempo em que se coloca à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 30 de agosto de 2024.

