

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO.**

PROCESSO Nº: 0240738-48.2017.19.0001

AUTOR : CBS DROGARIAS S/A

RÉU : BR MALLS PARTICIPAÇÕES S/A E OUTRO.

JORGE RODRIGUES DA COSTA JUNIOR, Perito nomeado na ação supra, tendo concluído o presente trabalho pericial, vem, mui respeitosamente, requer a V. Ex^a a juntada do mesmo para os devidos efeitos legais. Outrossim vem também requerer a expedição do competente Mandado de Pagamento de seus honorários conforme depósitos de fls. 684, Conta Judicial ID 081010000055175025 e fls. 681, Conta Judicial nº1300109463069.

P. juntada.

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2019.

LAUDO PERICIAL

PROCESSO Nº: 0240738-48.2017.19.0001

AUTOR : CBS DROGARIAS S/A

RÉU : BR MALLS PARTICIPAÇÕES S/A E OUTRO.

I - INTRÓITO

A perícia foi determinada para que seja calculado o valor de mercado de aluguel da loja locada pelo Autor aos Réus.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER AVALIADO.

A loja a ser avaliada esta localizada no segundo piso do Norte Shopping, possui uma área útil de 115,43 metros quadrados. O croqui da loja esta demonstrado no anexo 02.

Destacamos que os Shoppings são mercados fechados, sendo que cada shopping, tem suas características próprias, de acordo com sua localização, tamanho, mix de lojas e áreas de lazer e entretenimento, razão pela qual não é adequado, comparar amostras entre Shoppings diferentes.

III – CÁLCULOS E CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA.

1 - PREMISSAS

Conforme informado anteriormente, em se tratando de loja em Shopping Center, não existe informações disponíveis de ofertas para estas lojas.

Assim sendo, a perícia solicitou e recebeu dos Réus 13 amostras onde foram informados os valores praticados em outras lojas no próprio Shopping, no mesmo piso e na mesma data de referência do contrato que se pretende renovar, ou seja março de 2018.

Estas amostras foram então consideradas na avaliação e tratadas de acordo com as normas técnicas pertinentes.

2 - PREFERÊNCIAS NORMATIVAS

Esta Avaliação foi desenvolvida, em conformidade com os conceitos, métodos e procedimentos gerais da Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 "Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos", relativa aos Serviços Técnicos de Avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3 - METODOLOGIA

De acordo com as referências normativas, atendendo a finalidade e objeto de avaliação, utilizamos o método comparativo de dados do mercado, conforme especificação a seguir.

3.1 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO - através do qual o valor do aluguel 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 metodológico.

Os principais "Elementos de Referência" pesquisados encontram-se no anexo 01.

Por esse processo, o valor do aluguel é definido através das comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, valor, etc.) estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Valor do Mercado, conforme o objetivo deste estudo é a expressão monetária do aluguel na data de referência da Avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimento e limitações, e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

4 - ESTUDO DE VALORES

Com base na metodologia proposta no item 3 deste Laudo, no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", consideramos as informações prestadas pelo Réu.

A adequada aplicação desse método impõe a necessidade de uma correta interpretação do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento analisado e o saneamento dos dados obtidos em pesquisa, através de homogeneização técnica, de forma a atingir o grau de precisão pretendido.

5. - HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Os valores dos elementos pesquisados foram homogeneizados tecnicamente, visando adequá-los às características do imóvel em análise e, em seguida, tratados estatisticamente, de forma a aumentar o grau de confiabilidade do valor a ser consignado e, conseqüentemente, o nível de precisão da avaliação. Para a homogeneização dos valores, foram aplicados os seguintes fatores:

Fator de oferta (Fof)

No caso em questão, sendo as amostras localizadas no mesmo local, o fator de oferta será igual a 1.

Fator de área (Fa)

Corrige o valor unitário através da influência da área do elemento comparativo em relação ao imóvel em estudo. Para tanto, utilizou-se uma das seguintes expressões:

$Fa = \frac{(ar)^{1/4}}{a}$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$Fa = \frac{(ar)^{1/8}}{a}$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

onde:

a = área do imóvel avaliando

ar = área do elemento de referência

Fator de localização (Floc)

Corrige valor unitário em função de sua localização, que no caso será utilizado o fator 1.

Resultado homogeneizado (Rh)

É o produto do valor unitário do elemento de pesquisa pelos fatores de correção aplicáveis, conforme segue:

$Rh = Vu \times Fof \times Fa \times Floc$

Nota: para a consignação dos índices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, utilizou-se o índice igual a 1,00 para o imóvel

em estudo e fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os elementos comparativos.

Numa primeira análise, constatamos que cinco amostras apresentavam um desvio superior a 20% (vinte por cento), sendo então excluídas da avaliação, conforme demonstrado a seguir.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Nº AMOSTRA	FATOR OFERTA	FATOR ÁREA	FATOR LOCALIZAÇÃO	VLR. UNITÁRIO OFERTA	VLR. UNITÁRIO FINAL
1	1,00	0,93	1	163,26	152,20
2	1,00	0,94	1	324,77	306,53
3	1,00	0,87	1	395,20	341,93
4	1,00	0,86	1	291,71	249,61
5	1,00	1,04	1	184,37	191,97
6	1,00	0,89	1	594,42	526,52
7	1,00	1,10	1	116,78	128,43
8	1,00	0,89	1	498,85	442,48
9	1,00	0,86	1	351,12	303,11
10	1,00	0,96	1	349,83	334,66
11	1,00	0,94	1	356,16	333,45
12	1,00	1,04	1	253,88	263,49
13	1,00	0,96	1	306,69	295,05
MÉDIA					297,65

MÉDIA ARITIMÉTICA	297,65
MÉDIA SANEADA (DESVIO 20%)	
LIMITE SUPERIOR	357,18
LIMITE INFERIOR	238,12
ELEMENTOS EXCLUÍDOS	5

Após a exclusão dos elementos não confiáveis apuramos o valor médio do aluguel conforme quadro a seguir.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA

Nº AMOSTRA	FATOR OFERTA	FATOR ÁREA	FATOR LOCALIZAÇÃO	VLR. UNITÁRIO OFERTA	VLR. UNITÁRIO FINAL
1	1,00	0,94	1	324,77	306,53
2	1,00	0,87	1	395,20	341,93
3	1,00	0,86	1	291,71	249,61
4	1,00	0,86	1	351,12	303,11
5	1,00	0,96	1	349,83	334,66
6	1,00	0,94	1	356,16	333,45
7	1,00	1,04	1	253,88	263,49
8	1,00	0,96	1	306,69	295,05
MÉDIA					303,48

MÉDIA ARITIMÉTICA	303,48
MÉDIA SANEADA (DESVIO 20%)	
LIMITE SUPERIOR	364,17
LIMITE INFERIOR	242,78
ELEMENTOS EXCLUÍDOS	0
CÁLCULO DO VALOR	
VALOR POR ÁREA EQUIVALENTE	R\$ 35.030,51
VALOR DO ALUGUEL PELO MÉTODO COMPARATIVO	R\$ 35.000,00

V – QUESITOS DO AUTOR

(FLS. 619)

1) Descrever o imóvel, apontando sua respectiva metragem;

Resposta: Queira reportar-se ao item II do Laudo.

2) Informar o justo valor locativo mensal para a data do novo contrato;

Resposta: Queira reportar-se ao item III e a conclusão do Laudo.

3) Informar tudo mais que julgar necessário para o deslinde da questão.

Resposta: Nada mais há a acrescentar.

V - QUESITOS DO RÉU (FLS. 621/625)

01) Queira o i. Perito definir shopping center, diferenciando-o das lojas do tradicional comércio de rua, localizadas de frente para os logradouros públicos;

Resposta: Queira reportar-se ao item II do laudo.

02) Queira o i. Perito informar se diversos fatores, tais como: promoção permanente do Shopping Center, como um todo nos meios de comunicação; situação geográfica, que o torna um polo de atração de clientes não somente no logradouro, mas em todo o bairro ou grupo de vizinhos, ou mesmo de toda a cidade; o interesse dos lojistas em nele se estabelecerem comercialmente; as condições de iluminação, limpeza, higiene e segurança; a beleza do local o luxo e o conforto nele instalados; a variedade de lojas da mesma e/ou de outras atividades comerciais influenciando na manutenção de um bom volume de clientes; a possibilidade de desfrutar de lazer, com diversões variadas, cinemas, restaurantes etc., tudo com amplo e seguro estacionamento e atendimento permanente de táxis e de transportes coletivos para toda as partes da cidade, têm maior relevância na valorização do aluguel, ao contrário do que ocorre com as lojas de rua e de pequenas galerias.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

03) Queira o i. Perito descrever o “NorteShopping”, onde se situa a unidade locada, especificando o número de pavimentos, quantidade de lojas, quantidade de vagas de estacionamento disponíveis, dias e horário de funcionamento, climatização do ambiente, acessos internos e externos, a sua localização, os meios de transporte coletivos existentes no local, condições de segurança e vigilância nas áreas de lojas e de garagens, frequência de público etc..

Resposta: O NorteShopping foi o primeiro empreendimento comercial de grande porte inaugurado na Zona Norte, em 1986, quando a região estava esquecida e desvalorizada. Hoje, o NorteShopping é um dos mais bem sucedidos shoppings do Brasil. A cada ano, amplia consideravelmente o seu mix de lojas e serviços para as necessidades de seus frequentadores e lojistas. Em janeiro de 2007, teve sua segunda grande expansão: o Pátio NorteShopping, área com 30.000 m² de lazer e entretenimento, que possui um conceito diferente em shopping no Brasil, denominado "Lifestyle Center", uma tendência americana que valoriza espaços a céu aberto, com paisagismo destacado, incorporando o estilo de vida dos moradores da região. Entre as operações, várias delas inéditas na Zona Norte, estão incluídas: Academia de ginástica, BodyTech (o maior fitness clube do Brasil); cinemas UCI Kinoplex com 10 salas, sendo a primeira com tela para projeção 3D no Brasil e Magic Games. As atrações incluem também: livraria Saraiva e Universidade Estácio de Sá. Tudo para oferecer ainda mais lazer e comodidade aos frequentadores do shopping.

Em 2009, o NorteShopping inaugurou outra expansão, "O Corredor do Teatro", atualmente com as operações Les Chemises, Bibi Calçados, PBKids, Polishop, Koni, Croasonho, Burger Joint, entre outras. Em 2011 foi inaugurado o Espaço de Serviços, localizado no subsolo, próximo ao Pátio, projetado para facilitar o dia-a-dia de todos os clientes, nele é possível encontrar operações como Corpus Depilação, Rio Arte, Maxi Pet, Lotérica, 5 à Sec . Serviços que transformam o NorteShopping em um dos shoppings mais completos da região.

04) Queira o i. Perito informar se o "NorteShopping" é também um centro de lazer, onde as pessoas encontram diversão, restaurantes, cinemas, teatro, área para patinação no gelo, etc.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

05) Queira o i. Perito do Juízo informar se no "NorteShopping" encontra-se instalado o maior e mais moderno boliche da cidade do Rio de Janeiro

Resposta: Respondemos afirmativamente.

06) Queira o i. Perito informar se no “NorteShopping” estão instaladas 10 Salas de cinema, sendo a primeira com tela para projeção 3D no Brasil?

Resposta: Respondemos afirmativamente.

07) Queira o i. Perito informar se o “NorteShopping” pode ser considerado maior e mais completo centro de compras da Zona Norte, oferecendo opções de compras, lazer e gastronomia.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

08) Queira o i. Perito informar se o “NorteShopping” apresenta serviços tais como: supermercado (Carrefour), escola (CEL), universidade (Universidade Estácio de Sá) com capacidade para 6.000 alunos, academia de ginástica (A! Body Tech), cursos de idiomas, bancos, correios, caixas eletrônicos, casa de câmbio, agência de viagens, salão de beleza, lojas de todas as operadoras de telefonia celular, posto da Secretaria Municipal de Fazenda, posto do Ministério do Trabalho, complexo composto por consultórios médicos e dentários, clínicas de estética, lavanderia, lava jato, chaveiro, jornaleiro, conserto de roupas, etc., transformando-o num dos shoppings mais completos do Estado.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

09) Queira o i. Perito do Juízo informar se o “Norteshopping” é dotado de serviço WI-FI?

Resposta: Respondemos afirmativamente.

10) Queira o i. Perito informar se o “NorteShopping” apresenta serviços tais como: fraldário, área de alimentação e banheiros infantis, empréstimo de cadeiras de rodas e carrinhos de bebê e o Via Fácil, sistema de pagamento eletrônico através de cobrança automática.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

11) Queira o i. Perito informar se as promoções que o “NorteShopping” desenvolve na mídia em geral servem de atração constante dos consumidores para o Shopping:

Resposta: Respondemos afirmativamente.

12) Queira o i. Perito descrever a unidade locada à autora, apresentando um croquis da mesma.

Resposta: Queira reportar-se ao anexo 02.

13) Queira o i. Perito informar quantos metros quadrados de área possui a unidade locada à autora.?

Resposta: Queira reportar-se ao item II do Laudo.

14) Queira o i. Perito informar sobre a localização da loja locada à autora no empreendimento.

Resposta: A loja esta localizada no segundo piso.

15) Queira o i. Perito do Juízo informar se a loja locada à autora está situada próxima a lojas âncoras, escada rolante, praça de eventos, praça de alimentação?

Resposta: Respondemos afirmativamente.

16) Queira o i. Perito informar se o “NorteShopping” tem propiciado a visita de milhares de consumidores diariamente e, conseqüentemente, atraído os lojistas que ali se encontram instalados, face aos fatores de segurança (o policiamento existente no interior do referido shopping center), comodidade e economia de tempo; ambiente climatizado (ar condicionado central); possibilidade dos consumidores comprarem produtos diversificados, sem andar muito, graças à concentração de lojas de ramos diversos; conforto de olhar as vitrines sem enfrentar sol, chuva ou vento; acesso agradável por meio de escadas rolantes; ambiente aconchegante, propaganda; diversão e etc.;

Resposta: Respondemos afirmativamente.

17) Queira o i. Perito descrever o “NorteShopping”, o número de lojas e as atividades comerciais exercidas, especificando o número de vagas de veículos, a climatização do ambiente, os acessos internos e externos, a sua localização privilegiada, as conseqüências de sua proximidade com o maior número de bairros e os meios de transportes coletivos existentes?

Resposta: Queira reportar-se à resposta ao quesito 3 desta série.

18) Queira o i. Perito informar a data de inauguração do “NorteShopping”, bem como se o referido shopping preza pela modernidade, realizando obras de engenharia, expansões (externas e internas);

Resposta: Queira reportar-se à resposta ao quesito 3 desta série.

19) Queira o i. Perito informar se no entorno do “NorteShopping” houve um “boom imobiliário” com o lançamento e construção de diversos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

20) Queira o i. Perito informar qual foi o índice de correção do aluguel mínimo mensal eleito no Contrato de Locação e suas renovações, firmados entre as partes.

Resposta: O índice contratual é o IGP-DI.

21) Queira o i. Perito informar qual o valor do aluguel mínimo mensal, referente ao mês de renovação do contrato da loja objeto da presente ação renovatória, através do método comparativo.

Resposta: Queira reportar-se ao item III e a conclusão do laudo.

22) Queira o i. Perito informar qualquer outro aspecto que entenda necessário ao deslinde da controvérsia.

Resposta: Nada mais há a acrescentar.

VI – CONCLUSÃO

Tendo em vista o exposto anteriormente, a perícia pode concluir o seguinte.

1 – Considerando o indexador previsto no contrato, ou seja a variação do IGP-DI, no período de abril de 2017 a março de 2018, aplicado sobre o

valor pago teríamos que em março de 2018, o valor locatício passaria para 30.642,69 (trinta mil, seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e nove centavos).

2 – O valor de mercado locatício calculado e demonstrado no item III, para março de 2018 seria de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2019