

ERNESTO WHITAKER CARNEIRO, en-
genheiro civil, infra assina-
do, perito nomeado e compro -
missado nos Autos da AÇÃO RE-
NOVATÓRIA requerida por CARO-
LINA DA SILVA GORDO E ESPÓLIO
DE ALBERTINA VIEIRA DA SILVA
GORDO contra o BAR E PIZZARIA
"RÁDIO CITY" LTDA., feito ês-
se que se processa perante o
JUIZO E CARTÓRIO DA 8ª VARA -
CÍVEL, tendo concluído seus -
trabalhos, após haver perqui-
rido minuciosa e cuidadosamen-
te todos os fatos referentes-
à questão, apresenta seu

L A U D O

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1 - Os Autores, Da. Carolina da Silva Gordo e Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, proprietários de 2 imóveis locados à firma Ré, Bar e Pizzaria "Rádio -

- 2 -

City" Ltda., propõem a presente Ação pleiteando a renovação dos contratos de locação, ainda em vigência, do estabelecimento comercial sito à Avenida São João, nºs 811 e fundos dos nºs 811/815, no Centro desta Capital.

- 2 - Para o novo aluguel, com um prazo de locação de 5 anos, contados de 9 de março de 1961 a 8 de março de 1966, propõem os Autores as importâncias de
 Cr\$ 156.000,00 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL CRUZEIROS) ^{E QUINHENTOS}
 e Cr\$ 145.500,00 (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL CRUZEIROS) respectivamente para a loja com sobreloja da Avenida São João nº 811 e para a loja situada nos fundos dos prédios nºs 811 e 815 da mesma Avenida.
- 3 - Contesta a Ré a presente Ação (fls. 29), alegando ser exorbitantes os alugueis pretendidos pelos Autores.
- 4 - Propõe a Ré os alugueis mensais de Cr\$ 22.500,00 (VINTE E DOIS MIL E QUINHENTOS CRUZEIROS) pelo imóvel de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo e
 Cr\$ 10.000,00 (DEZ MIL CRUZEIROS) pelo imóvel objeto do contrato de locação com o Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, permanecendo em vigor as demais cláusulas contratuais.

* * *

II - VISTORIA

1 - Os imóveis vistoriando situam-se na Avenida São João nº 811 e fundos dos nºs 811 e 815, no centro desta Capital.

(VIDE ANEXO Nº 1 - PLANTA DE SITUAÇÃO)

O local em que se situam os imóveis vistoriados é um dos mais privilegiados do Centro de nossa Capital, uma vez que situa-se numa das principais artérias, Avenida São João, que, além de intenso movimento de veículos, apresenta um fluxo constante de pedestres, dia e noite, em frente às lojas objeto da presente Ação. Local ideal para todo e qualquer tipo de comércio, em especial o que atualmente explora a firma Ré, casa de lanches, já que a poucos passos do imóvel vistoriando encontra-se o Cine Metro, uma das salas de espetáculos mais frequentadas da Capital.

(VIDE ANEXO Nº 2 - FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS)

2 - Terreno

O terreno onde se situa o prédio nº 811 da Avenida São João, mede 5,00 metros de frente para a mencionada via pública, por 18,00 metros da frente aos fundos, per fazendo uma área de 90,00 metros quadrados. O terreno é plano, ao nível da rua, de formato retangular e situa-se no quarteirão formado pela Avenida São João, Praça da Re-

- 4 -

pública e Ruas Timbiras e Pedro Américo.

O terreno onde se situa o imóvel dos fundos dos nos 811/815 da Avenida São João, mede 6,70 m dos lados e 14,25 metros nos fundos. Sua área é de 95,47 metros quadrados. Este terreno é plano, ao nível da rua e de forma retangular. Tal terreno fazia parte de área maior, de propriedade de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, onde foi construído o Edifício José Maria Whitaker. Este terreno de frente para a Praça da República, apesar de ser um lote de fundos, em hipótese alguma pode ser considerado como encravado, pois, sendo de propriedade do Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, confronta atualmente com 4 imóveis que pertencem exatamente a herdeiros de dito espólio. Assim sendo, tal terreno poderá ser incorporado a qualquer dos 4 imóveis citados, como atualmente acontece com o prédio de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo, FORMANDO UM SÓ TODO.

(VIDE ANEXO Nº 3 - PLANTA DAS LOJAS)

3 - Construção

O prédio nº 811 da Avenida São João, de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo, foi unido ao prédio nº 815 pela firma Ré, mediante a demolição da parede divisória entre os dois prédios. Foi, também, construída uma sobreloja, onde a firma Ré instalou um salão de chá muito concorrido. No andar térreo funciona o bar, servindo lanches em balcão, e partes especializadas para a venda de -

- 5 -

cigarros, doces, café, etc..

(VIDE ANEXO Nº 2 - FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS)

A área construída do prédio nº 811 é de 90,00-
m² e a área útil é de 82,25 m². A área construída da so
breloja (em cima da loja nº 811 da Avenida São João) é de
42,00 m² e a área útil é de 37,44 m².

A loja dos fundos, de propriedade do Espólio -
de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, é utilizada pela
firma Ré como cosinha de seu estabelecimento comercial, de
pósitos e sanitários. Sua área construída é de 95,00 m²
e a útil é de 68,00 m².

(VIDE ANEXO Nº 3 - PLANTA DAS LOJAS)

III - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO

1 - Cálculo do aluguel pelo método da renda

No cálculo do valor locativo, pelo "método da
renda", o primeiro passo é o cálculo do Capital-IMÓVEL.

O Capital-IMÓVEL é composto de dois elementos:
o Capital-TERRENO e o Capital-CONSTRUÇÃO.

A - Capital-TERRENO

No intuito de obter elementos para a fixação -

- 6 -

do valor unitário do metro de frente do terreno em tela, o perito compareceu ao Departamento da Receita do Estado - (R-25), onde examinou os "mapas de valores" para controle do imposto de transmissão.

De acordo com os mapas elaborados pelos técnicos do citado Departamento, o metro quadrado no local em estudos está cotado na base de Cr\$ 26.000,00 (VINTE E SEIS MIL CRUZEIROS) em relação a um fundo padrão de 50,00 metros, para uma data compreendida entre seis meses e um ano antes de outubro de 1958.

Adotando-se o prazo médio (9 meses), conclui-se que tal valor se refere a janeiro de 1958.

Atualizando-se tal valor na base mínima de 20% a.a., vem:

$$\text{Cr\$ } 26.000,00 \times 1,78 = \text{Cr\$ } 46.000,00$$

Portanto, o valor do metro de frente com relação a um fundo padrão de 50,00 metros, será:

$$\text{Cr\$ } 46.000,00 \times 50,00 = \text{Cr\$ } 2.300.000,00$$

Transformando ainda este valor para o fundo padrão de 30,00 metros, tem-se:

$$\text{Cr\$ } 2.300.000,00 \times 0,7746 = \underline{\text{Cr\$ } 1.780.000,00/\text{m.f.}/30,0}$$

(HUM MILHÃO, SETECENTOS E OITENTA MIL CRUZEIROS)

O perito signatário compareceu, ainda, à Divisão de Cadastro e Taxa de Melhoria da Prefeitura Municipal, onde examinando os "mapas de valores" da referida re

- 7 -

partição, colheu os seguintes elementos:

Nº 3 - Setor 1

Local: Rua do Seminário, 73

Data: 5/5/56

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 11,90 x 44,50 x 9,90 m

Valor base: Cr\$ 750.000,00/30,00

Nº 8 - Setor 1

Local: Rua do Seminário, 69

Data: 26/2/56

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 11,90 x 30,70 m

Valor base: Cr\$ 665.000,00/30,00

Nº 27 - Setor 1

Local: Rua Santa Ifigênia, 13/21

Data: 11/11/56

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 12,25 x 76,70 m

Valor base: Cr\$ 695.500,00/30,00

Nº 36 - Setor 1

Local: Avenida Rio Branco, peg. 113

Data: 31/1/59

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 17,50 x 14,50 m

Valor base: Cr\$ 1.430.000,00/40,00 -
Cr\$ 1.240.000,00/30,00

- 8 -

Nº 68 - Setor 1

Local: Rua Brigadeiro Tobias, 56

Data: 17/8/59

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 3,00 x 25,00 m

$$\begin{aligned} \text{Valor base: Cr\$ } 700.000,00/40,00 &= \\ &= \text{Cr\$ } 604.000,00/30,00 \end{aligned}$$

Nº 69 - Setor 1

Local: Rua Brigadeiro Tobias, 290

Data: 11/11/58

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 7,10 x 47,50 m

$$\begin{aligned} \text{Valor base: Cr\$ } 665.000,00/40,00 &= \\ &= \text{Cr\$ } 575.000,00/30,00 \end{aligned}$$

Nº 71 - Setor 1

Local: Rua Cap. Jerônimo Leitão, 107

Data: 22/8/59

Medidas: 6,00 x 14,00 x 12,00 m

$$\begin{aligned} \text{Valor base: Cr\$ } 520.000,00/40,00 &= \\ &= \text{Cr\$ } 450.000,00/30,00 \end{aligned}$$

Nº 38 - Setor 6

Local: Rua Conselheiro Crispiniano, 378

Data: 18/4/56

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 26,60 x 105,40 m

Base base: Cr\$ 1.080.000,00/30,00

- 9 -

Nº 47 - Setor 6

Local: Avenida São João, 605/621

Data: 21/8/56

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 20,00 x 30,00 m

Valor base: Cr\$ 915.000,00/30,00

Nº 59 - Setor 6

Local: Rua 7 de abril, 203 - esq. Rua Braulio-

Data: 22/4/57 Gomes

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 21,50 x 22,50 x 13,50 m

Valor base: Cr\$ 655.000,00/30,00

Nº 61 - Setor 6

Local: Rua Conselheiro Crispiniano, 195/201

Data: 28/12/56

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 13,10 x 29,15 x 26,00 x 12,50 m

Valor base: Cr\$ 1.960.000,00/40,00 =

Cr\$ 1.700.000,00/30,00

Nº 71 - Setor 6

Local: Rua 24 de Maio, 77

Data: 21/10/58

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 34,56 x 37,40 x 50,60 x 50,75 m

Valor base: Cr\$ 1.080.000,00/40,00 =

Cr\$ 930.000,00/30,00

- 10 -

Nº 89 - Setor 6

Local: Rua Consolação, 166 - esq. Rua São Luiz

Data: 11/9/59

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 32,75 x 37,65 x 21,50 m

Valor base: Cr\$ 634.000,00/40,00 =
= Cr\$ 550.000,00/30,00

Nº 90 - Setor 6

Local: Rua Consolação, 190

Data: 11/9/59

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 9,83 x 9,70 x 33,85 x 34,05 m

Valor base: Cr\$ 1.028.000,00/40,00 =
= Cr\$ 890.000,00/30,00

Nº 96 - Setor 6

Local: Praça da República, 282/286

Data: 30/4/57

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 9,80 x 40,00 m

Valor base: Cr\$ 1.690.000,00/40,00 =
= Cr\$ 1.460.000,00/30,00

Nº 87 - Setor 8

Local: Rua Guaianazes, 24

Data: 6/8/56

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 8,53 x 31,43 m

- 11 -

Valor base: Cr\$ 222.000,00/40,00 =
= Cr\$ 192.000,00/30,00

Nº 97 - Setor 8

Local: Rua dos Gusmões, 590

Data: 6/7/57

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 7,00 x 42,00 m

Valor base: Cr\$ 280.000,00/40,00 =
= Cr\$ 242.000,00/30,00

Nº 98 - Setor 8

Local: Rua Aurora, 396

Data: 6/12/56

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 12,00 x 50,00 m

Valor base: Cr\$ 295.000,00/40,00 =
= Cr\$ 255.000,00/30,00

Nº 132 - Setor 8

Local: Rua Vitória, 471

Data: 10/7/58

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 7,05 x 28,25 m

Valor base: Cr\$ 203.000,00/40,00 =
= Cr\$ 176.000,00/30,00

Nº 136 - Setor 8

Local: Rua Conselheiro Nebias, 231/235

Data: 30/4/58

- 12 -

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 11,88 x 15,20 x 55,00 x 55,00 m

Valor base: Cr\$ 540.000,00/40,00 =

= Cr\$ 467.000,00/30,00

Nº 43 - Setor 7

Local: Largo do Arouche, 38

Data: 12/3/56

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 6,80 x 35,00 m

Valor base: 314.000,00/40,00 =

= Cr\$ 272.000,00/30,00

Nº 51 - Setor 7

Local: Rua Aurora, 753

Data: 5/8/56

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 12,70 x 25,00 m

Valor base: Cr\$ 710.000,00/40,00 =

= Cr\$ 615.000,00/30,00

Nº 95 - Setor 7

Local: Largo do Arouche, 24/32

Data: 30/12/57

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 6,50 x 33,95 m

Valor base: Cr\$ 304.000,00/40,00 =

= Cr\$ 263.000,00/30,00

- 13 -

Nº 118 - Setor 7

Local: Rua Bento Freitas, 274

Data: 11/12/57

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 11,00 x 29,50 m

Valor base: Cr\$ 257.000,00/40,00 =
= Cr\$ 222.000,00/30,00

Nº 125 - Setor 7

Local: Rua Major Sertório, 318

Data: 18/12/54

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 7,60 x 32,30 m

Valor base: Cr\$ 199.000,00/40,00 =
= Cr\$ 172.000,00/30,00

Nº 127 - Setor 7

Local: Rua Teodoro Bayma

Data: 20/3/57

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 10,30 x 21,70 m

Valor base: Cr\$ 262.000,00/40,00 =
= Cr\$ 227.000,00/30,00

Nº 137 - Setor 7

Local: Rua do Arouche, 124/128

Data: 15/10/58

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 9,00 x 27,50 m

Valor base: Cr\$ 870.000,0/40 = Cr\$ 753.000,0/30

- 14 -

Nº 142 - Setor 7

Local: Avenida Ipiranga, esq. Rua Epitácio Pe
sôa

Data: 29/5/59

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 40,00 x 26,75 m

Valor base: Cr\$ 1.140.000,00/40,00 =
= Cr\$ 985.000,00/30,00

Nº 143 - Setor 7

Local: Rua Marquês de Itú, 252

Data: 7/1/60

Natureza do elemento: Oferta

Medidas: 17,00 x 30,00 m

Valor base: Cr\$ 680.000,00/40,00 =
= Cr\$ 589.000,00/30,00

Nº 148 - Setor 7

Local: Rua Major Sertório, 306/308

Data: 6/2/57

Natureza do elemento: Transmissão

Medidas: 19,75 x 33,00 m

Valor base: Cr\$ 232.000,00/40,00 =
= Cr\$ 201.000,00/30,00

Referindo-se êstes elementos a Ofer^tas e Trans^{miss}ões de imóveis situados nas proximidades do imóvel em estudos, para que deles se possa aferir o valor unitário-do metro de frente de terreno no local em tela, Avenida-São João, necessário se torna efetuarmos várias operações,

- 15 -

a saber:

- a)- dos elementos referentes a OFERTAS, será deduzida uma importância correspondente a 20%, com o fito de se obter o valor real, tendo em vista ser dessa ordem e, em média, a variação entre o "pedido" e o "realmente desejado" pelos vendedores;
- b)- nos elementos referentes a TRANSMISSÕES, será feito - um acréscimo de 20% que corresponde, em média, à sonegação por ocasião da lavratura das escrituras de compra e venda;
- c)- será feita a atualização dos valores entre a data da oferta ou transmissão e a época do contrato renovando (março de 1961), na base de 20% a.a., preconizada pelas publicações especializadas no assunto;
- d)- para efeito de comparação entre os valores referentes às várias ruas, o perito empregará os índices constantes dos mapas de valores fiscais da Municipalidade, publicados no Diário Oficial do Município, de 5/12/58, - setores 1, 6, 7 e 8.

Para facilitar o exame de tais elementos, o perito executou a seguinte tabela:

(segue tabela

Nº	Local	Data	Natureza do elemento	Valor base Cr\$	+ ou - 20 % Cr\$	Fator de atualização	Valor atualizado Cr\$	Relação entre os locais	Valor final Cr\$
3	R. do Seminário, 73	5/ 5/56	OFERTA	750.000,0/30	600.000,0	2,46	1.470.000,0	18/12	2.210.000,0/30
8	R. do Seminário, 69	26/ 2/56	OFERTA	665.000,0/30	532.000,0	2,52	1.340.000,0	18/12	2.010.000,0/30
27	R. Sta. Ifigênia, 13/21	11/11/56	OFERTA	695.500,0/30	556.000,0	2,22	1.230.000,0	18/9	2.460.000,0/30
36	Av. Rio Branco, peg 113	31/ 1/59	OFERTA	1.240.000,0/30	991.000,0	1,49	1.472.000,0	18/15	1.770.000,0/30
57	R. Amador Bueno nº 32	12/ 8/59	OFERTA	415.000,0/30	332.000,0	1,35	447.000,0	18/7	1.150.000,0/30
68	R. Brig. Tobias, 56	17/ 8/59	OFERTA	604.000,0/30	483.000,0	1,35	650.000,0	18/10	1.170.000,0/30
69	R. Brig. Tobias, 290	11/11/58	TRANSM.	575.000,0/30	690.000,0	1,54	1.065.000,0	18/8	2.400.000,0/30
71	R. Cap. Jerônimo Leitão, 107	22/ 8/59	OFERTA	450.000,0/30	360.000,0	1,34	480.000,0	18/5	1.730.000,0/30
38	R. Cons. Crispiniano 378	18/ 4/56	OFERTA	1.080.000,0/30	865.000,0	2,47	2.140.000,0	18/18	2.140.000,0/30
47	Av. São João, 605 - 621	21/ 8/56	TRANSM.	915.000,0/30	1.098.000,0	2,30	2.530.000,0	18/22	2.070.000,0/30
59	R. 7 de Abril, 203	22/ 4/57	OFERTA	655.000,0/30	524.000,0	2,05	1.080.000,0	18/18	1.080.000,0/30
61	R. Cons. Crispiniano 195/201	28/12/56	TRANSM.	1.700.000,0/30	2.040.000,0	2,18	4.450.000,0	18/25	3.200.000,0/30
71	R. 24 de Maio, 77	21/10/58	TRANSM.	930.000,0/30	1.115.000,0	1,56	1.740.000,0	18/20	1.560.000,0/30
89	R. Consolação, 166	11/ 9/59	TRANSM.	550.000,0/30	660.000,0	1,34	880.000,0	18/11	1.440.000,0/30
90	R. Consolação, 190	11/ 9/59	TRANSM.	890.000,0/30	1.070.000,0	1,34	1.430.000,0	18/11	2.340.000,0/30
96	Pça. da República, 282	30/ 4/57	TRANSM.	1.460.000,0/30	1.750.000,0	2,05	3.590.000,0	18/22	2.940.000,0/30
87	R. Guaianazes, 24	6/ 8/56	TRANSM.	192.000,0/30	230.000,0	2,34	540.000,0	18/5,6	1.730.000,0/30
97	R. dos Gusmões, 590	6/ 7/57	OFERTA	242.000,0/30	194.000,0	2,00	388.000,0	18/6,3	1.110.000,0/30
98	R. Aurora, 396	6/12/56	OFERTA	255.000,0/30	204.000,0	2,19	447.000,0	18/6,3	1.280.000,0/30
132	R. Vitória, 471	10/ 7/58	TRANSM.	176.000,0/30	211.000,0	1,65	348.000,0	18/6,3	1.000.000,0/30
43	Largo do Arouche, 38	12/ 3/56	TRANSM.	272.000,0/30	326.000,0	2,52	820.000,0	18/10	1.480.000,0/30
51	R. Aurora, 753	5/ 8/56	OFERTA	615.000,0/30	492.000,0	2,35	1.155.000,0	18/10	2.080.000,0/30
136	R. Conselheiro Nébias, 231	30/ 4/58	TRANSM.	467.000,0/30	560.000,0	1,71	957.000,0	18/5,6	3.080.000,0/30
95	Largo do Arouche, 24/32	30/12/57	TRANSM.	263.000,0/30	315.000,0	1,82	572.000,0	18/10	1.030.000,0/30
118	R. Bento Freitas, 274	11/12/57	TRANSM.	222.000,0/30	266.000,0	1,82	485.000,0	18/7	1.240.000,0/30
125	R. Major Sertório, 318	18/12/54	TRANSM.	172.000,0/30	206.000,0	3,13	645.000,0	18/7	1.660.000,0/30
127	R. Teodoro Bayma	20/ 3/57	TRANSM.	227.000,0/30	272.000,0	2,04	570.000,0	18/7	1.460.000,0/30
142	Av. Ipiranga	29/ 5/59	OFERTA	985.000,0/30	788.000,0	1,40	1.100.000,0	18/6,3	3.150.000,0/30
143	R. Marquês de Itú, 252	7/ 1/60	OFERTA	589.000,0/30	472.000,0	1,26	595.000,0	18/7,7	1.390.000,0/30
148	R. Major Sertório, 306	6/ 2/57	TRANSM.	201.000,0/30	241.000,0	2,14	517.000,0	18/5,6	1.660.000,0/30

- 17 -

O exame da tabela retro elaborada, mostra que a média dos valores do metro de frente no local em estudos, é de Cr\$ 1.870.000,00 em relação a um fundo padrão de 30,00 metros.

Em resumo, tem-se:

- I - Valor unitário baseado nos "mapas de valores" do Departamento da Receita do Estado (R-25) Cr\$ 1.780.000,00/30,00
- II - Valor unitário baseado em transmissões e ofertas de imóveis situados nas cercanias do imóvel em tela ... Cr\$ 1.870.000,00/30,00

O valor unitário fornecido pelos "mapas de valores" do Departamento da Receita do Estado, reconhecidamente inferior aos preços de mercado por se referir ao cálculo de valores de terrenos para fins fiscais, efetuados numa base mais condescendente, vem confirmar o valor fornecido pela minuciosa análise de ofertas e transmissões de imóveis situados nas proximidades do ora em estudo. - Conclui o signatário que o valor justo e razoável para o metro de frente com relação a um fundo padrão de 30,00 metros no local em tela, Avenida São João, é de Cr\$ 1.870.000,00/30,00 (HUM MILHÃO, OITOCENTOS E SETENTA - MIL CRUZEIROS).

Fixado o preço unitário, o valor total do ter-

- 18 -

reno será encontrado avaliando-se separadamente os dois - terrenos de propriedade dos Autores.

Assim, o valor do terreno de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo, onde acha-se o prédio nº 811 da Avenida São João, será encontrado pela aplicação da fórmula preconizada, fórmula de Harper:

$$V_t = p \sqrt{\frac{S_1 \times a_1}{N}}$$

onde, no caso:

V_{t_1} = valor do terreno de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo

p = valor do metro de frente no local em estudos = Cr\$ 1.870.000,00

S_1 = área do terreno onde acha-se construído - o prédio nº 811 da Av. S. João = 90,00 m²

a_1 = frente do terreno = 5,00 m

N = fundo padrão no local = 30,00 m

Substituindo-se os símbolos por seus valores,-

tem-se:

$$V_{t_1} = \text{Cr\$ } 1.870.000,00 \sqrt{\frac{90,00 \times 5,00}{30,00}}$$

$$V_{t_1} = \text{Cr\$ } 7.242.510,00$$

ou melhor, em números redondos:

- 19 -

Valor do terreno de propriedade
de Da.Carolina da Silva Gordo
Cr\$ 7.240.000,00

(SETE MILHÕES, DUZENTOS E QUARENTA MIL CRUZEIROS)

O valor do terreno de propriedade do Espólio - Da.Albertina Vieira da Silva Gordo, tratando-se de lote - de fundo, será encontrado pela aplicação do método "Long- & Short", isto é:

$$V_{t_2} = V_1 - V_2$$

onde, no caso:

V_{t_2} = valor do terreno de propriedade do Espólio de Da.Albertina Vieira da Silva Gordo

V_1 = valor do terreno medindo 14,25 m de frente para a Av.São João, por 24,70 m da frente aos fundos

V_2 = valor do terreno medindo 14,25 m de frente para a Av.São João, por 18,00 m da frente aos fundos.

Por sua vez, tem-se:

$$V_1 = \text{Cr\$ } 1.870.000,00 \sqrt{\frac{352,00 \times 14,25}{30,00}}$$

$$V_1 = \text{Cr\$ } 24.200.000,00$$

- 20 -

$$V_2 = \text{Cr\$ } 1.870.000,00 \sqrt{\frac{256,00 \times 14,25}{30,00}}$$

$$V_2 = \text{Cr\$ } 20.600.000,00$$

Portanto:

$$\begin{aligned} V_{t_2} &= \text{Cr\$ } 24.200.000,00 - \text{Cr\$ } 20.600.000,00 = \\ &= \text{Cr\$ } 3.600.000,00 \end{aligned}$$

ou seja:

<p style="text-align: center;">Valor do terreno de propriedade Esp. de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo Cr\$ 3.600.000,00</p>
--

(TRÊS MILHÕES E SEISCENTOS MIL CRUZEIROS)

B - Capital-CONSTRUÇÃO

A área total construída de propriedade dos Autores e ocupada pela firma Ré é de 227,00 m², subdivididos da seguinte maneira:

90,00 m² ocupados pelo prédio nº 811 da Avenida São João, de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo;

42,00 m² ocupados pela metade da sobreloja construída em cima do prédio de Da. Carolina da Silva Gordo;

95,00 m² ocupados pela cosinha, depósitos e sanitários nos fundos dos prédios nºs 805/811/815 da Avenida S. João, de propriedade do Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo.

- 21 -

O custo de reprodução de prédios do tipo do avaliando, pode ser estimado na base de Cr\$ 10.000,00 (DEZ MIL CRUZEIROS) o metro quadrado de construção, em março de 1961.

Tendo em vista, entretanto, que a loja atualmente ocupada pela firma Ré foi objeto de uma reforma em 1956, entende o perito signatário que deve ser feita uma dedução no preço acima fixado, na base de 30%, tanto para a loja nº 811 da Avenida São João, como, também, para a parte dos fundos dos prédios nos 805/811/815, da mesma via pública. Quanto à sobreloja, tendo 5 anos de idade, será calculada a depreciação natural da construção, adotando-se a taxa de 1,33% a.a..

Portanto, tem-se:

Valor da construção da loja nº 811:

$$90,00 \text{ m}^2 \times \text{Cr\$ } 10.000,00/\text{m}^2 \times 0,7 = \underline{\text{Cr\$ } 630.000,00}$$

(SEISCENTOS E TRINTA MIL CRUZEIROS)

Valor da construção nos fundos dos prédios nos 805/811/815:

$$95,00 \text{ m}^2 \times \text{Cr\$ } 10.000,00/\text{m}^2 \times 0,7 = \underline{\text{Cr\$ } 665.000,00}$$

(SEISCENTOS E SESSENTA E CINCO MIL CRUZEIROS)

Valor da parte da sobreloja construída sobre o prédio nº 811:

$$42,00 \text{ m}^2 \times \text{Cr\$ } 10.000,00/\text{m}^2 \times \left[1 - \frac{1,33 \times 5}{100} \right] = \underline{\text{Cr\$ } 390.000,00}$$

(TREZENTOS E NOVENTA MIL CRUZEIROS)

- 22 -

C - Valor do Capital-IMÓVEL

Segundo os cálculos efetuados pelo signatário, o valor do Capital-IMÓVEL acha-se subdividido da seguinte maneira:

a)- Capital-IMÓVEL de Da. Carolina da Silva Gordo

Terreno	Cr\$ 7.240.000,00
Loja	Cr\$ 630.000,00
Sobreloja	<u>Cr\$ 390.000,00</u>
TOTAL	Cr\$ 8.260.000,00

ou seja:

Capital-IMÓVEL de Da. Carolina da Silva Gordo Cr\$ 8.260.000,00

(OITO MILHÕES, DUZENTOS E SESSENTA MIL CRUZEIROS)

b)- Capital-IMÓVEL do Espólio de Albertina Vieira da Silva Gordo

Terreno	Cr\$ 3.600.000,00
Construção	<u>Cr\$ 665.000,00</u>
TOTAL	Cr\$ 4.265.000,00

ou seja:

- 23 -

Capital-IMÓVEL do Esp.de Da.Albertina Vieira da Silva Gordo Cr\$ 4.265.000,00

(QUATRO MILHÕES, DUZENTOS E SSESSENTA E CINCO MIL CRUZEI -
ROS)

D - Valor dos Capitais-IMÓVEIS no prazo médio
do contrato renovando

Cumpre observar que os Capitais retro calculados, o foram para a data do início do contrato renovando, ou seja, 8 de março de 1961.

Lembrando que o prazo do novo contrato será de 5 anos, contados a partir de 8/3/61 a 7/3/66, justo será calcularmos os valores dos Capitais no prazo médio do contrato renovando, ou seja, em agosto de 1963. Para tanto, terá que ser fixado um índice para a atualização proposta, tendo sempre em vista o constante e ininterrupto aumento do custo de vida no Brasil, vítima de uma inflação iniciada em 1935 e que, a partir de 1958, vem atingindo índices sempre crescentes, sem perspectivas próximas de, no mínimo, uma estabilização.

Para a fixação do índice de atualização do valor dos imóveis em estudos, o perito passará a apresentar dados colhidos em publicações especializadas no assunto.

* * *

- 24 -

Índices oficiais da Divisão de Documentação His-
tórica e Social do Departamento de Cultura da
Prefeitura de São Paulo

Essa repartição municipal vem realizando estudos sobre o custo de vida e depreciação da moeda, na cidade de São Paulo, desde 1939, e mensalmente publica os resultados obtidos, baseados em informações próprias e dados oficiais. São unânimemente considerados como dos mais seguros na matéria, tendo mesmo servido de base para a fixação de níveis salariais, em várias oportunidades.

Baseado nos dados fornecidos por tais fontes, o perito signatário elaborou um gráfico no qual constam os índices ponderados de custo de vida no período compreendido entre janeiro de 1955 e fevereiro de 1960.

(VIDE GRÁFICO Nº 1 - ÍNDICE PONDERADO DE CUSTO DE VIDA - ANEXO Nº 4)

Por este gráfico tem-se consciência do ritmo - de crescimento alarmante do custo de vida em nossa cidade.

No caso, como interessa conhecer os índices para março de 1961 e agosto de 1963, respectivamente o início do novo prazo de locação e o médio do mesmo, e sendo o último fornecido datado de fevereiro de 1960, para prevê-los suporemos que o comportamento dos preços no futuro acompanhará o verificado no passado.

O aumento verificado no ano de 1959, tendo em vista os índices dos meses de dezembro de 1958 e 1959, foi

- 25 -

de 43%, pois:

$$\frac{565}{396} = 1,43$$

Portanto, admitindo-se a mesma proporção de aumento nos anos vindouros, teremos os índices de 862 e .. 2.110 respectivamente para março de 1961 e agosto de 1963.

A proporção do aumento será, portanto, de 2,44, pois:

$$\frac{2.110}{862} = 2,44$$

Ainda para melhor justificar o aumento do custo de vida em nossa Capital, o signatário cita a revista "Conjuntura Econômica", órgão do Instituto Brasileiro de Economia, que constitui sem dúvida um dos elementos informativos mais sérios do setor econômico do país.

Em seu número de agosto de 1959, publica um artigo intitulado "Retrospecto do Custo de Vida - 1944/1959", no qual analisa inclusive a evolução dos alugueis no Rio de Janeiro. Baseado no quadro anexo ao citado artigo, à página 76, o perito signatário construiu o gráfico nº 2 -
(VIDE ANEXO Nº 4)

Em seu número de março de 1960, à página, 37, apresenta o quadro "Índices Paulistas", com os índices referentes a vários ramos de atividade. Este quadro possibilitou a elaboração do gráfico nº 3 .

(ANEXO Nº 4)

Tais gráficos servem para ilustrar as fortes-

- 26 -

variações havidas e bem demonstram a tendência inflacionária que assola o Brasil, sendo especial o fenômeno de São Paulo.

Concluindo, entende o signatário que o aumento retro calculado de 2,44 pode ser adotado como representando a variação entre os preços no período considerado, de março de 1961 a agosto de 1963.

Assim sendo, como os Capitais-IMÓVEIS foram calculados para março de 1961 em Cr\$ 8.260.000,00 e Cr\$ 4.265.000,00, respectivamente para os imóveis de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo e do Espólio de - Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, em agosto de 1963, - considerado o aumento progressivo do custo de vida, teremos:

$$\text{Cr\$ } 8.260.000,00 \times 2,44 = \text{Cr\$ } 20.154.400,00$$

$$\text{Cr\$ } 4.265.000,00 \times 2,44 = \text{Cr\$ } 10.406.600,00$$

ou melhor, em números redondos:

<p>Capital-IMÓVEL de Da. Carolina da Silva Gordo Cr\$ 20.150.000,00</p>

(VINTE MILHÕES, CENTO E CINQUENTA MIL CRUZEIROS)

<p>Capital-IMÓVEL do Esp. de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo Cr\$ 10.400.000,00</p>

(DEZ MILHÕES E QUATROCENTOS MIL CRUZEIROS)

- 27 -

F - Cálculo da renda

Para taxa de rendimento líquido do Capital-IMÓVEL, o perito adotará a taxa anual de 10%, baseado na Respeitável Sentença proferida em 12/11/53, pelo Juiz Titular da 9ª Vara Cível e confirmada por unanimidade pela Egrégia Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, em 19/3/54.

(REVISTA DOS TRIBUNAIS - 224/275 a 278)

Portanto, para o rendimento líquido mensal do Capital-IMÓVEL de Da. Carolina da Silva Gordo, tem-se:

$$\frac{\text{Cr\$ } 20.150.000,00 \times 0,1}{12} = \text{Cr\$ } 167.916,60$$

ou melhor, em números redondos:

Renda líquida mensal do imóvel
de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo
Cr\$ 168.000,00

(CENTO E SESSENTA E OITO MIL CRUZEIROS)

E para o rendimento líquido mensal do Capital IMÓVEL de propriedade do Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, tem-se:

$$\frac{\text{Cr\$ } 10.400.000,00 \times 0,1}{12} = \text{Cr\$ } 86.666,66$$

ou melhor, em números redondos:

- 28 -

<p>Renda líquida mensal do imóvel de propriedade do Esp. de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo Cr\$ 86.000,00</p>
--

(OITENTA E SEIS MIL CRUZEIROS)

Como o presente caso refere-se à renda líquida, isto é, todos os encargos que pesam sobre os imóveis estão por conta da firma locatária, Bar e Pizzaria Rádio City Ltda., não será necessária a inclusão das parcelas referentes aos encargos, e as rendas líquidas calculadas são os alugueis mensais das lojas ocupadas pela Ré, isto é:

<p>Valores locativos - Método da renda Cr\$ 168.000,00 (Da. Carolina da Silva Gordo) Cr\$ 86.000,00 (Esp. de Da. Albertina V. Silva Gordo)</p>
--

(CENTO E SESSENTA E OITO MIL CRUZEIROS)

(OITENTA E SEIS MIL CRUZEIROS)

2 - Cálculo do aluguel pelo método comparativo

A - O perito signatário procedeu a uma cuidada pesquisa de dados relativos a alugueis de lojas situadas nas proximidades das ora em estudos.

A diferença de valor entre o "ponto" das lojas pesquisadas e as ora em tela, foi dada pela relação entre os locais constantes dos mapas de valores da Prefeitura - Municipal, citados anteriormente.

Tem-se, a seguir, a tabela elaborada:

Local	Fonte	Data	Aluguel mensal Cr\$	Área m ²	Valor loca- tivo Cr\$	Relação entre "pontos"	Aluguel Cr\$	Observações
R. Cons. Nébias, 268	"O Estado"	10/ 3/60	31.000,0	77,0	402,0	180/56	1.290,0	36-2043
Av. Gen. Olímpio da Silveira, 421	"O Estado"	10/ 3/60	35.000,0	220,0	159,0	180/30	954,0	c/galeria- 36-8361
R. Vitória, 617	"O Estado"	10/ 3/60	15.000,0	63,0	238,0	180/63	683,0	Sobreloja-36-2043
R. Rego Freitas, esq. R. Sta. Isabel, 149	"O Estado"	13/ 3/60	18.000,0	82,0	220,0	180/63	628,0	32-7071
R. Nestor Pestana, junto à R. Consolação	"O Estado"	13/ 3/60	20.000,0	63,0	318,0	180/85	672,0	com galeria de 20m ² 34-5049
Av. Campos Elíseos- esq. R. Vitória	"O Estado"	13/ 3/60	60.000,0	157,0	382,0	180/91	755,0	36-0727
Al. B. Limeira, frente à Casa Ernesto de Castro	"O Estado"	13/ 3/60	120.000,0	548,0	219,0	180/56	704,0	c/galeria de 48 m ²
R. Jaguaribe, próx. Lgo. Arouche	"O Estado"	20/ 3/60	55.000,0	250,0	220,0	180/49	807,0	32-1030
R. 7 de Abril, 61	"O Estado"	7/ 4/60	80.000,0	93,0	860,0	180/180		sendo 57 m ² de loja e 36 m ² de mezanino 36-3425
R. 7 de Abril, 51	"O Estado"	7/ 4/60	70.000,0	81,0	865,0	180/180	865,0	sendo 52 m ² de loja e 28 m ² de mezanino 36-3425
R. Quirino de Andra- de, 137/139	"O Estado"	7/ 4/60	50.000,0	85,0	588,0	180/120	881,0	incluídos subsolo e sobreloja- 33-6235
R. Consolação, 419	"O Estado"	27/ 3/60	25.000,0	55,0	455,0	180/110	760,0	esq. R. Nestor Pesta- na 32-0367
R. Rego Freitas, 554	"O Estado"	5/ 5/60	75.000,0	180,0	417,0	180/70	1.070,0	32-7380
R. dos Gusmões, 425	"O Estado"	5/ 5/60	60.000,0	240,0	250,0	180/56	803,0	térreo e 1º andar 37-9101
R. Vitória, 648	"O Estado"	5/ 5/60	75.000,0	330,0	440,0	180/90	880,0	36-1412
R. Vitória, 320	"O Estado"	5/ 5/60	50.000,0	220,0	227,0	180/63	647,0	37-8081
R. 7 de Abril, 63	"O Estado"	7/ 4/60	90.000,0	91,0	990,0	180/180	990,0	sendo 56 m ² de loja e 35 m ² de mezanino 32-0367

- 30 -

A média aritmética dos valores retro tabelados nos fornece o valor de Cr\$ 838,00 (OITOCENTOS E TRINTA E - OITO CRUZEIROS) para o valor locativo do metro quadrado de lojas situadas nas proximidades da ora em estudos. Tratando-se, no caso, de ofertas, será feita uma dedução de 20% sôbre o valor médio, tendo em vista ser dessa ordem e em média, a variação entre o "pedido" e "realmente deseja do".

Tem-se, então, o valor de Cr\$ 670,00/m² (SEIS - CENTOS E SETENTA CRUZEIROS), pois:

$$\text{Cr\$ } 838,00 \times 0,8 = \text{Cr\$ } 670,00$$

O valor acima encontrado refere-se à data atual, ou seja, maio de 1960. Atualizando-se o mesmo na base de 20% a.a. até o prazo médio do contrato renovando, a gosto de 1963, tem-se:

$$\text{Cr\$ } 670,00 \times 1,79 = \text{Cr\$ } 1.200,00/\text{m}^2$$

Em conclusão, o valor locativo unitário da loja pode ser estimado em Cr\$ 1.200,00/m² (MIL E DUZENTOS CRUZEIROS). Para a sobreloja, tendo em vista a relação entre o térreo e o andar superior, no caso igual a 2:1, o valor locativo unitário será fixado em Cr\$ 600,00/m² (SEISCENTOS CRUZEIROS). Quanto à parte dos fundos da loja, tendo em vista que a mesma situa-se dentro do lote de fundo padrão no local e considerando ainda as suas ótimas possibilidades de utilização, entende o perito signatário que deve ser adotado o valor de Cr\$ 1.200,00/m² (MIL E DUZEN -

- 31 -

TOS CRUZEIROS).

Lembrando as áreas úteis das partes locadas e ora em estudos, tem-se:

Imóvel de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo:

Loja:

82,25 m² x Cr\$ 1.200,00/m² = Cr\$ 98.700,00

Sobreloja:

37,44 m² x Cr\$ 600,00/m² = Cr\$ 22.464,00

Total = Cr\$ 121.164,00

Imóvel de propriedade do Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo:

68,00 m² x Cr\$ 1.200,00/m² = Cr\$ 81.600,00

ou melhor, em números redondos:

Valores locativos - Método comparativo (A) Cr\$ 121.000,00 (Da. Carolina da Silva Gordo) Cr\$ 81.000,00 (Esp. de Da. Albertina V. Silva Gordo)
--

(CENTO E VINTE E UM MIL CRUZEIROS)

(OITENTA E UM MIL CRUZEIROS)

B - O perito signatário efetuou diligências para a obtenção de elementos que possibilitassem a determinação do valor locativo dos imóveis em tela, pela comparação com imóveis situados nas proximidades, já alugados e com contratos devidamente registrados.

- 32 -

De todos os contratos examinados pelo signatário, devidamente registrados em cartório, foram juntadas cópias ao presente laudo, sob o ANEXO Nº 5. O exame de tais elementos nos mostra que os mesmos, em sua maioria, são atualizados e prevêm, sem exceção, um aumento gradativo nos alugueis mensais devido à constante elevação do custo de vida. É interessante notar que tal precaução - por parte dos locadores dos imóveis examinados, atingindo até o ano de 1963, procura evitar, ou mesmo diminuir, possíveis perdas advindas das oscilações de moeda instável e economia.

Baseando-se nesse fato, procurou o signatário extrair com a máxima exatidão possível o aluguel por metro quadrado de loja no local em estudos, no prazo médio do contrato renovando, ou seja, em agosto de 1963.

Para tanto e a fim de facilitar o estudo, o signatário elaborou uma tabela na qual foram colocados todos os elementos que interessam ao caso. Assim, na coluna 1 da citada tabela, constam os locais em que se situam os 1 imóveis analisados. Na coluna 2 constam os respectivos intervalos em que serão válidos os alugueis. A coluna 3 fornece o aluguel mensal com suas variações no decorrer do prazo de locação. Na coluna 4, o aluguel que estará vigorando em data próxima a agosto de 1963. A coluna 5 nos dará as áreas das lojas comparativas. O aluguel por metro quadrado em agosto de 1963, estará na coluna 6. Tal valor é encontrado dividindo-se os valores da coluna 4 com os da 5.

A seguir, tem-se a tabela elaborada.

Local (1)	Intervalo - de locação (2)	Aluguel c/varia- ções (3)	Aluguel a vi- gorar em a- gosto 1963 (4)	Área da loja (5)	Aluguel por m ² (6)
R.D. José de Barros, 310 Loja 10 do Ed. Domingos F. Alonso	1/ 5/58 a 30/ 4/63	40.000 - 1º ano 50.000 - 2º ano 60.000 - 3º ano 60.000 - 4º ano 60.000 - 5º ano	60.000,00	44,25	1.355,00
R.D. José de Barros, 320 Loja 11 do Ed. Domingos F. Alonso	1/11/58 a 31/10/63	100.000 - 1º ano 110.000 - 2º ano 140.000 - 3º ano 140.000 - 4º ano 150.000 - 5º ano	150.000,00	127,34 (homoge- neizado)	1.180,00
Av. São João - Loja 3 da Galeria Olido	1/10/58 a 30/ 9/63	50.000 - 1º ano 60.000 - 2º ano 60.000 - 3º ano 65.000 - 4º ano 70.000 - 5º ano	70.000,00	55,11	1.270,00
Av. São João, 487 - lo- ja 1 do Ed. Domingos F. Alonso	1/ 5/58 a 30/ 4/63	90.000 - 1º ano 90.000 - 2º ano 100.000 - 3º ano 100.000 - 4º ano 120.000 - 5º ano	120.000,00	142,00 (homoge- neizado)	845,00
R. 7 de Abril, 412/416 Ed. Caetano de Campos	15/ 2/57 a 15/ 2/61	80.000 - 1º ano 80.000 - 2º ano 90.000 - 3º ano 90.000 - 4º ano	90.000,00	125,00	720,00
R. 7 de Abril, 290	1/ 5/57 a 30/ 4/62	80.000 - 1º ano 80.000 - 2º ano 80.000 - 3º ano 96.000 - 4º ano 96.000 - 5º ano	96.000,00	171,00	560,00
Pça. da República, 396 Ed. Maria Cristina	1/11/58 a 31/10/62	60.000 - 1º ano 70.000 - 2º ano 80.000 - 3º ano 90.000 - 4º ano	90.000,00	89,60	1.000,00
Av. São João, 798	9/ 6/59 a 8/ 6/63	50.000 - 1º ano 60.000 - 2º ano 70.000 - 3º ano 80.000 - 4º ano	80.000,00	96,30 (homoge- neizado)	830,00
Av. São João, 544	1/2/60 a 31/8/64	100.100,00	100.100,00	77,00	1.300,00
Av. São João, 526	1/3/60 a 31/8/64	78.000,00	78.000,00	60,00	1.300,00

- 34 -

A análise serena dos elementos constantes da -
tabela retro elaborada permite fixar em Cr\$ 1.100,00 (MIL
E CEM CRUZEIROS) o valor locativo por metro quadrado de -
loja. Para a sobreloja e a loja dos fundos, serão adota-
dos, respectivamente, os valores de Cr\$ 550,00/m² e
Cr\$ 1.100,00/m², feitas as mesmas considerações do item an-
terior.

Lembrando as áreas úteis, tem-se:

Imóvel de propriedade de Da. Carolina da Silva

Loja:

82,25 m² x Cr\$ 1.100,00/m² = Cr\$ 90.475,00

Sobreloja:

37,44 m² x Cr\$ 550,00/m² = Cr\$ 20.592,00

Total = Cr\$ 111.067,00

Imóvel de propriedade do Espólio de Da. Alber-
tina Vieira da Silva Gordo

68,00 m² x Cr\$ 1.100,00/m² = Cr\$ 74.800,00

ou melhor, em números redondos:

Valores locativos - Método comparativo (B) Cr\$ 111.000,00 (Da. Carolina da Silva Gordo) Cr\$ 75.000,00 (Esp. Da. Albertina V. Silva Gordo)

(CENTO E ONZE MIL CRUZEIROS)

(SETENTA E CINCO MIL CRUZEIROS)

* * *

3 - Resumo

Segundo as pesquisas e os cálculos efetuados - pelo signatário, foram os seguintes os resultados obtidos:

1 - Cálculo dos alugueis pelo método da renda:

Imóvel de Da. Carolina da Silva Gordo ..	<u>Cr\$ 168.000,00</u>
Imóvel do Espólio de Da. Albertina Viei- ra da Silva Gordo	<u>Cr\$ 86.000,00</u>

2 - Cálculo dos alugueis pelo método comparativo

A - Ofertas de lojas:

Imóvel de Da. Carolina da Silva Gor do	<u>Cr\$ 121.000,00</u>
Imóvel do Espólio de Da. Albertina- Vieira da Silva Gordo	<u>Cr\$ 81.000,00</u>

B - Estudo de lojas alugadas:

Imóvel de Da. Carolina da Silva Gor do	<u>Cr\$ 111.000,00</u>
Imóvel do Espólio de Da. Albertina- Vieira da Silva Gordo	<u>Cr\$ 75.000,00</u>

4 - Conclusão

Tendo em vista os valores retro expostos, o pe- rito signatário fixa em Cr\$ 133.000,00 (CENTO E TRINTA E - TRÊS MIL CRUZEIROS) e Cr\$ 81.000,00 (OITENTA E UM MIL CRU- ZEIROS) os alugueis mensais dos imóveis de proprietades res pectivamente de Da. Carolina da Silva Gordo e do Espólio

- 36 -

de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo.

Tais valores representam a média aritmética dos resultados obtidos pelo signatário na determinação dos valores locativos por diferentes métodos.

Feitos êstes esclarecimentos, passa o signatário às respostas aos quesitos formulados pelas partes.

IV - QUESITOS

1 - Quesitos dos Autores (fls. 76)

1ª)- Pede-se aos Srs. Peritos que forneçam um levantamento completo da planta das lojas nºs 811 e 815 da Avenida São João (a 1ª legada por ALZIRA VIEIRA DE CARVALHO a CAROLINA DA SILVA GORDO, e a segunda legada por ALZIRA VIEIRA DE CARVALHO, em fideicomisso ao Dr. ALBERTO DA SILVA GORDO) e da

- 37 -

área do fundo pertencente ao ESPÓLIO DE ALBERTI NA VIEIRA DA SILVA GORDO.
Pede-se aos Srs. Peritos que no levantamento da planta coloquem tôdas as metragens e áreas devidas, sanitários, cosinha partes sublocadas, escritório, sobreloja, etc..

RESPOSTA:- O perito signatário se reporta ao ANEXO Nº 3 - PLANTA DAS LOJAS - anexado ao presente laudo.

2º)- Qual atualmente o valor venal por m². de loja situada na Praça Franklin-Roosevelt, no Bairro da Consolação, entre as Ruas Consolação e Augusta ?

RESPOSTA:- O perito signatário se reporta ao ANEXO Nº 6 -

- 38 -

ANÚNCIOS DE LOJAS À VENDA - anexado ao presente laudo.

3ª) - Qual atualmente o valor venal por m². de loja situada na Praça Julio de Mesquita, em local muito próximo ao das lojas em renovatória ?

RESPOSTA:- Idem anterior.

4ª) - Qual, atualmente o valor venal por m². de loja situada na Rua 7 de Abril, em local próximo à Praça da República ?

RESPOSTA:- Idem anterior.

- 39 -

5º)- Qual atualmente o valor venal por m2. de loja situada na Rua Dom José de Barros, em local próximo à Avenida São João ?

RESPOSTA:- Idem anterior.

6º)- As lojas em renovatória-estão ou não situadas em local mais valorizado que a Praça Franklin Roose -velt ?

RESPOSTA:- Sim.

7º)- As lojas em renovatória-estão ou não situadas em local mais valorizado que

- 40 -

a Praça Julio de Mesquita ?

RESPOSTA:- Sim.

8º)- As lojas em renovatória-
estão ou não situadas em
local mais valorizado que
a Rua 7 de Abril ?

RESPOSTA:- Sim.

9º)- As lojas em renovatória-
estão ou não situadas em
local mais valorizado que
a Rua Dom José de Barros?

RESPOSTA:- Sim.

- 41 -

10ª)- Qual o valor venal das -
lojas em renovatória ?

RESPOSTA:- O perito signatário se reporta ao Capítulo III
CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO, do presente laudo.

11ª)- Qual o aluguel pago pela
loja nº 310 da Rua Dom -
José de Barros, local -
muito próximo ao das lo-
jas em renovatória ?

RESPOSTA:- O perito signatário se reporta ao ANEXO Nº 5 -
CONTRATOS - anexado ao presente laudo. No Ca-
pítulo II-CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO - item A, o
signatário efetuou um minucioso estudo dos ele-
mentos pesquisados.

Pelo exame do contrato de locação da loja nº -
310 da Rua D. José de Barros, verifica-se que,
para um prazo de locação de 5 anos, de 1/5/58-
até 30/4/63, o aluguel da loja locada será de

- 42 -

de Cr\$ 40.000,00 mensais durante o 1º ano;
Cr\$ 50.000,00 mensais durante o 2º ano;
Cr\$ 60.000,00 mensais durante o 3º ano, 4º e 5º
anos.

12º)- Qual a área da loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m2. de locação ?

RESPOSTA:- A área da loja mencionada anteriormente é de 44,25 m2, sendo 41,80 m2 de loja e 2,45 m2 de sanitários.

Portanto, o valor locativo por metro quadrado será de Cr\$ 1.355,00 (MIL TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO CRUZEIROS).

13º)- Qual o aluguel pago pela loja nº 320 da Rua Dom - José de Barros, local muito próximo ao das lojas em renovatória ?

- 43 -

RESPOSTA:- O contrato de locação da loja sita à Rua D. José de Barros nº 320, nos mostra que, para um prazo de locação de 5 anos, o aluguel da loja locada sofrerá os seguintes aumentos:

Cr\$ 100.000,00 mensais para o 1º ano;

Cr\$ 110.000,00 mensais para o 2º ano;

Cr\$ 140.000,00 mensais para o 3º e 4º anos; ...

Cr\$ 150.000,00 mensais para o 5º ano.

14º)- Qual a área de loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m2. da locação ?

RESPOSTA:- A área da loja mencionada no quesito anterior-acha-se subdividida da seguinte maneira: 63,62 m2 de loja; 5,77 m2 de sanitários; 4,65 m2 - de acesso à sobreloja; 124,20 m2 de sobreloja; 17,97 m2 de sanitários na sobreloja e 13,80 m2 de escadas. Para a determinação do valor locativo por m2 de loja, necessário se torna a -homogeneização das áreas da loja e sobreloja,- considerando-se que no local, a relação entre

- 44 -

os valores locativos entre as mesmas pode ser estimado em 4:1,5. A área homogeneizada da loja será então de 127,34 m² e o valor locativo por m² será de Cr\$ 1.180,00 (MIL CENTO E OITENTA CRUZEIROS).

15º)- Qual o aluguel pago pela loja nº 3 da Galeria Olido (Edifício Domingos - Fernandes Alonso - esquina Av. São João com a Rua Dom José de Barros), em local muito próximo ao - das lojas em renovatória?

RESPOSTA:- O aluguel vigorante durante um prazo de locação de 5 anos, de 1/10/58 a 30/9/63, será de Cr\$ 50.000,00 mensais para 1º ano; Cr\$ 60.000,00 mensais para o 2º e 3º anos; Cr\$ 65.000,00 mensais para o 4º ano; Cr\$ 70.000,00 mensais para o 5º ano.

- 45 -

16º)- Qual a área da loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m2 de locação ?

RESPOSTA:- A área da loja é de 55,11 m2, sendo 52,03 m2 de loja e 3,08 m2 de sanitários. O valor locativo por metro quadrado será de Cr\$ 1.270,00- (MIL DUZENTOS E SETENTA CRUZEIROS), para uma data próxima ao prazo médio do contrato renovando em estudos.

17º)- Qual o aluguel pago pela loja nº 487 da Av. São João, em local muito próximo ao das lojas em renovação ?

RESPOSTA:- Para um prazo de locação de 5 anos, de 1/5/58- a 30/4/63, o aluguel sofrerá as seguintes variações: Cr\$ 90.000,00 mensais para os 2 pri-

- 46 -

meiros anos; Cr\$ 100.000,00 para os 3º e 4º anos; Cr\$ 120.000,00 mensais para o 5º ano.

18º)- Qual a área da loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m² de locação ?

RESPOSTA:- A área da loja é a seguinte: 67,00 m² de loja e 200,00 m² de subsolo. Homogeneizando-se as mesmas na relação de 4:1,5 existente no caso, tem-se a área de 142,00 m².
O valor locativo será de Cr\$ 845,00 por m² de loja.

19º)- Qual o aluguel pago pela loja nº 538 da Av. São João, em local muito próximo ao das lojas em renovação ?

- 47 -

RESPOSTA:- Não há loja nº 538 da Avenida São João. Cremos que os Autores quiseram se referir às lojas do prédio nº 536 dessa Avenida, Prédio Cantarella. No andar térreo desse prédio há 2 lojas, as de nºs 526 e 544, alugadas, respectivamente, por Cr\$ 78.000,00 e Cr\$ 100.100,00 mensais.

20ª)- Qual a área da loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m2 de locação ?

RESPOSTA:- A loja nº 526 tem uma área de 60,00 m2. Seu valor locativo é de Cr\$ 1.300,00/m2.

A loja nº 544 tem uma área de 77,00 m2. Cr\$ 1.300,00/m2 é o seu valor locativo.

(VIDE ANEXO Nº 5 - CONTRATOS)

21ª)- Qual o aluguel pago pela loja nº 412 da Rua 7 de Abril, em local muito pró

- 48 -

ximo ao das lojas em renovatória ?

RESPOSTA:- O prazo de locação da loja mencionada no presente quesito é de 4 anos, a partir de 15/2/57 a 15/2/61. O aluguel mensal é de Cr\$ 80.000,00 nos dois primeiros anos e Cr\$ 90.000,00 nos dois últimos anos.

22º)- Qual a área da loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m2 de locação ?

RESPOSTA:- A loja possui uma área aproximada de 125,00 m2, estando compreendidos na mesma lavatórios e WC. O valor locativo por m2 de loja nos fornece .. Cr\$ 720,00/m2 (SETECENTOS E VINTE CRUZEIROS) para fevereiro de 1961, portanto 2 anos e meio - antes do prazo médio do contrato renovando das lojas objeto da presente ação.

- 49 -

23º)- Qual o aluguel pago pela loja nº 290 da Rua 7 de Abril, em local muito próximo ao das lojas em renovatória ?

RESPOSTA:- O aluguel mensal é de Cr\$ 80.000,00 durante os 3 primeiros anos e Cr\$ 96.000,00 durante os 2 anos restantes. O prazo de locação é de 5 anos, válido de 1/5/57 a 30/4/62.

24º)- Qual a área da loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m2 de locação ?

RESPOSTA:- Sua área é de 171,00 m2 e o valor locativo será de Cr\$ 560,00 (QUINHENTOS E SESSENTA CRUZEIROS) por m2 de loja, em abril de 1962, portanto, 1 ano e 4 meses antes do prazo médio do contrato renovando das lojas objeto da presente ação.

- 50 -

25º)- Qual o aluguel pago pela loja nº 396 da Praça da República, em local muito próximo ao das lojas em renovatória ?

RESPOSTA:- O contrato da loja mencionada no presente quesito é de 4 anos, a partir de 1/11/58 até 30/10/62. O aluguel mensal sofrerá as seguintes variações: Cr\$ 60.000,00 para o 1º ano; .. Cr\$ 70.000,00 para o 2º ano; Cr\$ 80.000,00 para o 3º ano e Cr\$ 90.000,00 para o 4º ano.

26º)- Qual a área da loja mencionada no quesito anterior e a quanto sai por mês o m2 de locação ?

RESPOSTA:- A área útil da loja é de 89,60 m2. O valor locativo do m2 é de Cr\$ 1.000,00 (MIL CRUZEIROS), em outubro de 1962, ou seja, 10 meses antes do

- 51 -

prazo médio do contrato renovando das lojas em estudos.

27ª)- Qual o aluguel pago pela loja nº 719 da Av. São João, situada no quarteirão vizinho ao das lojas em renovatória, e também utilizada para Bar e restaurante ?

RESPOSTA:- Segundo informações obtidas pelo signatário, o aluguel da loja nº 719 da Avenida São João é - de Cr\$ 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL CRUZEIROS).- A loja nº 723 também está alugada por Cr\$ 110.000,00. Ambas são de propriedade do Engenheiro William Fortunato e acham-se locadas à "Salada Record".

28ª)- Qual a área da loja mencionada no quesito ante-

- 52 -

rior e a quanto sai por
mês o m² de locação ?

RESPOSTA:- A loja nº 719 tem 71,50 m² com uma sobreloja -
de igual área. Portanto, sua área homogeneiza
da na relação 2:1, é de 107,25 m². O valor -
locativo atual por m² é de Cr\$ 1.025,00.
As mesmas considerações são feitas para a loja
nº 723.

29º)- Qual o aluguel pago pela
loja nº 798 da Avenida S.
João, situada em local -
fronteiro ao das lojas -
em renovatória, ainda que
na margem direito da Av.
São João, que tem um mo-
vimento nem de longe i-
gualável ao grande movi-
mento da sua margem es-
querda ? (convém escla-
recer que as lojas em re-
novatória são distantes-

- 53 -

apenas 5,50 ms do Cine -
Metro).

RESPOSTA:- Para um prazo de locação de 4 anos, de 9/6/59-
a 8/6/62, o aluguel será de Cr\$ 50.000,00 men-
sais para o 1º ano; Cr\$ 60.000,00 para o 2º a-
no; Cr\$ 70.000,00 mensais para o 3º ano e
Cr\$ 80.000,00 mensais para o 4º ano.

30º)- Qual a área da loja men-
cionada no quesito ante-
rior e a quanto sai por
mês o m2 de locação ?

RESPOSTA:- 70,00 m2 de loja e 70,00 m2 de sobreloja que,
homogeneizada, fornecem a área de 96,30 m2. O
valor locativo do m2 será de Cr\$ 830,00 (OITO-
CENTOS E TRINTA CRUZEIROS) em junho de 1963. -
Cumpre observar que o local em que se situa a
loja citada no presente quesito é bastante in-
ferior ao das lojas em estudos, no que concer-

- 54 -

ne ao movimento de pedestres como também à localização, ao lado da entrada do Cine Metro.

31º)- Em tôdas as locações comerciais mencionadas nos quesitos de nºs 11 a 30 são ou não os locatários que pagam os impostos e taxas que recaem sôbre o imóvel ?

RESPOSTA:- Sim, conforme se verifica do exame dos contratos anexados ao presente laudo.

32º)- A partir do início das locações que se pretendem renovar houve ou não fantástica elevação do custo de vida, resultante da inflação, da alteração do sistema de im-

- 55 -

portações, e de outras -
causas ?

RESPOSTA:- Sim.

O perito signatário se reporta aos esclareci -
mentos contidos no corpo do presente laudo.

33º)- Essa elevação do custo -
de vida não teria forço -
samente uma grande influ
ência sôbre o valor de -
bens imóveis ?

RESPOSTA:- Sem dúvida alguma. E é o que se depreende do
exame dos contratos de locação anexados ao pre
sente laudo, onde são previstas majorações anu
ais nos valores locativos dos imóveis locados.

34º)- A par dessa elevação ge-

- 56 -

ral dos valores imobiliários decorrentes da inflação, a zona onde se -
situam os imóveis sofreu, ou não também forte valorização pura ?

RESPOSTA:- Sim.

O perito signatário se reporta ao Capítulo III CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO, do presente laudo, - onde o arguido no presente quesito foi suficientemente esclarecido.

35º)- Em vista do que foi acima perguntado e respondido, em quanto arbitram - os Srs. Peritos os novos alugueis a serem pagos - pela Ré, pela loja nºs - 811 e respectiva sobreloja da Avenida São João, - de propriedade de CAROLINA DA SILVA GORDO e pela

- 57 -

loja do ESPÓLIO DE ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO, - situada nos fundos das lojas nºs 805 (de propriedade do ESPÓLIO DO DR. PAULO DA SILVA GORDO), 811, 815 e nº 821 (de propriedade de ADELINA VIEIRA DE CARVALHO) e que pode ser perfeitamente desmembrada das lojas nºs - 811 e 815 e anexada à loja nº 805 ou à nº 821 - tendo-se em mente que tais alugueis passarão a vigorar somente em meados de março de 1961 e irão se prolongar, por contrato, até o longínquo ano de 1966 ?

RESPOSTA:- O perito signatário se reporta aos esclarecimentos constantes do corpo do presente laudo, onde concluiu que o aluguel mensal da loja e respectiva sobreloja sitas à Avenida São João

- 58 -

nº 811, de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo, deve ser fixado em Cr\$ 133.000,00 (CENTO E TRINTA E TRÊS MIL CRUZEIROS) e o aluguel da loja situada nos fundos dos prédios nos 805 811/815/821 da Avenida São João, de propriedade do Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo, deve ser fixado em Cr\$ 81.000,00 (OITENTA E UM MIL CRUZEIROS).

* * *

$$\begin{array}{r} 133 \\ 21 \\ \hline 214 \end{array}$$

2 - Quesitos da Ré (fls. 82)

1º)- Tendo a Autora, dona Carolina da Silva Gordo, a lugado à Ré, no ano de - 1956, o imóvel sito à Avenida São João nº 811, - mediante o pagamento mensal de aluguel de Cr\$ ~~88~~.000,00, qual seria o aumento razoável no ano de 1960 ?

Para que os senhores pe-

- 59 -

ritos disponham de elementos úteis à elaboração dos trabalhos, a Ré informa que o prédio, objeto da locação, achava-se, àquela data, em verdadeiro estado de ruína. Para poder utilizá-lo, teve a Ré necessidade de realização de obras adequadas, destacando-se colocação de vigas de ferro.

RESPOSTA:- Conforme ampla e exhaustivamente demonstrado no corpo do presente laudo, o aluguel mensal da loja sita à Avenida São João nº 811 e parte da sobreloja correspondente, aluguel êste a vigorar durante um prazo de locação de 5 anos, a partir de março de 1961 a março de 1966, deverá ser fixado em Cz\$ 133.000,00 (CENTO E TRINTA E TRÊS MIL CRUZEIROS).

Não se pode falar aqui em atualização do aluguel fixado em 1956. Se bem que o prédio dos Autores estivesse em bom estado, conforme consta do contrato firmado entre as partes, neces-

- 60 -

sário se tornou por parte dos Réus a execução de reformar para adaptar a loja, que era usada para a venda de artigos elétricos, rádios, discos, etc., no sentido de transformá-la em prédio para exploração do comércio de bar e restaurante. Assim, além do aluguel tratado em 1956, estão pagando os Réus o "quantum" referente aos juros do capital empatado na reforma, bem como a amortização de dito capital.

2º)- A utilização do prédio - da Autora, para o fim declarado no contrato de locação e também para a execução das obras realizadas pela Ré, dependia da utilização do prédio nº 815 de propriedade do Dr. Alberto da Silva Gordo ?

Para tanto, pede-se aos senhores peritos tomarem em consideração as dimensões do terreno em que está construído o prédio da Autora e bem assim o-

- 61 -

bras realizadas pela Ré.

RESPOSTA:- A instalação de um restaurante independe da área do imóvel. É sabido que a conhecidíssima "Salada Paulista" formou-se, desenvolveu-se e firmou seu nome e sua fama em local de exíguas dimensões.

3º)- Podem os senhores peritos, pelos elementos existentes nos autos e por informações pessoais, caracterizar o prédio da -
Autora e do Dr. Alberto-
da Silva Gordo, antes da
reforma por que passaram?

RESPOSTA:- Vide esclarecimentos contidos no Capítulo II -
VISTORIA, do presente laudo.

- 62 -

4º)- Para poder utilizar o prédio da Autora, teve necessidade a Ré de eliminar a parede interna do prédio do Dr. Alberto da Silva Gordo, transformando as primitivas comida-des no recinto atual ?

RESPOSTA:- Vide esclarecimentos contidos no Capítulo II - VISTORIA, do presente laudo.

Cumpre notar que a loja de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo, por si só oferece grandes possibilidades de aproveitamento, tendo em vista suas excelentes medidas e excepcional localização.

5º)- Teve a Ré necessidade de eliminar as acomodações-do prédio da Autora para substituí-las pelo atual salão ?

- 63 -

RESPOSTA:- Não foi exibida ao perito a planta das obras e fetuadas no local.

6ª)- A sobreloja, a que se refere a Autora, já existia, ao tempo do contrato de locação, ou foi ela construída pela Ré ?

RESPOSTA:- Conforme já esclarecido no corpo do presente laudo, a atual sobreloja foi construída no ano de 1956.

7ª)- Qual o preço atual da locação dos prédios laterais ao da Autora, de nº 811, e ao do Dr. Alberto da Silva Gordo, nº 815 ?

- 64 -

RESPOSTA:- Não constam dos Autos quaisquer documentos que possibilitem ao perito signatário responder ao arguido no presente quesito.

Cumpre notar que, de acôrdo com pesquisas efetuadas pelo signatário, o valor locativo de lojas situadas nas proximidades do imóvel objeto da presente ação, atinge o valor de Cr\$ 1.200,0 (MIL E DUZENTOS CRUZEIROS) o metro quadrado, para o prazo médio dos contratos renovandos e - também para as lojas com alugueis atualizados, pois é sabido que boa parte das lojas do centro da cidade está com o aluguel desatualizado.

8º)- A quem pertencem os aludidos prédios ?

REBPOSTA:- O imóvel nº 805 da Avenida São João, ao lado - da loja de propriedade de Carolina da Silva Gordo, pertence ao Espólio do Dr. Paulo Gordo. O imóvel nº 821 da Avenida São João, pertence a Da. Adelina Vieira de Carvalho.

(VIDE ANEXO Nº 3 - PLANTA DAS LOJAS)

- 65 -

9ª)- Pode-se considerar, como único fator de valorização do prédio da Autora, as obras realizadas pela Ré ?

RESPOSTA:- O principal valor do imóvel, como se pode facilmente observar dos cálculos efetuados pelo perito, refere-se ao "ponto", isto é, ao local privilegiado onde se encontra.

Cumprе esclarecer que, segundo apurou o perito, as obras realizadas pela Ré, SÃO CLANDESTINAS, isto é, não foram aprovadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

Aliás, segundo foi informado o signatário por um dos sócios da firma Ré, durante a execução das obras, a Municipalidade aplicou dezenas de multas em virtude da falta de ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO, falta de PLANTA APROVADA e mais INFRAÇÕES ao Código de Obras.

Realmente, o exame da planta da loja que acompanha o presente laudo, mostra que não foram observadas as mínimas exigências do Código de Obras no que se refere a ILUMINAÇÃO e AERAÇÃO-cosinha e instalações sanitárias.

- 66 -

10º)- Dentro do critério justo e razoável, levando-se - em consideração que o pagamento dos impostos e - taxas que incidem sôbre o prédio da Autora, está a cargo da Ré, em quanto arbitram os senhores peritos o preço da locação a ser renovada ?

RESPOSTA:- Vide resposta dada ao 1º quesito desta série.

11º)- A faixa de terreno, existente nos fundos do pré-dio da Autora e o do Dr. Alberto da Silva Gordo, - tem qualquer comunicação com a via pública, além da estabelecida pela Ré?

RESPOSTA:- Atualmente o acesso à loja dos fundos dos pré-

- 67 -

dios nºs 805, 811, 815 e 821 da Avenida São João se faz pelo prédio nº 811, de propriedade de Da. Carolina da Silva Gordo. Entretanto, graças ao seu formato e situação, a loja pode ser atingida ou anexada a quaisquer dos 4 imóveis com que confronta. Para maiores esclarecimentos, vide ANEXO Nº 3 - PLANTA DAS LOJAS.

12º)- Pode a faixa de terreno ser objeto de locação autônoma, independente ?

RESPOSTA:- Conforme já esclarecido, a loja situada nos fundos de 4 imóveis da Avenida São João, de nºs - 805, 811, 815 e 821, todos eles de propriedade de membros de uma família, loja esta também de propriedade da mesma família, pode ser anexada a quaisquer das lojas fronteiras, melhorando e aumentando dessa forma a área das mesmas e sua capacidade de utilização. Aliás, é o que sucede atualmente, em que a mesma é utilizada como cozinha, depósitos e instalações sanitárias da firma Ré.

- 68 -

13ª)- Verificada a circunstância de não poder ser a faixa, objeto da locação autônoma, é compensador o aluguel oferecido pela Ré ?

RESPOSTA:- Prejudicada pela resposta anterior.

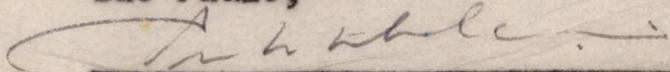
Conforme consta do corpo do presente laudo, o aluguel mensal desta loja, de propriedade do Espólio de Da. Albertina Vieira da Silva Gordo - deve ser fixado em Cr\$ 81.000,00 (OITENTA E UM MIL CRUZEIROS).

* * *

Vai o presente laudo dactilografado em 68 (sessenta e oito) folhas, de um só lado, tôdas rubricadas e, esta última, datada e assinada pelo perito.

Em anexo, Planta de Situação, Fotografias Ilustrativas, Planta das Lojas, Gráficos, Contratos e Anúncios de Lojas à Venda.

São Paulo, 20/10/60



ERNESTO WHITAKER CARNEIRO
Engº Civil CREA-6006/D