



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: Nº 1084723.67.2016.8.26.0100

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELISSA

Requerida: VALÉRIA MOISÉS E OUTRO

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de discrepância
- 14) Conclusão.....32**
- 15) Valor mínimo sugerido para Leilão
- 16) Encerramento
- 17) Anexos

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto desta avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel , localizado – Rua Dr.Cândido Espinheira 755 , apto.61 - Perdizes

Matrícula nº: 30.747 – 2º Registro de Imóveis.
--

4 - VISTORIA

Durante a vistoria na unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do Sra . Elisa Saintive síndica e moradora do apt. 122 no referido Edifício Elissa.

O executado e morador do imóvel objeto desta lide, foi notificado da data e hora previamente agendados pela Sra. Síndica mas este não compareceu no imóvel alegando que estava em viagem.

A executada Sra Valeria não reside no imóvel em questão há algum tempo Segundo informações da síndica.

Contudo, não foi possível proceder à vistoria interna do imóvel apart. 56A pois o apartamento está alugado e o inquilino não cumpriu com o horário previamente agendados .

Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de outro apartamento paradigma da unidade 31, com características similares ao imóvel objeto desta ação.

A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradig

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

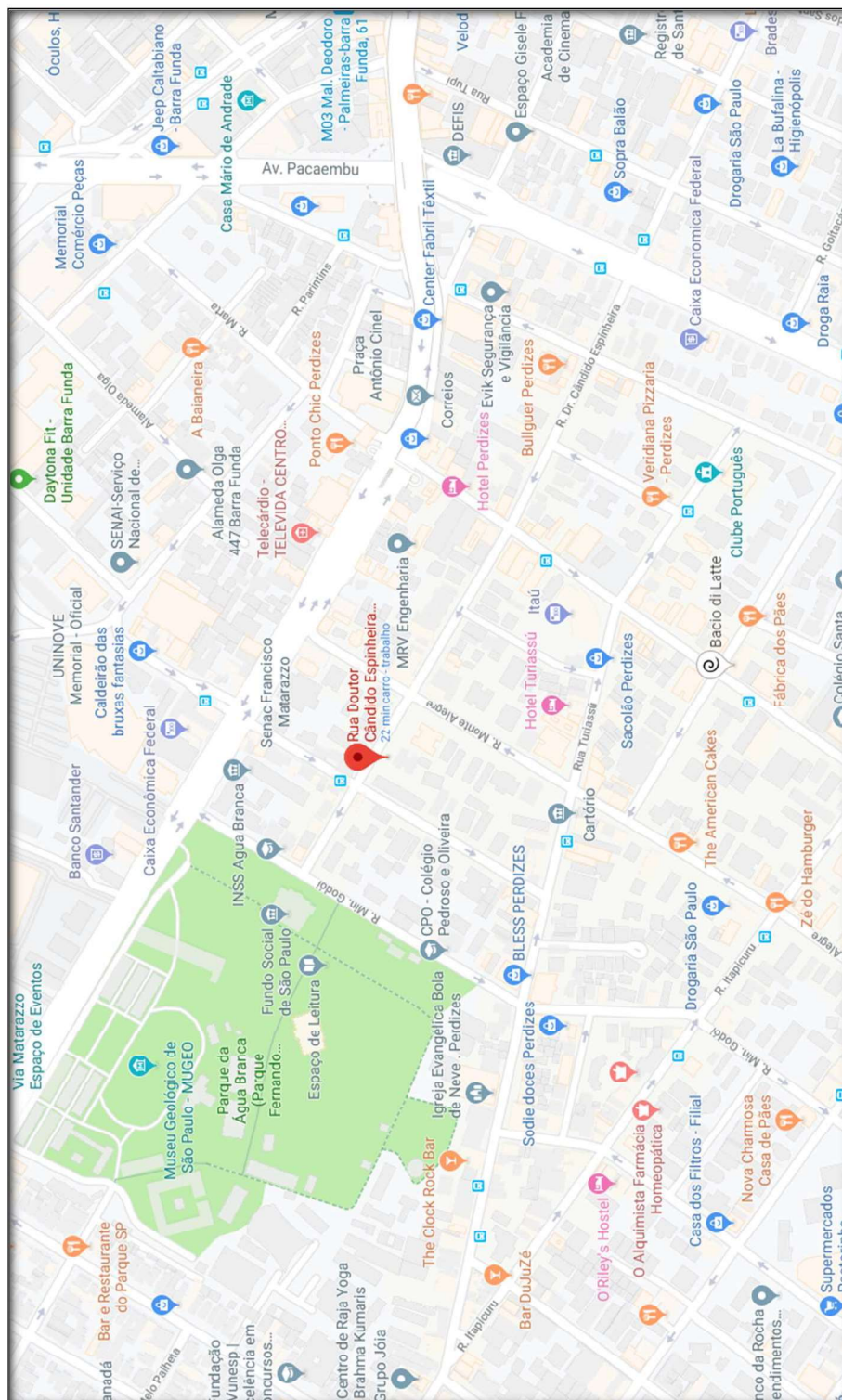
Arquiteta – Perita Judicial

Possui os seguintes ambientes

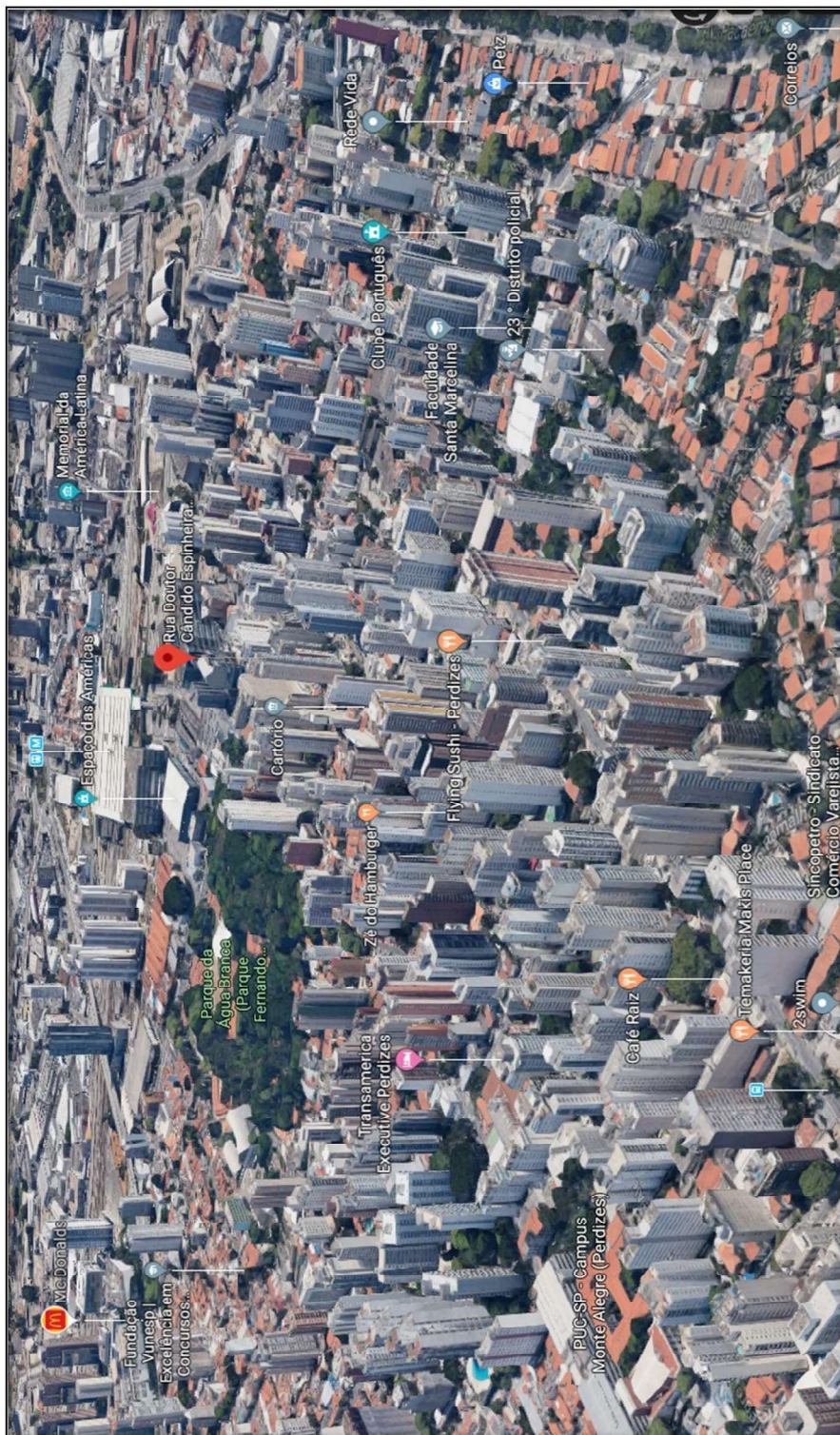
- sala
- cozinha
- área serviço
- banheiro e quarto de empregada
- 02 dormitórios
- 01 banheiro

O imóvel possui 01 vaga indeterminada

Localização por mapa - macro região



Localização por satélite - micro região



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

a) Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

b) Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

c) Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro Perdizes, próximo à Av. Sumaré x Rua Monte Alegre x Rua Turiassù.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o edifício está inserido em uma região com predominância residencial, por casas térrea / assobradada e edifícios residenciais de padrão médio/alto.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão simples / bom e possui : 01 torre com 46 apartamentos sendo 11 andares com 04 unidades/ andar, 02 apts. coberturas , aparentando-se estar bem conservado, com portaria de segurança e salão de festas

O imóvel possui 01 vaga de garagem indeterminada.

O edificio possui 01 área térrea para estacionamento dos veículos e 01 subsolo.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 30.747 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPÉ/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

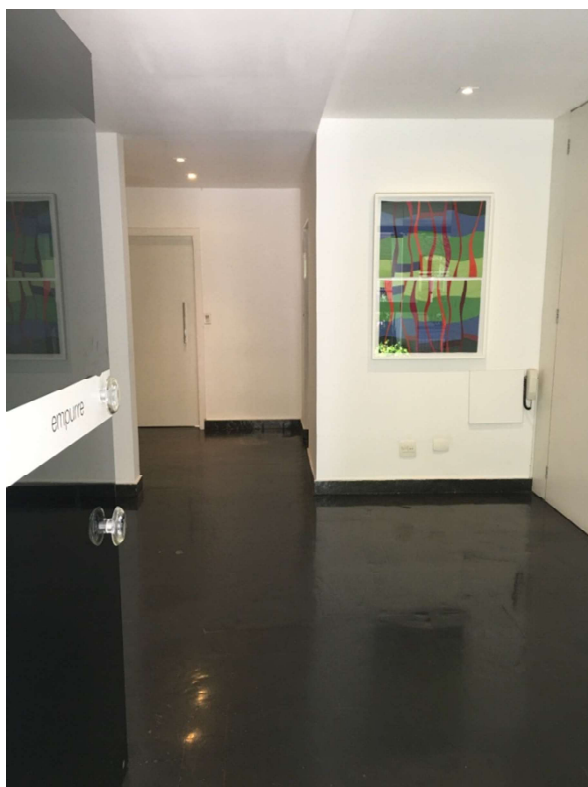
9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



ASPECTOS FACHADA DO EDIFÍCIO



ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO/HALL ENTRADA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS HALL ANDARES**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



APARTAMENTO PARADIGMA 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



APARTAMENTO PARADIGMA 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



APARTAMENTO PARADIGMA 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



APARTAMENTO PARADIGMA 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



APARTAMENTO PARADIGMA 31

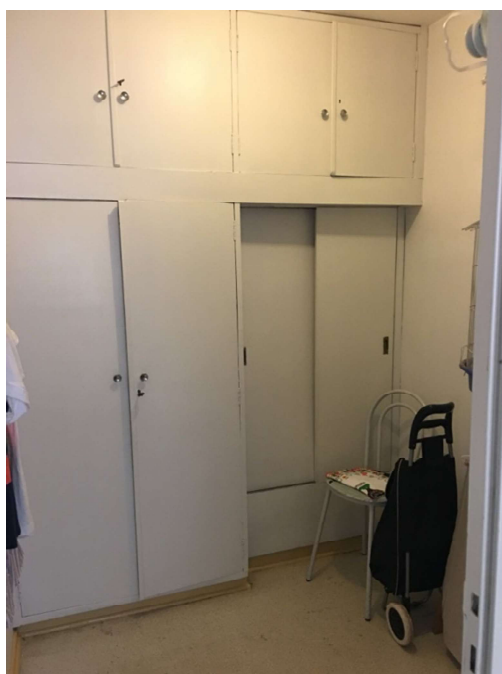


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

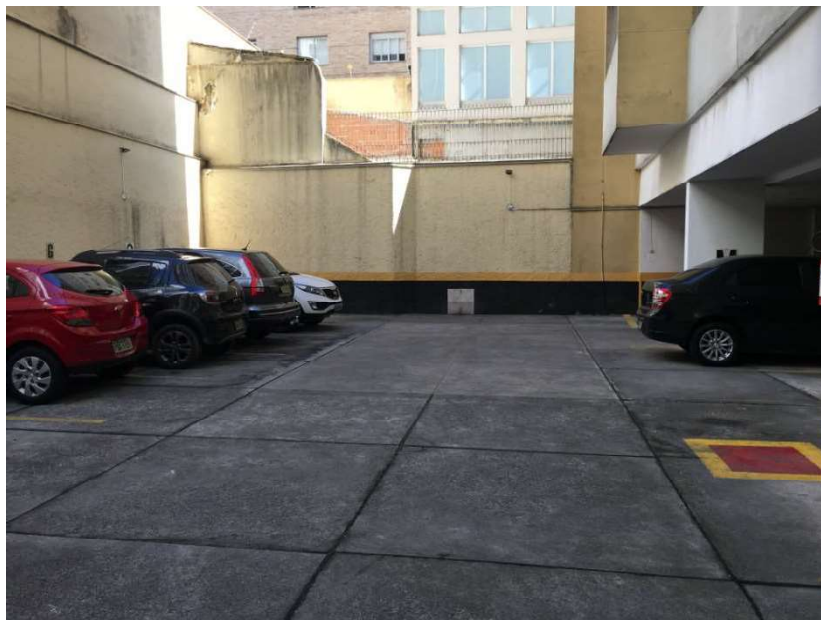


APARTAMENTO PARADIGMA 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO EDIFÍCIO





ASPECTOS GERAIS DO EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

APARTAMENTO (Matrícula de Imóvel nº 30.747–2º CRI)

- área Útil: 82,935 m²
- área comum: 12,527 m²
- área Total: 95,462m²
- Fração Ideal de Terreno: 1,7791%

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 83 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região e também no próprio edifício onde encontra-se o apartamento 187, objeto desta perícia, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Dr. Cândido Espinheira**Área útil:** 86m²**Preço de Venda:** R\$ 500.000,00**Fonte:** Pacheco Imóveis

Tel.: (11) 4302-7926



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Dr. Candido Espinheira 29**Área útil:** 87m²**Preço de Venda:** R\$ 748.000,00**Fonte:** Lello Imóveis

Tel.: (11) 3018-0000



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

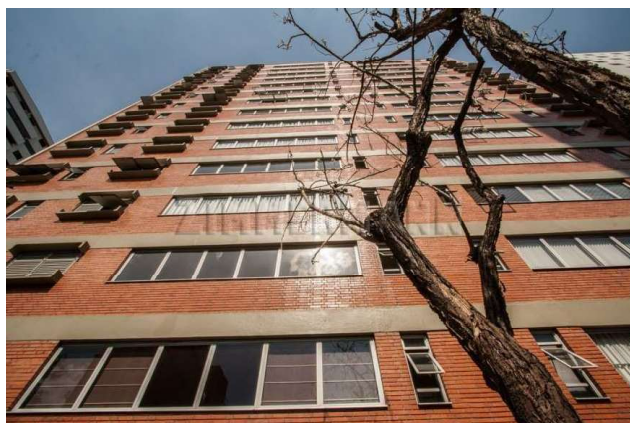
Elemento 03**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Dr. Candido Espinheira**Área útil:** 86m²**Preço de Venda:** R\$ 700.000,00**Fonte:** Pmendonça Imóveis

Tel.: (11) 96211-1234



Elemento 04**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua. Turiassu**Área útil:** 99m²**Preço de Venda:** R\$ 798.000,00**Fonte:** Zimmermman Imoveis

Tel.: (11) 4750-5983



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Turiassu 161**Área útil:** 99m²**Preço de Venda:** R\$ 768.500,00**Fonte:** EmCasa**Tel.:** (11) 4063-0541

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 06**Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua Candido Espinheira**Área útil:** 94m²**Preço de Venda:** R\$ 700.000,00**Fonte:** Lopes One

Tel.: (11) 2262-9988



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
					R\$ / m ²
1	R\$500.000,00	0,9	R\$450.000,00	86	R\$ 5.232,56
2	R\$748.000,00	0,9	R\$673.200,00	87	R\$ 7.737,93
3	R\$700.000,00	0,9	R\$630.000,00	86	R\$ 7.325,58
4	R\$798.000,00	0,9	R\$718.200,00	99	R\$ 7.254,55
5	R\$768.500,00	0,9	R\$691.650,00	99	R\$ 6.986,36
6	R\$700.000,00	0,9	R\$630.000,00	94	R\$ 6.702,13
					R\$ 41.239,11
preço metro quadrado					R\$ 6.873,18

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

13) INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 6.873,18 /m² / se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 6.873,18 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 4.811,22 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 6.873,18 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 8.935,13 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$83 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 6.873,18 / \text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} =$$

R\$ R\$ 570.473,94 ou **R\$ 570.400,00 por arredondamento de mercado.**

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano residencial apartamento em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Dr.Cândido Espinheira 755-apt.61 – Bairro Perdizes - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 570.400,00

(Quinhentos e setenta mil e quatrocentos reais)

(Válido para julho de 2019)

15) VALOR MÍNIMO DO IMÓVEL PARA LEILÃO

O referido valor de mercado foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes à venda, sendo procedida a homogeneização pelo fator oferta.

No entanto, o mercado imobiliário atual encontra-se em fase de pouca procura, em razão da crise econômica geral.

Nesses casos, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), *in verbis*:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”

Desta forma, esta Perita Judicial, com base nos critérios normalmente atribuídos à estas situações, sugere que seja aplicado sobre o valor de mercado consignado em seu Laudo Pericial o coeficiente de 0,70 (zero vírgula setenta) à título de “fator de liquidação forçada”, resultando então no valor mínimo de **R\$ 399.280,00 (trezentos e noventa e nove mil e duzentos e oitenta reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalecentes no mercado imobiliário.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 41 (quarenta e uma folhas).

Sendo, 34 folhas (trinta e quatro) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 07 folhas que totalizam o trabalho em 41 (quarenta e uma) folhas, todas de um só lado.

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 24 de julho de 2019

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182