



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

**Processo: 1042147-59.2016.8.26.0100**

**Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**Exequente: EDIFÍCIO DOMINGOS GIORDANO**

**Executado: JOAO CESAR JUNIOR**

**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) Conclusão.....48**
- 14) Valor mínimo do imóvel
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

---

# 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

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.

### 3 - LOCALIZAÇÃO

<b>Imóvel</b> , localizado – Rua. Santa Teresa 31 - Sé
<b>Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.392 – 4º CRI) – SALA 31</b>
<b>Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.393 – 4º CRI) - SALA 41</b>
<b>Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.401 – 4º CRI) - SALA 81</b>

### 4 - VISTORIA

Na vistoria das unidades penhoradas, a perita teve o acompanhamento do Sr. Gilberto Lourenço da Silva zelador há 20 anos do edificio no qual mencionou as seguintes declarações

Sala 31 – sala alugada para o Sr. Anatanael

Sala 41 – sala / escritório do Sr. João César (executado)

Sala 81 – sala sem inquilino

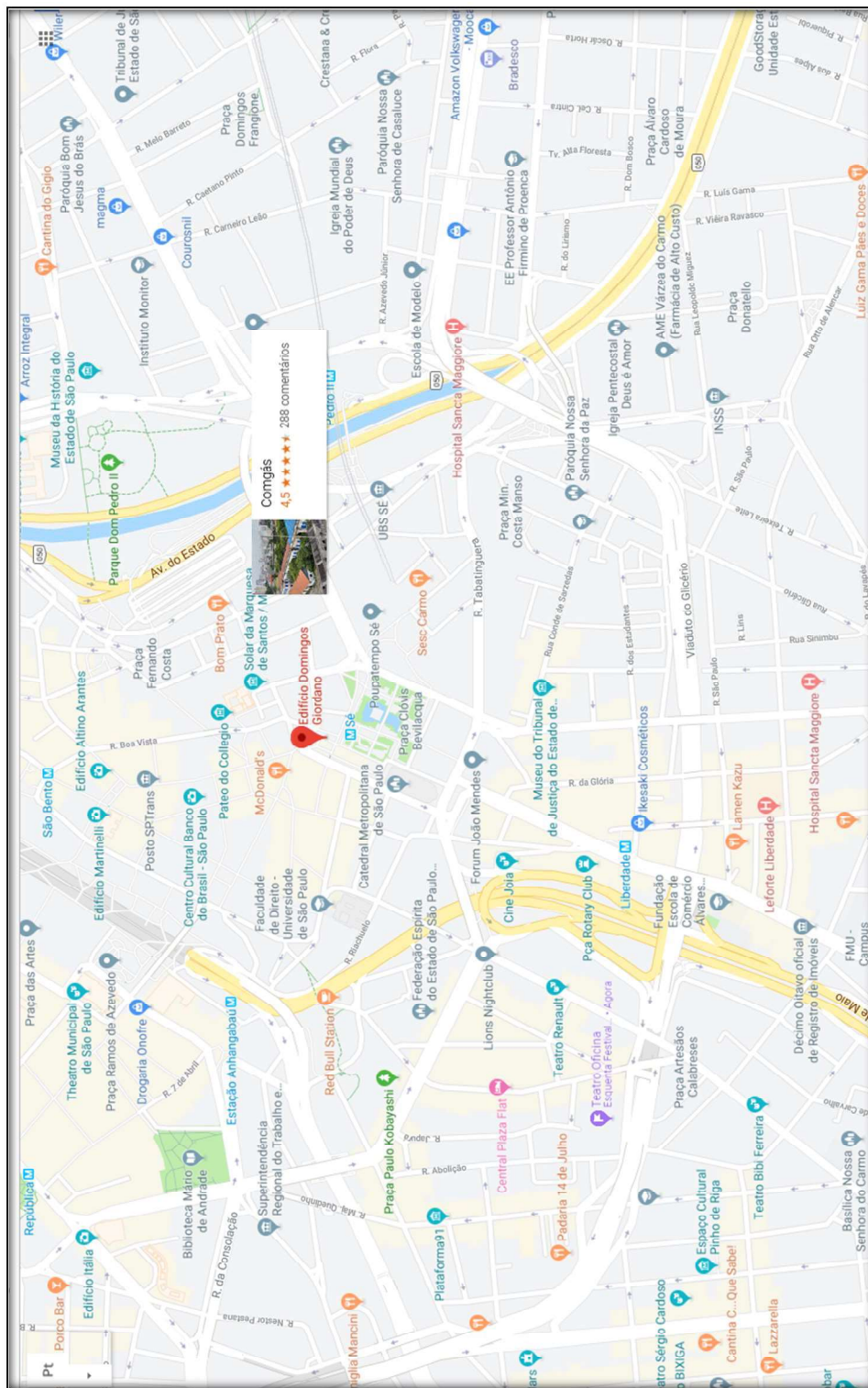
A Pericia transcorreu sem eventualidades.



# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

## Localização por mapa - macro região





**Localização por satélite**



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**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.

**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.

**Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado no Bairro Sé – Centro de São Paulo, próximo Av. do Estado e Av. 23 de Maio

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel esta inserido em uma região de um lado com predominância residencial e por casas térrea e assobradada de padrão simples/econômico

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

O imóvel é padrão simples e antigo.

O edifício comercial possui 02 elevadores antigos, aproximadamente 50/60 anos de idade.

Possui 10 andares com 10 salas comerciais, ou seja, 01 sala por andar.

**Sala 31**

Está em estado ruim, com várias pontos de infiltração, trincas, e vazamentos. Muitas paredes apresentam bolor e umidade e caixilharia sem manutenção, conforme fotos anexas neste laudo.

A unidade 31 foi compartimentada com divisórias simples em 04 salas, copa e 02 sanitários.

**Sala 41**

Está em estado bom, pintado e bem conservado.

Banheiro reformado.

A unidade 41 foi compartimentada com divisórias simples em : 01 sala fechada , 01 salão aberto com recepção, 01 banheiro

**Sala 81**

Está em estado bom, requer pintura e limpeza geral.

A unidade 81 foi compartimentada com divisórias simples em : 04 salas, 01 banheiro

Os imóveis não possuem vaga de garagem.

**6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.392 – 4º CRI) – SALA 31

Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.393 – 4º CRI) - SALA 41

Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.401 – 4º CRI) - SALA 81



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**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 IBAPE/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**

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.”*

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**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;
- 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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO – EDIFÍCIO**



**FACHADA DO EDIFÍCIO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS RUA**







**ASPECTOS GERAIS RUA**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

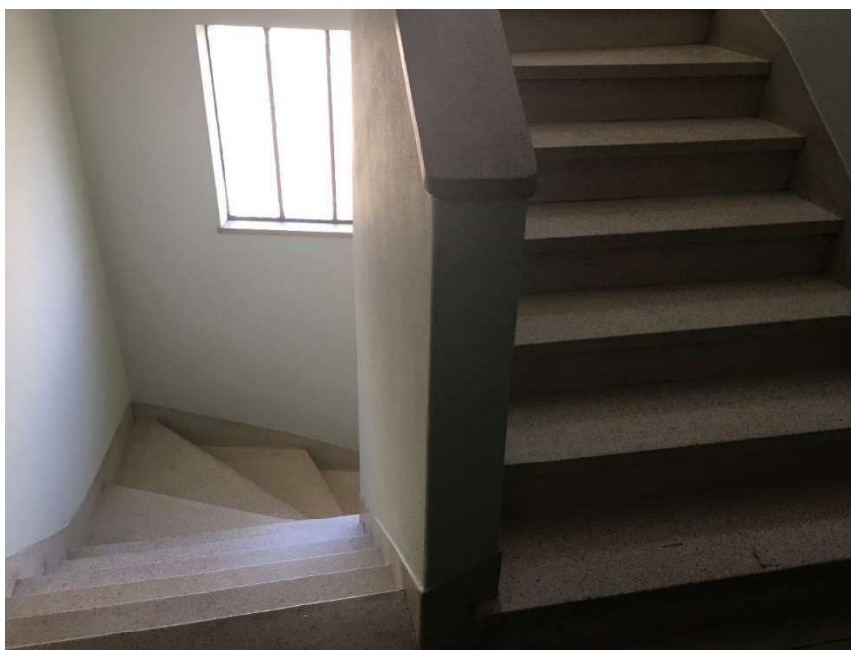


**ASPECTOS GERAIS RUA**





**ASPECTOS GERAIS INTERNOS - TERREO**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

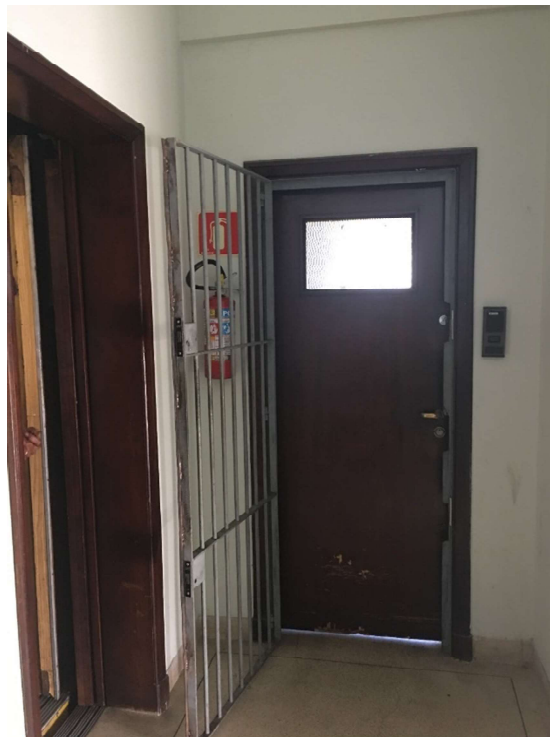
---

Arquiteta – perita judicial

# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## SALA 31





**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**

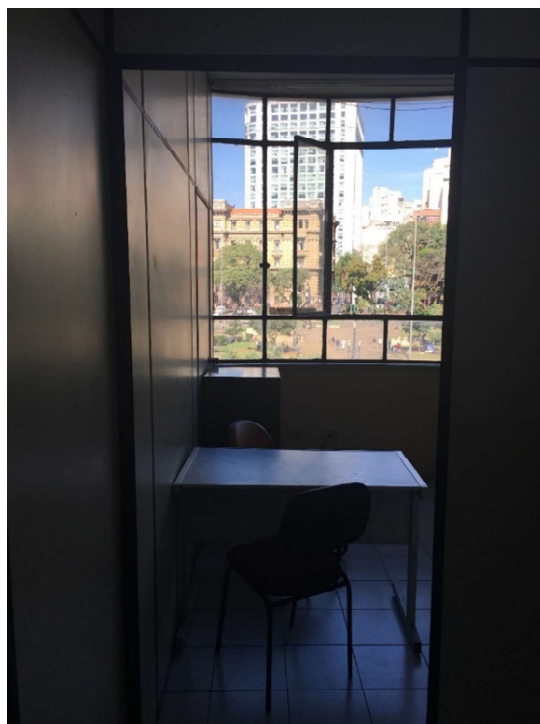


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**





ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**





**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**





ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 31**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

---

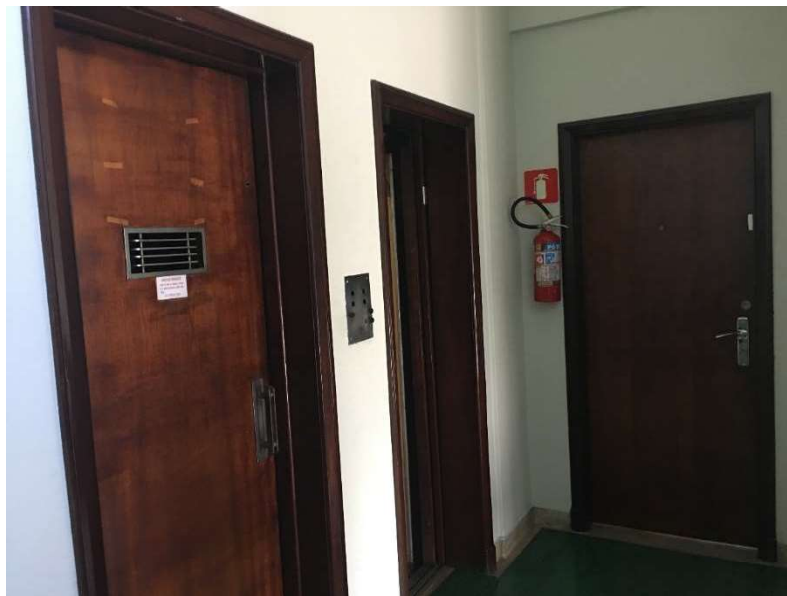
Arquiteta – perita judicial

# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## SALA 41

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



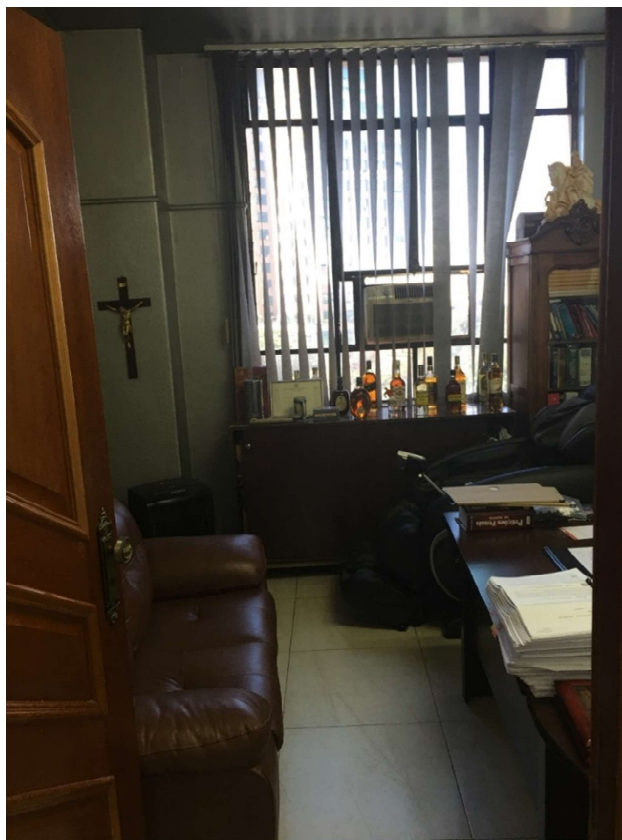
**ASPECTOS GERAIS - SALA 41**





ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 41**

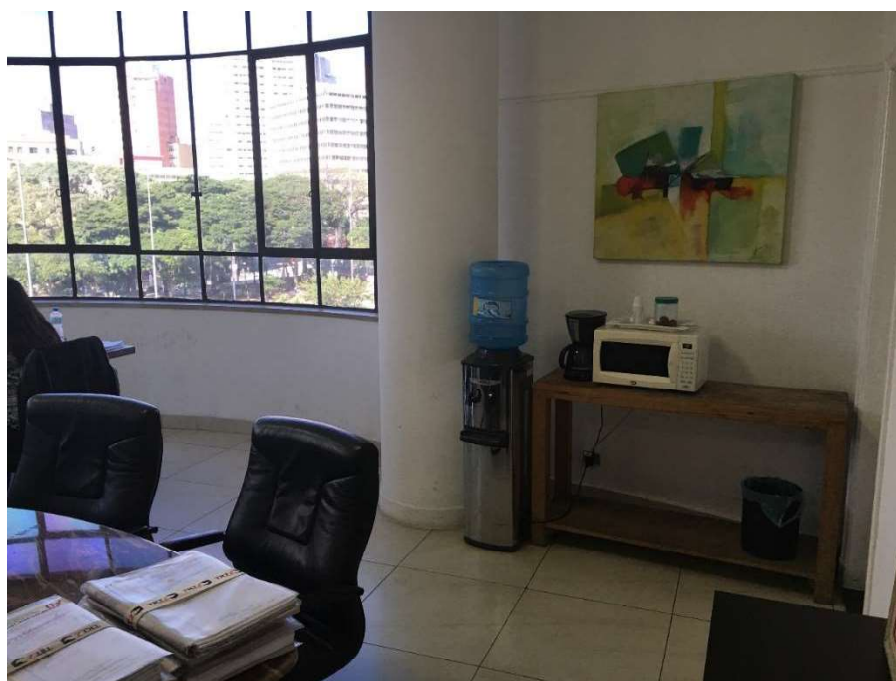


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

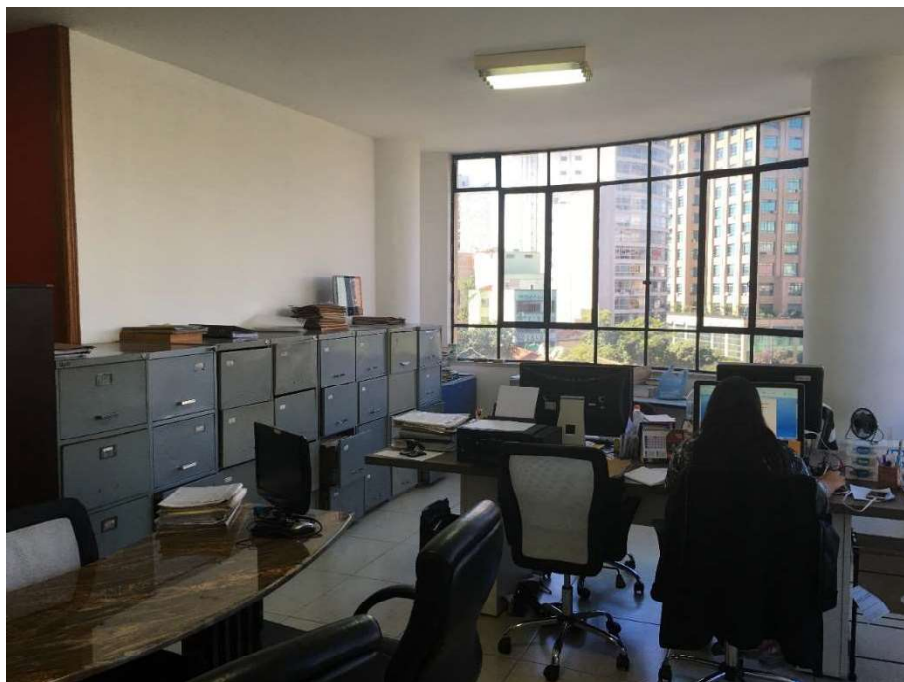


**ASPECTOS GERAIS - SALA 41**

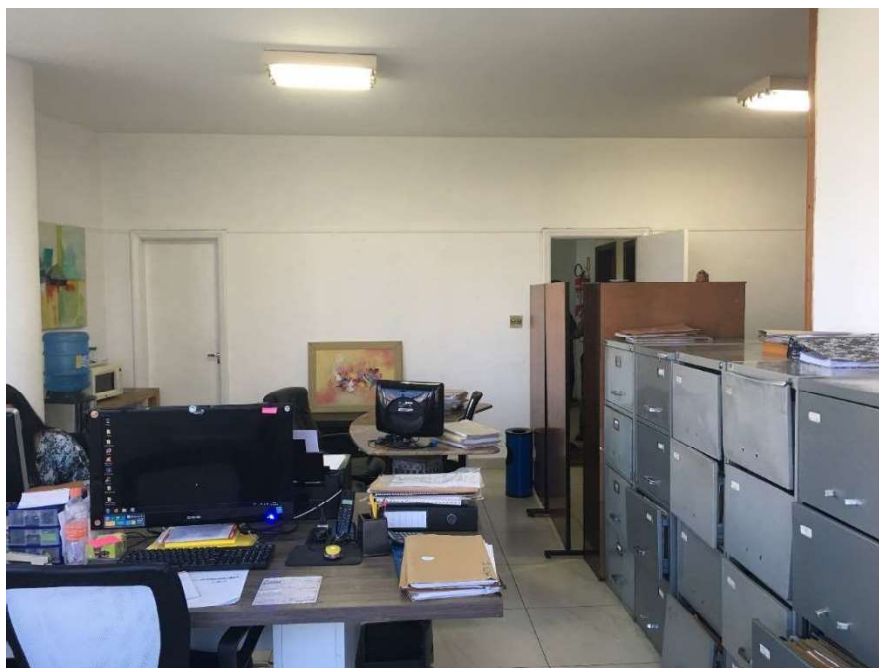


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

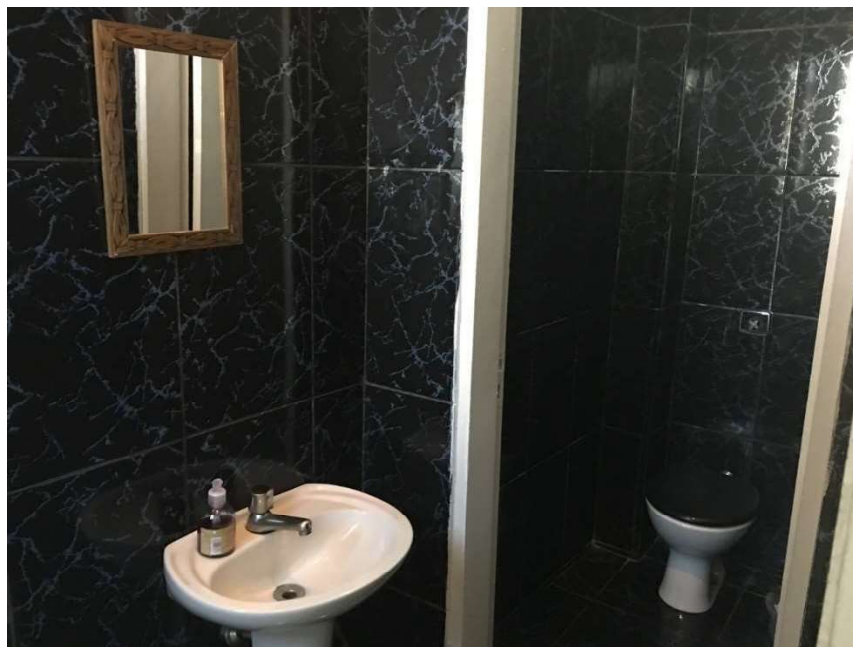
Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 41**







**ASPECTOS GERAIS - SALA 41**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

---

Arquiteta – perita judicial

# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

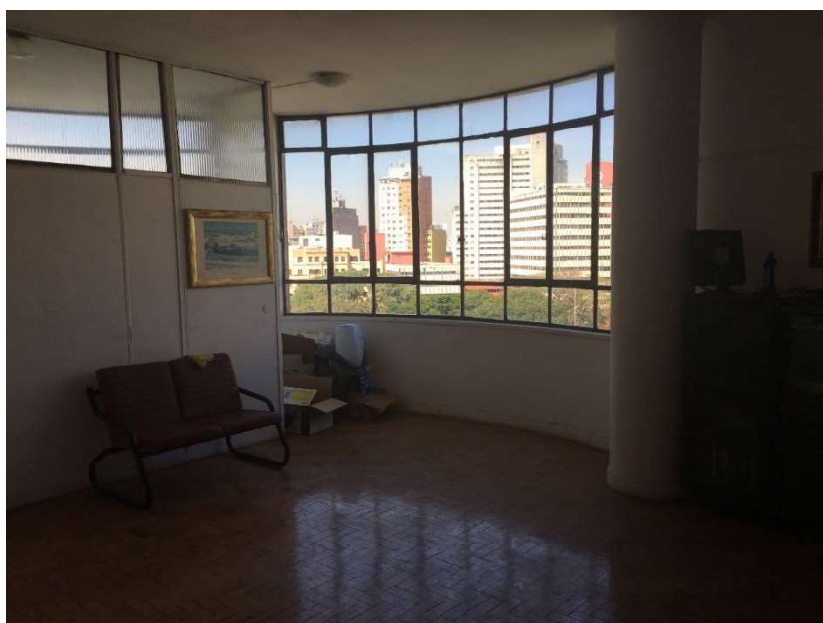
## SALA 81

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 81**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 81**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - SALA 81**







**ASPECTOS GERAIS - SALA 81**



---

**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:

**Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.392 – 4º CRI) – SALA 31**

- área Útil: 64,30 m<sup>2</sup>
- área comum: 39,12 m<sup>2</sup>
- área total: 103,42 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 9,28%

**Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.393 – 4º CRI) - SALA 41**

- área Útil: 64,30 m<sup>2</sup>
- área comum: 39,12 m<sup>2</sup>
- área total: 103,42 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 9,28%

**Imóvel (Matrícula de Imóvel nº 100.401 – 4º CRI) - SALA 81**

- área Útil: 64,30 m<sup>2</sup>
- área comum: 39,12 m<sup>2</sup>
- área total: 103,42 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 9,28%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 64 m<sup>2</sup>** para cada sala, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)**

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, 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:** sala comercial**Endereço:** Praça Joao Mendes**Área útil:** 60m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 299.000,00**Fonte:** Sin imóveis

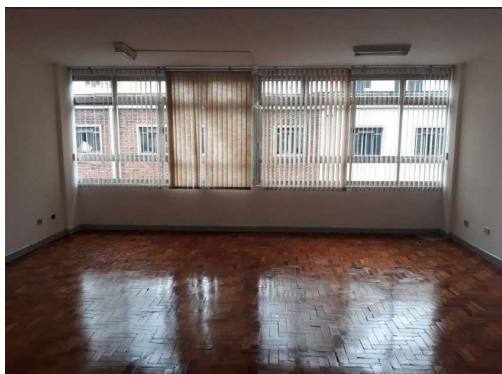
Tel.: (11) 9.53287863





**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 02****Tipo:** sala comercial**Endereço:** Sé**Área útil:** 51m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 200.000,00**Fonte:** Marcelo Lara imóveis**Tel.:** (11) 3105.6300

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 03****Tipo:** sala comercial**Endereço:** Rua: São Bento 59**Área útil:** 60m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 230.000,00**Fonte:** Tecad imóveis

Tel.: (11) 3133.2100

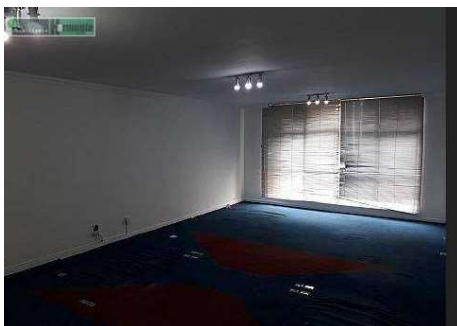


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 04****Tipo:** sala comercial**Endereço:** Rua. Libero Badaro 182**Área útil:** 70 m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 290.000,00**Fonte:** Harmonia imóveis

Tel.: (11) 3056.9881

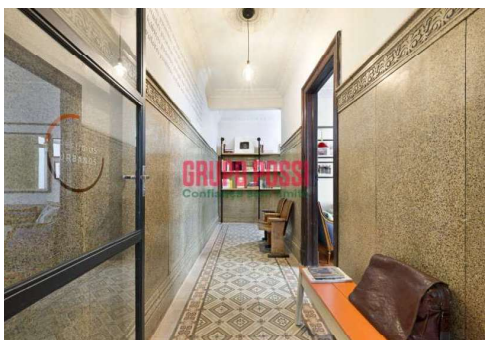


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 05****Tipo:** sala comercial**Endereço:** Rua. Benjamim Constant 77**Área útil:** 58 m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 288.000,00**Fonte:** Possi imóveis

Tel.: (11) 4861.0791





**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 06****Tipo:** sala comercial**Endereço:** Rua.Riachuelo**Área útil:** 74m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 215.000,00**Fonte:** ciranda imóveis**Tel.:** (11) 3549.5799

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**12.1– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)****SALA 31**

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
					R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$299.000,00	0,9	R\$269.100,00	60	R\$ 4.485,00
2	R\$200.000,00	0,9	R\$180.000,00	51	R\$ 3.529,41
3	R\$230.000,00	0,9	R\$207.000,00	60	R\$ 3.450,00
4	R\$290.000,00	0,9	R\$261.000,00	70	R\$ 3.728,57
5	R\$288.000,00	0,9	R\$259.200,00	58	R\$ 4.468,97
6	R\$215.000,00	0,9	R\$193.500,00	74	R\$ 2.614,86
					R\$ 22.276,81
preço metro quadrado					R\$ 3.712,80
preço metro quadrado homogeneizado					<b>R\$ 3.341,52</b>

**SALA 41 e 81**

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
					R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$299.000,00	0,9	R\$269.100,00	60	R\$ 4.485,00
2	R\$200.000,00	0,9	R\$180.000,00	51	R\$ 3.529,41
3	R\$230.000,00	0,9	R\$207.000,00	60	R\$ 3.450,00
4	R\$290.000,00	0,9	R\$261.000,00	70	R\$ 3.728,57
5	R\$288.000,00	0,9	R\$259.200,00	58	R\$ 4.468,97
6	R\$215.000,00	0,9	R\$193.500,00	74	R\$ 2.614,86
					R\$ 22.276,81
preço metro quadrado					R\$ 3.712,80

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

Portanto, o resultado será:

**Sala 31**

*Obs.: Sobre os preços tratados da tabela pag. 46- sala 31 , aplicar-se-a à mais neste caso, o percentual de 0,90 a fim de homogeneizar os elementos pesquisados, pois a sala 31 encontra-se em estado de conservação indesejável, não podendo o imóvel objeto desta pericia ter o mesmo valor do que os imóveis referenciais em melhor estado de conservação.*

64 m<sup>2</sup> (área útil) x R\$ 3.712,80 / m<sup>2</sup> (preço médio tratado por m<sup>2</sup>) \* 0,90 =  
R\$ 213.857,28 ou **R\$ 213.000,00 por arredondamento de mercado.**

**Sala 41 e 81**

*Obs.: Sobre os preços em oferta da tabela pag. 46, aplicou-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda para as unidades 41 e 81 objetos de pericia deste laudo.*

64 m<sup>2</sup> (área útil) x R\$ 3.712,80 / m<sup>2</sup> (preço médio tratado por m<sup>2</sup>) =  
R\$ 237.619,20,28 ou **R\$ 237.000,00 por arredondamento de mercado.**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**13- 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 em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Santa Teresa 31 – Bairro Sé - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL sala 31 = R\$ 213.000,00**

(duzentos e treze mil reais)

(Válido para Julho de 2019)

**VALOR IMÓVEL sala 41 = R\$ 237.000,00**

(duzentos e trinta e sete mil reais)

(Válido para Julho de 2019)

**VALOR IMÓVEL sala 81 = R\$ 237.000,00**

(duzentos e trinta e sete mil reais)

(Válido para Julho de 2019)



#### **14) 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 conforme os elementos apresentados neste laudo.

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 para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalecentes no mercado imobiliário será de:

**SALA 31 - R\$ 149.100,00 (cento e quarenta e nove mil e cem reais)**

**SALA 41 – R\$ 165.900,00 (cento e sessenta e cinco mil e novecentos reais)**

**SALA 81 - R\$ 165.900,00 (cento e sessenta e cinco mil e novecentos reais)**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**15) ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 50 (cinquenta folhas).

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

São Paulo, 16 Julho de 2019

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 5061005182