



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

**Processo: 1029171-54.2015.8.26.0100**

**Ação: Cumprimento Sentença - Condomínio**

**Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PABLO PICASSO**

**Requerido: EDSON MANDARANO**

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.....34**
- 14) Quesitos
- 15) Valor mínimo sugerido para Leilão
- 16) Encerramento

# 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.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

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

**3 - LOCALIZAÇÃO**

<b>Imóvel</b> , localizado – Rua. Juventus 695, 10º andar apt. 102
--

Ed. Pablo Picasso – Móoca
---------------------------

Matrícula nº: 20.258 – 6º Registro de Imóveis.
--

**4 - VISTORIA**

Durante a vistoria na unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do Sr. Agnaldo – zelador há 15 anos e da moradora do referido apartamento.

Possui os seguintes ambientes

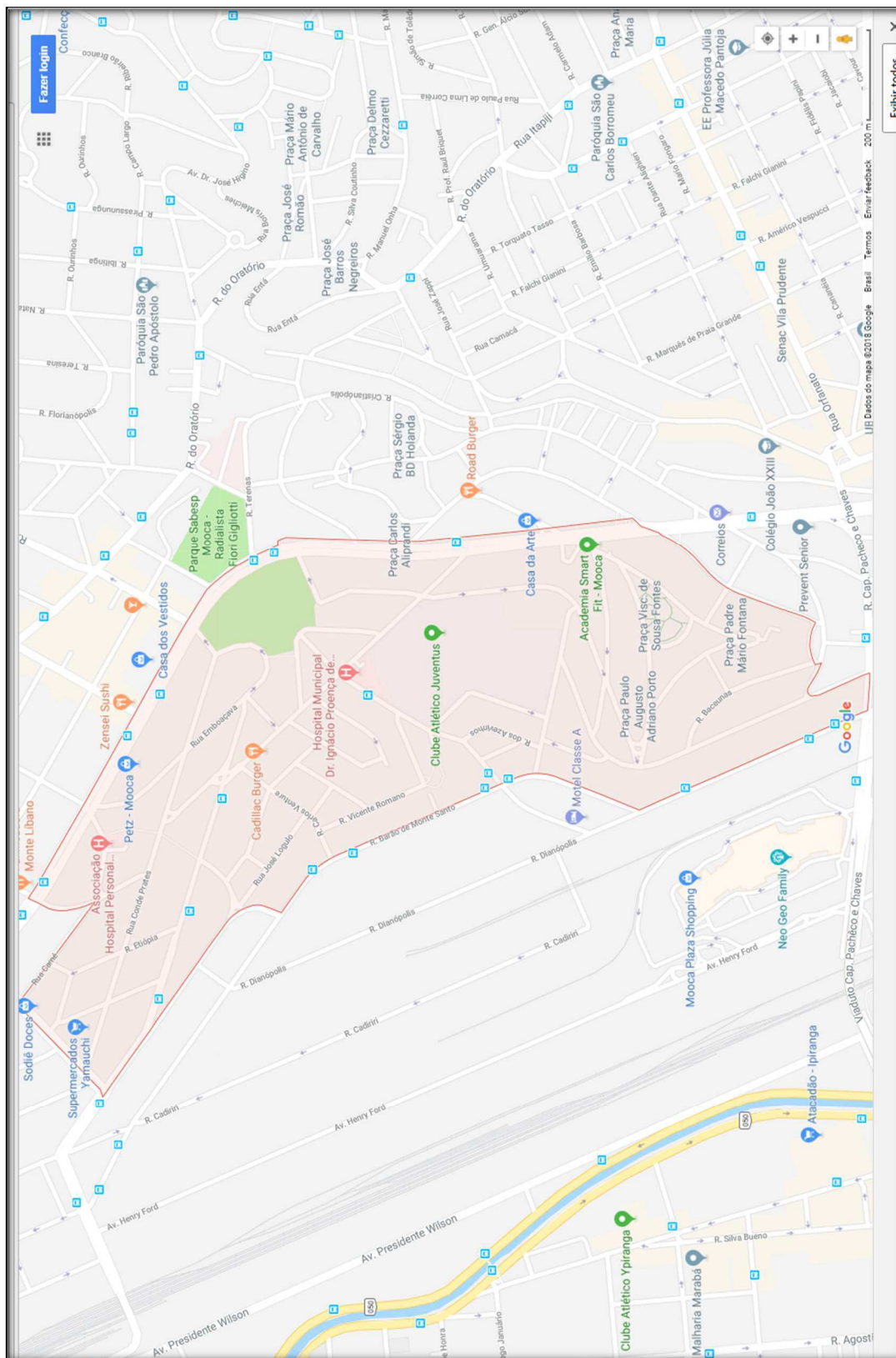
- sala com varanda
- cozinha
- área de serviço
- 03 dormitórios (sendo 01 suite)
- 02 banheiros

O imóvel possui **01 vaga cobertas indeterminada**.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**Localização por mapa - macro região**



**Localização por satélite**

**Imóvel - periciado**



---

**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 Parque da Móoca, próximo à Av. Paes de barros x Av. Estado x Av. Salim Farah Maluf.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite, o edifício está inserido em uma região mista, de um lado com predominância residencial, por casas térrea e/ou assobradada de padrão médio e do outro por Edifícios residenciais.

---

**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 condomínio é padrão médio e possui : 01 torre com 32 apartamentos e aproximadamente 40 anos, aparentando-se estar conservado, com portaria de segurança, área térrea com jardim, play para crianças, salão de festas , quadra poliesportiva e churrasqueira.

Conforme registro imóvel, este possui: 01 Sala, 03 quartos, 02 banheiros, cozinha, área serviço.

O imóvel possui 01 vaga de garagem indeterminada e um subsolo.

**6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 20.258 do 6º 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 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.”*

## 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.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

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.

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



Aspectos externos – Edifício

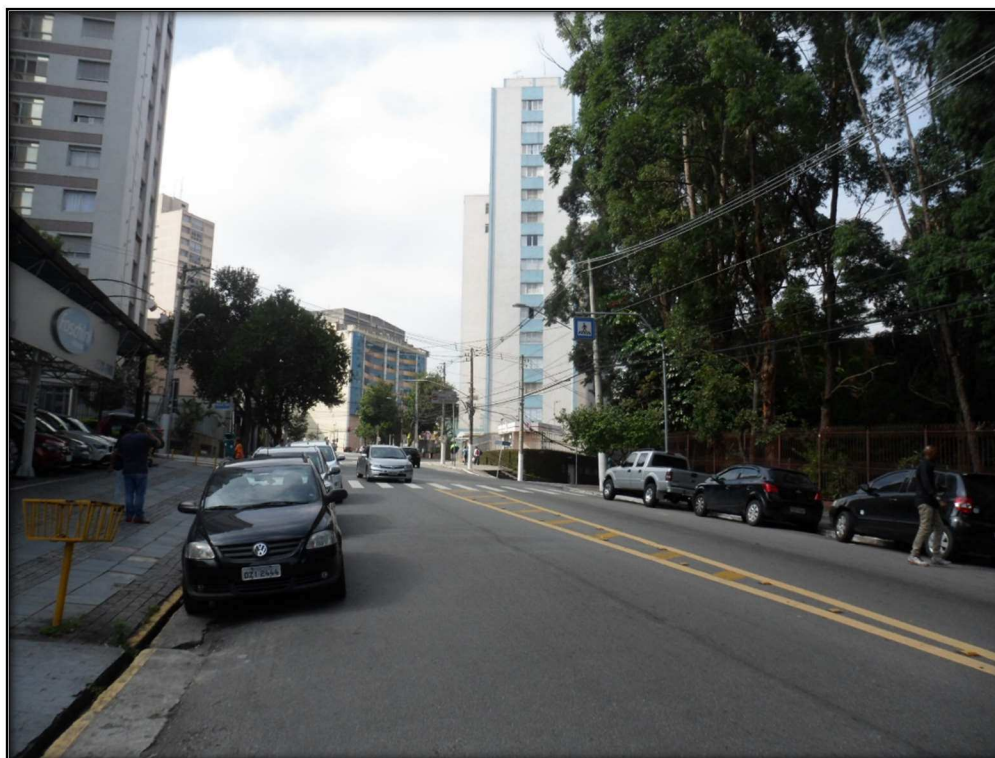


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos da Rua



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos externos – lazer

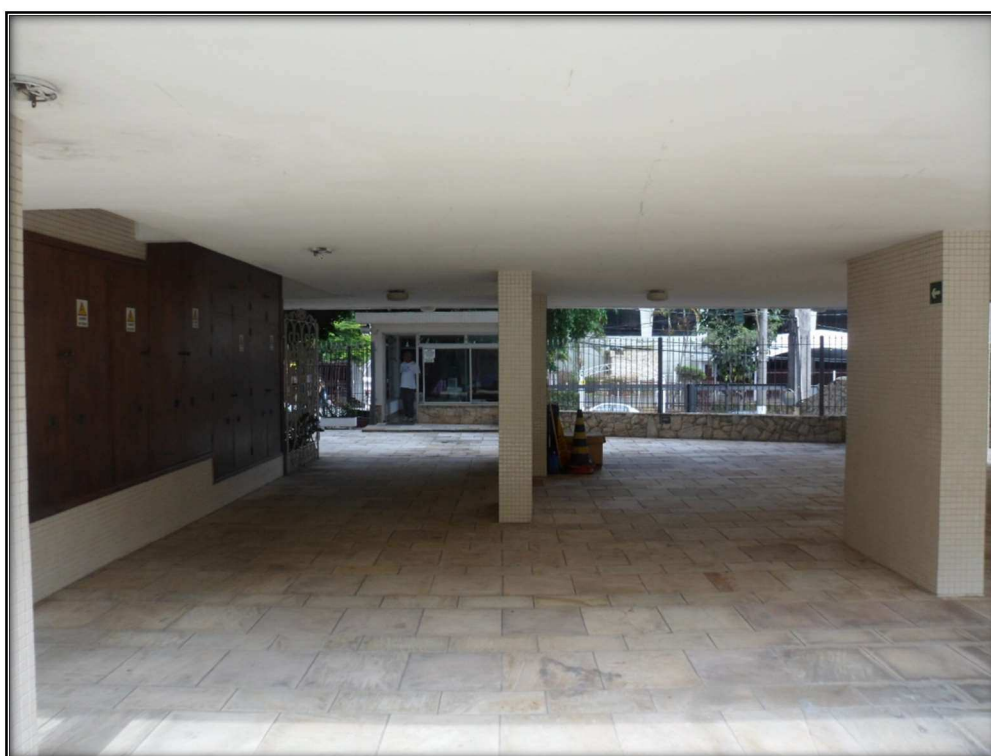


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

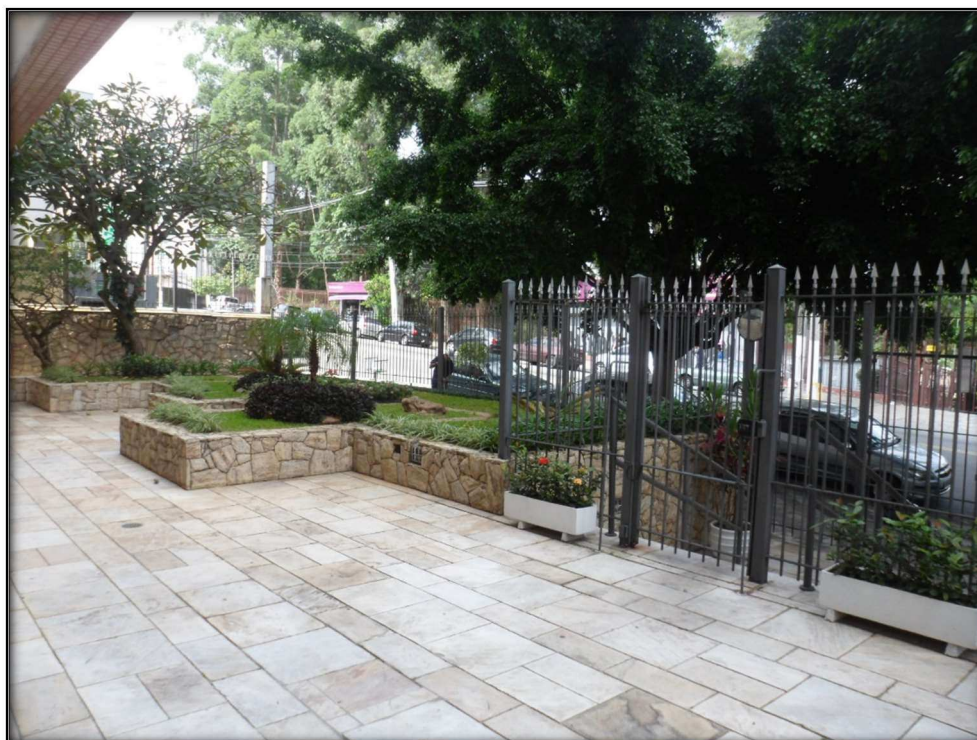


Aspectos externos – lazer

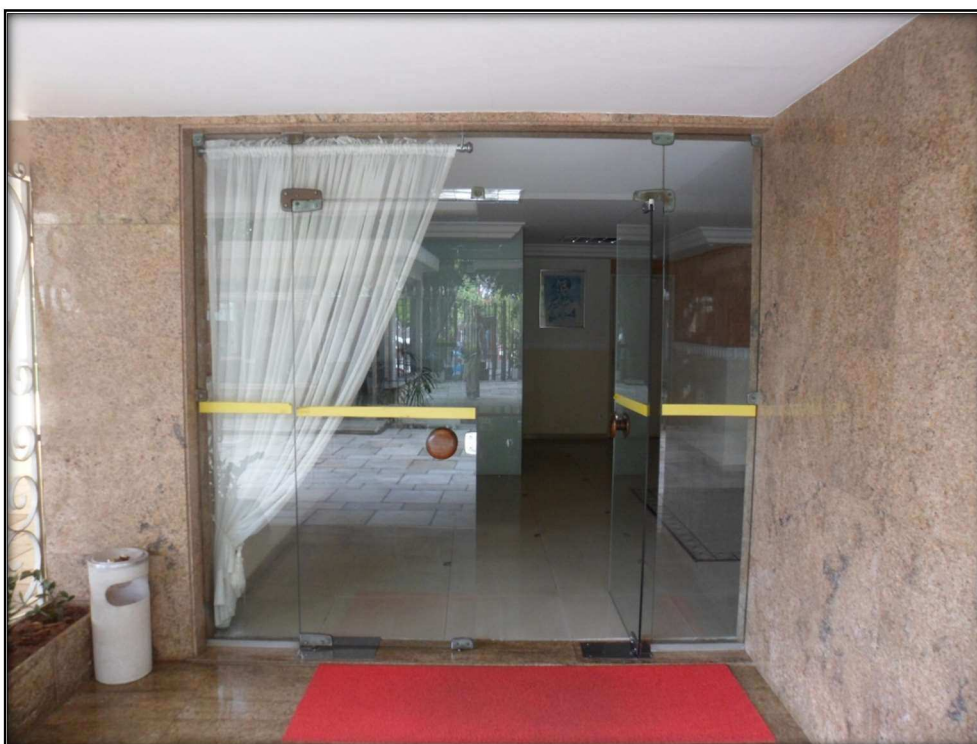


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

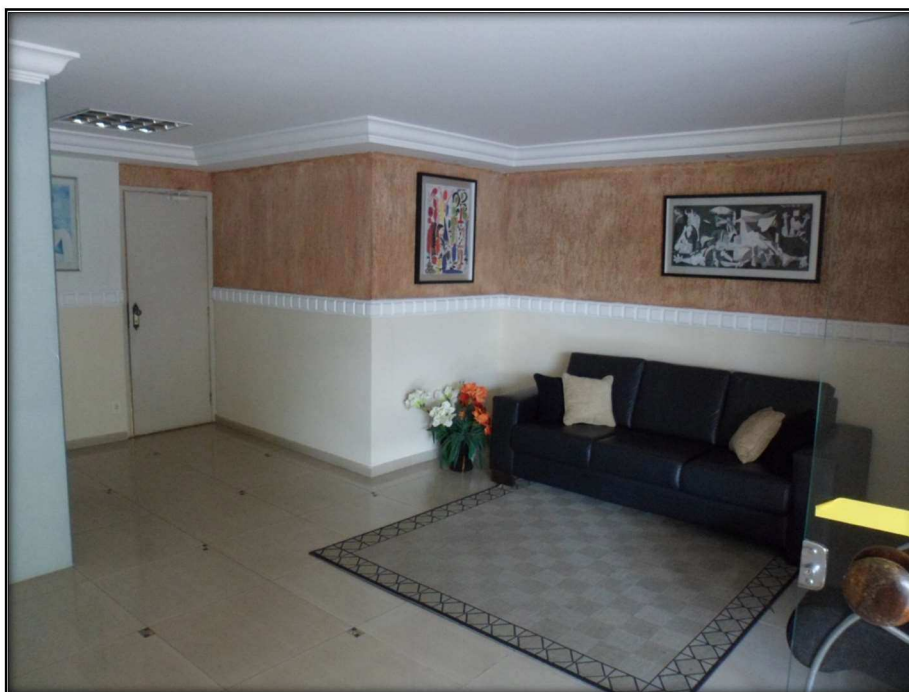


Aspectos externos



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



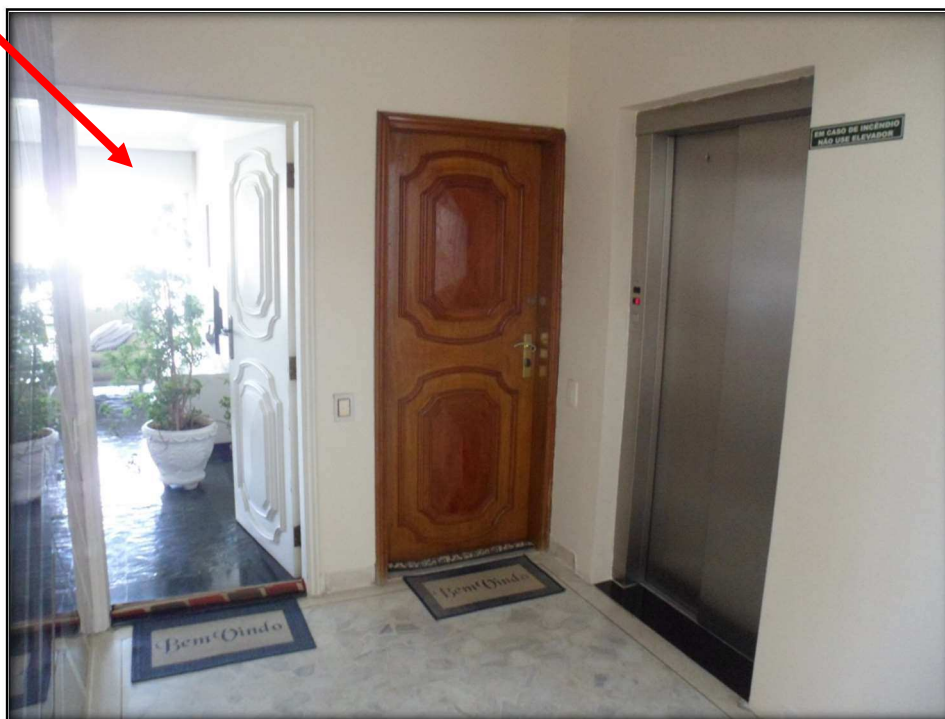
Aspectos – hall entrada social



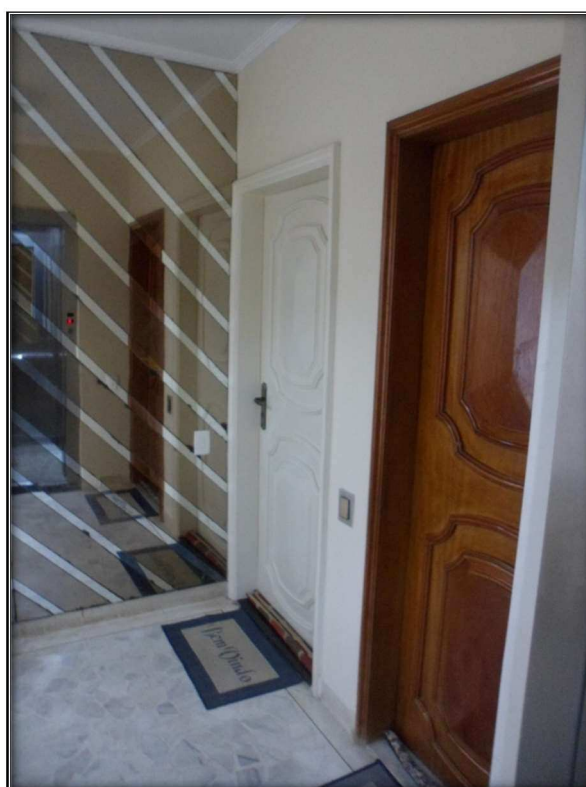


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos – hall entrada apt. 102 - 10º andar



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos internos – apt.102

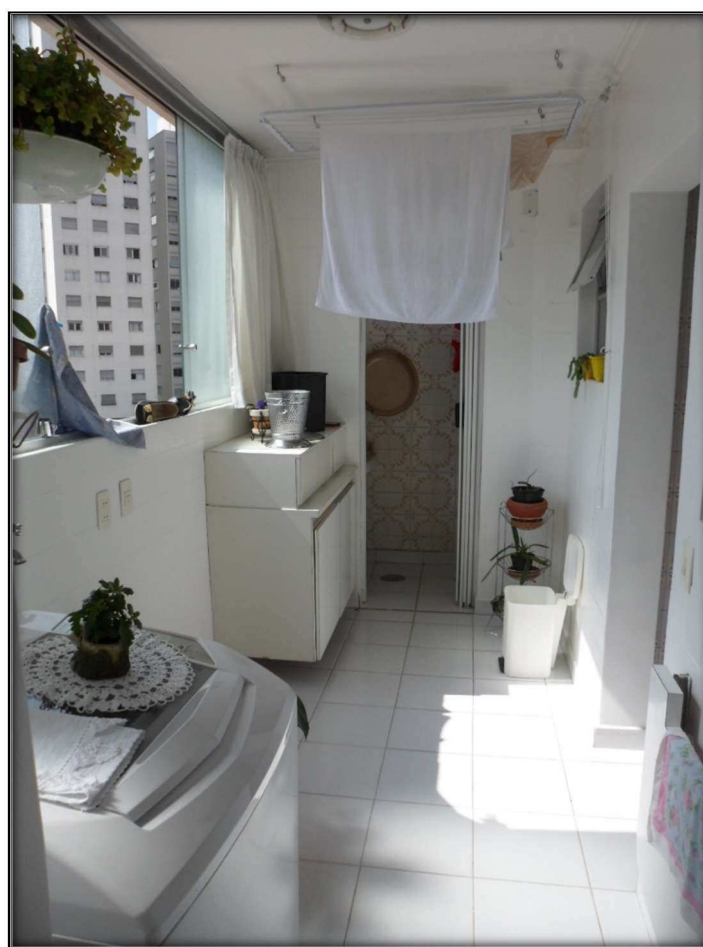


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos internos – apt.102



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

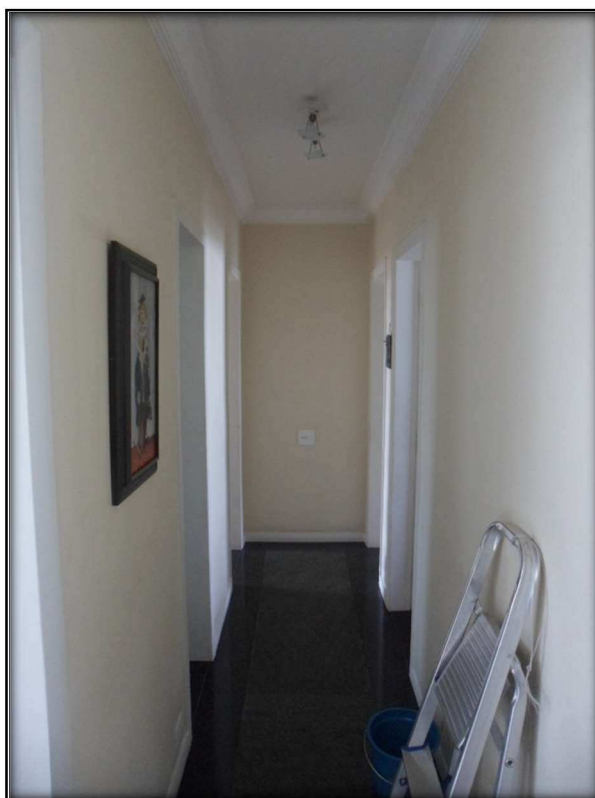


Aspectos internos – apt.102

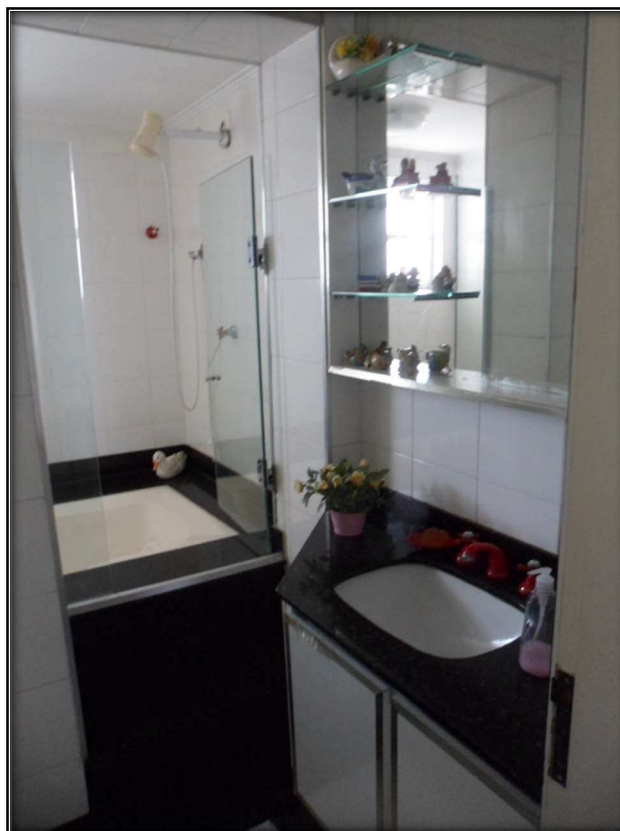


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

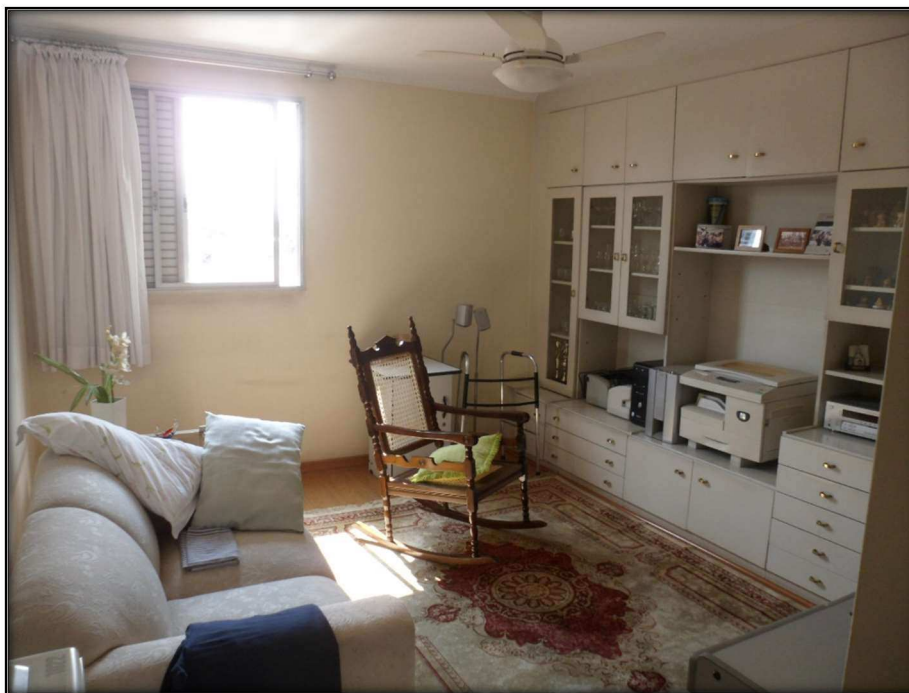


Aspectos internos – apt.102



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos internos – apt.102



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

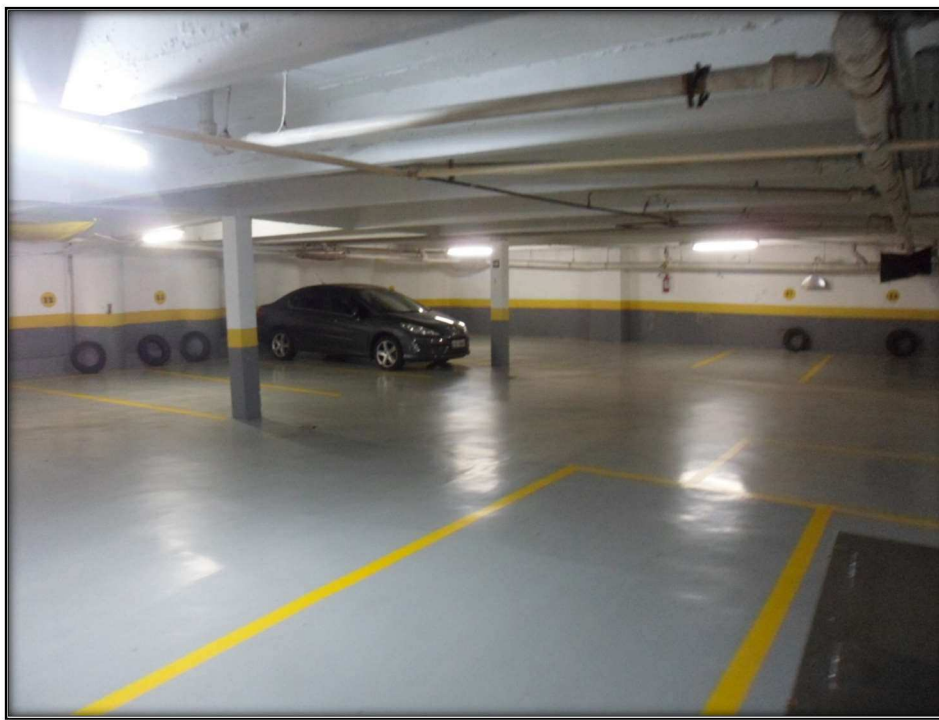


Aspectos internos – apt.102

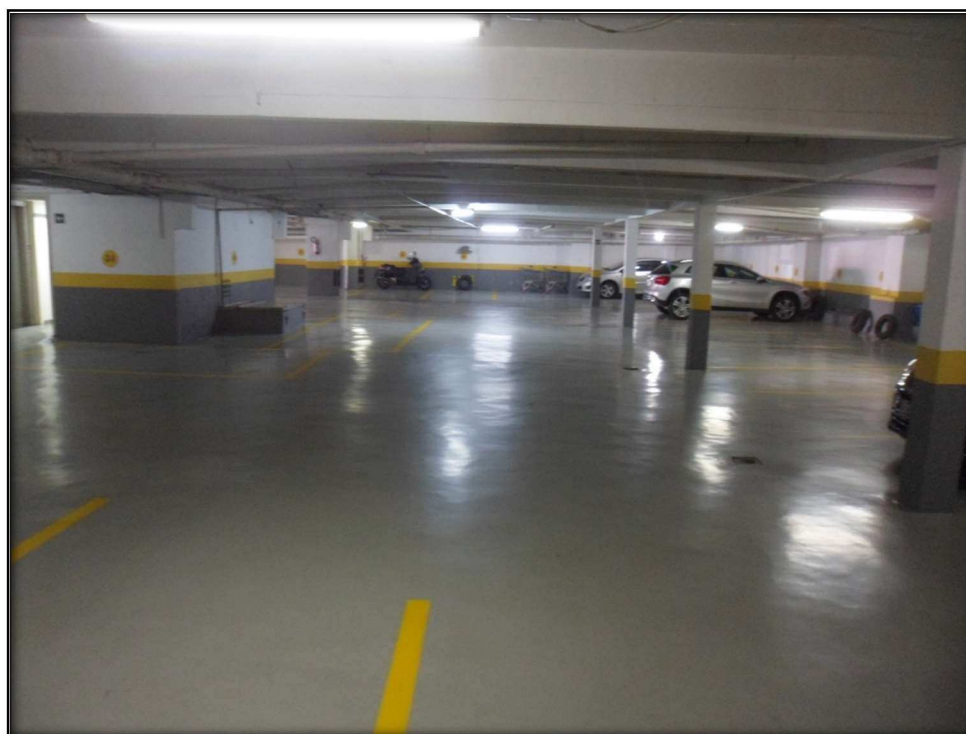


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos garagem - subsolo





---

**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 20.258 – 6º CRI)**

- área Útil: 157,38 m<sup>2</sup>
- área comum: 50,41 m<sup>2</sup>
- área Total: 233,90 m<sup>2</sup>
- Fração Ideal de Terreno: 2,9933%

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a Área Útil de 157 m<sup>2</sup>, 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, 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. Juventus 695**Área útil:** 156m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 750.000,00**Fonte:** Castan Imóveis

Tel.: (11) 2694.0655



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 02****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua. Juventus 695**Área útil:** 156m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 770.000,00**Fonte:** Carbone Imóveis

Tel.: (11) 2606.4000



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 03****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua: Juventus 695**Área útil:** 153m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 880.000,00**Fonte:** Lello Móoca Imóveis

Tel.: (11) 2797.7500



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 04****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua. Juventus 695**Área útil:** 153m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 800.000,00**Fonte:** Lello Parque da Móoca Imóveis

Tel.: (11) 2185.4370



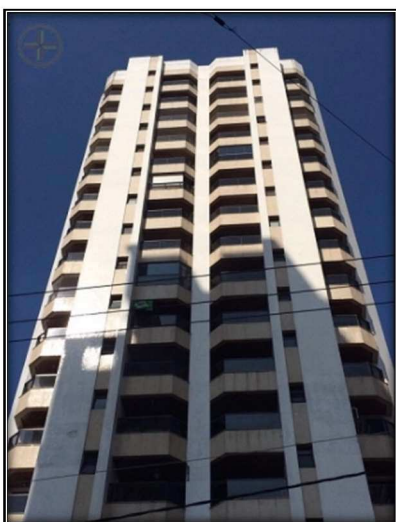
---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 05****Tipo:** Apartamento – andar alto**Endereço:** Rua. Da Móoca 3499**Área útil:** 142 m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 795.000,00**Fonte:** Barreto imóveis

Tel.: (11) 2219.2999



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 06****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Av. Juventus 488**Área útil:** 148m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 800.000,00**Fonte:** WW Imóveis

Tel.: (11) 2633.3030



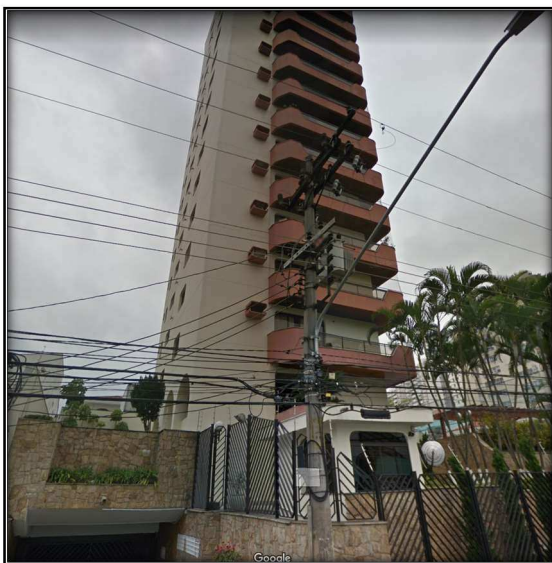
---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 07****Tipo:** Apartamento**Endereço:** Rua: Vitor Antonio Del Vecchio 226**Área útil:** 161m<sup>2</sup>**Preço de Venda:** R\$ 795.000,00**Fonte:** Castan Imóveis

Tel.: (11) 2694.0655





## 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 <sup>2</sup>
1	R\$750.000,00	0,9	R\$675.000,00	156	R\$ 4.326,92
2	R\$770.000,00	0,9	R\$693.000,00	156	R\$ 4.442,31
3	R\$880.000,00	0,9	R\$792.000,00	156	R\$ 5.076,92
4	R\$800.000,00	0,9	R\$720.000,00	156	R\$ 4.615,38
5	R\$795.000,00	0,9	R\$715.500,00	142	R\$ 5.038,73
6	R\$800.000,00	0,9	R\$720.000,00	148	R\$ 4.864,86
7	R\$795.000,00	0,9	R\$715.500,00	161	R\$ 4.444,10
					R\$ 32.809,24
preço metro quadrado					R\$ 4.687,03

**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.

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área útil dos seis elementos de referência em oferta resulta em R\$ 4.687,03 / m<sup>2</sup>.

Portanto, o resultado será:

157,38 m<sup>2</sup> (área útil) x R\$ 4.687,03 / m<sup>2</sup> (preço médio tratado por m<sup>2</sup>) =

R\$ 735.863,71 ou **R\$ 735.000,00 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 apartamento em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Juventus 695, apt.102 – Parque da Móoca São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 735. 000,00**

(setecentos trinta e cinco mil reais)

(Válido para Abril de 2018)

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**14) QUESITOS – Executado**

1- Queira a Sra. Perita descrever o imóvel objeto da presente , com suas metragens e confrontações.

**Resposta:** O apartamento 102, está localizado no 10º andar com área comum a outro apartamento, contemplando desta forma, 02 apartamentos por andar, possui aprox.. A= 157 m2, confrontando de frente para a Av. Juventus.

2- Queira a Sra. Perita descrever o imóvel quanto sua à sua localização no bairro.

**Resposta:** O imóvel está localizado no Bairro Parque da Móoca, próximo à Av. Paes de Barros x Av. Estado x Av. Salim Farah Maluf , como também pode ser observado no item 4 e 4.c) deste laudo, no mapa localização por satélite. O edifício está inserido em uma região mista, de um lado com predominância residencial por casas térrea e/ou assobradada de padrão médio e do outro por edifícios residências.

3- Queira a Sra. Perita informar as condições em geral do imóvel e se está em boas condições de uso.

**Resposta:** O imóvel periciado possui 40 anos de construção.

Aparentemente está em boas condições de uso, sem infiltrações, necessitando de reparos simples, como pintura geral, polimento piso.

4- Informe a Sra. Perita se houve introdução de melhorias no imóvel periciado.

**Resposta:** O imóvel segundo informações foi reformado nos seguintes cômodos : banheiro da circulação quartos e área serviço / despensa , sendo que os demais cômodos aparentemente estão com a planta e acabamentos originais.

O subsolo de garagem foi reformado no quesito piso, com pintura nova e demarcações das vagas.

5- Informe a Sra. Perita se na vizinhança há algum parque ou clube que valorize o imóvel?

**Resposta:** Sim há o clube Juventus de frente ao edifício/apt. Periciado e a praça da Sabesp Móoca.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

6- Informe a Sra. Perita a disposição interna do imóvel objeto desta pericia.

**Resposta:** O imóvel possui uma sala com varanda, cozinha, área de serviço, despensa, 03 dormitórios , sendo 1 suite, e 01 banheiro no corredor intimo, entre os quartos..

7- Informe a Sra. Perita se nas imediações do imóvel existem comercio, escolas , hospitais , delegacias, parques, clubes, etc. que possam valorizar o imóvel.

**Resposta:** Sim existem todos os comércios citados acima.

8- Levando-se em consideração a localização do imóvel, podemos dizer que o mesmo e de alto padrão?

**Resposta:** Não, o apartamento periciado não é alto padrão.

9- Informe a Sra. Perita o valor do metro quadrado do imóvel objeto desta pericia.

**Resposta:** R\$ 4.687,03 / m<sup>2</sup>

10- Informe a Sra. Perita o valor atualizado de mercado do imóvel objeto desta pericia.

**Resposta:** R\$ 735.000,00

11- Informe a Sra. Perita o valor de venda do imóvel levando-se em conta imóveis à venda de igual padrão na mesma região.

**Resposta:** R\$ 750.000,00 / R\$ 800.000,00 sem negociação (fator oferta)

12- Queira a Sra. Perita informar se existe outro imóvel à venda no mesmo edifício e o valor de venda do mesmo.

**Resposta:** Existem alguns apartamentos no mesmo edifício , inclusive o próprio apartamento periciado , nos quais foram utilizados como referência na amostragem e pesquisa deste laudo conf. item 11).

Os valores das pesquisas realizadas e inseridas neste laudo , encontram-se sem negociação, entre R\$ 750.000,00 e R\$ 800.000,00.

Contudo, na tabela do item 12) tratamento de fatores pode-se observar o valor final atribuído aos elementos pesquisados e ponderados através do fator perda.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

13- Esclareça a Sra. Perita minuciosamente a forma e o método utilizado para realização da avaliação do imóvel periciando.

**Resposta:** item 7.1) e item 8) deste laudo.

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 e composto pelo fator oferta conf mencionado no item 8 deste laudo.

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

**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\$ 514.500,00 (quinhentos e catorze mil e quinhentos reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalentes 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 44 (quarenta e quatro folhas).

Sendo, 39 folhas (trinta e nove ) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I e II contendo 05 folhas que totalizam o trabalho em 44 (quarenta e quatro) 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, 16 Abril de 2018

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 5061005182