



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

Processo: Nº 1026021-02.2014.8.26.0100

**Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
Contratos Bancários**

Requerente: BANCO BRADESCO S/A

**Requerido: JAVA 2G PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA 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) Elementos de referência
- 11) Tratamento fatores
- 12) **Conclusão.....22**
- 13) Valor mínimo sugerido para Leilão
- 14) Encerramento
- 15) Anexos I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Laudo 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 Laudo 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 juntados aos autos.

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.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

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 – IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA**VAGA GARAGEM**

Localizado – Rua: Apinagés 1.786 – Ed. Hipeyprisma

VAGA GARAGEM 37

- área útil 26,09 m2,
- fração ideal 0,197826 %.

Matrícula nº: 32.470 – 2º Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

A vistoria foi realizada sem imprevistos.

A perita teve o acompanhamento durante a vistoria do Sr. Waldemir zelador há 6 anos no condomínio.

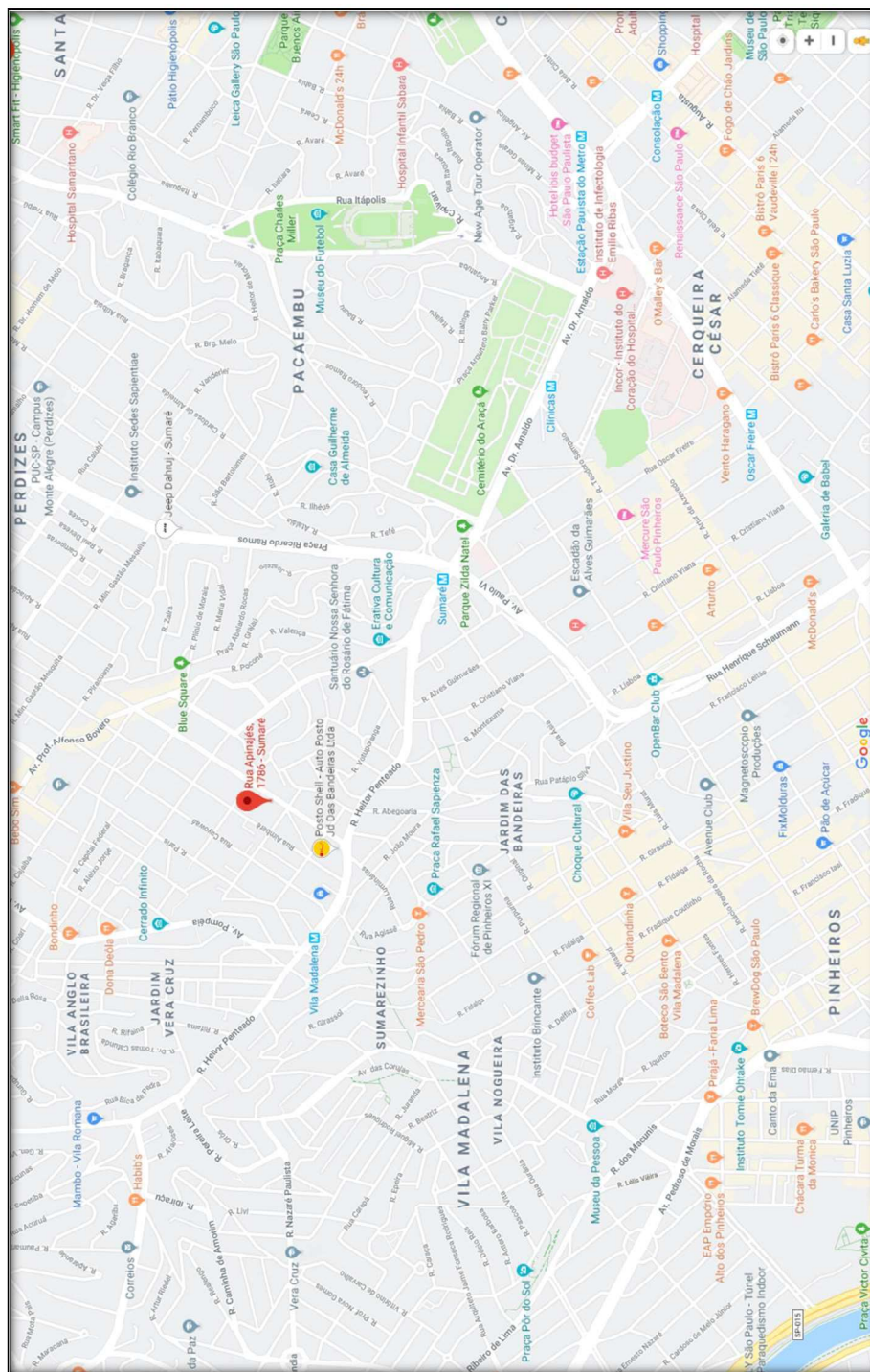
Possui os seguintes ambientes

- sala
- cozinha
- área de serviço
- 03 dormitórios
- 03 banheiros
- dependência de empregada

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Localização por mapa - macro região



Localização por satélite - 3D



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 Perdizes, próximo à av. Heitor Penteado e Av. Sumaré.

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

O objeto deste laudo trata-se de um VAGA DE GARAGEM atualmente está localizada no 1º subsolo.

O edifício onde está localizado a VAGA DE GARAGEM , faz parte de terreno em aclave e ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão medio e possui : 02 torres com 60 apartamentos cada, totalizando 120 unidades.

As vagas são indeterminadas.

O condomínio possui aproximadamente 46 anos, aparentando-se estar conservado, com portaria de segurança, área térrea com jardim , salão de festas, play para crianças, piscina, quadra.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 32.470 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O Método Comparativo de Dados de Mercado, é o método 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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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.”

7.1 - AVALIAÇÃO DE VAGA GARAGEM

A avaliação da vaga de garagem é realizada através da somatória de sua fração ideal de terreno e a sua fração ideal referente a benfeitoria, se esta existir.

A localização do imóvel em que se encontra a vaga, a classificação do padrão construtivo do edifício e o estado de conservação da unidade autônoma (benfeitoria) acarretado em uma valorização ou depreciação da respectiva vaga de garagem.

Fórmula adotada:

$$Vg = \underline{Vtg} + \underline{Vbg}$$

Onde:

Vg = valor da vaga de garagem

Vtg= valor do capital terreno vaga

Vbg=valor do capital benfeitoria vaga

Dados:

- área útil 26,09 m²
- Fração Ideal da vaga 0,197826 %

Valor adotado para m2 da região após pesquisas realizadas = R\$ 8.572,90

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

7.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO REFERENTE A VAGA GARAGEM

$$V_{tg} = \frac{q \times f_{vg} \times 0,85}{2}$$

Onde:

V_{tg} = valor do capital terreno vagaf_{vg} = fração ideal da vaga

q = valor unitário estimado M2 para a região

$$V_{tg} = \frac{R\$ 8.572,90 \times 19,7826 \times 0,85}{2}$$

R\$ 72.077,55**7.3 – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc**

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo Foc , para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “ Foc”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= coeficiente de Ross / heideck

Conforme tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel.

Resumo o imóvel avaliando:

Ir (vida referencial) =	60 anos
le (idade da edificação) =	46 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	42 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,575

$$Foc.i = R + K (1-R)$$

$$Foc.i = 0,20 + 0,575 * (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc.i = 0,620}$$

Onde:

$$V_{bg} = \frac{S \times H \times 82qN \times fp \times foc}{2}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Vbg =	valor do capital benfeitoria vaga.....=R\$?
S =	área útil da vaga de garagem.....=26,09
R8N=	unidade autônoma com 03 quartos para (estimado para julho 2019)=1.415,15
Fp=	fator referente ao padrão (médio)..... =1.380
Foc=	fator obsolencia..... =0,620

$$Vbg = \frac{26,09 \times 1.415,15 \times 1.380 \times 0,620}{2}$$

$$Vbg = R\$ 15.794,91$$

Desta forma:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

$$Vg = R\$ 72.077,55 + 15.794,91$$

$$Vg = R\$ 87.872,46$$

Em números redondos:

$$VAGA 37 = R\$ 88.000,00$$

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);

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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**FACHADA DO EDIFÍCIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS RUA

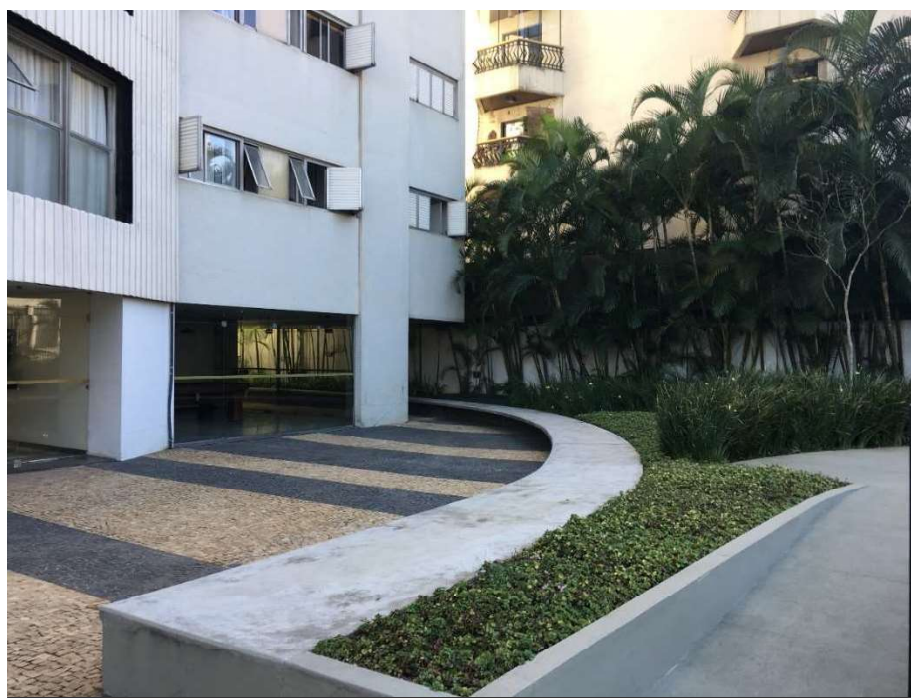


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

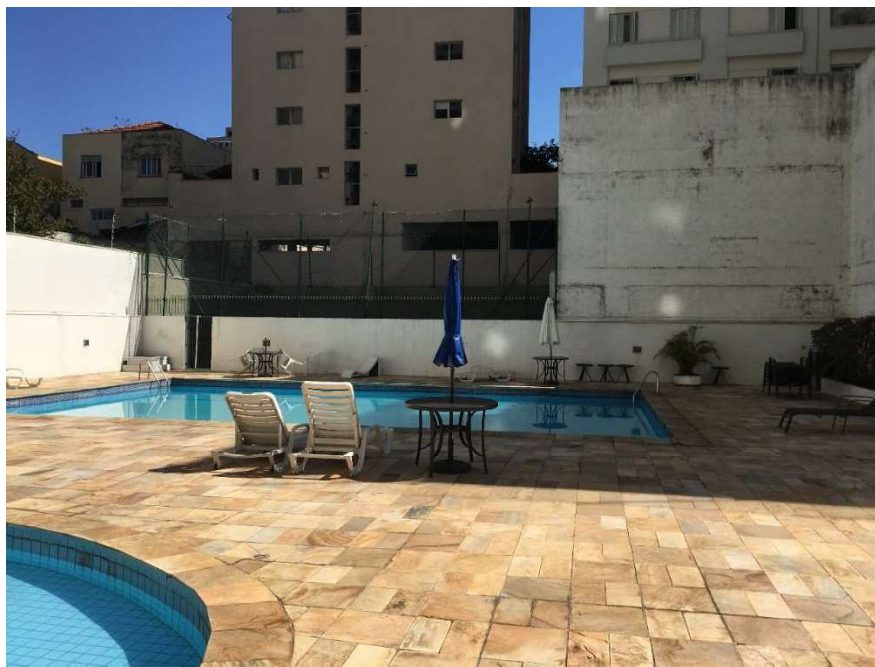


ASPECTOS GERAIS ÁREA EXTERNA

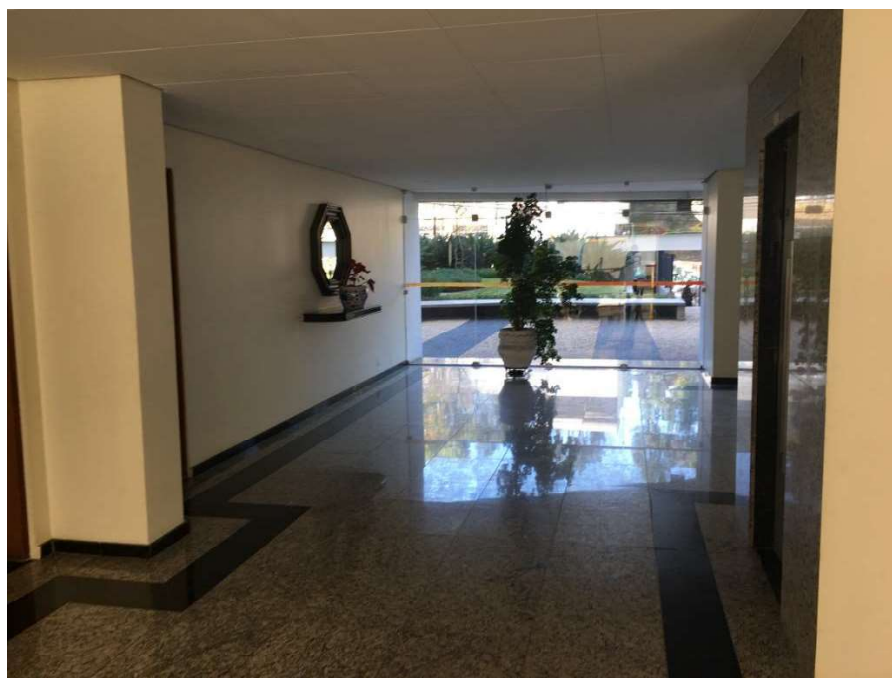


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS ÁREA EXTERNA E HALL ENTRADA

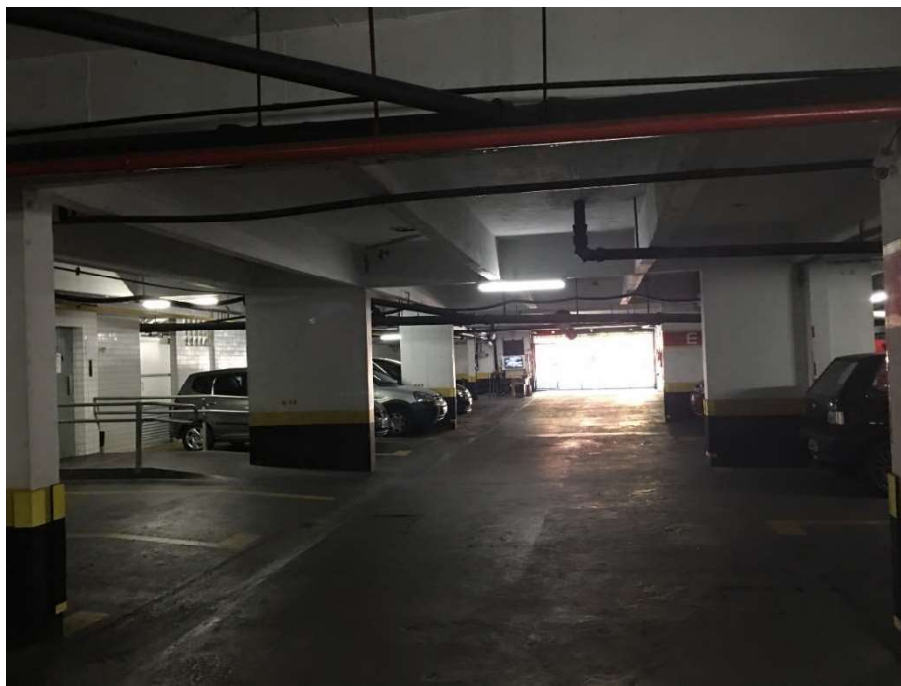


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

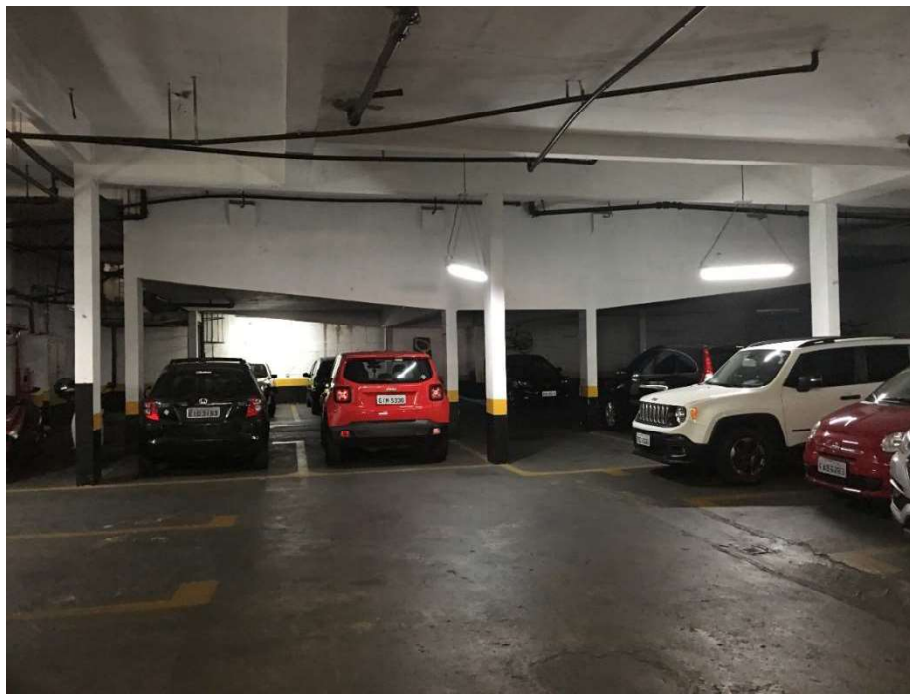


ASPECTOS GERAIS GARAGEM

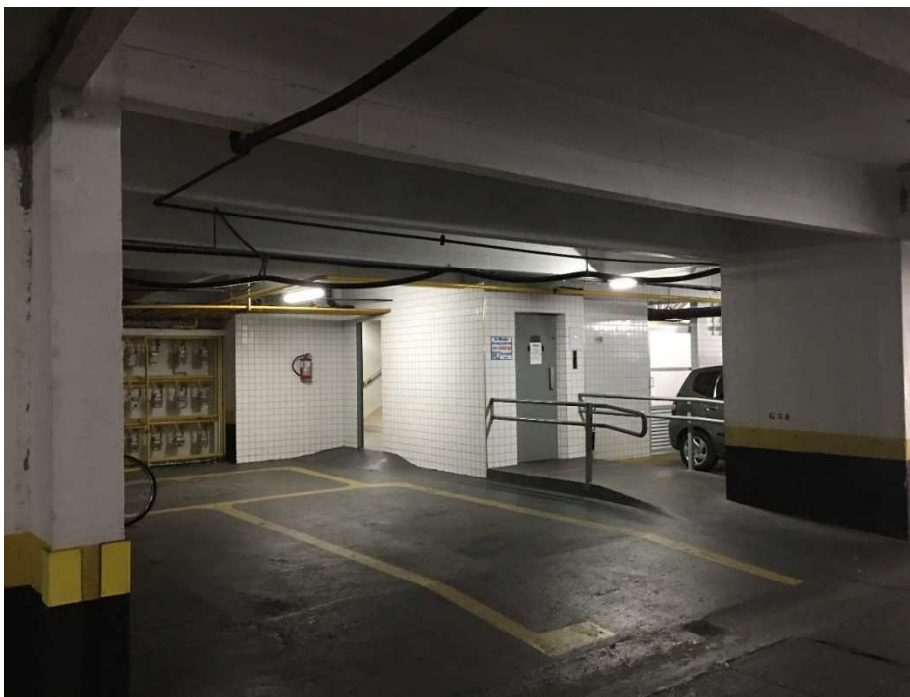


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS GARAGEM



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

10 – 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:

11– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
					R\$ / m ²
1	R\$950.000,00	0,9	R\$855.000,00	128	R\$ 6.679,69
2	R\$1.100.000,00	0,9	R\$990.000,00	130	R\$ 7.615,38
3	R\$1.150.000,00	0,9	R\$1.035.000,00	108	R\$ 9.583,33
4	R\$1.185.000,00	0,9	R\$1.066.500,00	108	R\$ 9.875,00
5	R\$820.000,00	0,9	R\$738.000,00	81	R\$ 9.111,11
					R\$ 42.864,52
preço metro quadrado					R\$ 8.572,90

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

12- 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 **Box 37 atualmente**, em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Rua. Apinagés 1.786 - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

BOX 37 = R\$ 88.000,00

(oitenta e oito mil reais)

Valido para Julho de 2019

13) 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\$ 61.600,00 (sessenta e um mil e seiscientos reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalentes no mercado imobiliário.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

14- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 28 (vinte e oito folhas)

Sendo, 24 folhas (vinte e quatro) do laudo Pericial, a última datada e por fim o Anexo I contendo 04 folhas que totalizam o trabalho em 28 (vinte e oito folhas.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2019

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182