



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 0012499-80.2018.8.26.0100

Ação: Espécies de Títulos de Crédito

Exequente: Companhia de Engenharia de Tráfego - Cet

Executado: Sebastião Pomponet Pinto da Silva e outros

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.....23
- 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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado – Rua Naturales nº 15 , Bairro Moinho Velho
--

Matrícula nº: 125240 – 8º Cartório de Registro de Imóveis.
--

4 - VISTORIA

Não foi possível a vistoria interna ao imóvel apesar da signatária ter ido ao local e ninguém ter atendido a campanha e , também a inúmeros telefonemas dados à imobiliária na qual consta placa fixada na porta de entrada .

A perita também obteve contato telefônico com o Dr. Marcelo Soares (advogado da parte executada) para saber mais detalhes do referido imóvel e este alegou que nada sabia sobre o objeto deste laudo.

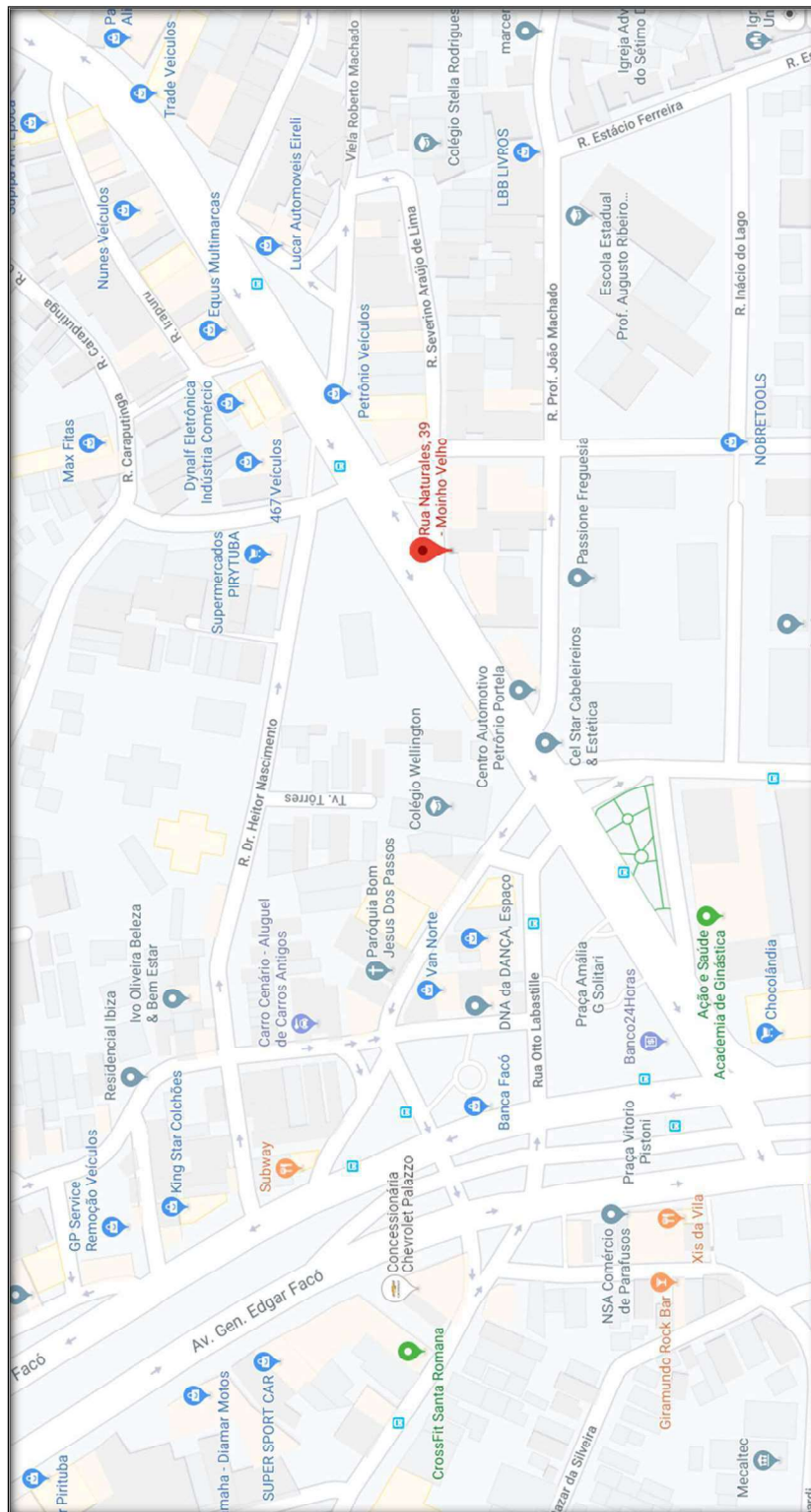
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de pesquisas de imóveis paradigma nas proximidades do local com características similares ao imóvel objeto desta ação.

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 paradigma).

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região



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 do Moinho Velho próximo á Av: Ministro Petronio Portela e Rua Prof. João Machado.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região mista residencial e comercial padrão simples/econômico.

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.

Possui entrada independente ao restaurante como pode ser observado nas fotos anexadas neste laudo às fls. 11 demarcada na cor vermelha.

Aparentemente possui 02 salas no andar superior (sobreloja).

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 125240 do 8º 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 14653-2 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*:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

“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 14653-2 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;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DA RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL



10 – RESUMO DE ÁREAS

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

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 125.240 – 8º CRI)

- área Total: 88,04m²

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 88m²**, 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: imóvel comercial

Endereço: Rua José Niccolini

Área útil: 127 m²

Preço de Venda: R\$ 680.000,00

Fonte: Lopes Trielli

Tel.: (11) 3991-5330



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tips: Imóvel Comercial****Endereço: Av. Paula Ferreira****Área útil: 130m²****Preço de Venda: R\$ 820.000,00****Fonte: Bloudani Acessoria Imobiliária Ltda****Tel.: (11) 3530-4444**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo: Imóvel Comercial****Endereço: Rua Av. Nossa Senhora do Ó****Área útil: 160m²****Preço de Venda: R\$ 800.000,00****Fonte Matriz Imóveis****Tel.: (11) 3935-1005**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04**Tipo: Imóvel Comercial****Endereço: Rua Monjolo 284****Área útil: 150m²****Preço de Venda: R\$ 820.000,00****Fonte: Mirrante Imóveis****Tel.: (11) 2997-7940**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo Imóvel Comercial****Endereço: Rua René de Castro****Área útil: 170m²****Preço de Venda: R\$ 650.000,00-****Fonte: Local Imóveis Agência Pinheiros2****Tel.: (11) 3094-0555**

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\$680.000,00	0,9	R\$612.000,00	127	R\$ 4.818,90
2	R\$820.000,00	0,9	R\$738.000,00	130	R\$ 5.676,92
3	R\$800.000,00	0,9	R\$720.000,00	160	R\$ 4.500,00
4	R\$820.000,00	0,9	R\$738.000,00	150	R\$ 4.920,00
5	R\$650.000,00	0,9	R\$585.000,00	170	R\$ 3.441,18
					R\$ 23.357,00
preço metro quadrado					R\$ 4.671,40

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 4671,40

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\$ 4.671,40 / 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:

$$\text{R\$ } 4.671,40 / \text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 3.269,98 / \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 4.671,40 / \text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 6.072,82 / \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

88 m² (área útil) x R\$ 4.671,40 / m² (preço médio tratado por m²)

R\$ 411.083,20 ou R\$ 411.000,00 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 em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua - Naturales nº 15 , Bairro Moinho Velho - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 411.000,00

(quatrocentos e onze mil reais)

(Válido para Janeiro de 2020)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 27 (vinte e sete folhas).

Sendo, 24 folhas (vinte e quatro folhas) do laudo Pericial, a última datada por fim o Anexo I contendo 03 folhas que totalizam o trabalho em 27 (vinte e sete 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, 31 de janeiro de 2020

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16-ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

Pedido nº 1.405.325		Página nº 1 Certidão na última página
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		8ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO
matrícula 125240	ficha 1	São Paulo, 17 de Novembro de 1999
<p>Uma casa situada na Travessa Cecília da Silva ou Travessa Servidão, ou ainda Passagem Particular, nº 15-A, e seu respectivo terreno constituído por parte do lote 12 da quadra 01, da Vila Moinho Velho, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, medindo 6,45m de frente; 17,30m da frente aos fundos, do lado direito, de quem do imóvel olha para a travessa; 14,50m do lado esquerdo, e 5,50m nos fundos, com a área de 88,04m², confrontando do lado direito com o prédio nº 13-A, do lado esquerdo com o prédio nº 17-A, ambos da mesma travessa, e nos fundos com propriedade de Giovatto & Cia. Inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 104.100.0038-7.</p> <p>PROPRIETÁRIO(A,S): SEBASTIÃO POMONET PINTO DA SILVA ou SEBASTIÃO PAMPONET PINTO DA SILVA, comerciante, e sua mulher JANETE SANTA VIVIANE DA SILVA ou JANET SANTA VIVIANE DA SILVA, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, RG nºs 3.589.121-SP e 11.373.188-SP, CPF em comum nº 616.162.068-53, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua George Schmidt, nº 315, aptº 72.</p> <p>TÍTULO(S) AQUISITIVO(S): Tr. 55.233 de 26/04/1966 (M. 24.244), deste Cartório.</p> <p>O Escrevente: <i>Julio Kersch</i> A Escr. Autorizada: <i>Seleustre...</i></p> <p>Av.1/125240 (trasladamento) - Conforme se verifica do registro feito sob nº 1, na matrícula nº 24.244, deste Cartório, o imóvel matriculado, acha-se penhorado a favor de LUIZ BARBATO, para garantir a execução do valor de Cr\$ 171.271,42, cujo processo encontra-se em trâmite perante a 22ª Vara Cível, desta Comarca. São Paulo, 17 de Novembro de 1999.</p> <p style="text-align: center;">(continua no verso)</p>		
MOD-7-3 002-06/00		


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Página nº 2		Pedido nº 1.405.325	
Certidão na última página			
matrícula	ficha		
125240	1 verso		
<p>O Escrevente: <u>Julio Kanich</u></p> <p>A Escr. Autorizada: <u>Eleonora de Lencastre</u></p> <p>Av.2/125240 Conforme se verifica da petição de 04 de novembro de 1999, e da notificação-recibo municipal nº 060.237/99, a casa sob nº 15-A da Travessa Cecília da Silva, passou a ser lançada sob nº 15 da referida travessa, atualmente denominada Rua Naturales. São Paulo, 17 de Novembro de 1999.</p> <p>O Escrevente: <u>Julio Kanich</u></p> <p>A Escr. Autorizada: <u>Eleonora de Lencastre</u></p>			

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Pedido nº 1.405.325	Página nº 3 Certidão na última página
<p>Pedido nº 1.405.325 CERTIFICO que, nada mais consta desta matrícula. CERTIFICO, finalmente, que, o imóvel objeto da presente certidão, pertence a esta Serventia, desde 15/05/1939. O referido, em forma reprográfica, nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, é verdade e dou-fê. São Paulo, 04 de setembro de 2018.12:38:19h.</p>	
<p>O Escrevente Autorizado que a subscreve: </p>	
<p>Emolumentos R\$30,69 Custas Estado R\$8,72 Ipesp R\$5,97 Sinoreg R\$1,62 Tribunal de Justiça R\$2,11 Imposto Municipal R\$0,63 Ministério Público R\$1,47 Total R\$51,21.</p>	
<p><i>Apenas para os fins do item 59, letra "c", do Capítulo XIV, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, deverá ser contada da data da assinatura digital, sem importar reserva de prioridade.</i></p>	
	
<p>1137463C31485325ULZKMN18D</p>	
<p>CHAVE: e4c1-19b0-1912-70b9-3341-3d77-d14f-3d58</p>	