



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

630

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

*Autoreito protocolo
em cartório,
J. Dê-se vista às
partes por 15 (quinze)
dias. Ant.*

PROCESSO: 0093636-12.2003.8.26.1.0100

AÇÃO: RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO
DINHEIRO

EXEQUENTE: RENATO NERY

EXECUTADO: HUSSEN SAID YASSIN

SP. 22/01/20
Paula Veloso R. Ferreri
Juiz de Direito

Flavia
40º Ofício Cível
Flavia Cristina de Souza Denis
Escrivã Judicial I
Matr. 358.743
Adriana Moreira de Castilho Mantovani
Chefe de Seção / Oficial Maior
Matr. 357.437

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.

*releido em
22/01/20*

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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.....33**
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

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

Imóvel , localizado – Av. Santa Inés, 1.321

Bairro Parque Mandaqui

Matrícula nº: 126.537 – 3º Cartório de Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

Durante a vistoria, a perita teve o acompanhamento dos proprietários do imóvel Sr. ROBERTO SHOJI FURUSHIMA e da Sra. ADELIA JANTSCH.

Segundo informações dos mesmos, o imóvel foi comprado em 2011, possui escritura regular de venda e também projeto regularizado na prefeitura por ter acréscimo de área incorporada e uso de restaurante atualmente.

Os documentos mencionados pelo atual proprietário não foram apresentados para a signatária no momento da vistoria.

Este informou que o advogado dele informará nos autos do processo.

O imóvel atualmente é um restaurante e possui vários espaços tais como: cozinha industrial, área de brinquedos para crianças , salão aberto , salão fechado, banheiros, depósitos etc.

A Pericia transcorreu sem eventualidades.

Localização por satélite



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 Parque Mandaqui, próximo Av. Nova Cantareira x Av. Zumkeller.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite, o imóvel está inserido em uma região mista de um lado com predominância residencial por casas térreas e assobradadas e também por imóveis assobradados comerciais.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

Segundo descrição da proprietária, o antigo imóvel foi reformado onde abriu-se varias paredes para transformar em salão com cadeiras e mesas a fim de servir o restaurante.

Há uma edícula aos fundos assobradada construída posteriormente para moradia dos proprietários.

O imóvel possui 06 vagas de garagem na frente do terreno.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 126.537 do 3º 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:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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;
- 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);

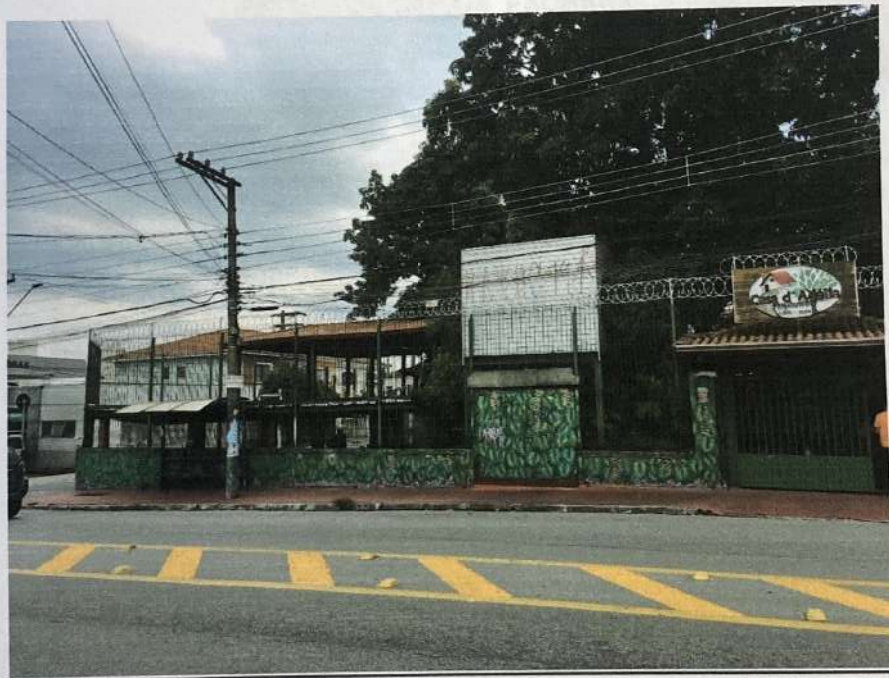
Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

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

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



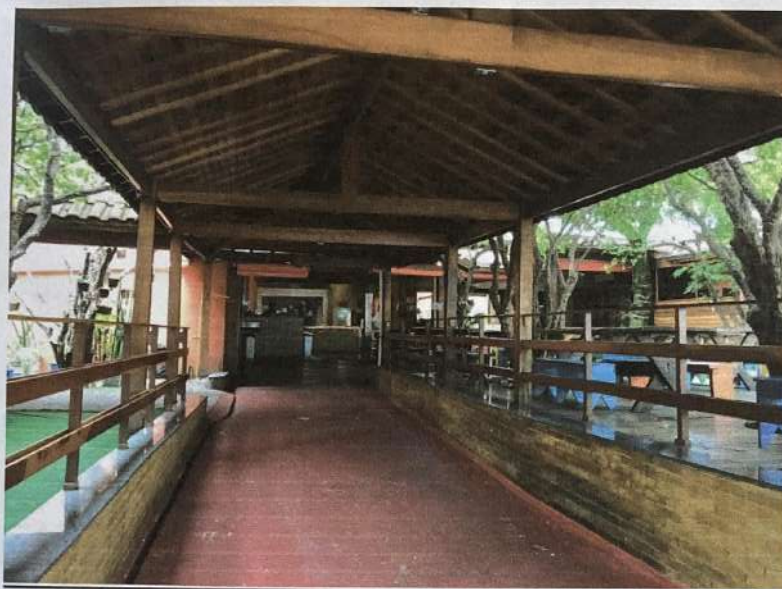
ASPECTOS GERAIS FACHADA





ASPECTOS GERAIS FACHADA



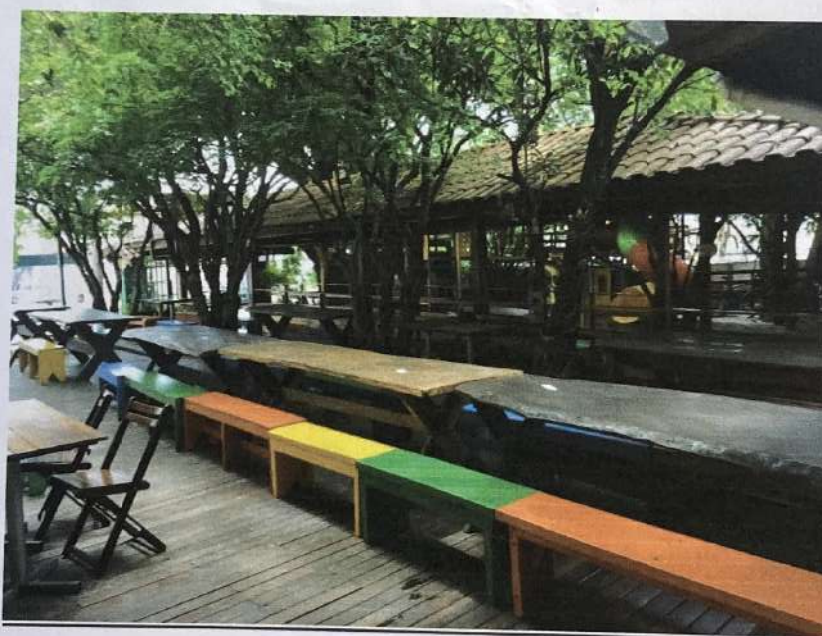


ASPECTOS GERAIS ENTRADA





ASPECTOS GERAIS RESTAURANTE





ASPECTOS GERAIS RESTAURANTE





ASPECTOS GERAIS BRINQUEDOS





ASPECTOS GERAIS





ASPECTOS GERAIS





ASPECTOS GERAIS COZINHA





ASPECTOS GERAIS BUFFET





ASPECTOS GERAIS SALÃO





ASPECTOS GERAIS





ASPECTOS GERAIS





ASPECTOS GERAIS - EDICULA



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:

Tipos: Casas
Endereço: Rua Santa Genevieve 174
Área Útil: 1.060 m²

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 126.537 – 3º CRI)

- o área Útil: 1.060,00 m²

Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a Área de 1.060,00m², 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:

655

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 01

Tipo: Casa

Endereço: Rua ponta grossa 174

Área útil: 800 m²

Preço de Venda: R\$ 2.500.000,00

Fonte: Inovação Imóveis

Tel.: (11) 2971.3030



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 02

Tipo: casa

Endereço: Av. Santa Ines - Joo Delfino, 288

Área útil: 720m²

Preço de Venda: R\$ 3.000.000,00

Fonte: Lopes Condessa Imóveis

Tel.: (11) 2971.4600



657

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 03

Tipo: casa

Endereço: Rua Engenheiro Jean Buff , 253

Área útil: 700 m²

Preço de Venda: R\$ 2.990.000,00

Fonte: Blou Imóveis

Tel.: (11) 3530.4444



Elemento 04**Tipo:** casa**Endereço:** Rua Florineia 65**Área útil:** 550 m²**Preço de Venda:** R\$ 2.500.000,00**Fonte:** Broker Vip Imóveis

Tel.: (11) 3582.1454



Elemento 05

Tipo: casa

Endereço: Rua Santo Egidio 1007

Área útil: 774 m²

Preço de Venda: R\$ 2.430.000,00

Fonte: Mirante Imóveis

Tel.: (11) 2927.7940



12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO R\$ / m ²
1	R\$ 2.500.000,00	0,9	R\$2.250.000,00	800	R\$2.812,50
2	R\$ 3.000.000,00	0,9	R\$2.700.000,00	720	R\$3.750,00
3	R\$ 2.990.000,00	0,9	R\$2.691.000,00	700	R\$3.844,29
4	R\$ 2.500.000,00	0,9	R\$2.250.000,00	550	R\$4.090,91
5	R\$ 2.430.000,00	0,9	R\$2.187.000,00	774	R\$2.825,58
PREÇO METRO QUADRADO					R\$3.464,66

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 3.464,66 / m².

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplicou-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\$ 3.464,66 / 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:

$$R\$ 3.464,66 / m^2 - 30\% = R\$ 2.425,26 / m^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$R\$ 3.464,66 / m^2 + 30\% = R\$ 4.504,05 / m^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$1.060,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times R\$ 3.464,66 / m^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} = \\ R\$ 3.672.539,60 \text{ ou } R\$ 3.700.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

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 Av. Santa Inês, 1.321 - Bairro Parque Mandaqui - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 3.700.000,00

(três milhões e setecentos mil reais)
(Válido para Dezembro de 2019)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

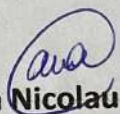
15) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 42 (quarenta e duas folhas).

Sendo, 34 olhas (trinta e quatro folhas) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 08 folhas que totalizam o trabalho em 42 (quarenta e duas folhas).

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

São Paulo, 20 de Janeiro de 2020


Ana Paula Nicolau Machado
CREA - 5061005182