



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 1132247-94.2015.8.26.0100

Ação : Execução de Título Extrajudicial- Espécies de
Títulos de Crédito

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Nathalia Gergos El Dib Rahal 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.....28
- 15) Encerramento
- 16) anexo I
- 17) anexo II

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 – Av. Nova Cantareira 1.861 – Bairro: Tucuruvi

Mátricula 42.659 do 15º C.R.I. São Paulo – SP

4 - VISTORIA

Preliminarmente há de se relatar que esta perita agendou a diligência para dia 27/10/2020 entre as partes tendo em vista o e-mail enviado pela signatária datado em 21/10/2020.(segue cópia item.17 deste laudo)

Após várias tentativas para confirmação da vistoria via celular e via telefone ao patrono do executado, Dr. Paulo Cunha informou que não seria possível a diligência na data marcada pois não haveria ninguém no imóvel (loja) para acompanhar a perícia.

Diante deste impasse a signatária remarcou para dia 29/10/2020 impreterivelmente e o patrono do executado mais uma vez alegou por mensagem de ÁUDIO o mesmo motivo e também pelo fato de o imóvel estar fechado há vários meses e ser um imóvel comercial.

Entretanto a perita cumpriu seu mister trabalho e dirigiu-se até o imóvel penhorado na data previamente remarcada e agendada , e constatou que :

Durante a diligência , a signatária se deparou com um veículo tipo Caminhão baú pequeno parado em frente ao imóvel objeto da lide, no qual o motorista do caminhão desceu e pegou mercadorias de dentro da loja onde estavam 02 funcionários para entregar os pedidos.

A perita então se apresentou aos funcionários e fez a vistoria interna da loja.

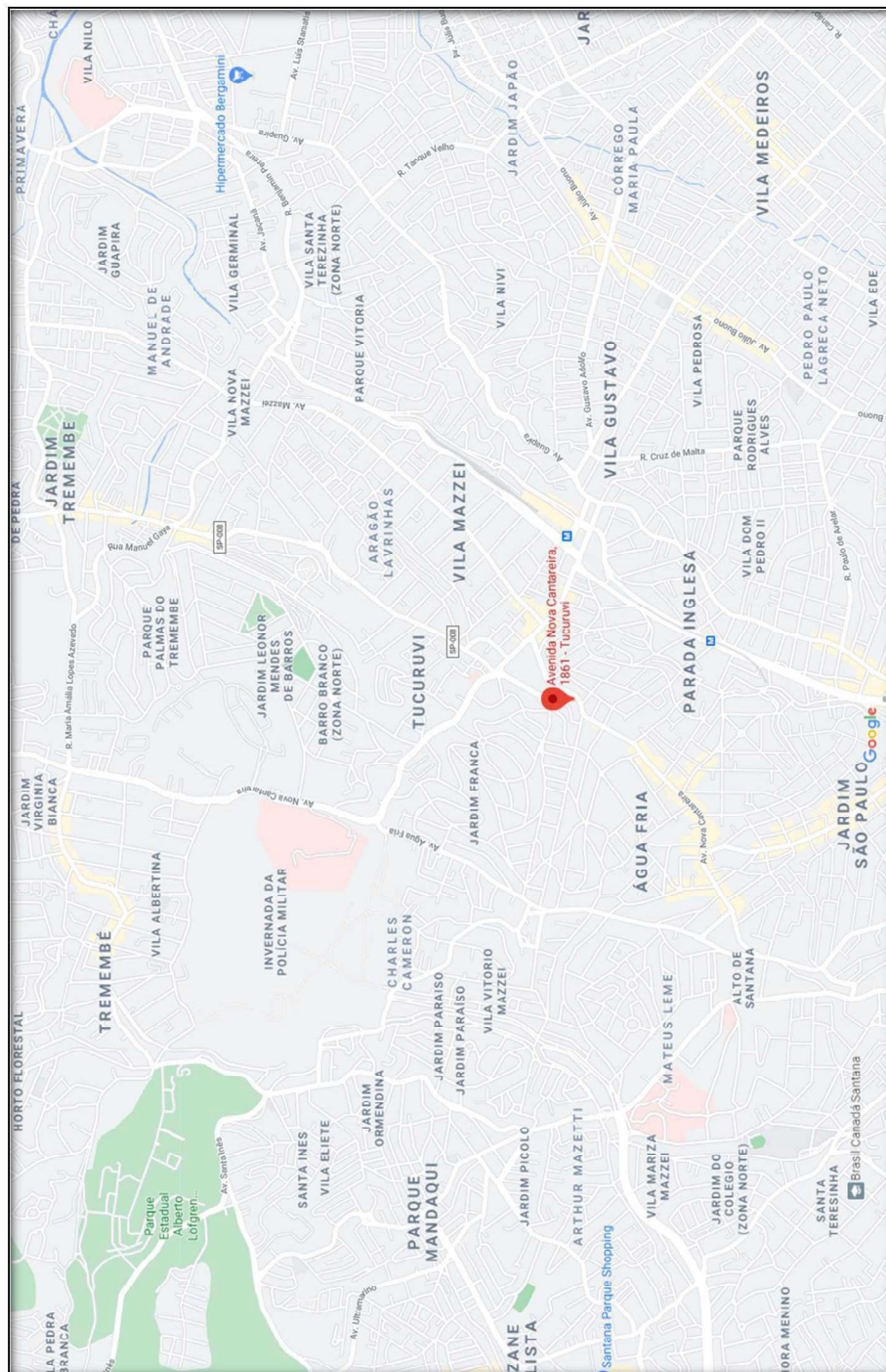
A Sra. Vanusa e Sr. Miguel funcionários da loja, trabalham há mais de 01 ano e não quiseram se identificar com sobrenomes.

Segundo informações colhidas pela perita , o imóvel está alugado para uma loja de artigos de cama, mesa e banho onde funciona e funcionou durante toda a pandemia através de E-COMMERCE (pedidos pela internet) com portas fechadas.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

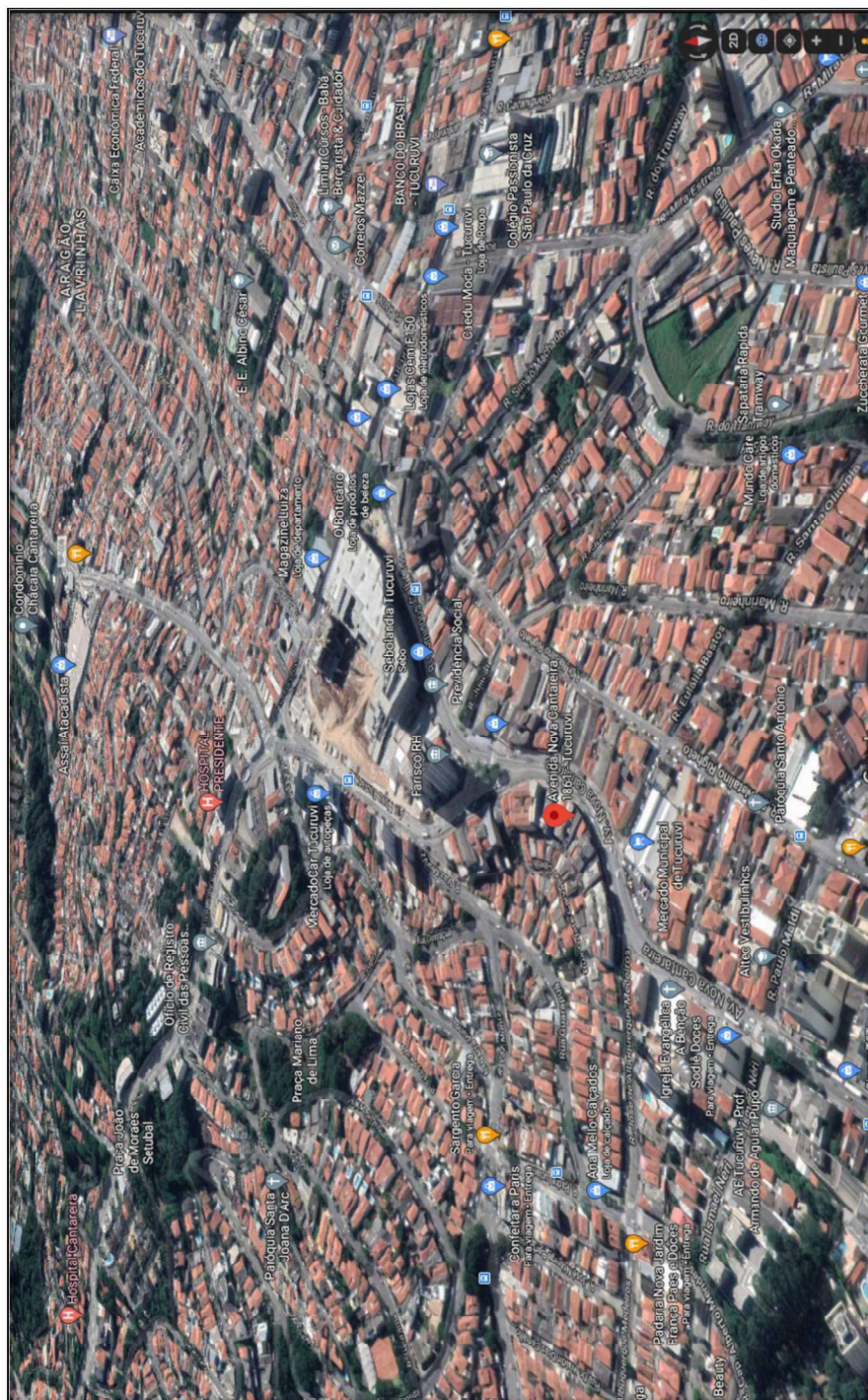
Localização por mapa - macro região



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 Tucuruvi , prox. Av. Mazzei x Av. Nova Cantareira.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel esta inserido em uma região mista de um lado com predominância residencial , 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

01 salão, 02 banheiros,

01 mezanino pequeno

01 depósito subsolo

O imóvel apresenta estado adequado, necessitando de demãos de pintura e revisão de alguns pontos dos forros internos dos ambientes.

O imóvel não possui vaga de garagem.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Matricula do imóvel 42.659 do 15º C.R.I. São Paulo - SP

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

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 14653-1 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

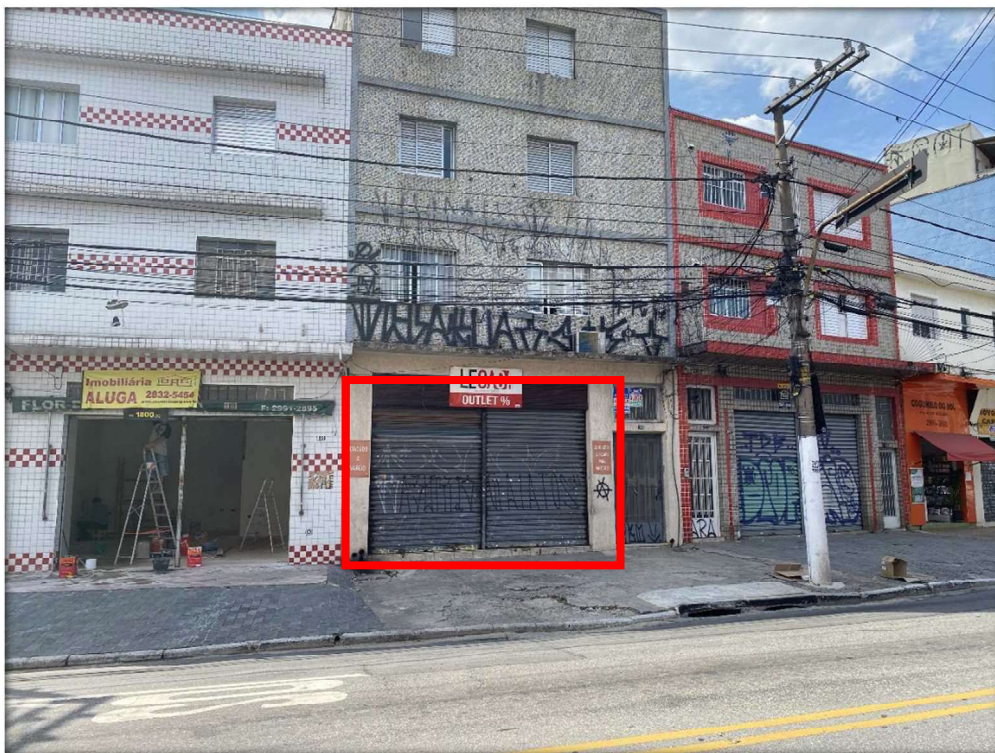
Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- 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);

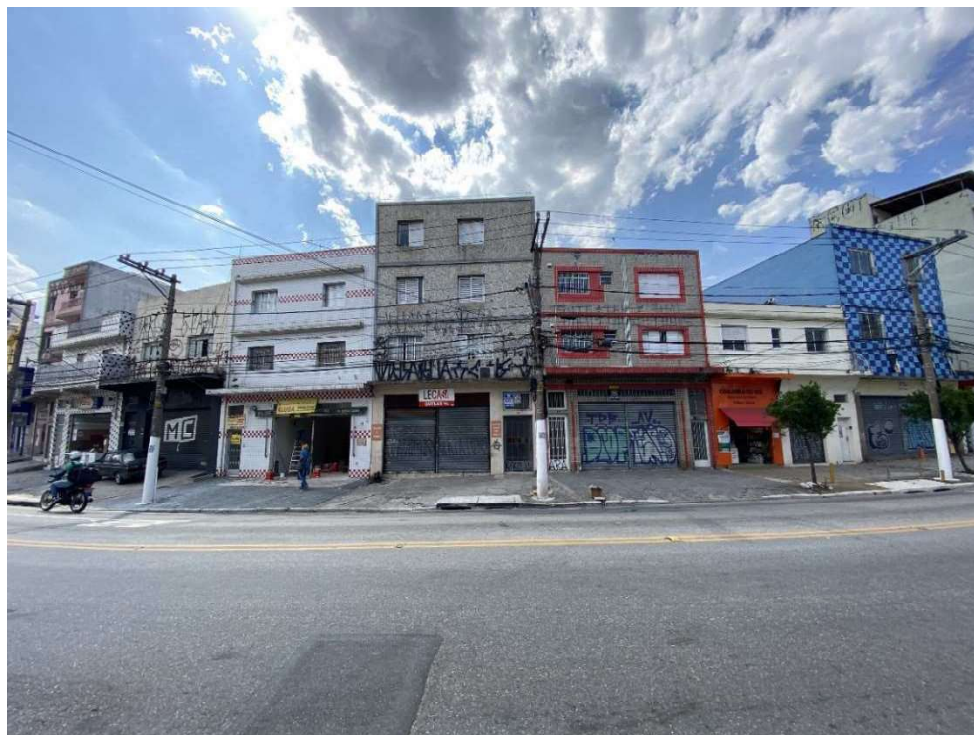
Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

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

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Aspectos gerais fachada loja

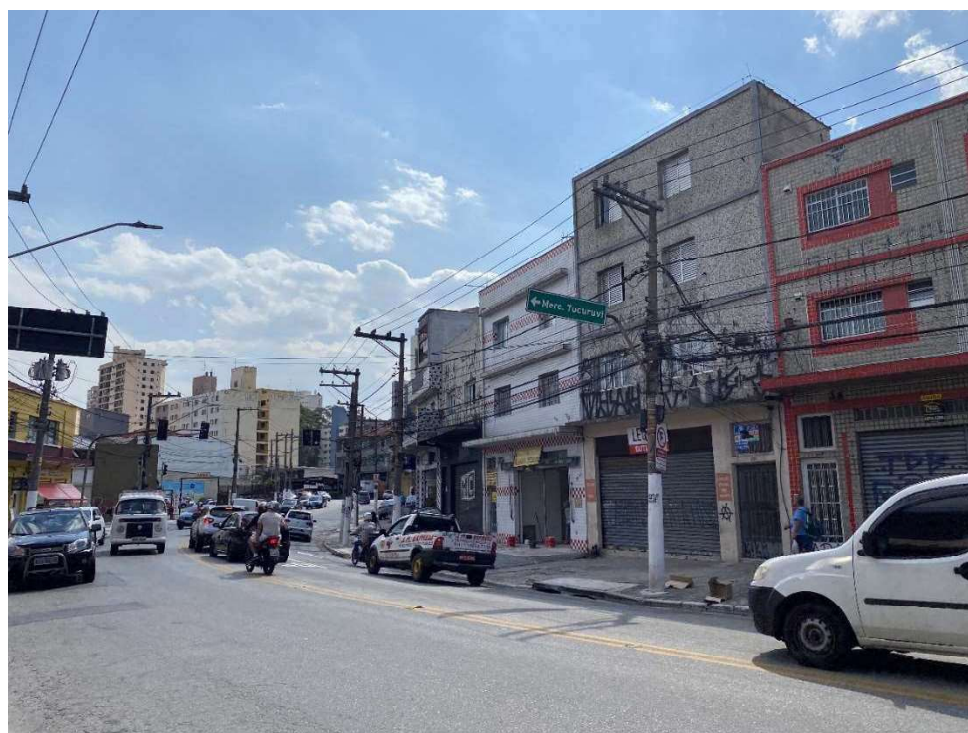


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais rua

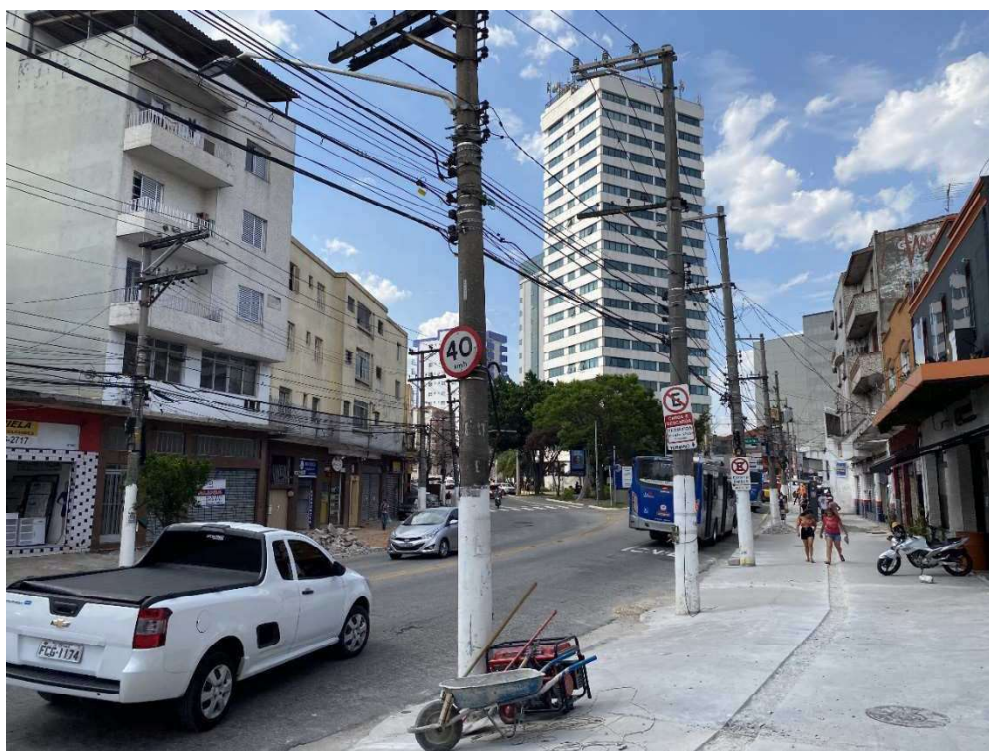


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais rua



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais loja





Aspectos gerais loja



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais loja

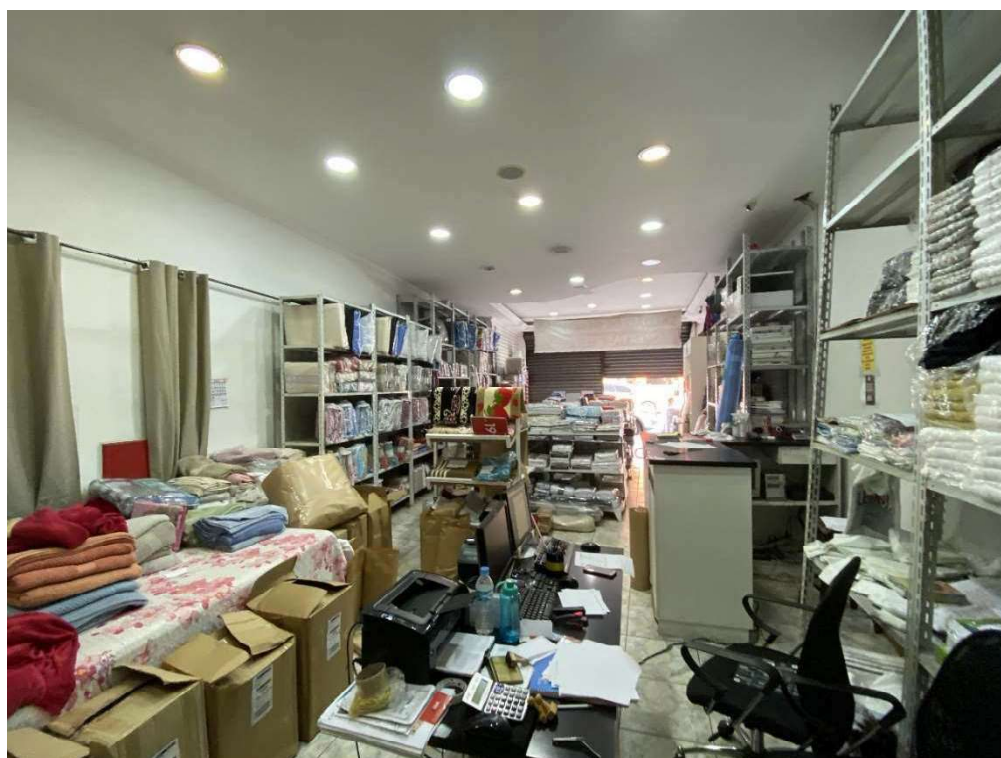


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais loja



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais loja



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 42.659 do 15º C.R.I. SP**Salão térreo**

- Area privativa = 133,70m²
- Area comum = 27,34 m²
- Area construída= 161,04 m²
- Fração terreno = 20,80%

Depósito subsolo

- Area privativa = 168,00m²
- Area comum = 34,37 m²
- Area construída= 202,37 m²
- Fração terreno = 26,10%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 302m²**, (térreo + subsolo) 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: Av. Nova Cantareira 5.104

Área útil: 170 m²

Preço de Venda: R\$ 1.330.000,00

Fonte: AP Souza imóveis

Tel.: (11) 2266.5820



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tipo: Imóvel comercial****Endereço: Rua Maestro João Gomes de Araujo****Área útil: 220m²****Preço de Venda: R\$ 1.700.000,00****Fonte: Paulo Roberto Leardi Imóveis****Tel.: (11) 9.9688-5571**

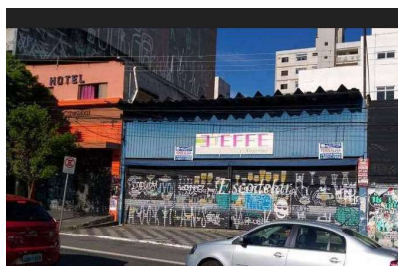
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo: Imóvel comercial****Endereço: Av. Nova Cantareira****Área útil: 140m²****Preço de Venda: R\$ 1.200.000,00****Fonte AP Souza imóveis****Tel.: (11) 2266.5820**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04**Tipo: Imóvel comercial****Endereço: Av. Cruzeiro do Sul****Área útil: 192m²****Preço de Venda: R\$ 2.120000,00****Fonte: Escodelar Imoveis****Tel.: (11) 2476.1887**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo Imóvel comercial****Endereço: Rua Fernandes Sampaio****Área útil: 170m²****Preço de Venda: R\$ 1.500.000,00****Fonte: AP Souza imóveis****Tel.: (11) 2266.5820**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$1.330.000,00	0,9	R\$1.197.000,00	170	R\$ 7.041,18
2	R\$1.700.000,00	0,9	R\$1.530.000,00	220	R\$ 6.954,55
3	R\$1.200.000,00	0,9	R\$1.080.000,00	140	R\$ 7.714,29
4	R\$2.120.000,00	0,9	R\$1.908.000,00	192	R\$ 9.937,50
5	R\$1.500.000,00	0,9	R\$1.350.000,00	170	R\$ 7.941,18
					R\$ 39.588,68
preço metro quadrado					R\$ 7.917,74

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 7.917,74

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\$ 7.917,74/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:

$$\text{R\$ } 7.917,74 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 5.542,41 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 7.917,74 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 10.293,06 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$302 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 7.917,74 / \text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R\$ } 2.391.157,48 \text{ ou } \text{R\$ } 2.390.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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. Nova Cantareira, 1861 – Bairro Tucuruvi - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 2.390.000,00

(dois milhões , trezentos e noventa mil reais)

(Válido para Outubro 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 36 (trinta e seis folhas).

Sendo, 28 folhas (vinte e oito folhas) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 8 folhas que totalizam o trabalho em 36 (trinta e seis 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, 03 de Novembro de 2020

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518