



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: Nº 1097170-53.2017.8.26.0100

**Ação: Execução de Título Extrajudicial
Despesas condominiais**

Requerente: Condomínio Edifício Barão de Christina

Requerida: Her para Estacionamento Ltda Me

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.....30**
- 15) Valor mínimo sugerido para Leilão
- 16) Encerramento
- 17) 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

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.

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 – Avenida Paulista 1471, cj. 1016- Bela Vista

Matrícula nº: 21.367 – 4º Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

Durante a vistoria na unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do Sra. Mirna Rosa dos Santos Oliveira , encarregada da recepção do edifício.

Contudo, não foi possível proceder à vistoria interna do imóvel comercial do conj. 1016 pois o executado não possui advogado constituído nos autos, o imóvel está vazio e os encarregados do edifício não possuem as chaves.

Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de outro imóvel paradigma da unidade 410 no mesmo edifício.

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

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 na Av. Paulista nº 1.471, conjunto 1016 , Bairro Bela Vista - Edifício Barão de Christina.

Próximo ao Parque Trianon, entre as Ruas Itapeva e Rua Prof. Otavio Mendes.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o edifício está inserido em uma região mista com edifícios residenciais e edifícios de escritórios de padrão médio/alto.

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 /bom e possui : 01 torre com 16 andares com 19 unidades por andar, totalizando 304 salas. aparentando-se estar bem conservado, com portaria de segurança e subsolo para estacionamento.

Os elevadores do edifício foram trocados por novos.

Os halls dos andares possuem acabamento em granito preto e detalhes em mármore branco.

Segundo informações, o imóvel possui vagas de garagem indeterminada.

Descrição do imóvel conj.1016

A Unidade objeto deste laudo conj. 1016, segundo informações da Sra. Mirna na qual acompanhou a vistoria , encontra-se com acabamentos e revestimentos antigos e escuros.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 21.367 do 4º 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.

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 DO EDIFÍCIO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS RUA - FACHADA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS TÉRREO DO EDIFÍCIO**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS ANDAR CONJ. 1016



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



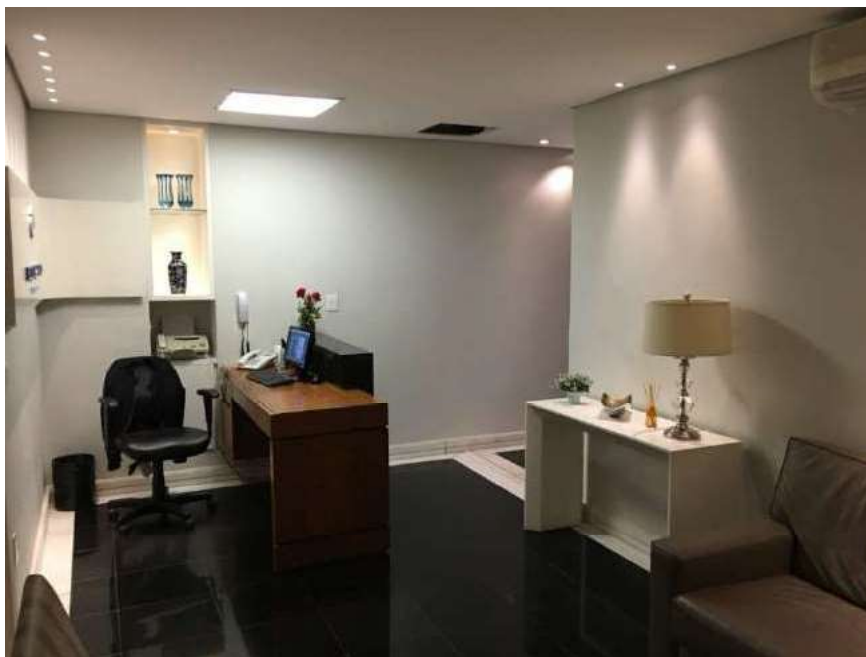
ASPECTOS GERAIS PORTA ENTRADA CONJ. 1016

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



CONJUNTO COMERCIAL PARADIGMA CONJ.401



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



CONJUNTO COMERCIAL PARADIGMA CONJ.401



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

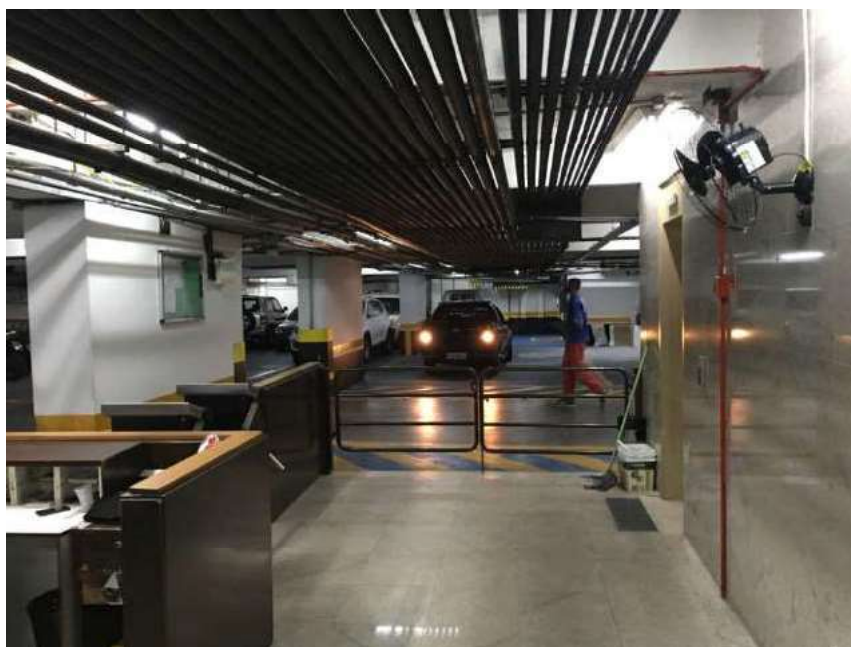


CONJUNTO COMERCIAL PARADIGMA CONJ.401





ASPECTOS GERAIS SUBSOLO
CONTROLE ACESSO



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 21.367–4º CRI)

- área Útil: 28,40 m²
- área comum: 11,31 m²
- área Total: 39,71m²
- Fração Ideal de Terreno: 0,2357%

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 28m²**, 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 e também no próprio edifício onde encontra-se o imóvel em questão, objeto desta pericia, 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:** Sala Comercial**Endereço:** Av. Paulista 352**Área útil:** 43m²**Preço de Venda:** R\$ 425.000,00**Fonte:** re/max urban imoveis

Tel.: (11) 4210-1616



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tipo:** Sala Comercial**Endereço:** : Av. Paulista 1471**Área útil:** 38m²**Preço de Venda:** R\$ 421.000,00**Fonte:** market administração e intermediação imobiliária

Tel.: (11) 3283-0311



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo Sala Comercial****Endereço:** Av. Paulista 807**Área útil:** 36m²**Preço de Venda:** R\$ 450.000,00**Fonte:** Maria A.B. Caldas

Tel.: (11) 3251-5788



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04**Tipo:** Sala Comercial**Endereço:** Av. Paulista 1754**Área útil:** 40 m²**Preço de Venda:** R\$ 400.000,00**Fonte:** Claudio Kayatt

Tel.: (11) 5082-3968



Elemento 05**Tipo:** Sala Comercial**Endereço:** Av. Paulista 575**Área útil:** 44m²**Preço de Venda:** R\$ 498.000,00**Fonte:** NAMERICA Consultoria Imobiliária Ltda**Tel.:** (11) 3080-2500

Elemento 06**Tipo** Sala Comercial**Endereço:** Av. Paulista 807**Área útil:** 33m²**Preço de Venda:** R\$ 360.000,00**Fonte:** MIRANTTE INTERMEDIÇÃO DE NEGOCIOS

Tel.: (11) 3871-8446



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\$425.000,00	0,9	R\$382.500,00	43	R\$ 8.895,35
2	R\$421.000,00	0,9	R\$378.900,00	38	R\$ 9.971,05
3	R\$450.000,00	0,9	R\$405.000,00	36	R\$ 11.250,00
4	R\$400.000,00	0,9	R\$360.000,00	40	R\$ 9.000,00
5	R\$498.000,00	0,9	R\$448.200,00	44	R\$ 10.186,36
6	R\$360.000,00	0,9	R\$324.000,00	33	R\$ 9.818,18
					R\$ 59.120,95
preço metro quadrado					R\$ 9.853,49

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\$ 9.853,49/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:

$$\text{R\$ } 9.853,49/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 6.897,44 / \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 9.853,49/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 12.809,53 / \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$28 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 9.853,49/\text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} =$$

$$\text{R\$ } \text{R\$ } 275.897,72 \text{ ou } \text{R\$ } 276.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

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.Paulista nº 1471 - unidade 1016 – Bairro Bela Vista - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 276.000,00

(Duzentos e setenta e seis mil reais)

(Válido para julho de 2019)

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\$ 193.200 (cento e noventa e três mil e duzentos reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalecentes 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 38 (trinta e oito folhas).

Sendo, 31 folhas (trinta e uma) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 07 folhas que totalizam o trabalho em 38 (trinta e oito 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, 26 de julho de 2019

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182