



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

PROCESSO: 0014121-92.2021.8.26.0100

AÇÃO: Cumprimento de sentença

EXEQUENTE: Condomínio Edifício Elizabeth By Helbor

EXECUTADO: Embrac - Empresa Brasileira de Administração
Mediação de Imóveis Ltda.

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.....25
- 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: Alvaro de Carvalho 86/96**Condominio GAXT**

Box de garagem números : 455,531,569,769,796

4 - VISTORIA

Durante a vistoria a perita teve o acompanhamento do Sr. Miguel gerente do estacionamento há 30 anos e também obteve informações com o Sr. Rafael Rodrigo Furlan que trabalha há 20 anos no local.

A signatária foi informada que as vagas referente à numeração dos boxes de garagem não são fixas e sim rotativas, ou seja, não obrigatoriamente o proprietário da vaga utilizará a mesma vaga sempre e sim utilizará conforme adequação do estacionamento às vagas tendo em vista que os veículos são estacionados somente pelos funcionários da empresa conforme fluxo de entrada e saída dos veículos.

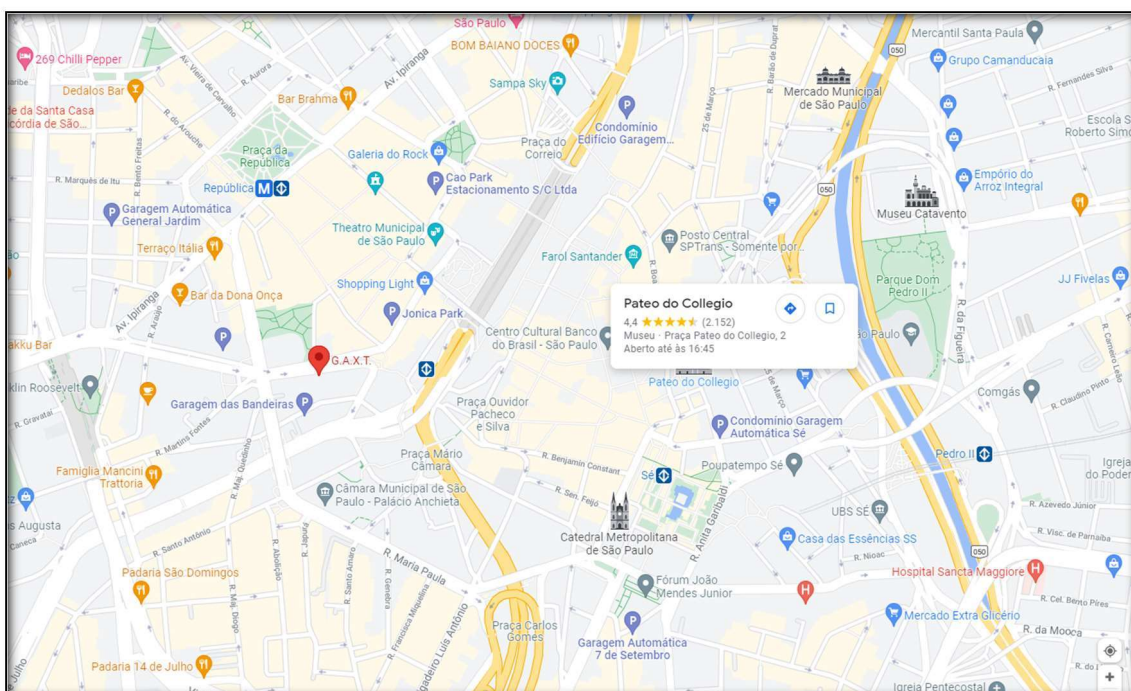
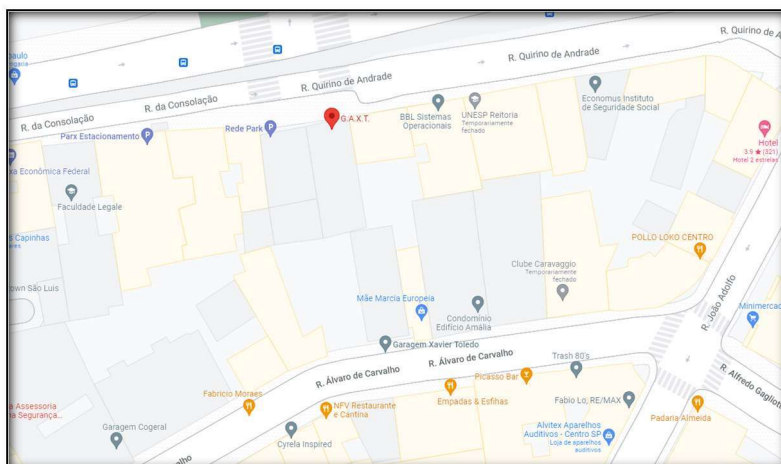
A entrada do estacionamento conforme matricula à Rua: Alvaro de Carvalho está fechada por causa da pandemia e com restrição do número de funcionários.

A entrada do estacionamento se dá atualmente somente pela Av. da Consolação nº1.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

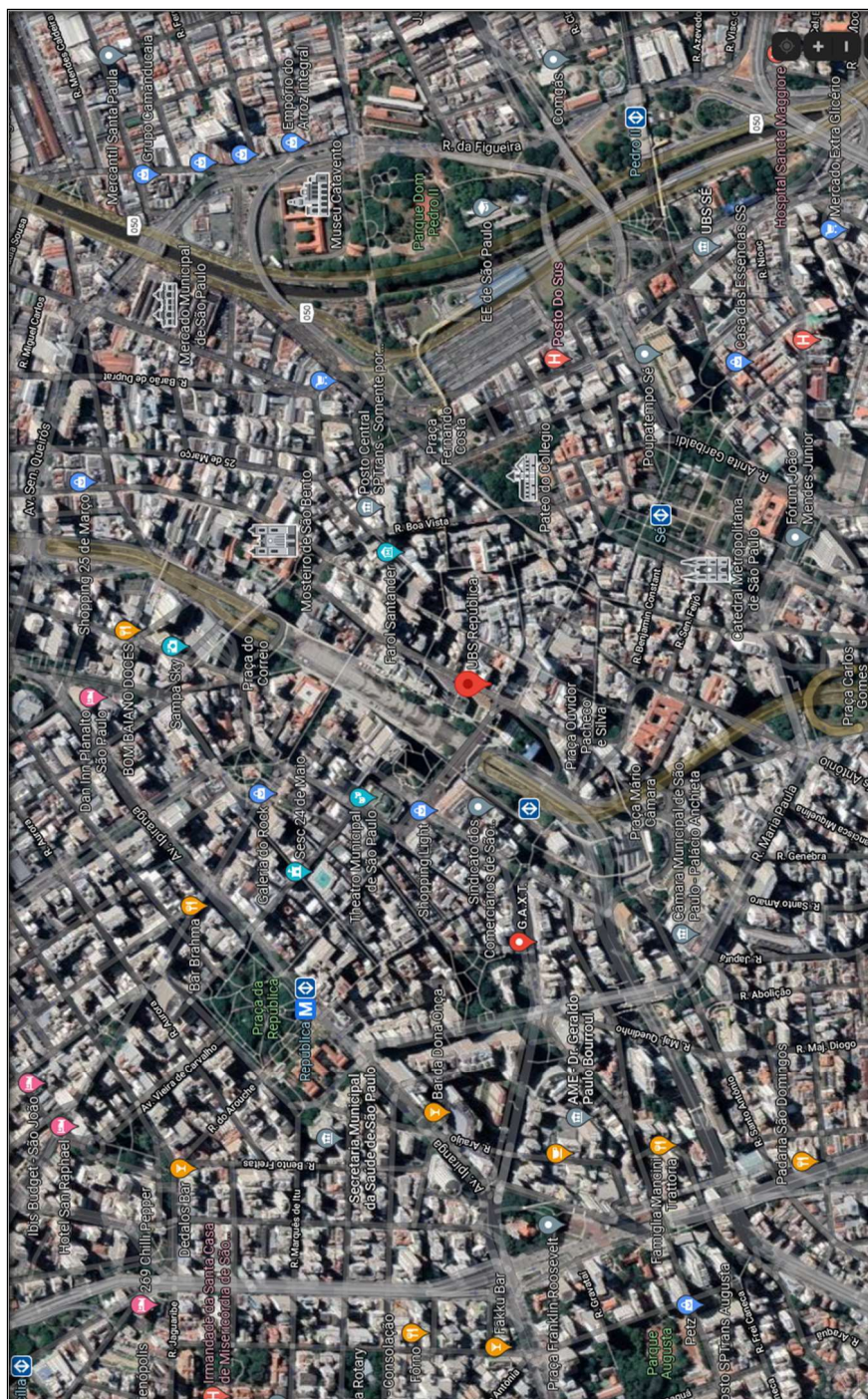
Localização por mapa - macro região



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 centro de São Paulo entre as principais vias de acesso: Av. da Consolação x Av. 9 de Julho.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite, o imóvel está inserido em uma região comercial de padrão simples.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno levemente em declive.

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

O edifício onde está localizado os box de garagem é tipo edifício garagem.

A entrada principal do edifício se dá pela Av. da Consolação.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Íntegra CRI ver às fls. 33 à 53 dos autos

5º CRI - São Paulo	
matrícula 8.287	box 455
matrícula 6.555	box 531
matrícula 6.451	box 569
matrícula 5.108	box 769
matrícula 4.409	box 796

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.”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 14653-2 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



**EDIFICIO ENTRADA PELA RUA ALVARO DE CARVALHO -
FECHADA**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

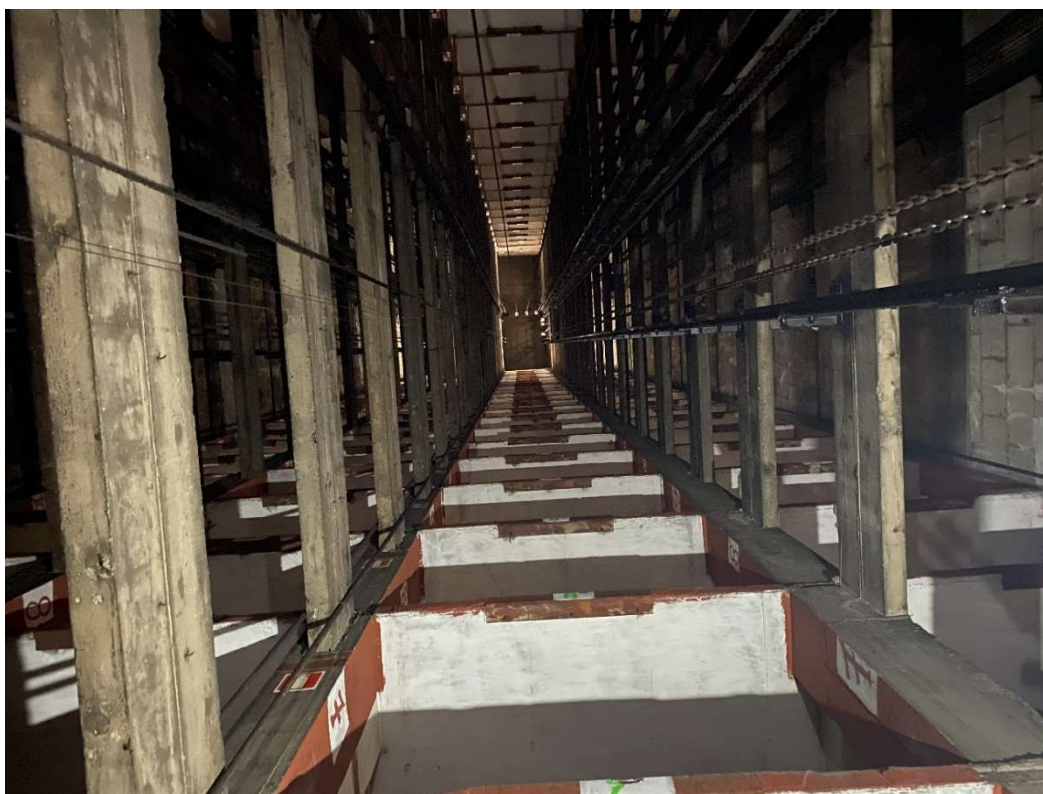


**EDIFÍCIO ENTRADA PELA AV. DA CONSOLAÇÃO Nº 1 -
EM FUNCIONAMENTO**





ASPECTOS GERAIS INTERNOS





ASPECTOS GERAIS – ENTRADA RECEPÇÃO VEÍCULOS





ASPECTOS GERAIS – ENTRADA RECEPÇÃO VEÍCULOS

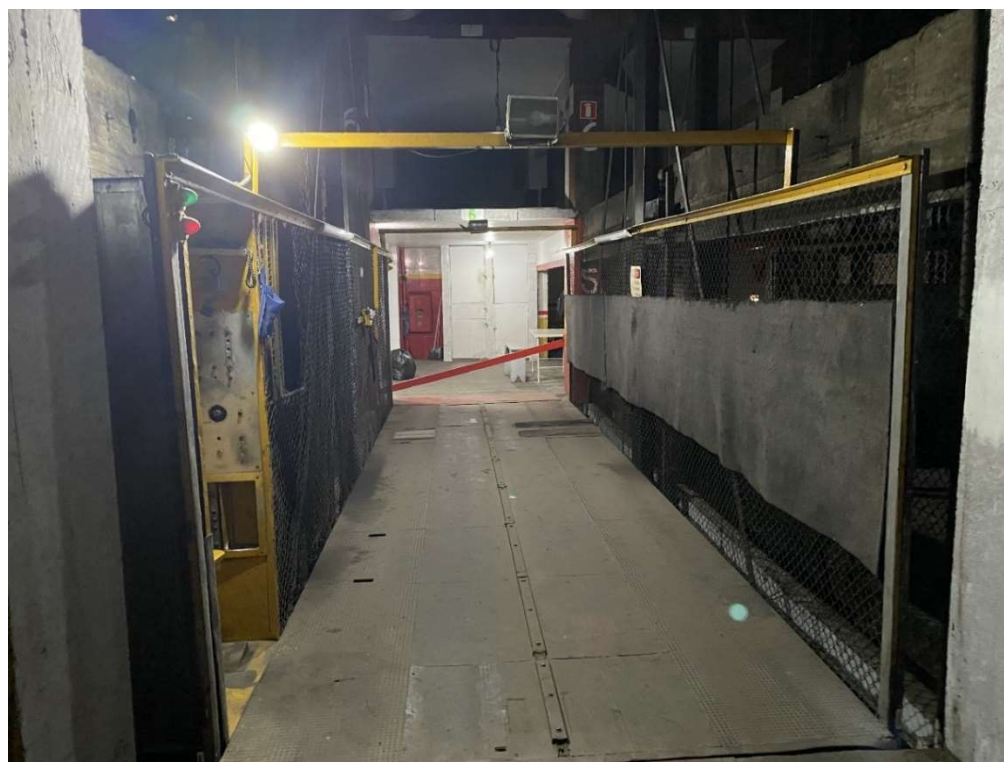


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS INTERNOS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações das Matrículas do Imóvel, os boxes de garagem possuem as seguintes áreas:

- Área construída = 25,12 m²
- fração ideal terreno = 1/425

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 box garagem conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: Box Garagem

Endereço: Av. Consolação 1

Área útil: 25m²

Preço de Venda: R\$ 7.000,00

Fonte: Vip leilão

Tel.: (11) 3093.5252



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: sala comercial

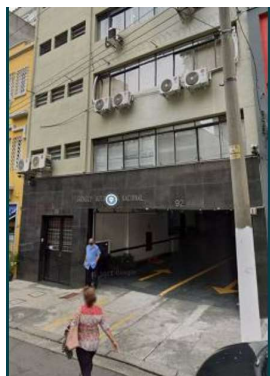
Endereço: Rua. Anita Garibaldi

Área útil: 15m²

Preço de Venda: R\$ 9.000,00

Fonte: Willian Henrique imóveis

Tel.: (11) 9.9454.7190



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: Box garagem

Endereço: Praça Franklin Roosevelt

Área útil: 15m²

Preço de Venda: R\$ 7.000,00

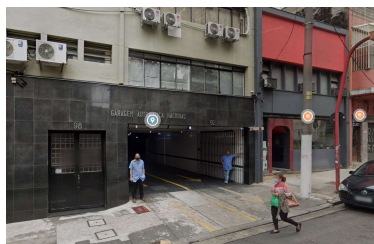
Fonte: Adbens Imóveis

Tel.: (11) 9.8919.0874



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04**Tipo: Box garagem****Endereço: Rua. Da Glória 92****Área útil: 16 m²****Preço de Venda: R\$ 8.000,00****Fonte: Novo plano Imóveis****Tel.: (11) 9.6344.3373**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo: Box garagem****Endereço: Rua. Nestor Pestana 121****Área útil: 15 m²****Preço de Venda: R\$ 7.000,00****Fonte: Consolação Imóveis****Tel.: (11) 325.5554**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL
		homogeneização		
1	R\$7.000,00	0,9	R\$6.300,00	25
2	R\$9.000,00	0,9	R\$8.100,00	15
3	R\$7.000,00	0,9	R\$6.300,00	15
4	R\$8.000,00	0,9	R\$7.200,00	16
5	R\$7.000,00	0,9	R\$6.300,00	15
			R\$34.200,00	
preço box garagem			R\$6.840,00	
			R\$6.840,00	
			-30,00%	R\$4.788,00
			30,00%	R\$8.892,00

A média aritmética dos preços tratados dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 6.840,00.

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\$ 6.840,00 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\$ 6.840,00 - 30% = R\$4.788,00 (limite mínimo)

R\$ 6.840,00 + 30% = R\$ 8.520,47 (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:

R\$ 6.800,00 por arredondamento de mercado para cada box de garagem.

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 os box de garagem em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua: Alvaro de Carvalho 86/96- Centro São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

BOX 455 = R\$ 6.800,00
(Seis mil e oitocentos reais)

BOX 531 = R\$ 6.800,00
(Seis mil e oitocentos reais)

BOX 569 = R\$ 6.800,00
(Seis mil e oitocentos reais)

BOX 769 = R\$ 6.800,00
(Seis mil e oitocentos reais)

BOX 796 = R\$ 6.800,00
(Seis mil e oitocentos reais)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15-* ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial em 26 folhas.

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

São Paulo, 24 de Setembro de 2021

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518