



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 0005698-17.2019.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Albercan Empreendimentos Imobiliarios 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..... 39.
- 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 – Rua Albuquerque Lins nº 537 – Conj: 116 - Santa Cecília

Matrícula nº: 105.619 – 2º Ofício de Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

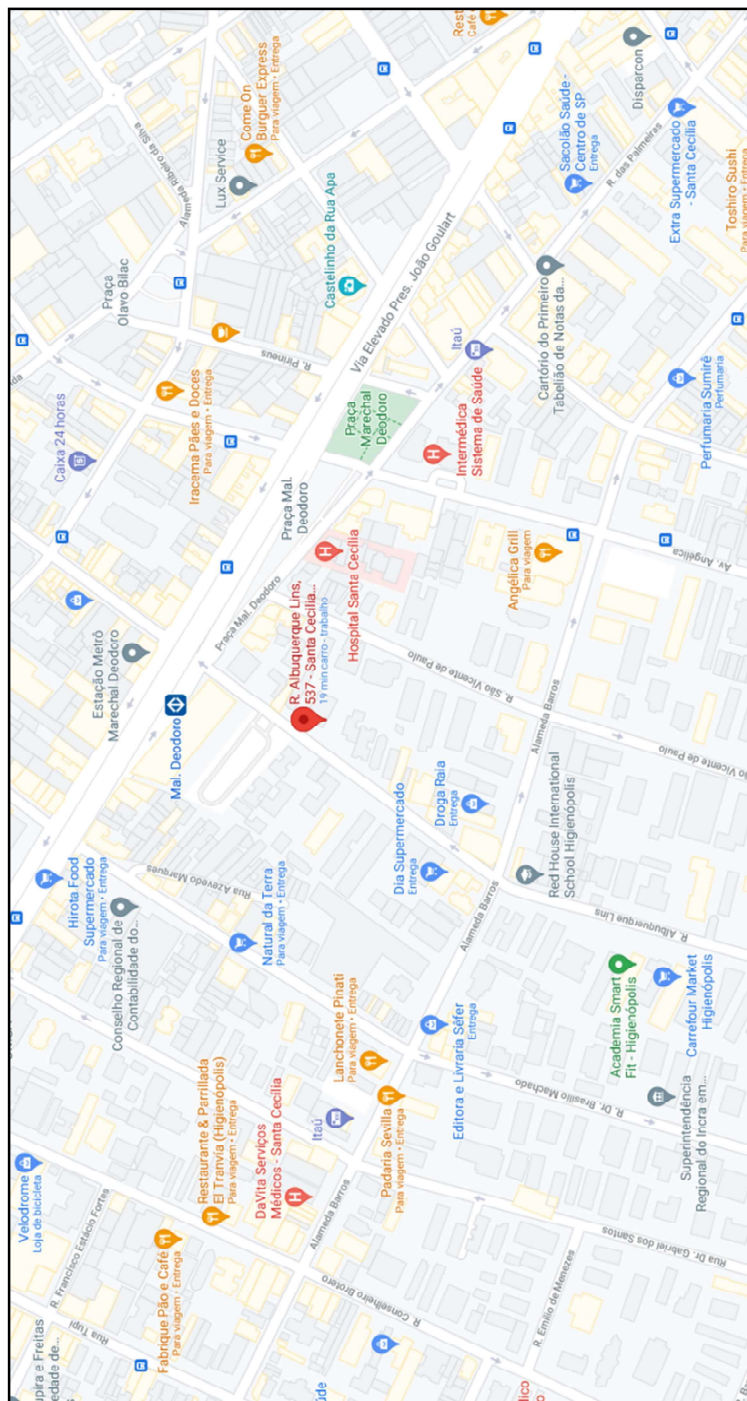
Na vistoria da unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento da Dra. Camila Espíndola advogada do executado e do Sr. Leandro Soares gerente condominial há 21 anos no edifício.

A Perícia transcorreu sem eventualidades.

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 de Santa Cecilia bem próximo às vias Elevado João Goulard x Rua: Al. Barros.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região de um lado com predominância residencial por casas assobradadas, edifícios residenciais e comerciais de padrão médio e comércio local.

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 tipo sala comercial localizado no Ed. Shammas com 18 andares e sendo 8 salas por andar totalizando 144 unidades.

O edifício não possui salas de reuniões nas áreas comuns, somente recepção com segurança no pav. Térreo.

O padrão do edifício é bom e o imóvel penhorado possui : 01 sala, 02 banheiros e 01 mini copa.

A sala comercial avalianda apresenta algumas áreas com o revestimento do piso destacando-se, batentes e portas necessitando de reparos e necessidade de pintura geral.

Os banheiros apresentam estufamento dos azulejos em decorrência de infiltração advinda de outros andares à ser avaliada pelo condomínio.

O imóvel possui 01 vaga de garagem rotativa com manobrista..

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 105.619 do 2º Ofício 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.”

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 14653-1 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;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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



ASPECTO GERAL DO EDIFÍCIO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

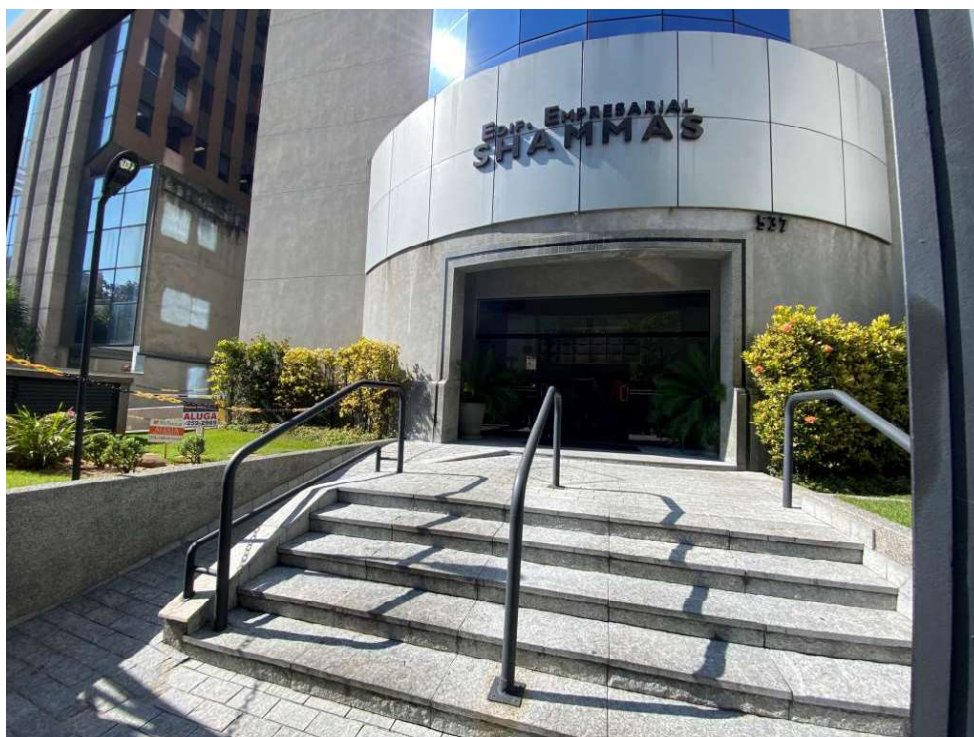


ASPECTOS GERAIS DA RUA

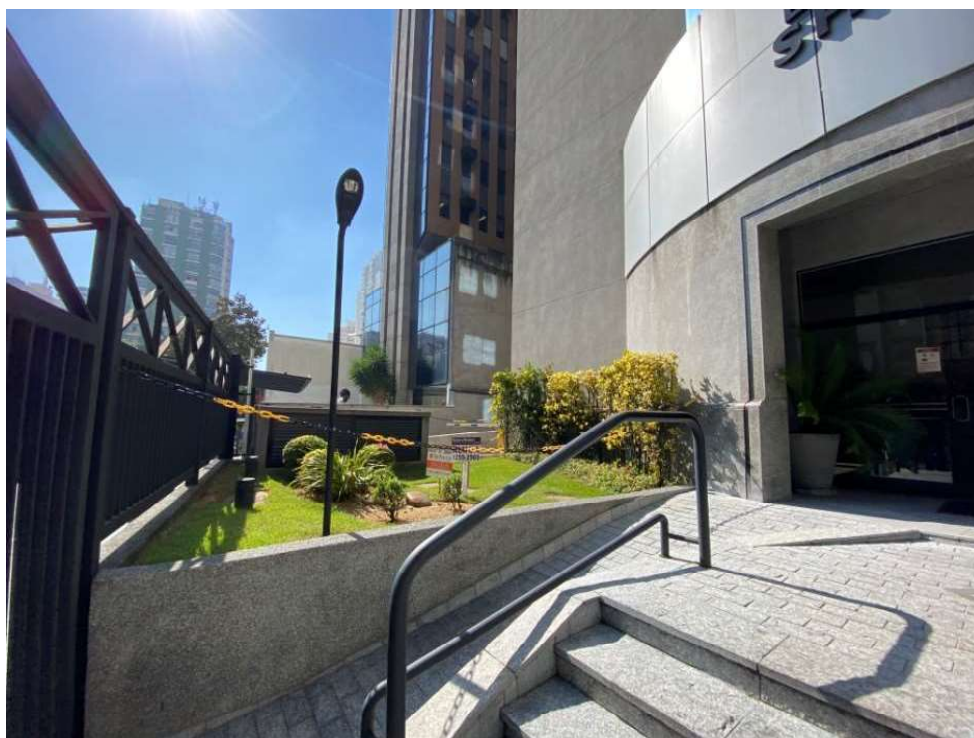


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

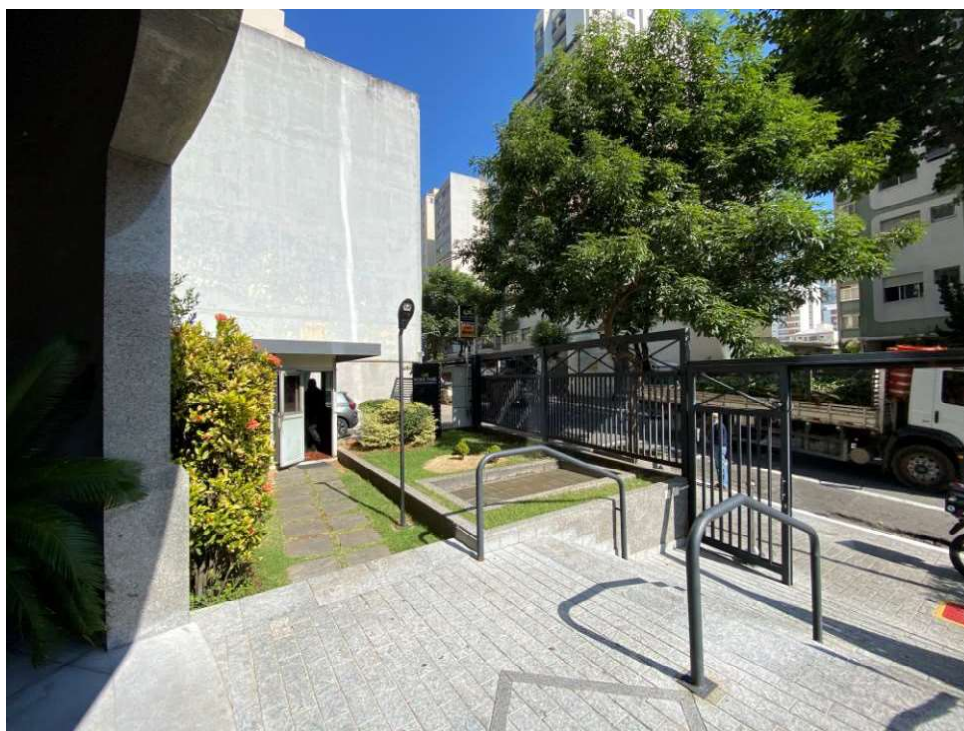


ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

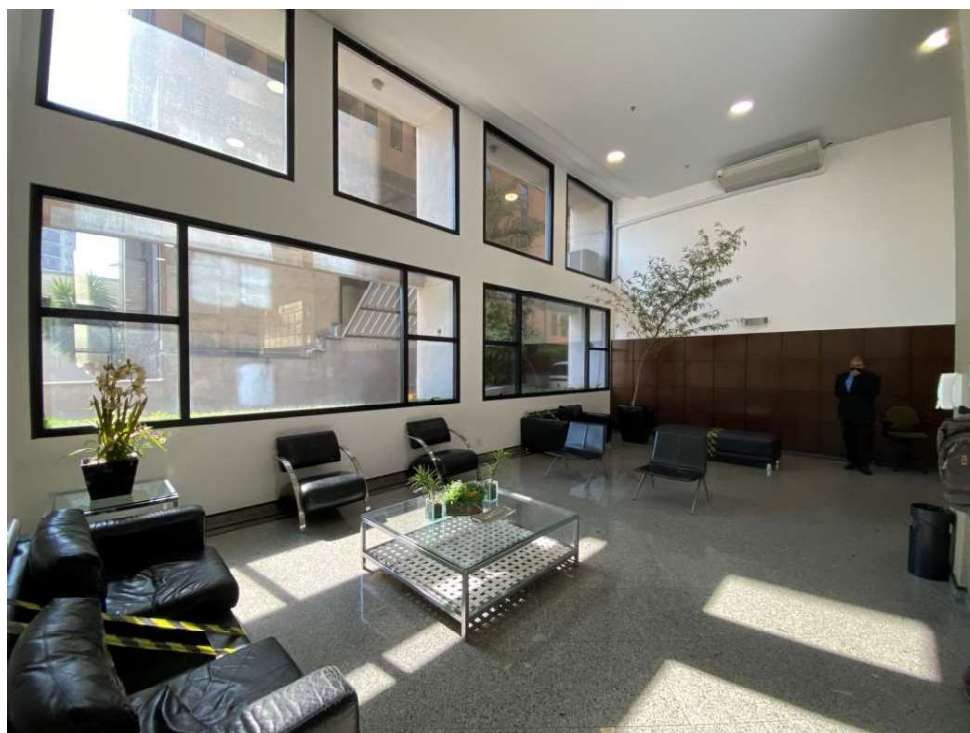


ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

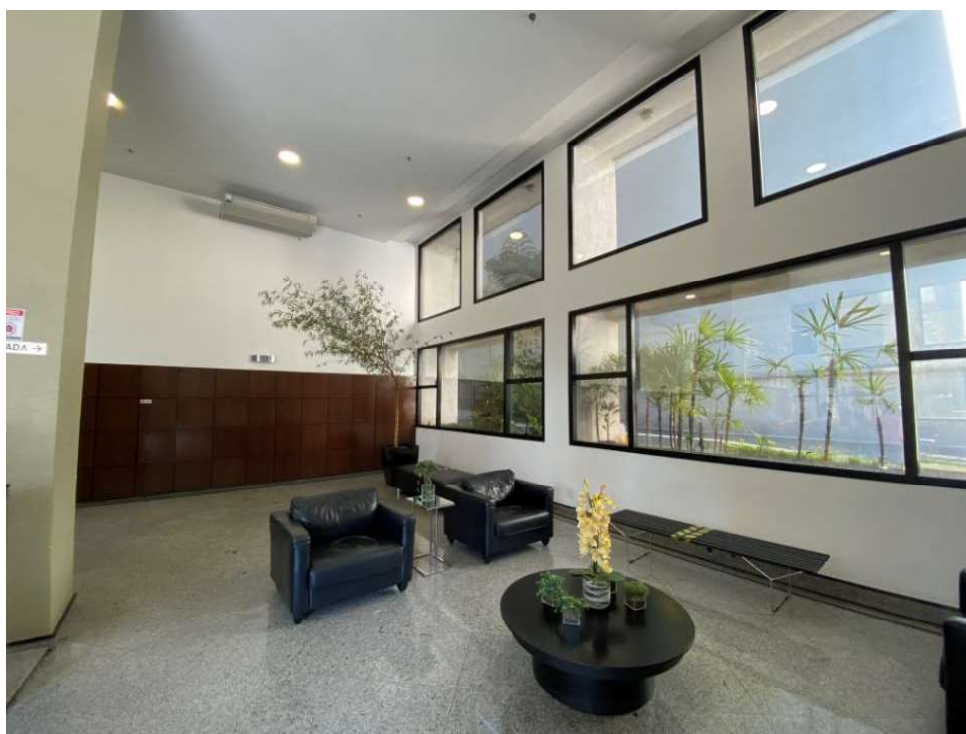


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

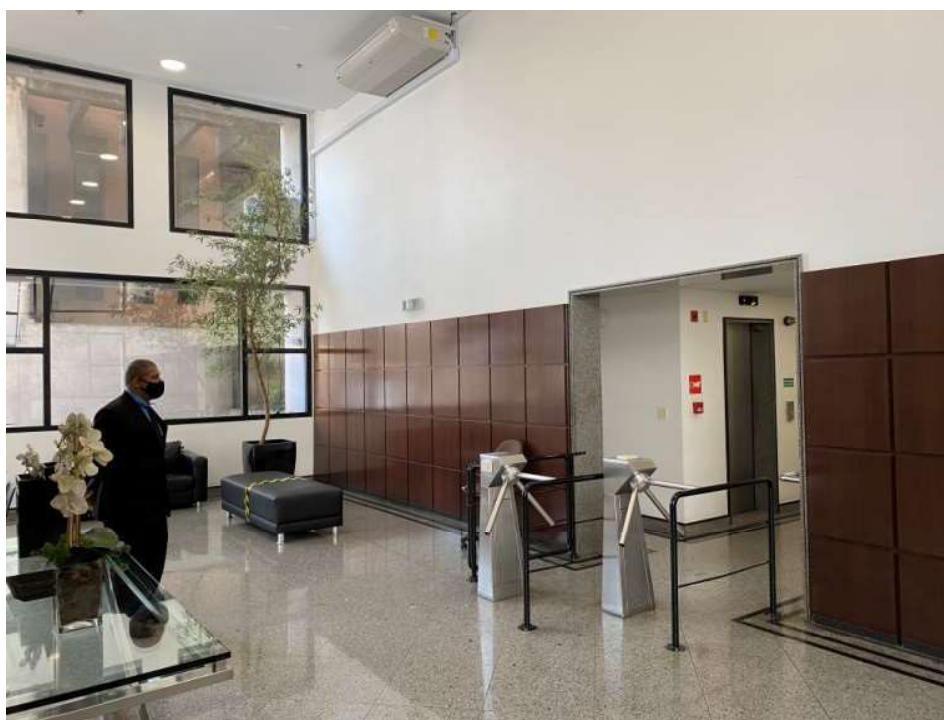


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

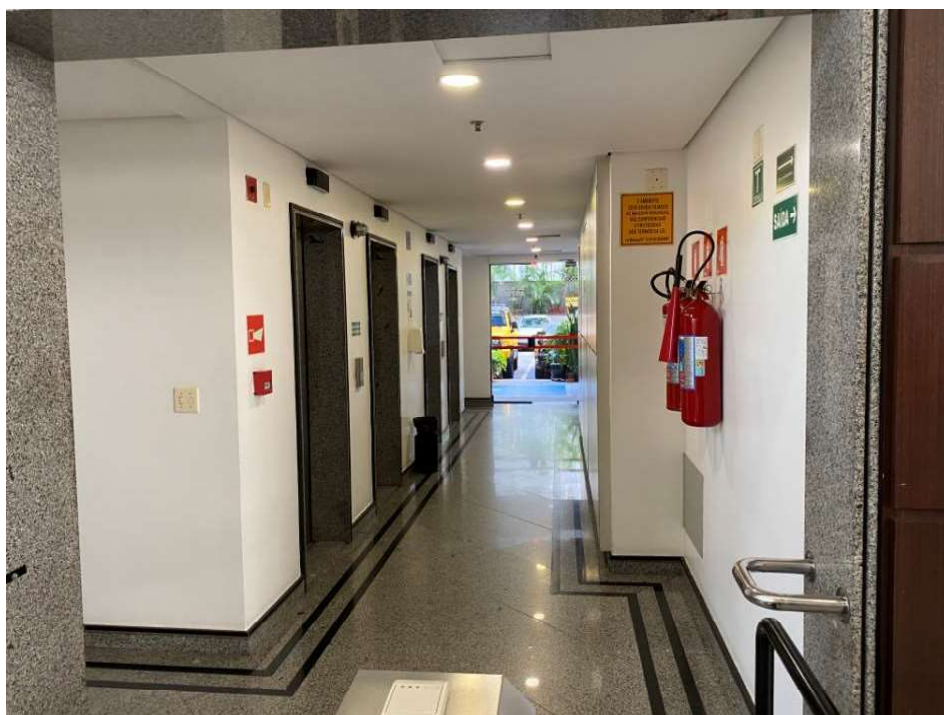


ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

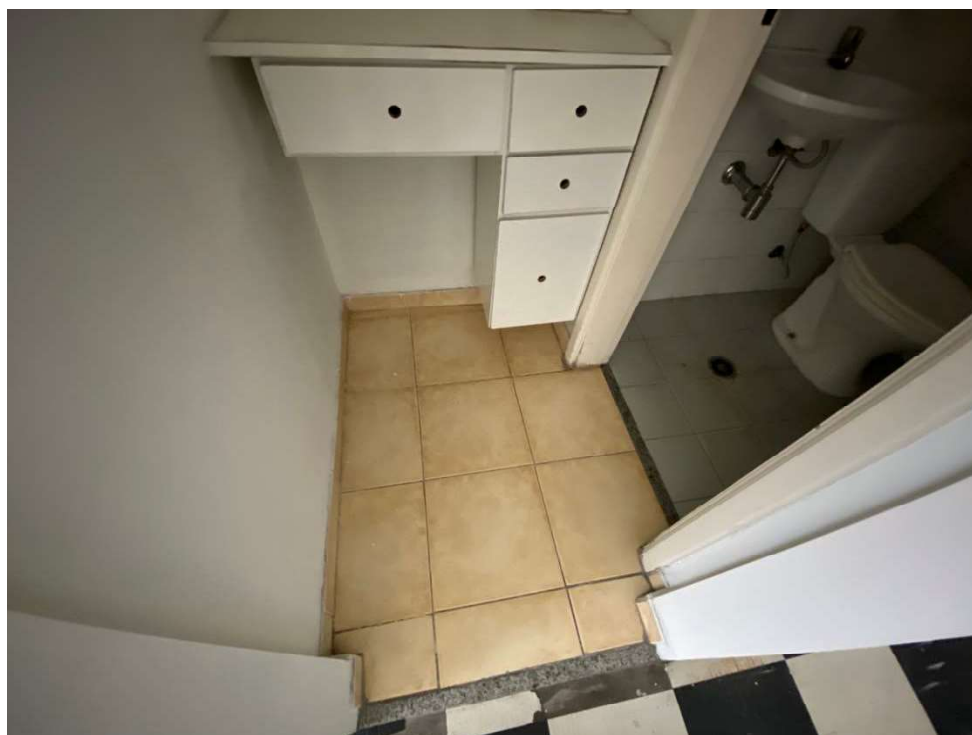


ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

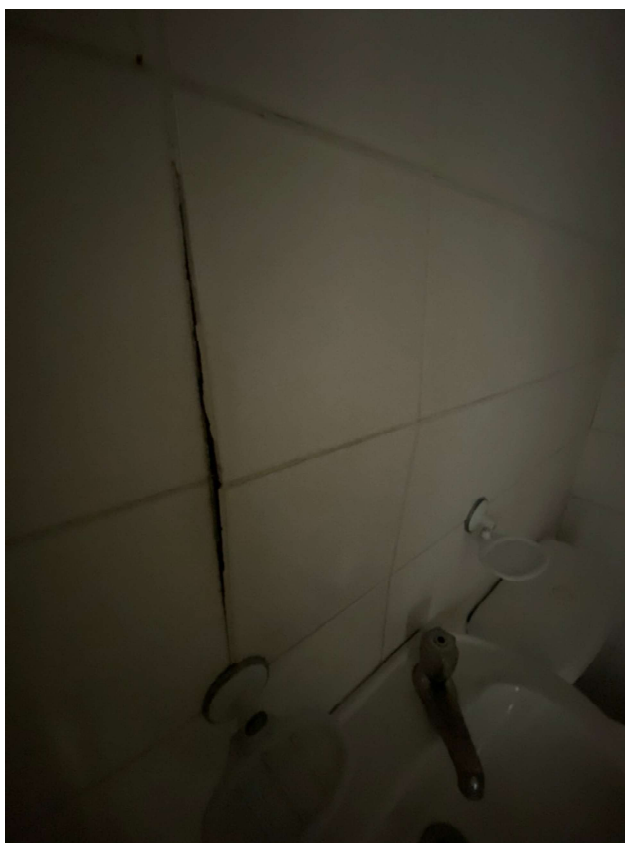


ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116

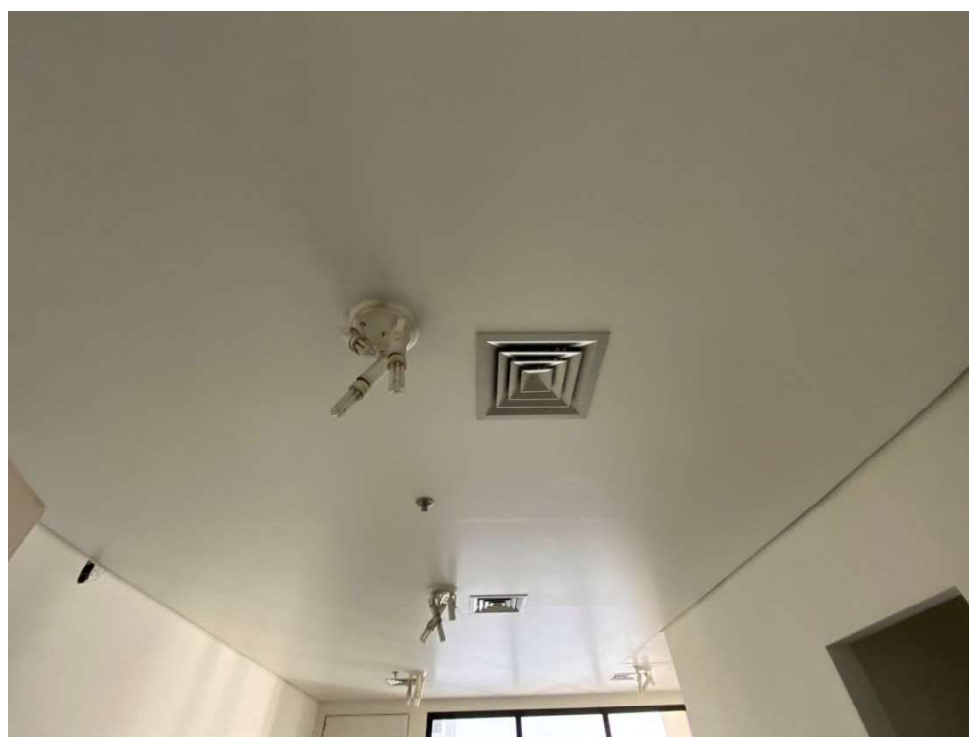


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO CONJUNTO 116



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO PREDIO

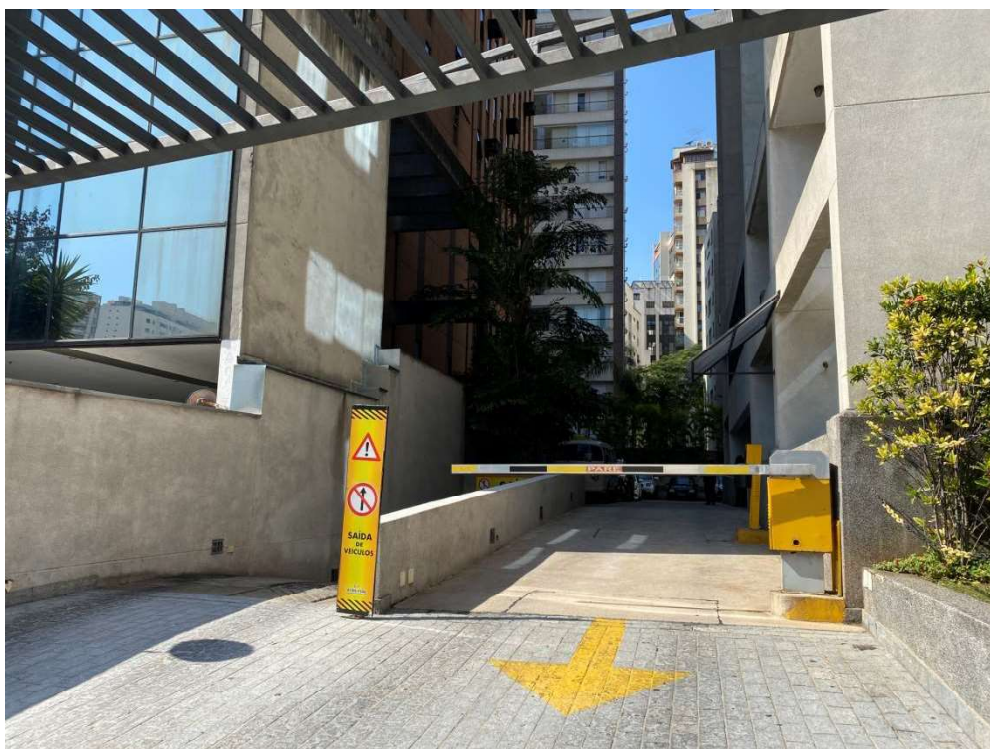


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS DO PREDIO



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 periciado (Matrícula de Imóvel nº 105.619 – 2º ORI)Área Útil: 34,04 m²Área comum: 49,22 m²Área Total: 83,26 m²

Fração Ideal de Terreno: 0,69444%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 34 m²**, 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 Apartamento

Endereço: Rua Albuquerque Lins nº 537

Área útil: 36 m²

Preço de Venda: R\$ 380.000,00

Fonte: Scalzitti & Auerbach Empreendimentos Imobiliários

Tel.: (11) 3909-9000



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tips: Imóvel Apartamento****Endereço: Rua Albuquerque Lins nº 537****Área útil: 35m²****Preço de Venda: R\$ 390.000,00****Fonte: Imobiliária Paulista Imóveis****Tel.: (11) 5090-7070**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo: Imóvel Apartamento****Endereço: Av. Angelica nº 672****Área útil: 33m²****Preço de Venda: R\$ 310.000,00****Fonte Aurelio Costa****Tel.: (11) 4750-6259**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04**Tipo: Imóvel Apartamento****Endereço: Alameda Barros****Área útil: 38m²****Preço de Venda: R\$ 330.000,00****Fonte: Scalzitti & Auerbach Empreendimentos Imobiliários****Tel.: (11) 3909-9000**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo Imóvel Apartamento****Endereço: Av. Angelica****Área útil: 40m²****Preço de Venda: R\$ 355.000,00****Fonte: Local Imóveis****Tel.: (11) 3677-0555**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$380.000,00	0,9	R\$342.000,00	36	R\$ 9.500,00
2	R\$390.000,00	0,9	R\$351.000,00	35	R\$ 10.028,57
3	R\$310.000,00	0,9	R\$279.000,00	33	R\$ 8.454,55
4	R\$330.000,00	0,9	R\$297.000,00	38	R\$ 7.815,79
5	R\$355.000,00	0,9	R\$319.500,00	40	R\$ 7.987,50
					R\$ 43.786,41
preço metro quadrado					R\$ 8.757,28

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 8.757,28

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\$ 8.757,28m² 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:

$$\text{R\$ } 8.757,28 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 6.130,09 / \text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 8.757,28 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 11.384,47 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$34 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 8.757,28 / \text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

R\$ 297.747,52 ou R\$ 297.800,00 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 Albuquerque Lins nº 537 – Conj: 116 – Bairro Santa Cecilia - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 297.800,00

(duzentos e noventa e sete mil e oitocentos reais)

(Válido para junho de 2021)

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, 40 folhas (quarenta folhas) do laudo Pericial impressas, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 2 folhas que totalizam o trabalho em 42 quarenta e duas 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, 10 de junho de 2021.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Trib. Justiça Estadual de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 28 de janeiro de 2003	
105.619	01		

IMÓVEL:- ESCRITÓRIO n° 116, localizado no 11° andar do "EDIFÍCIO EMPRESARIAL SHAMMAS", situado na rua Doutor Albuquerque Lima n° 537, no 11° Subdistrito - Santa Cecília, contendo a área real privativa de 34,037m2., a área real comum de 39,307m2., a área de garagem de 9,916m2., correspondente ao direito de uso de uma vaga indeterminada, utilizada com auxílio de manobrista, na garagem coletiva localizada no térreo, 1°, 2° ou 3° subsolo, totalizando a área real total de 83,260m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,69444% no terreno e coisas de uso comum do edifício.

CONTRIBUINTES:- 020.065.0048-1/0047-3/0046-5/0045-7/0044-9/0043-0/0042-2/0041-4 e 0049-1.

PROPRIETÁRIA:- CONVEX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na rua Correia de Mello n° 84, 5° andar, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF. sob n° 55.734.990/0001-83.

REGISTROS ANTERIORES:- R.3-M. 43.928, R.10-M. 62.782 e R.3-M. 72.460, de 08/07/1996 (aquisições), e, R.5-M. 93.968, de 28/01/2003 (condomínio), deste Registro.

O Oficial:- 

R. 1 em 17 de setembro de 2004

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 12 de agosto de 2004 lavrada no 1° Tabelião de Notas desta Capital (Lv. 3490, fls. 091), a proprietária, CONVEX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já continua no verso

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


matrícula 105.619 ficha 02

São Paulo, 17 de setembro de 2004

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
DR. JANEZ RODRIGUES DE SILVA

continuação da ficha 01


adquirentes, BENEDICTO CÂNDIDO DA COSTA E SILVA e sua mulher TURFANDA BOGOSIAN DA COSTA E SILVA, também já qualificados, da quantia de R\$ 37.198,81, em quanto importaram as obras de construção do imóvel desta matrícula, feita às expensas deles, adquirentes, na vigência da promessa de venda e compra não registrada, passando, portanto, dita unidade, a pertencer-lhes com exclusividade, ficando-lhes atribuída por vincular-se, indissolavelmente, à fração ideal de terreno de 0,694444%, adquirida conforme registro retro efetuado sob n° 1.

O Escrevente Autorizado: 
 Marcelo Camilo Bertolozzi

Av.3 em 17 de setembro de 2004

CADASTRO ATUAL

Pela mesma escritura mencionada no R.1, retro, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel, objeto desta matrícula, está cadastrado atualmente na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte sob n° 020.065.0926-8, conforme prova o IPTU do exercício de 2004.

O Escrevente Autorizado: 
 Marcelo Camilo Bertolozzi

*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
 ** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **