



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 0002996-74.2014.8.26.0100

Ação: Cumprimento Provisório de Sentença - Locação de Imóvel

Exequente: Li Wozhang

Executado: Matue Sakihama Miyagui 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.....24
- 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 das Cinco Pontas, 1728

Granja Viana II

Matrícula nº: 54.825 –Cartório de Registro de Imóveis Cotia

4 - VISTORIA

Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que o morador não permitiu a entrada da signatária mesmo com aviso da diligência peticionada e juntada aos autos.

Esta perita quando chegou ao local para cumprir a diligência, solicitou à portaria do condomínio que interfonasse para a residência para avisar o morador que havia chegado e após isso se dirigiu ao imóvel..

O morador estava aguardando na rua em frente a residência. A signatária então apresentou os documentos pertinentes a sua tarefa e também a petição juntada aos autos da data da diligência salientando que o advogado do executado Dr. Robson também estava ciente do assunto.

Entretanto o Sr. Nicolas primeiramente alegou que não sabia nada sobre o assunto e após esta perita mencionar vários detalhes sobre o processo e os nomes dos executados, este afirmou que era o filho do executado.

O Sr. Nicolas Oizumi e sua esposa Isabella são os moradores do imóvel nos quais proibiram a entrada veementemente.

Esta perita indagou se o Sr. Nicolas gostaria de ligar para o advogado Dr. Robson e novamente ele se pronunciou de forma rude e agressiva que não sabia de nada e saiu caminhando em direção a residência como pode ser observado nas fotos item 9.0 deste laudo.

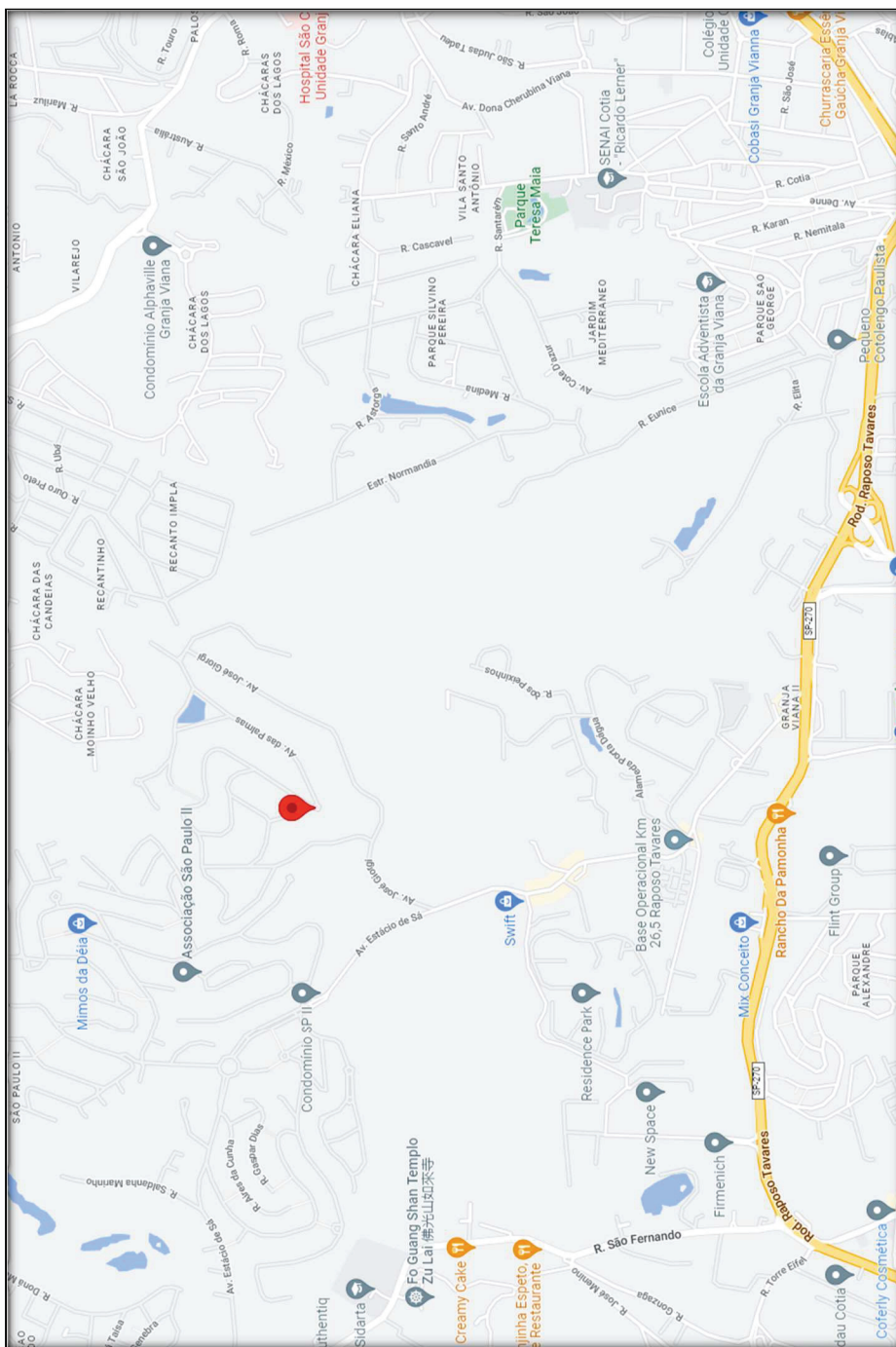
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de imóveis no mesmo condomínio com áreas e características similares ao imóvel penhorado.

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)

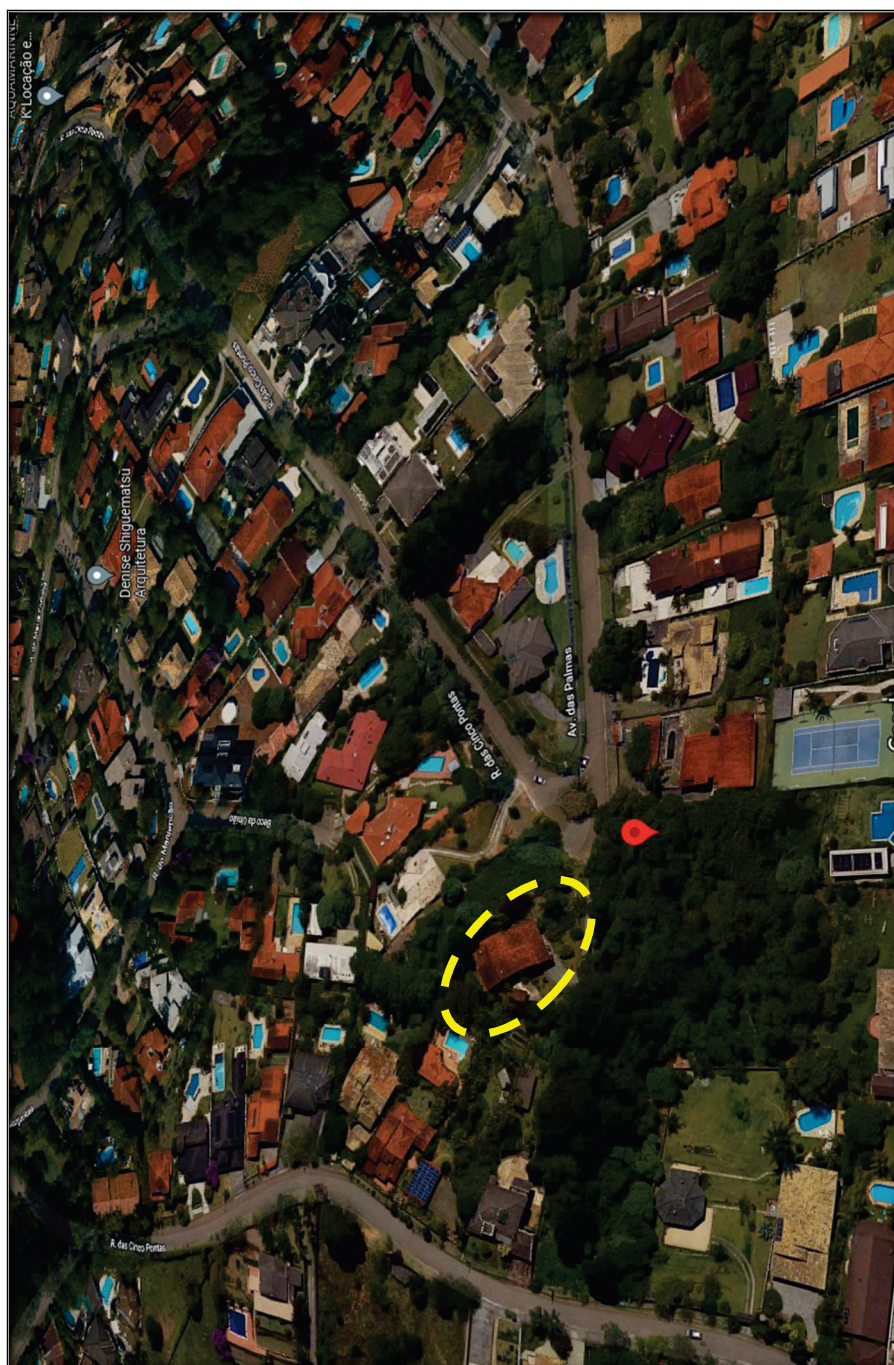
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região

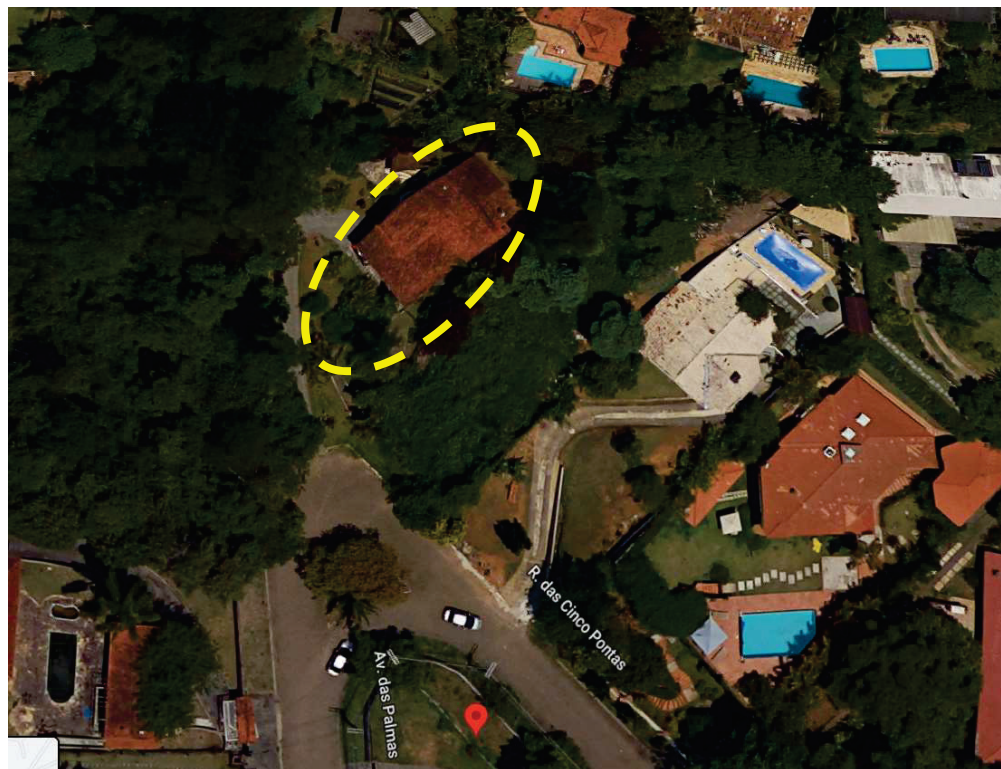


Localização por satélite

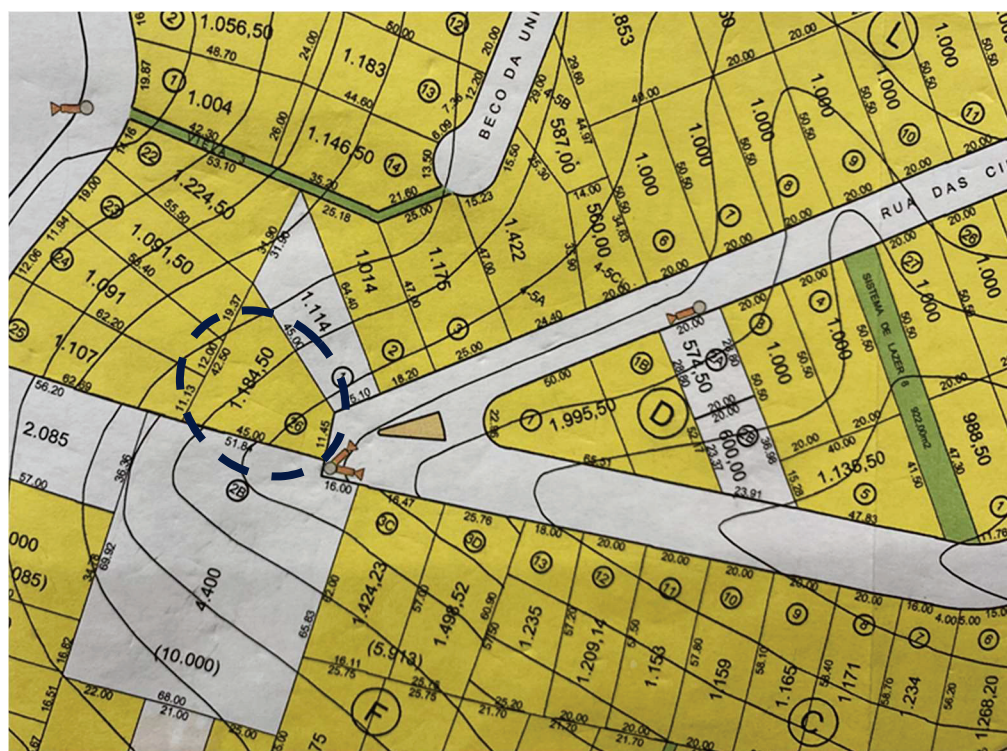


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Localização do imóvel – satélite e planta condomínio



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 condomínio Granja Viana II – município de Cotia.

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO


Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno com grande acrive
 Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.
 A residência é assobrada
 O imóvel possui vagas de garagem.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 54.825- Cartório de Registro de Imóveis de Cotia
- Boleto cadastro condomínio
- certidão IPTU

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA						
Inscrição: 23233.44.75.0015.00.000		Recibo: 2022 - 99 - 0041521		Data de Emissão: 27/05/2022		
Contribuinte: ATSUKO OIZUMI						
End. Imóvel: RUA DAS CINCO PONTAS Nº 1728 GRANJA VIANNA LOTE 26 QUADRA L CEP 06706-230 COTIA SP						
Loteamento: GRANJA VIANNA II			Bairro: GRANJA VIANNA			
End. Entrega: RUA CINCO PONTAS Nº 1728 GRANJA VIANNA CEP 06706-230 COTIA						
Situação	Cobrança	Testada Principal	Fração Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	14,50	1,00	206,00	1.184,50	303,25
Tipo Edificação	Utilização	Vir. Venal do Terr. (R\$)	Vir. Venal do Prédio (R\$)	Vir. Venal do Imov./Trib. (R\$)	Vir. Mº Terreno (R\$)	
05-CASA RECLUADA	1-Residencia - Casa	57.920,44	350.963,12	408.883,56	80,69	
Vir. Anual a Pagar (R\$)	Vir. Venal do Exces. (R\$)	Vir. Mº Constr. (R\$)	Imposto Territorial (R\$)	Imposto Predial (R\$)	Imposto de Excesso (R\$)	
4.334,17	0,00	1.157,34	0,00	4.334,17	0,00	
Imposto Incêndio (R\$)	Nr. Parc.	Vir. por Parc. (R\$)				
0,00	1	361,18				

Cidade: V		Quadra/Lote: L26 - ATSUKO OIZUMI		Código do cliente: 090914	
A/C:		Endereço de cobrança		Tipo de correspondência: Em mãos	
Endereço: RUA das Cinco Pontas 1728 GLEBA V L26 - Granja Viana II - Cotia - SP - CEP: 06706-230		Dados pessoais		Data de nascimento:	
Tipo de pessoa: Física		CPF: 584.521.848-91		Data de expedição:	
Tipo de identidade:		Orgão emissor:			
E-mail - koizumi@abril.com.br		Telefone/e-mail do cliente		E-mail - kathy.oizuka@gmail.com	
Dados do pagador		Tipo de pessoa: Física		CPF: 584.521.848-91	
Classificação: 01 - Proprietário (a)		Tipo de unidade: Casa		Dias de prazo:	
Cobrança judicial: Não		Recaba carta de cobrança: Sim		Carta até:	
Forma de envio da carta de cobrança: E-mail		Bloquear 2ª via recibos no gominho: Não		Imprime etiquetas: Sim	
Forma de envio boleto: IMPRESSÃO/E-MAIL		Quantidade de garagem:		Rateio seguro: Não	
Bloquear renúncia automática de boletos: Não		Rateio/frações			
Observações:		Fator de multiplicação de rateio:		Fração extra 1:	
Identificação do rateio:		Fração parcelada:		Fração extra 4:	
Fração unidade:		Fração extra 2:		Fração extra 7:	
Fração extra 2:		Fração extra 3:		Fração extra 10:	
Fração extra 5:		Fração extra 6:			
Fração extra 8:		Fração extra 9:			
Metragem total: 1.184,500000		Área construída:			
Observação: MATRÍCULA 54.825					
Cidade: V		Quadra/Lote: L45A - LUCIANA KRATSCHEMER		Código do cliente: 090990	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA NICOLAU MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2022 às 14:41, sob o número WJMJ22408829780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002996-74.2014.8.26.0100 e código D196DE1.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 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.”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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



ENTRADA CONDOMÍNIO – GRANJA VIANA II



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



RAMPA DE ACESSO AO IMÓVEL



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



IMÓVEL NO ALTO DO TERRENO



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:

- **Área Total terreno : 1.184,00,00 m²**
- **Área Construída : 303,00 m²**

Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será realizado o saneamento das amostras e considerada a área do terreno 1.184,00m² + construção 303,00m²

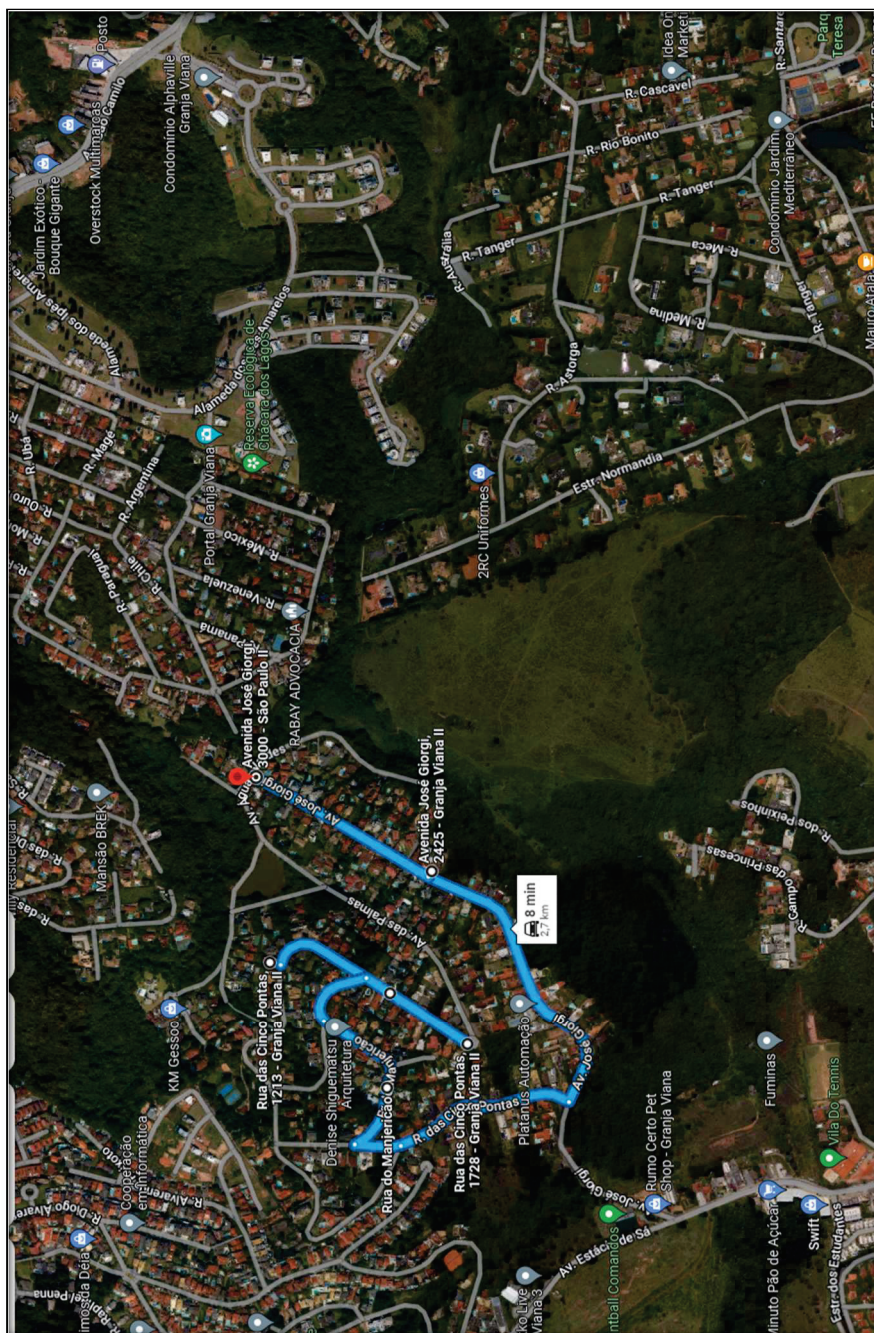
11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

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 do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

11.a)- PROXIMIDADE ENTRE OS ELEMENTOS DE REFERÊNCIA UTILIZADOS PARA SANEAMENTO DA AMOSTRA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: imóvel : casa

Endereço: Av. José Giorgi 2425

Área terreno: 1.300 m²Área construção: 505m²

Preço de Venda: R\$ 2.500.000,00

Fonte: Sol Granja imóveis

Tel.: (11) 9.4721.8636



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: imóvel : casa

Endereço: Rua do Manjeriçãõ 256

Área terreno: 1.000 m²Área construção: 475m²

Preço de Venda: R\$ 1.500.000,00

Fonte: Granja Viana imóveis

Tel.: (11) 9.6929-8480



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: imóvel : casa

Endereço: Rua Cinco Pontas 1213

Área terreno: 1.0000 m²Área construção: 380m²

Preço de Venda: R\$ 1.700.000,00

Fonte: Pro Invest imóveis

Tel.: (11) 4617.8699



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: imóvel : casa

Endereço: Av. José Giorgi 3.178

Área terreno: 1.100 m²Área construção: 450m²

Preço de Venda: R\$ 1.650.000,00

Fonte: Vertikal imóveis

Tel.: (11) 4617.9020



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: imóvel : casa

Endereço: Rua Das Cinco Pontas 1150

Área terreno: 1280 m²Área construção: 370m²

Preço de Venda: R\$ 1.840.000,00

Fonte: TC imóveis

Tel.: (11) 2503.4000



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA terreno + const	PREÇO
					R\$ / m ²
1	R\$2.400.000,00	0,9	R\$2.160.000,00	1805	R\$ 1.196,68
2	R\$1.500.000,00	0,9	R\$1.350.000,00	1475	R\$ 915,25
3	R\$1.700.000,00	0,9	R\$1.530.000,00	1380	R\$ 1.108,70
4	R\$1.650.000,00	0,9	R\$1.485.000,00	1550	R\$ 958,06
5	R\$1.830.000,00	0,9	R\$1.647.000,00	1650	R\$ 998,18
					R\$ 5.176,87
preço metro quadrado					R\$ 1.035,37
					R\$1.035,37
				-30,00%	R\$724,76
				30,00%	R\$1.345,99
					R\$1.539.601,77

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 1.035,37 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:

$$\text{R\$ } 1.035,37 / \text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 724,76 \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 1.035,37 / \text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 1.345,99 / \text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$1.487 \text{ m}^2 \text{ (área t + const)} \times \text{R\$ } 1.035,37 / \text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} = \text{R\$ } 1.539.601,77 \text{ ou R\$ } 1.540.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

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 Rua das Cinco Pontas, 1728- Granja Viana II - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 1.540.000,00

(Hum milhão quinhentos e quarenta mil reais)

(Válido para Maio de 2022)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 29 (vinte e nove folhas).

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

São Paulo, 30 de Maio de 2022.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518