



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE JOÃO MENDES**

Processo: 1058709-07.2020.8.26.0100

Ação: Ação Procedimento Comum Cível - Compra E Venda

Exequente: Oscar de Lima e outro

Executada: Trabalho Empreendimentos e Participações 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

SALA COMERCIAL

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 Discrepancia
- 14) Conclusão 32
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

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.

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 – Av. José Cesar de Oliveira, 181**Sala 102 – 1º andar****4 - VISTORIA**

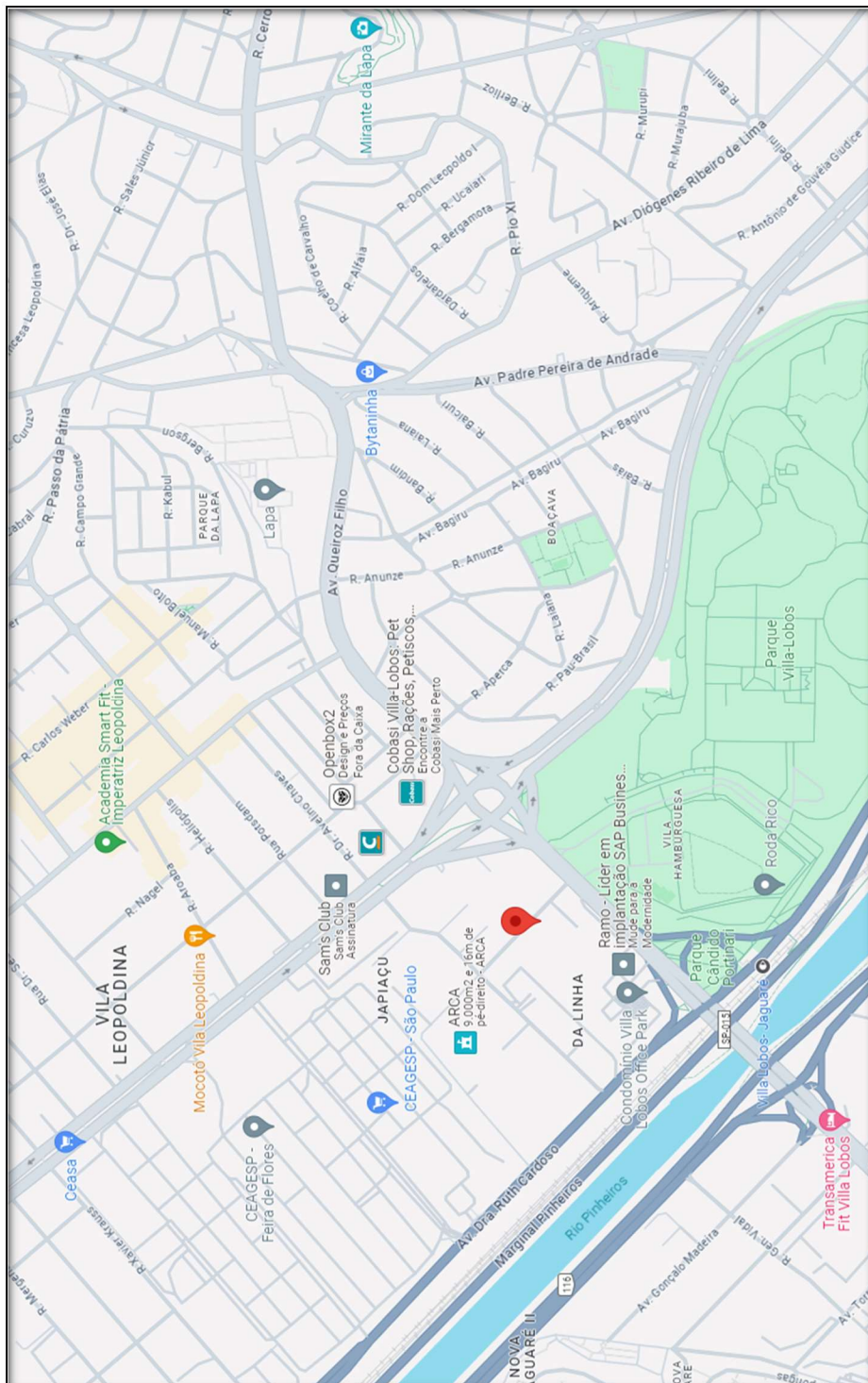
Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do inquilino que aluga a sala comercial.

A vistoria transcorreu sem eventualidades.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

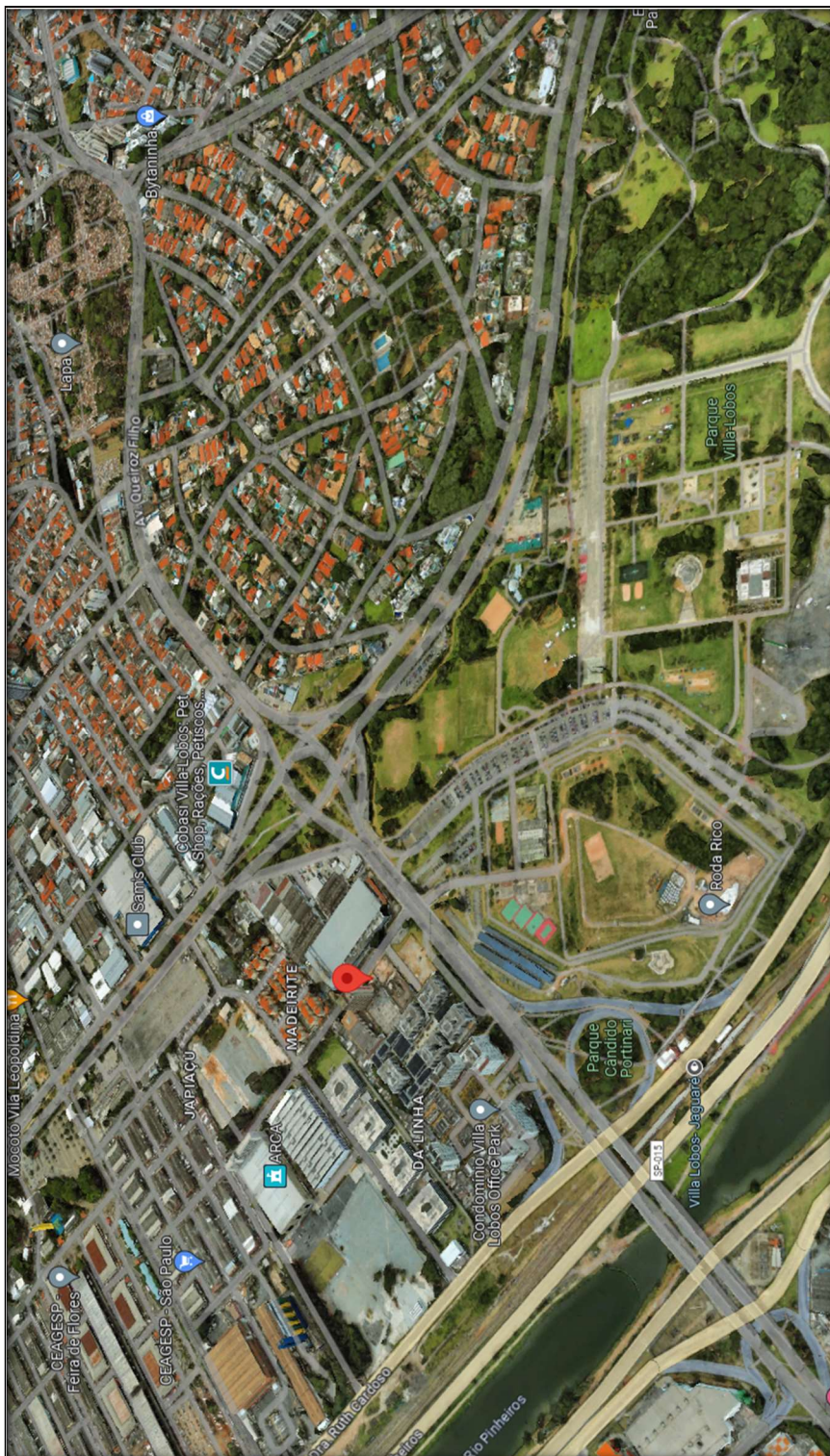
Arquiteta – Perita Judicial

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 Vila Leopoldina próximo parque Vila Lobos entre as Av. Dr. Gastao Vidigal x Av. Queiros Filho.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região mista com armazéns comerciais e edifícios e casas residenciais de padrão regular.

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 da lide trata-se de sala comercial em edifício de escritórios.

Possui: 01 copa, 01 wc,,e sala.

Está em bom estado de conservação.

Sala é acarpertada e pintura nas paredes

Copa e wc possuem revestimento cerâmico

O edif. possui recepção, 12 andares , sendo:

- 1ºpav ao 10ºpav 10 salas por andar
- 11º pav 01 sala
- 12º pav. restaurante
- totalizando 101 conjuntos comerciais.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Matrícula nº: 85.039 –10º Registro de Imóveis de São Pàulo
--

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.”

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;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**Aspectos gerais edificio**

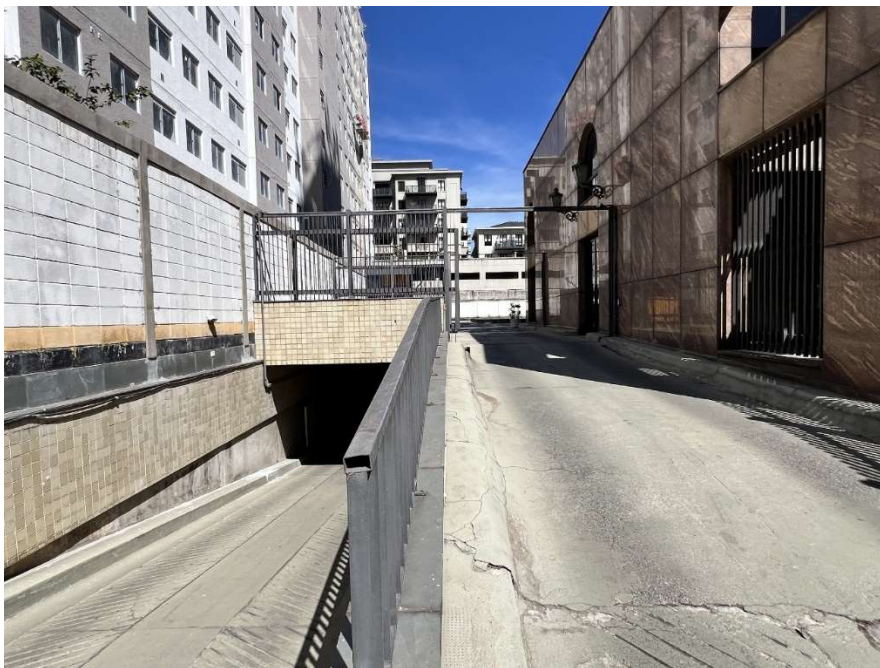


Aspectos gerais rua



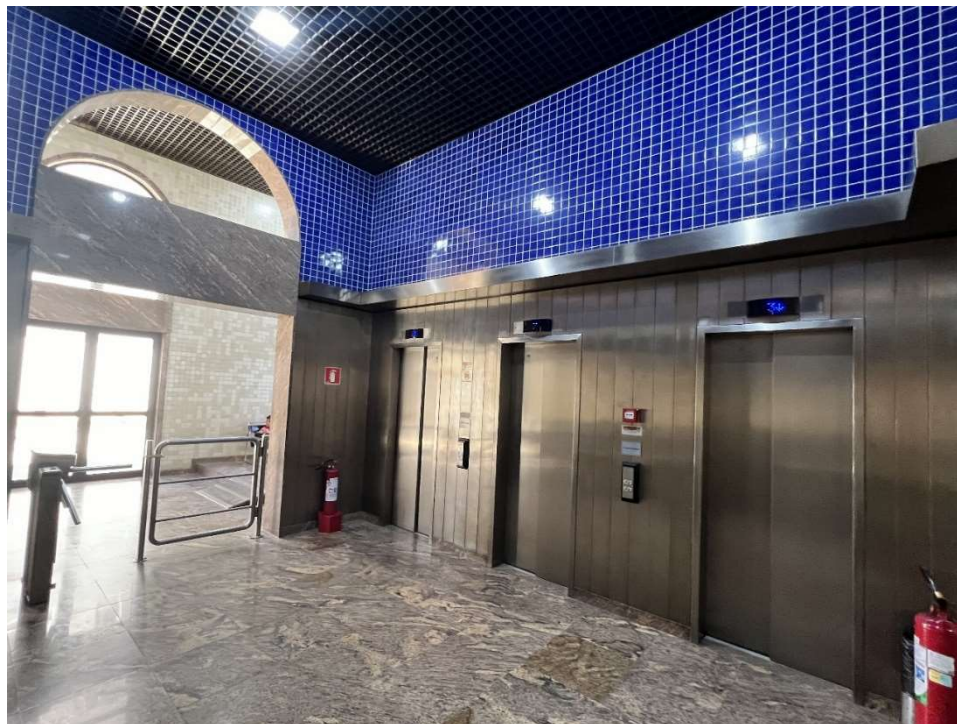
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais edificio





Aspectos gerais edificio





Aspectos gerais edificio



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**Aspectos gerais edificio**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**Aspectos gerais sala 102**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais sala 102

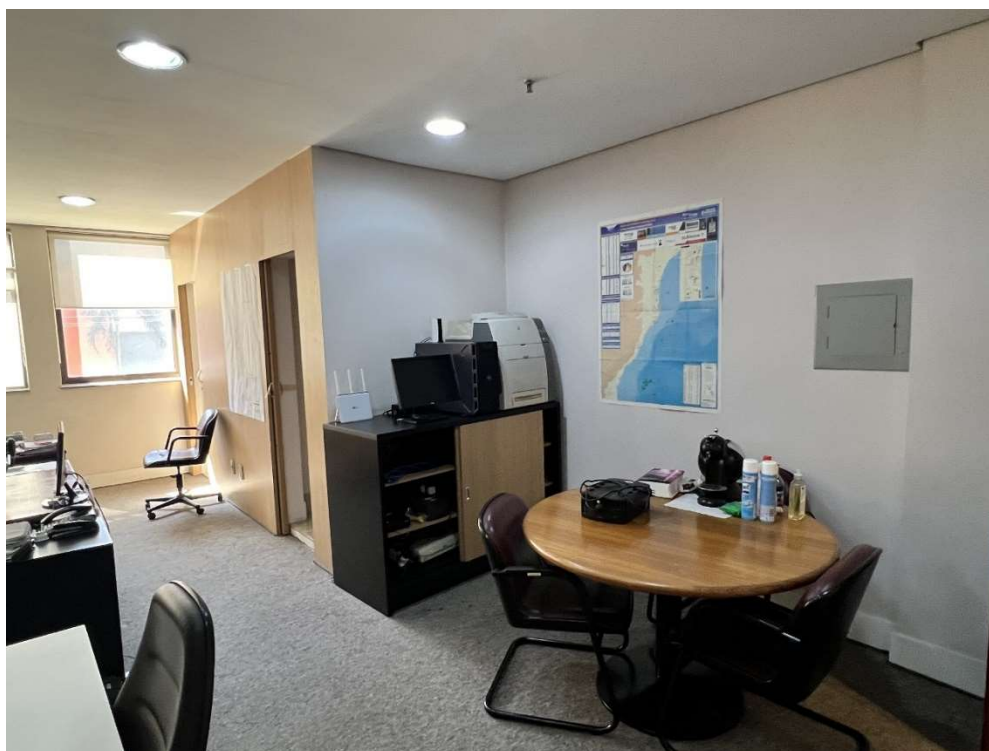


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais sala 102





Aspectos gerais sala 102



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais sala 102



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais sala 102

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado

- área Útil: 43,30 m²
- área comum: 17,223 m²
- área Total: 60,523 m²
- fração ideal 0,4349%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 43 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 no próprio condomínio, 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 José Cesar de Oliveira, 181

Área útil: 43m²

Preço de Venda: R\$ 280.000,00

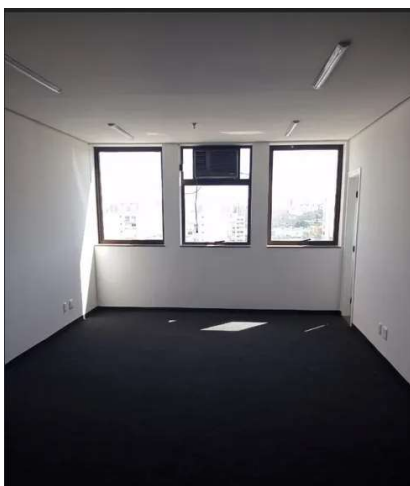
Fonte: José Guilherme Dias

Tel.: (11) 98188-0123



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tipo: Sala Comercial****Endereço: Av José Cesar de Oliveira, 181****Área útil: 50m²****Preço de Venda: R\$ 266.000,00****Fonte: Ri Imob Digital****Tel.: (11) 94313-1335**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: Sala Comercial

Endereço: Av José Cesar de Oliveira, 181

Área útil: 40m²

Preço de Venda: R\$ 250.000,00

Fonte: RMF Assessoria Imobiliária S/S Ltda

Tel.: (11) 3596-2035



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Sala Comercial

Endereço: Av José Cesar de Oliveira, 181

Área útil: 40m²

Preço de Venda: R\$ 234.000,00

Fonte: Ri Imob Digital

Tel.: (11) 94313-1335



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo: Sala Comercial****Endereço Av José Cesar de Oliveira, 181****Área útil: 50m²****Preço de Venda: R\$ 300.000,00****Fonte: Prime Onix Negocios imobiliarios****(11) 3647-9106**

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\$ / m²
1	R\$280.000,00	0,9	R\$252.000,00	43	R\$ 5.860,47
2	R\$266.000,00	0,9	R\$239.400,00	50	R\$ 4.788,00
3	R\$250.000,00	0,9	R\$225.000,00	40	R\$ 5.625,00
4	R\$234.000,00	0,9	R\$210.600,00	40	R\$ 5.265,00
5	R\$300.000,00	0,9	R\$270.000,00	50	R\$ 5.400,00
					R\$ 26.938,47
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 5.387,69
					R\$5.387,69
				-30,00%	R\$3.771,39
				30,00%	R\$7.004,00
			-		
					R\$233.287,11

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 5.387,69

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\$ 5.387,69/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:

$$\text{R\$ } 5.387,69/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 3.771,39/\text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 5.387,69/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 7.004,00/\text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$43\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 5.387,69/\text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

R\$ 233.287,11 ou R\$ 233000,00 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 Av. Jose Cesar de Oliveira 181 – sala 102, Bairro Vila Leopoldina, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 233.000,00

(duzentos e trinta e três mil reais)

(Válido para Maio 2024)

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)

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

São Paulo, 17 de Maio de 2024.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	18 JUN 1996	
85039	1	São Paulo,	

Imóvel: A SALA/ESCRITÓRIO nº 102 localizada no 1º andar, do EDIFÍCIO A.B.C. - CENTRO DA AGROPECUÁRIA, à Avenida JOSÉ CESAR DE OLIVEIRA ns. 175, 179 e 181, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 43,300 m², área comum de 17,223 m² e área total de 60,523 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4349% no terreno descrito na matrícula 19.782 desta Serventia, na qual sob o nº 21 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Proprietária: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CRIADORES A.B.C. (CGC número 61.140.356/0001-15), com sede nesta Capital, à Avenida José Cesar de Oliveira nº 175.

Registro anterior: Transcrição 133.934, de 12 de abril de 1975 e matrícula 19.782 de 23 de junho de 1978 desta Serventia.

A Oficial substituta:

Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

* * *

Av. 1 em 17 JUN 1997

Da escritura referida no registro seguinte, consta que na vigência de compromisso não registrado, a adquirente custeou a construção das benfeitorias, consistentes no imóvel objeto desta matrícula, cujo preço foi de R\$ 39.756,00, conforme contrato de construção por administração celebrado em 29 de novembro de 1985.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

* * *

R. 2 em 17 JUN 1997

Pela escritura de 6 de março de 1997 do Registro Civil e Tabelião de Notas de Santana de Parnaíba-SP, (Lº 271, fls. 016/019), ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CRIADORES - A.B.C., já qualificada, com sede nesta Capital, à Rua Jaguaribe nº 634, vendeu a fração ideal do terreno pelo valor de R\$ 0,01 a WORK ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CGC 73.093.007/0001-79), com sede nesta Capital, à Rua Bartira nº 485, conjunto nº 92. (Valor venal territorial proporcional R\$5.204,37).

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

* * *

R. 3 em 17 JUN 1997

> Pela escritura referida no R. 2, a sala/escritório nº 102, foi atribuída

(continua no verso)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matrícula	ficha
85039	1
verso	

a WORK ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pelo valor de R\$ 39.756,00.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

* * *

Av.4 em 29. JAN 1998

Da escritura referida no registro seguinte e certidão nº 255.668/97-1 consta que o imóvel (terreno em área maior) acha-se lançado pela Prefeitura desta Capital no cadastro de contribuintes sob nº 097.085.0006-2.

A escrevente autorizada:

Helena Ferreira Riqueti
Helena Ferreira Riqueti

* * *

R.5 em 29. JAN 1998

Pela escritura de 8 de janeiro de 1998 do 16º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2.190, fls. 99) WORK ADMINISTRAÇÃO, DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, com sede nesta Capital à Avenida José César de Oliveira nº 175, conjuntos 101/102, deu em hipoteca o imóvel ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A (CGC 60.942.638/0001-73) com sede nesta Capital à Avenida Paulista nº 1.000, 16º andar, para garantir o pagamento da dívida confessada por Lavoro Empreendimentos e Participações S.A. no valor de R\$101.211,43 a serem pagos no prazo de 33 meses, com 90 dias de carência, por meio de 30 prestações mensais e consecutivas no valor de R\$3.373,71 cada uma, a última das quais em 8.11.2000, acrescidas pela variação acumulada da Taxa Referencial-TR mais juros de 18% ao ano, constando do título multa e outras condições.

A escrevente autorizada:

Helena Ferreira Riqueti
Helena Ferreira Riqueti

* * *

Av.6 em 27. MAI 1999

Pela escritura de 10 de maio de 1999 lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas da Capital (Lº 2.787, fls. 117), as partes contratantes acordaram em retificar e ratificar a escritura que deu origem a hipoteca objeto do R.5, a fim de constar que o saldo devedor atualizado nesta data, importa em R\$98.440,00, devendo ser pago através de 40 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$2.461,00, cada uma, atualizadas na data de seu vencimento, pela variação cumulativa da Taxa Referencial, acrescida de juros de 1,5% ao mês, vencendo-se a primeira em 10 de junho de 1999.

A escrevente autorizada:

Maria Tereza Marques Rostitucci
Maria Tereza Marques Rostitucci

== FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ==
== VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ==

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

85.039



OFICIAL
de Registro de Imóveis
Conferência do Cartório do Estado de São Paulo

Pedido nº 439971

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão da matrícula nº 85039, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 5.
São Paulo, 20 de janeiro de 2020.
Claudineia da Costa Milano, Escrevente Autorizada. (ASSINATURA DIGITAL)

Oficial:	Estado:	Sec.Fazenda:	Reg.Civil:	Trib.Juizica:	M.Publico:	Município:	Total:
R\$ 32,97	R\$ 9,37	R\$ 6,41	R\$ 1,74	R\$ 2,26	R\$ 1,58	R\$ 0,67	R\$ 55,00

Atenção: Para levar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição

Rua Inácio Pereira da Rocha, 142-1º andar, Vila Madalena, Cep. 05432-010-Tel/Fax:5188-2800.

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 36º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 6.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C31DCB40043997120J



GTP - Mod. 1



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 1058709-07.2020.8.26.0100

Ação: Ação Procedimento Comum Cível - Compra E Venda

Exequente: Oscar de Lima e outro

Executada: Trabalho Empreendimentos e Participações 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

VAGA DE GARAGEM 40

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) **Conclusão.....20**
- 11) Encerramento
- 12) Anexo – Certidão Registro Imóvel

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Laudo 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 Laudo 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 juntados aos autos.

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.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

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

VAGA GARAGEM 40

Imóvel localizado – Av. José Cesar de Oliveira, 181
2º subsolo

- área útil 10,13 m2,
- fração ideal 0,77441 %.

4 - VISTORIA

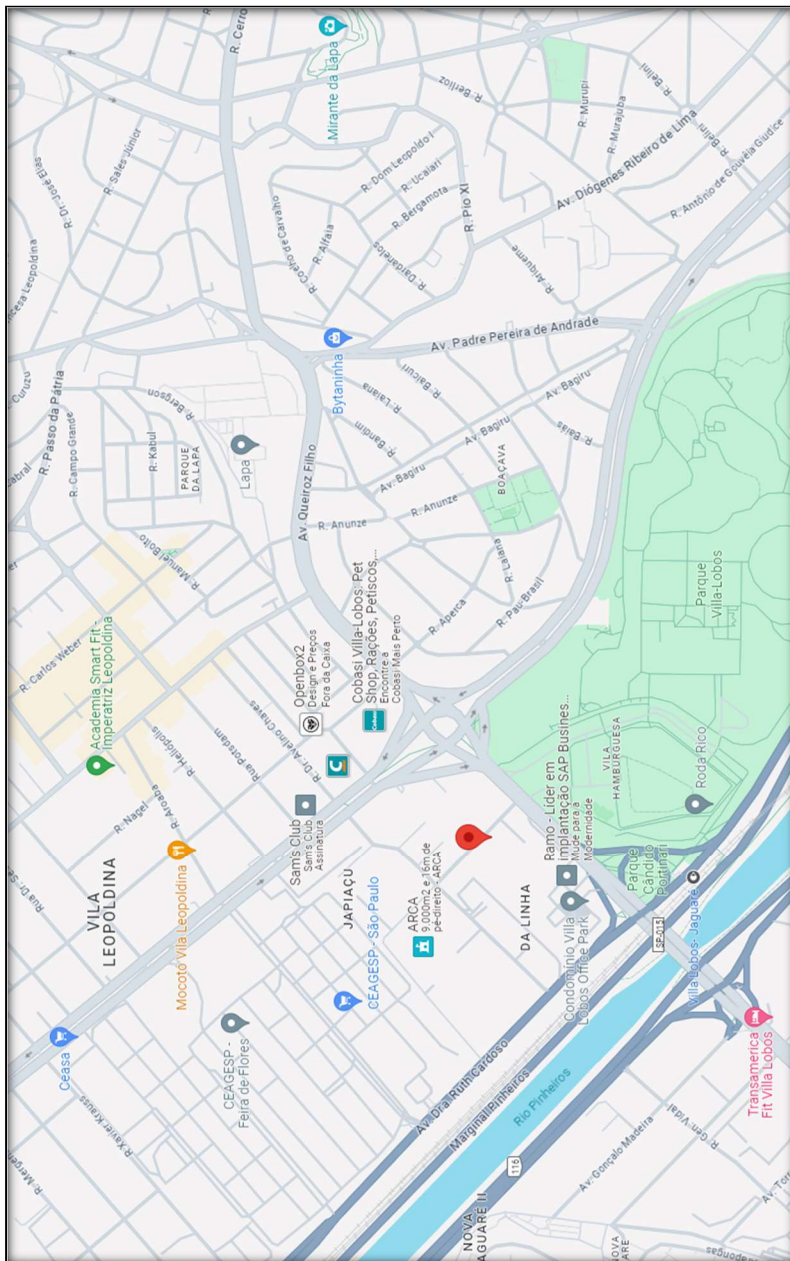
Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do inquilino que aluga a sala comercial.

A vistoria transcorreu sem eventualidades.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Localização por mapa - macro região



Arquiteta – perita judicial

An aerial map of Vila Lobos, São Paulo, Brazil. A red pin is placed at the intersection of Rua da Linha and Rua do Carmo. The map shows a dense residential area with many houses, interspersed with green spaces and parks. Key landmarks labeled include Parque Casquinha, Parque Villa Lobos, and several schools and parks. The map also shows a network of roads and a river in the background.

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 Vila Leopoldina próximo parque Vila Lobos entre as Av. Dr. Gastao Vidigal x Av. Queiros Filho.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região mista com armazéns comerciais e edifícios e casas residenciais de padrão regular.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

O imóvel faz parte de terreno plano.

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

O imóvel da lide trata-se de 01 VAGA DE GARAGEM em edifício de escritórios e está localizada no 2º subsolo como:

Vaga de garagem 40 com matrícula independente.

O edif. possui recepção, 12 andares , sendo:

- 1ºpav ao 10ºpav 10 salas por andar
- 11º pav 01 sala
- 12º pav. restaurante
- totalizando 101 conjuntos comerciais.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Vaga garagem 40 –

Matrícula de Imóvel nº 85.178 – 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O Método Comparativo de Dados de Mercado, é o método 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.”

7.1 - AVALIAÇÃO DE VAGA GARAGEM

A avaliação da vaga de garagem é realizada através da somatória de sua fração ideal de terreno e a sua fração ideal referente a benfeitoria, se esta existir.

A localização do imóvel em que se encontra a vaga, a classificação do padrão construtivo do edifício e o estado de conservação da unidade autônoma (benfeitoria) acarretado em uma valorização ou depreciação da respectiva vaga de garagem.

Fórmula adotada:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

Onde:

Vg = valor da vaga de garagem

Vtg= valor do capital terreno vaga

Vbg=valor do capital benfeitoria vaga

Dados:

- área útil 10,13 m²
- Fração Ideal da vaga 0,077441 %

Valor adotado para m2 da região após pesquisas realizadas = R\$ 5.387,69

7.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO REFERENTE A VAGA GARAGEM

$$V_{tg} = \frac{q \times f_{vq} \times 0,85}{2}$$

Onde:

V_{tg} = valor do capital terreno vaga

f_{vq} = fração ideal da vaga

q = valor unitário estimado M2 para a região

$$V_{tg} = \frac{R\$ 5.387,69 \times 7,7 \times 0,85}{2}$$

R\$ 17.631,21

7.3 – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo Foc , para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “ Foc”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= coeficiente de Ross / heideck

Conforme tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel.

Resumo o imóvel avaliando:

Ir (vida referencial) =	60 anos
le (idade da edificação aprox.) =	65 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	42 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,575

$$Foc.i = R + K (1-R)$$

$$Foc.i = 0,20 + 0,575 * (1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,620$$

Onde:

$$Vbg = \frac{S \times H82qN \times fp \times foc}{2}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Vbg = valor do capital benfeitoria vaga.....=R\$?
S = área útil da vaga de garagem.....=10,13
R8N= unidade autônoma
(estimado para Abril 2024)=1.962,69
Fp= fator referente ao padrão (médio)..... =1.380
Foc= fator obsolencia..... =0,620

$$Vbg = \frac{10,13 \times 1.962,69 \times 1.380 \times 0,620}{2}$$

$$Vbg = R\$ 8.505,54$$

Desta forma:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

$$Vg = R\$ 17.631,21 + 8.505,54$$

$$Vg = R\$ 26.136,75$$

Em números redondos:

$$\text{VAGA 40} = R\$ 26.000,00$$

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);

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

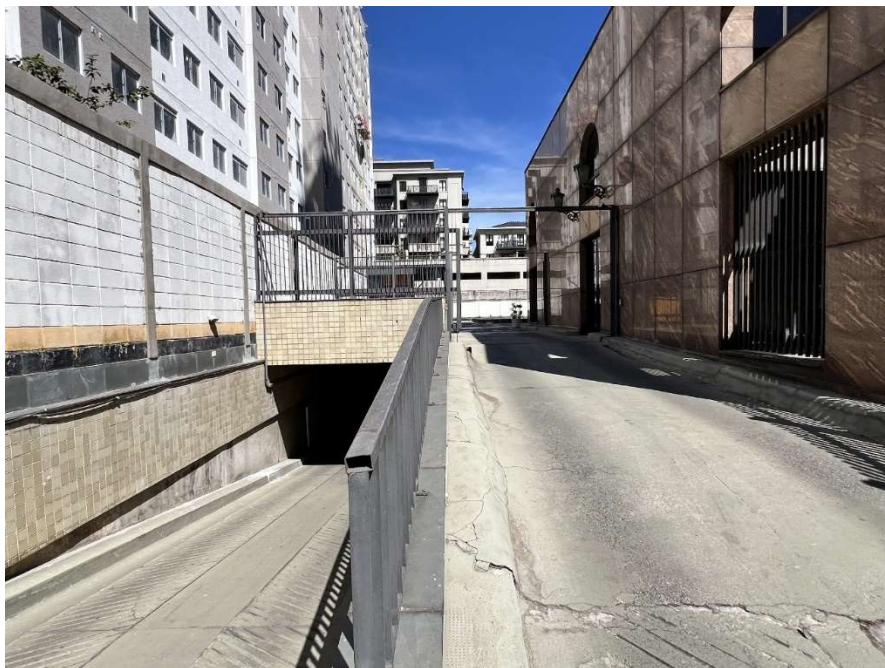
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**Aspectos gerais rua**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais garagem



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

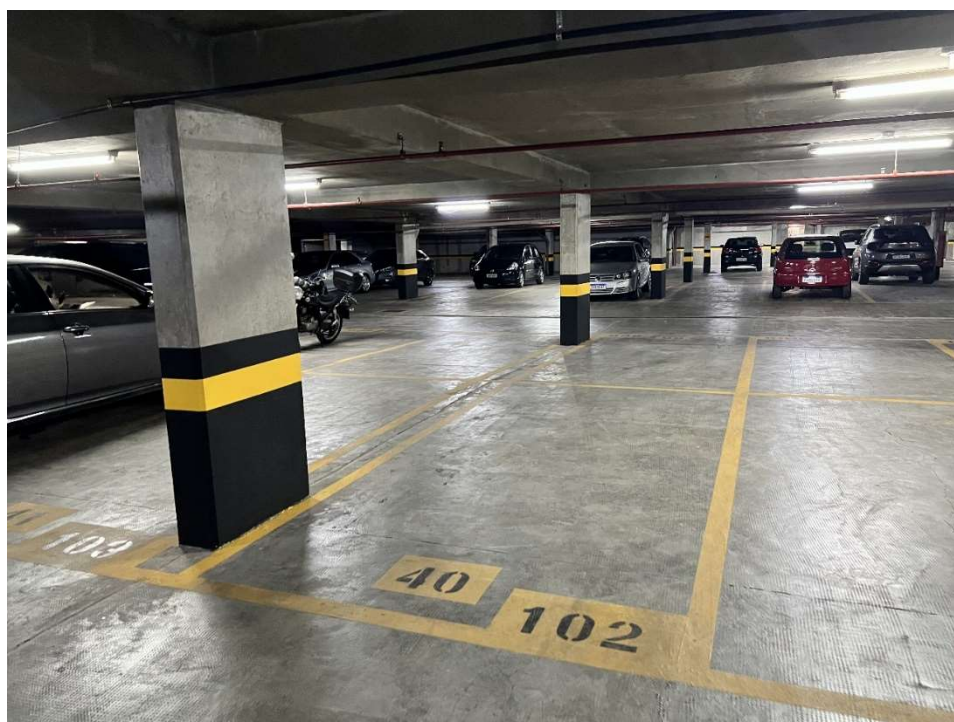
**Aspectos gerais vaga garagem 40**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais vaga garagem 40



10- 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 **Box 40**, em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Av. Jose Cesar de Oliveira 181 – Vaga 40 , Bairro Vila Leopoldina , - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VAGA 40 = R\$ 26.000,00

(vinte e seis mil reais)

Maio 2024

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

11- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 24 (vinte e quatro folhas)

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

São Paulo, 17 de Maio de 2024.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

12- Anexo – Registro matrícula - VAGA GARAGEM 40

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 18. JUN. 1996	
85178	1		

Imóvel: A VAGA pequena nº 40 na garagem localizada no 2º subsolo, do EDIFÍCIO A.B.C. - CENTRO DA AGROPECUÁRIA, à Avenida JOSÉ CESAR DE OLIVEIRA ns. 175, 179 e 181, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 10,130 m², área comum de 10,779 m² e área total de 20,909 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0744% no terreno descrito na matrícula 19.782 desta Serventia, na qual sob o nº 21 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Proprietária: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CRIADORES A.B.C. (CGC número 61.140.356/0001-15), com sede nesta Capital, à Avenida José Cesar de Oliveira nº 175.

Registro anterior: Transcrição 133.934, de 12 de abril de 1975 e matrícula 19.782 de 23 de junho de 1978 desta Serventia.

A Oficial substituta:

Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

* * *

Av. 1 em 17 JUN. 1997

Da escritura referida no registro seguinte, consta que na vigência de compromisso não registrado, a adquirente custeou a construção das benfeitorias, consistentes no imóvel objeto desta matrícula, cujo preço foi de R\$ 5.660,00, conforme contrato de construção por administração celebrado em 29 de novembro de 1985.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

* * *

R. 2 em 17 JUN. 1997

Pela escritura de 6 de março de 1997 do Registro Civil e Tabelião de Notas de Santana de Parnaíba-SF, (Lº 271, fls. 016/019), ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CRIADORES - A.B.C., já qualificada, com sede nesta Capital, à Rua Jaguaribe nº 634, vendeu a fração ideal do terreno pelo valor de R\$ 0,01 a WORK ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CGC 73.093.007/0001-79), com sede nesta Capital, à Rua Bartira nº 485, conjunto nº 92. (Valor venal territorial proporcional R\$890,33).

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

* * *

R. 3 em 17 JUN. 1997

Pela escritura referida no R. 2, a vaga pequena nº 40, foi atribuída a WORK ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pelo valor de R\$5.660,00.

A escrevente autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

(continua no verso)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula 85178	ficha 1
verso	

Av.4 em 29. JAN. 1998
Da escritura referida no registro seguinte e certidão nº 255.668/97-1 consta que o Imóvel (terreno em área maior) acha-se lançado pela Prefeitura desta Capital no cadastro de contribuintes sob nº 097.085.0006-2.
A escrevente autorizada:

Riqueti
Helena Ferreira Riqueti

R.5 em 29. JAN. 1998
Pela escritura de 8 de janeiro de 1998 do 16º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2.190, fls. 99) WORK ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, com sede nesta Capital à Avenida José César de Oliveira nº 175, conjuntos 101/102, deu em hipoteca o Imóvel ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A (CGC 60.942.638/0001-73) com sede nesta Capital à Avenida Paulista nº 1.000, 16º andar, para garantir o pagamento da dívida confessada por Lavoro Empreendimentos e Participações S.A. no valor de R\$101.211,43 a serem pagos no prazo de 33 meses, com 90 dias de carência, por meio de 30 prestações mensais e consecutivas no valor de R\$3.373,71 cada uma, a última das quais em 8.11.2000, acrescidas pela variação acumulada da Taxa Referencial-TR mais juros de 18% ao ano, constando do título multa e outras condições.
A escrevente autorizada:

Riqueti
Helena Ferreira Riqueti

Av.6 em 27. MAI 1999
Pela escritura de 10 de maio de 1999 lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas da Capital (Lº 2.787, fls. 117), as partes contratantes acordaram em retificar e ratificar a escritura que deu origem a hipoteca objeto do R.5, a fim de constar que o saldo devedor atualizado nesta data, importa em R\$98.440,00, devendo ser pago através de 40 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$2.461,00, cada uma, atualizadas na data de seu vencimento, pela variação cumulativa da Taxa Referencial, acrescida de juros de 1,5% ao mês, vencendo-se a primeira em 10 de junho de 1999.
A escrevente autorizada:

M. Tereza Marques Rostitucci
Maria Tereza Marques Rostitucci

Av.7 - PENHORA
Em 06 de abril de 2018 - (prenotação nº 485.126 de 13/03/2018)
Conforme certidão judicial, expedida em 12 de março de 2018, pelo 3º Ofício Cível
continua na ficha 02

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca da Capital do Estado de São Paulo São Paulo,
matrícula	ficha		
85.178	02	CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8	

Central da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0037085-80.2001.8.26-0100) movida por **OSCAR DE LIMA**, CPF nº 200.835.058-49, contra **LAVORO EMPRENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, CNPJ nº 62.580.360/0001-67; **CAIO BRUNO CARNEVALE POSELLA**, CPF nº 541.443.968-00 e **WORK ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 73.093.007/0001-79, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$789.542,78, figurando como fiel depositária, a proprietária e executada Work Administração de Bens e Participações Ltda.

Escrevente Autorizado:


Dirceu Alves de Oliveira
* * *

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****

cód. 0001