



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

fls. 180

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

Processo: Nº 1092593-61.2019.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: Surf Co Ltda

Executado: Carlos Alberto da Rocha Piffer

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

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) Valor mínimo do imóvel
- 15) Conclusão.....45
- 16) Encerramento
- 17) 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 - 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.

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado Rua: Aires Martins Torres , nº 190 – apt. 62

Bairro : Butantã

Matrícula nº: 143.465 – 18º Cartório de Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

A perita teve o acompanhamento do filho do , proprietário do imóvel penhorado.

O imóvel possui os seguintes ambientes

- sala estar / sala jantar
- cozinha
- despensa
- área serviço
- wc empreg. + quarto empreg.
- 02 dormitórios
- 01 banheiro social
- 01 suite com closet
- sala tv

O imóvel possui 02 vagas de garagem no 1ss.

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 Butantã, próximo à av. Escola Politécnica x Av. Presidente Joao Goulart

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

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em aclave

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

O imóvel é padrão bom constituído por 01 torre com 08 andares , totalizando 16 apartamentos e 1 subsolo.

O edifício oferece nas áreas comuns: salão de festas, sala jogos, academia, churrasqueira e espaço livre tipo pátio aos fundos do terreno

- O apartamento é antigo e não está reformado.
- Possui armários de madeira antigos na cozinha e quartos.
- Os banheiros possuem infiltração e umidade ,e abertura no gesso que necessitam de reparos;
- O apartamento necessita de reforma geral nos banheiros e cozinha (revestimentos piso e parede, e pintura geral)
- O imóvel possui 02 vagas de garagem no sub solo do edifício conf. consta no CRI.
- O piso da sala é de tabuas de madeira e os quartos em taco de madeira tipo parquet.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 143.465 do 18º 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 14653-2 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;
- 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 GERAS FACHADA EDIFICIO**



ASPECTOS GERAIS RUA





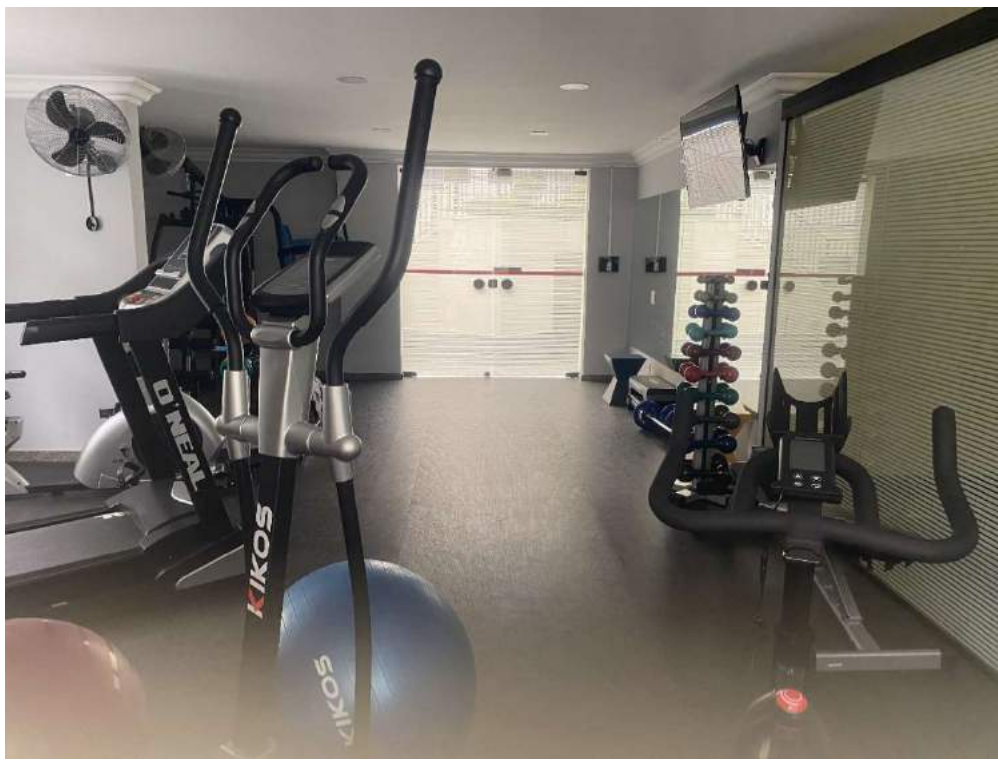
ASPECTOS GERAIS EDIFICIO





ASPECTOS GERAIS EDIFICIO





ASPECTOS GERAIS EDIFICIO





ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO





ASPECTOS GERAIS EDIFICIO





ASPECTOS GERAIS APT. 62





ASPECTOS GERAIS APT. 62





ASPECTOS GERAIS APT. 62

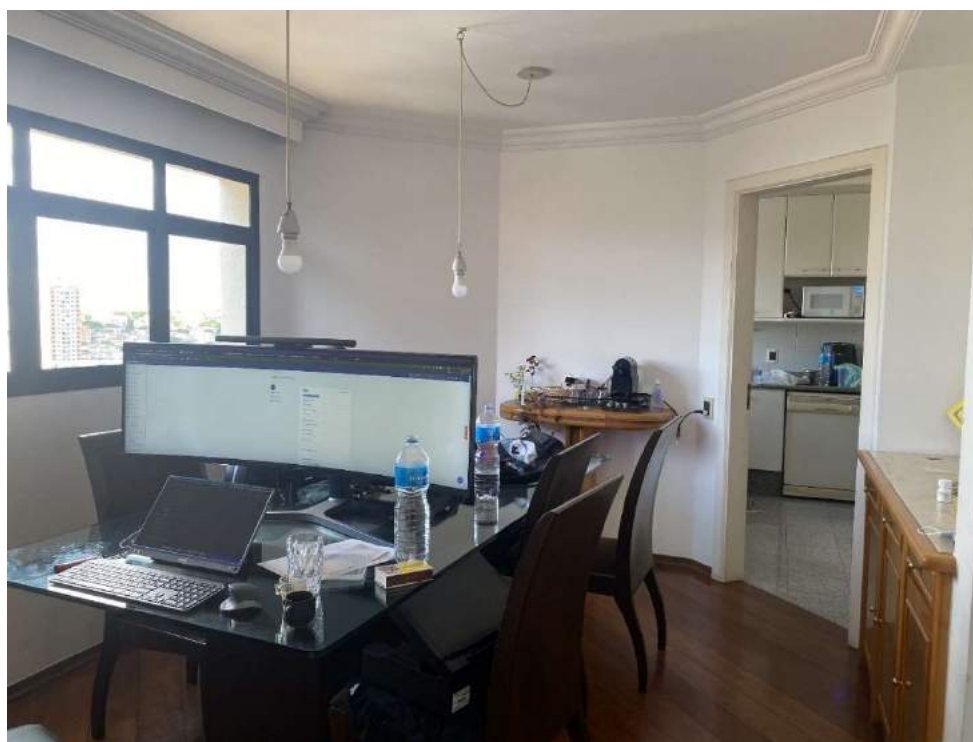


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 62

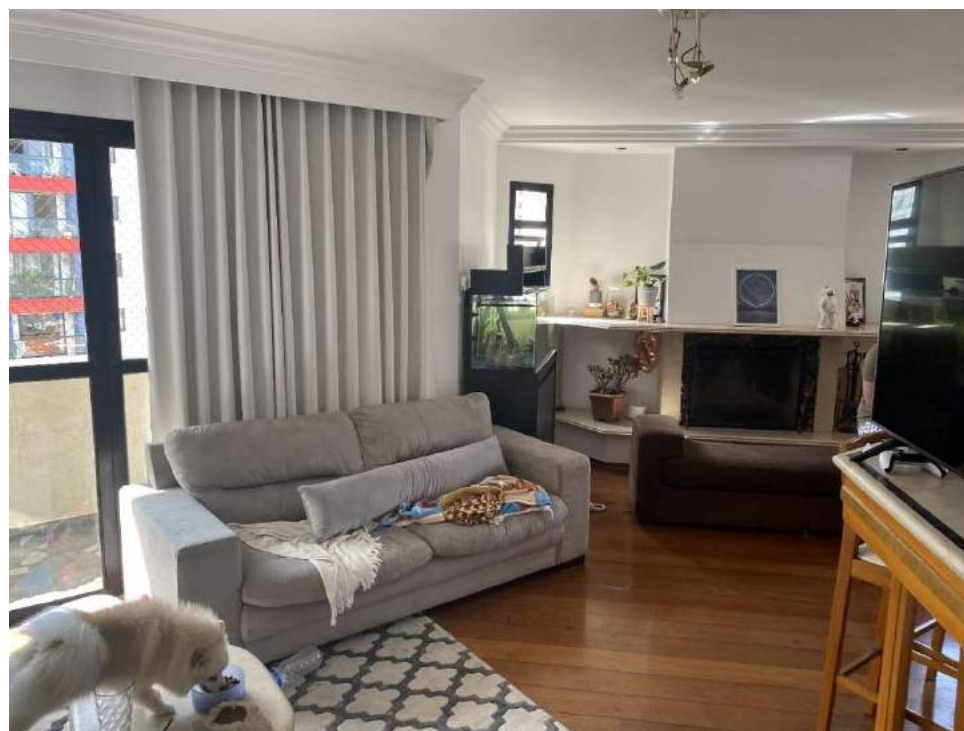


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 62





ASPECTOS GERAIS APT. 62

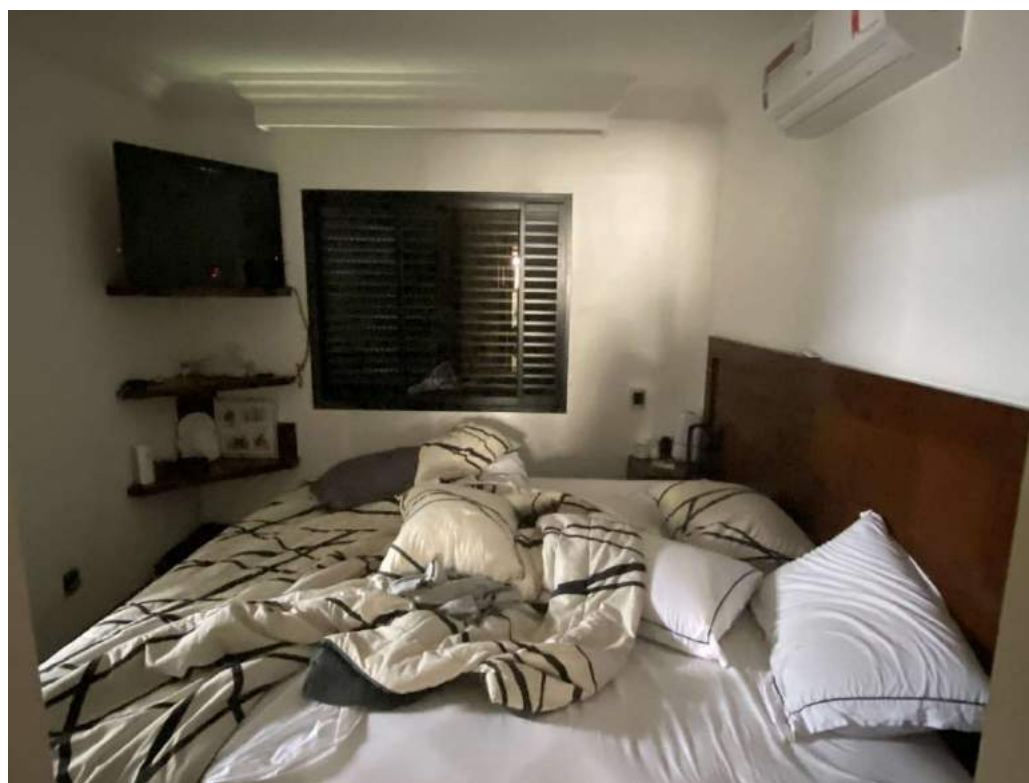


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 62



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS APT. 62





ASPECTOS GERAIS APT. 62



