



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 1026039-76.2021.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

Exequente: Condomínio Centro Empresarial Turiassu

Executado: João Carlos Bernardo e outro

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.....31
- 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.

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: Turiassu 591 – conj 31

Matrícula nº: 125.543 – 2º Cartório de Registro de Imóveis.

4 - VISTORIA

Na vistoria da unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do Sra. Eliane Proprietária do imóvel.

A Pericia transcorreu sem eventualidades.

Descrição de acabamento do imóvel periciado**Salas:**

Paredes: pintura látex nas cores : branca,

Piso: porcelanato cor bege formato quadrado aprox. 40x40

Teto: pintura látex pva na cor branca

Luminárias : de embutir 20x20cm

Portas : madeira com pintura branca

Esquadria: alumínio cor preta

Banheiro

Parede: pintura látex na cor branca;

Piso: porcelanato cor bege formato quadrado aprox. 60x60

Cuba: cor branca

Esquadria: alumínio cor preta

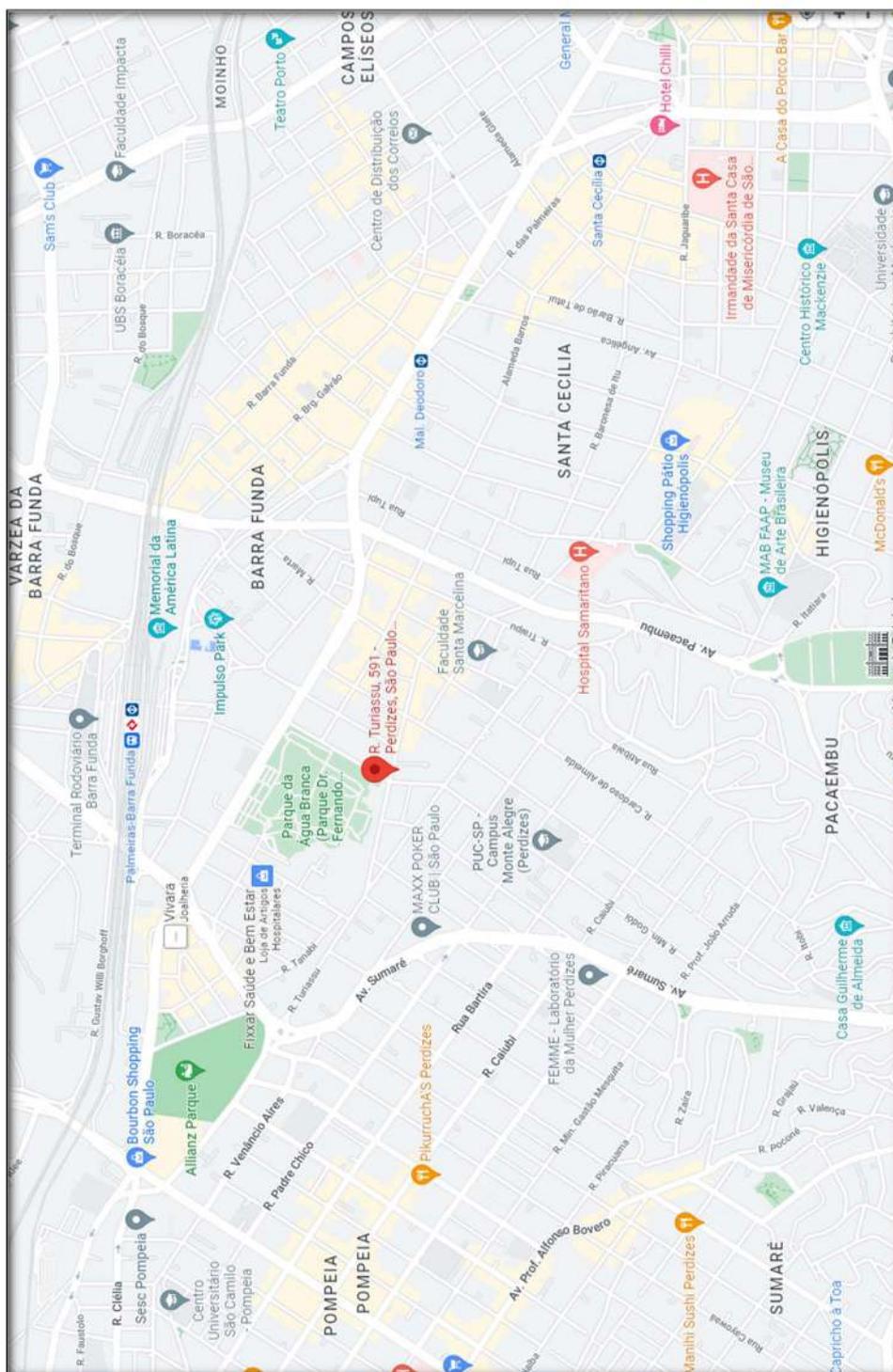
O imóvel possui 01 vaga de garagem rotativa

Possui instalação e equipamento ar condicionado.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

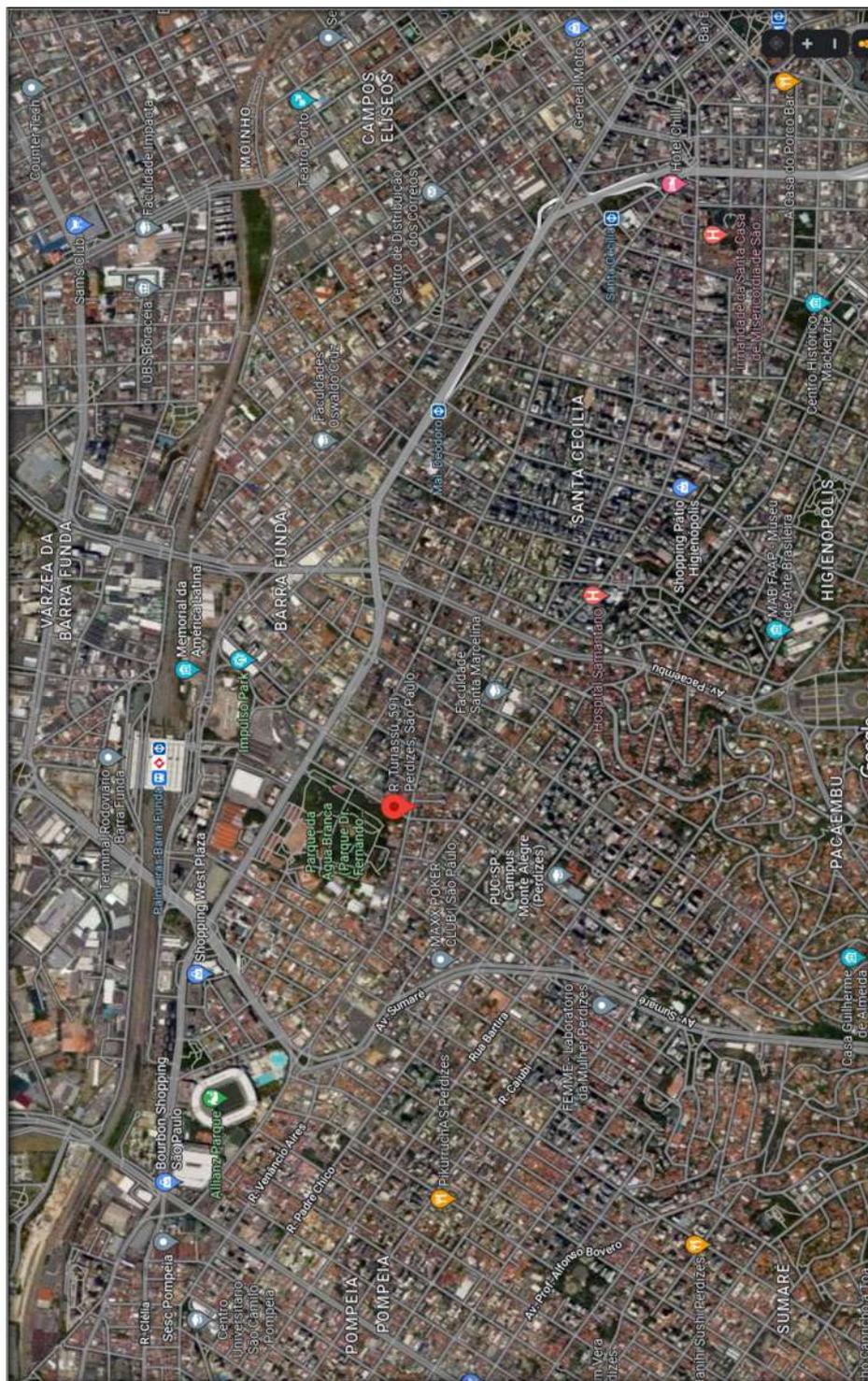
Localização por mapa - macro região



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 de Pompéia prox. Avenida Pompéia.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel esta inserido em uma região mista , com predominância residencial por edifícios e casas de padrão médio e também por edifícios comerciais.

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 edifício comercial com aproximadamente 10 anos de idade , padrão bom .

Possui:

01 torre com 12 andares sendo 05 conjuntos por andar , totalizando 60 salas.

No pav. Térreo há 01 sala de reuniões para locação.

Portaria com segurança.

O imóvel objeto da lide: está em bom estado

O imóvel possui 01 vaga de garagem rotativa e indeterminada.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 125.543 do 2º 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:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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 rua



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais edificio



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais edificio

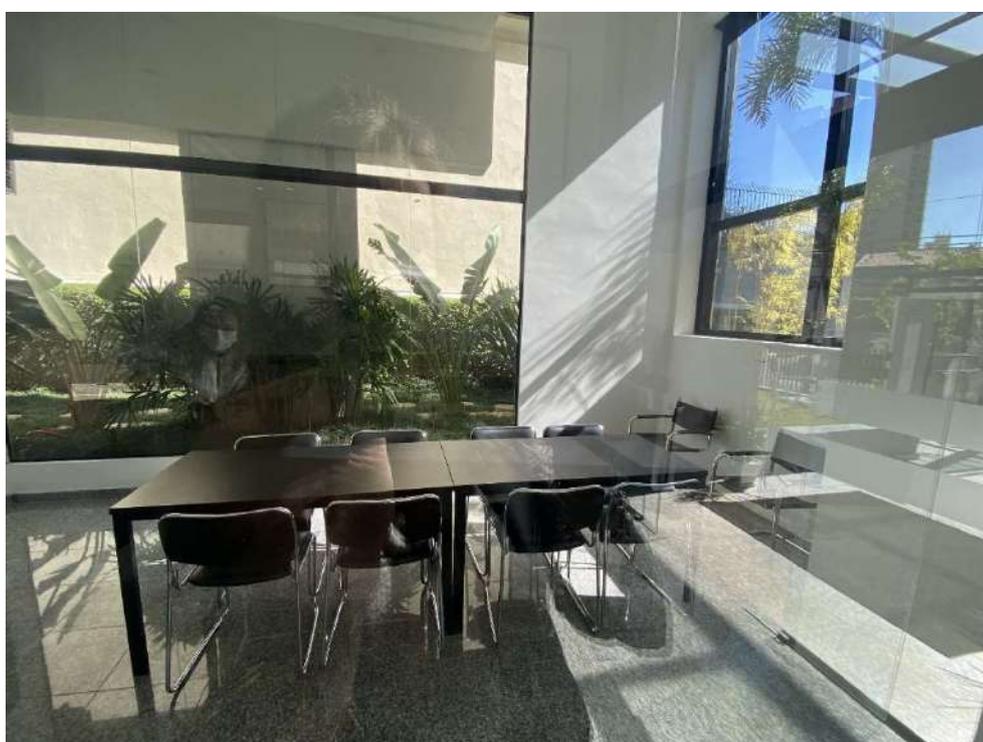


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais edificio





Aspectos gerais edificio



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais andar



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais sala 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais sala 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais sala 31



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

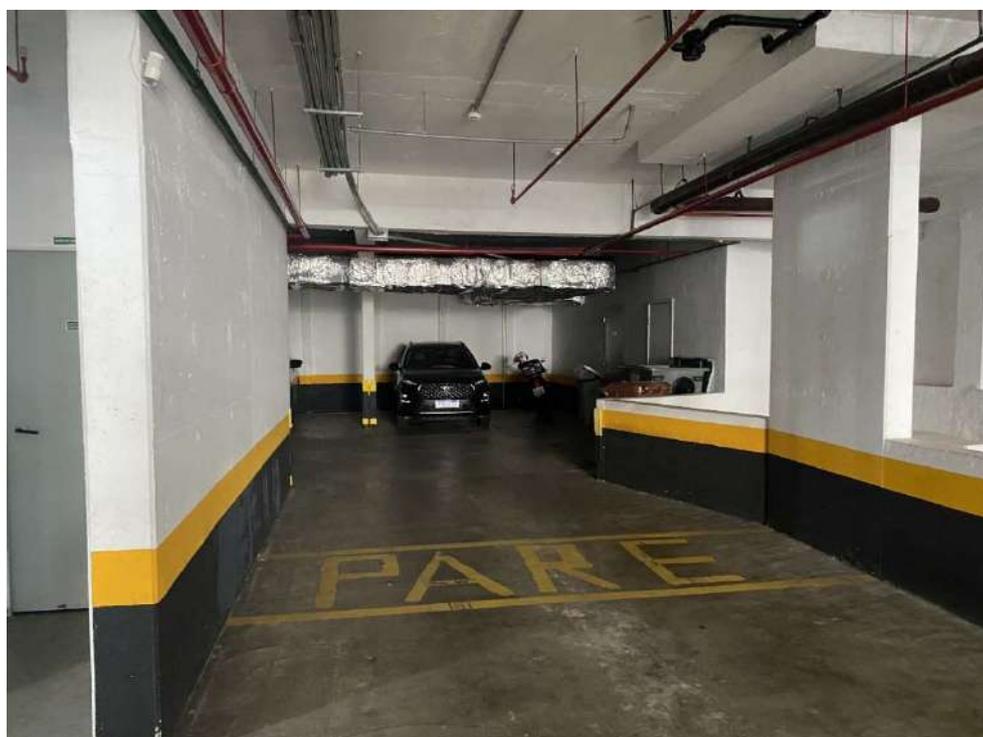


Aspectos gerais sala 31





Aspectos gerais garagem



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 125.543 – 2º CRI)

- área Útil: 31,60m²
- área comum: 38,758m²
- área comum descoberta: 7,477m²
- área Total: 77,835m²
- Fração Ideal de Terreno: 1,6264%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 32m²**, 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: Sala Comercial****Endereço: Rua Turiassú nº 591****Área útil: 31m²****Preço de Venda: R\$ 360.000,00****Fonte Zimmermann Imóveis****Código do imóvel: 103806****Tel.: (11) 3868-0255**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tipo: Sala Comercial****Endereço: Rua Turiassú nº 591****Área útil: 33m²****Preço de Venda: R\$ 375.018,00****Fonte: Marcelo Lara Imóveis****Código do imóvel: 33824****Tel.: (11) 3105-6300**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: Sala Comercial

Endereço: Rua Turiassú nº 446

Área útil: 32m²

Preço de Venda: R\$ 375.000,00

Fonte Century 21 Home Prime

Tel.: (11) 3897-0800



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Sala Comercial

Endereço: Rua Cardoso de Almeida

Área útil: 31m²

Preço de Venda: R\$ 400.000,00

Fonte: Kim Ezaki

Tel.: (11) 9 5047-4378



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo: Sala Comercial****Endereço: Rua Itapicuru nº 369****Área útil: 34m²****Preço de Venda: R\$ 460.000,00****Fonte: Paulo Roberto Leardi - Pinheiros****Tel.: (11) 2364-8586**

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\$360.000,00	0,9	R\$324.000,00	31	R\$ 10.451,61
2	R\$375.018,00	0,9	R\$337.516,20	33	R\$ 10.227,76
3	R\$375.000,00	0,9	R\$337.500,00	32	R\$ 10.546,88
4	R\$400.000,00	0,9	R\$360.000,00	31	R\$ 11.612,90
5	R\$460.000,00	0,9	R\$414.000,00	34	R\$ 12.176,47
					R\$ 55.015,63
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 11.003,13
					R\$11.003,13
				-30,00%	R\$7.702,19
				30,00%	R\$14.304,06
					R\$352.100,00

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 11.003,13

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\$ 11.003,13 /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:

$$\text{R\$ } 11.003,13 / \text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 7.702,19 / \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 11.003,13 / \text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 14.304,06 / \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$32\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 11.003,13 / \text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R\$ } 352.100,00 \text{ ou } \text{R\$ } 352.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

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: Turiassu 591, conjunto nº 31 – Bairro Pompéia- São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 352.000,00

(trezentos e cinquenta e dois mil reais)

(Válido para agosto 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 35 (trinta e cinco folhas).

Sendo, 32 folhas (trinta e duas folhas) do laudo Pericial , a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 03 folhas que totalizam o trabalho em 35 (trinta e cinco folhas).

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

São Paulo, 05 de Agosto de 2022

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16-ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2

matricula ficha

125.543 01

São Paulo, 30 de janeiro de 2014

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.
JERSE RODRIGUES DA SILVA

IMÓVEL:- CONJUNTO COMERCIAL (ESCRITÓRIO) SOB Nº 31, localizado no 3º andar do "CENTRO EMPRESARIAL TURIASSÚ", situado na Rua Turiassú nº 591, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa de 31,600m2., a área comum coberta de 38,758m2., a área comum descoberta de 7,477m2., perfazendo a área total de 77,835m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6264% no terreno, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga para estacionamento de um automóvel de passeio, na garagem coletiva do edifício, em lugar individual e indeterminado, com auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTE:- 021.034.0729-6.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Cônego Eugênio Leite nº 933, 2º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 61.756.995/0001-00.

REGISTROS ANTERIORES: R.11, feito em 17/12/2013 (aquisição) e R.15, feito em 30/01/2014 (instituição condominial), ambos na matrícula nº 106.569, desta Serventia.

O Oficial: 

R. 1 em 07 de julho de 2015
Prenotação 394.038 - 01/07/2015
VENDA E COMPRA
Pela escritura de 18 de junho de 2015 (Livro 4340, página 393), reproduzida por certidão datada de 26 de junho "continua no verso"

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matricula	ficha
125.543	01
	verso

de 2015, e escritura de ata notarial datada de 25 de junho de 2015 (Livro 4342, página 159), ambas do 1º Tabelião de Notas desta Capital, CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA., já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-170.000,00, a JOÃO CARLOS BERNARDO, brasileiro, funcionário público estadual, RG. n° 7.953.479-SSP/SP, CPF/MF. n° 762.409.838-53, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ELIANE TURCILIO BERNARDO, brasileira, corretora de imóveis, RG. n° 24.957.718-5-SSP/SP, CPF/MF. n° 199.415.948-05, residentes e domiciliados na Cidade de São Caetano do Sul, deste Estado, na Rua Nilo Peçanha n° 99, apartamento 11, Bairro Santa Paula.

O Escrevente Autorizado:  Luiz Paulo Filócomo

Av. 2 em 30 de março de 2022
Prenotação 498.863 - 14/03/2022

PENHORA

Da Certidão de 11 de março de 2022, protocolo (PH000406816), emitida por meio eletrônico (nos termos do provimento CG 6/2009 Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Tatiane Mineli, Assistente Judiciário do 32º Ofício Cível do Foro Central da Comarca desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, tendo como Escrivão/Diretor, o Sr. Gerson da Matta, extraído dos autos (Processo n° 10260397620218260100) da ação de Execução Civil movida pelo CONDOMÍNIO CENTRO EMPRESARIAL TURIASSU, CNPJ/MF n° 19.960.683/0001-57, contra JOÃO CARLOS BERNARDO, CPF/MF n° 762.409.838-53, também nomeado depositário; e, ELIANE TURCILIO BERNARDO, CPF/MF n°

continua na ficha 02

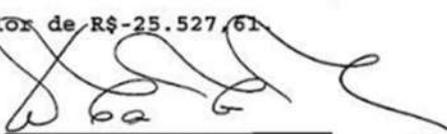
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.249-2			
matrícula	ficha	São Paulo, 30 de março		de 2022	
125.543	02				

continuação da ficha 01...

199.415.948-05, já qualificados, consta que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO nos aludidos autos, tendo sido atribuído à causa, o valor de R\$-25.527,61.

O Escrevente Autorizado: 
 Watson César de Andrade