



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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

Processo: 160566-98.2014.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Mútuo

Exequente: Novaportfolio Participações S.A..

Executada: Piazza Navona Incorporadora Ltda. 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 – BOX 03

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) Elementos de referência
- 11) Tratamento fatores
- 12) **Conclusão.....18**
- 13) Encerramento
- 14) Anexos I

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.

3 – IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA

Imóvel localizado – Al. Cassaquera 53 – BOX 3 - garagem
Cond. Ed. Plaza Navona
São Caetano do Sul

4 - VISTORIA

Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que o morador não atendeu à campainha e nem o interfone.

O Edifício onde encontra-se o imóvel objeto da lide , não possui porteiro, funciona somente com portaria eletrônica.

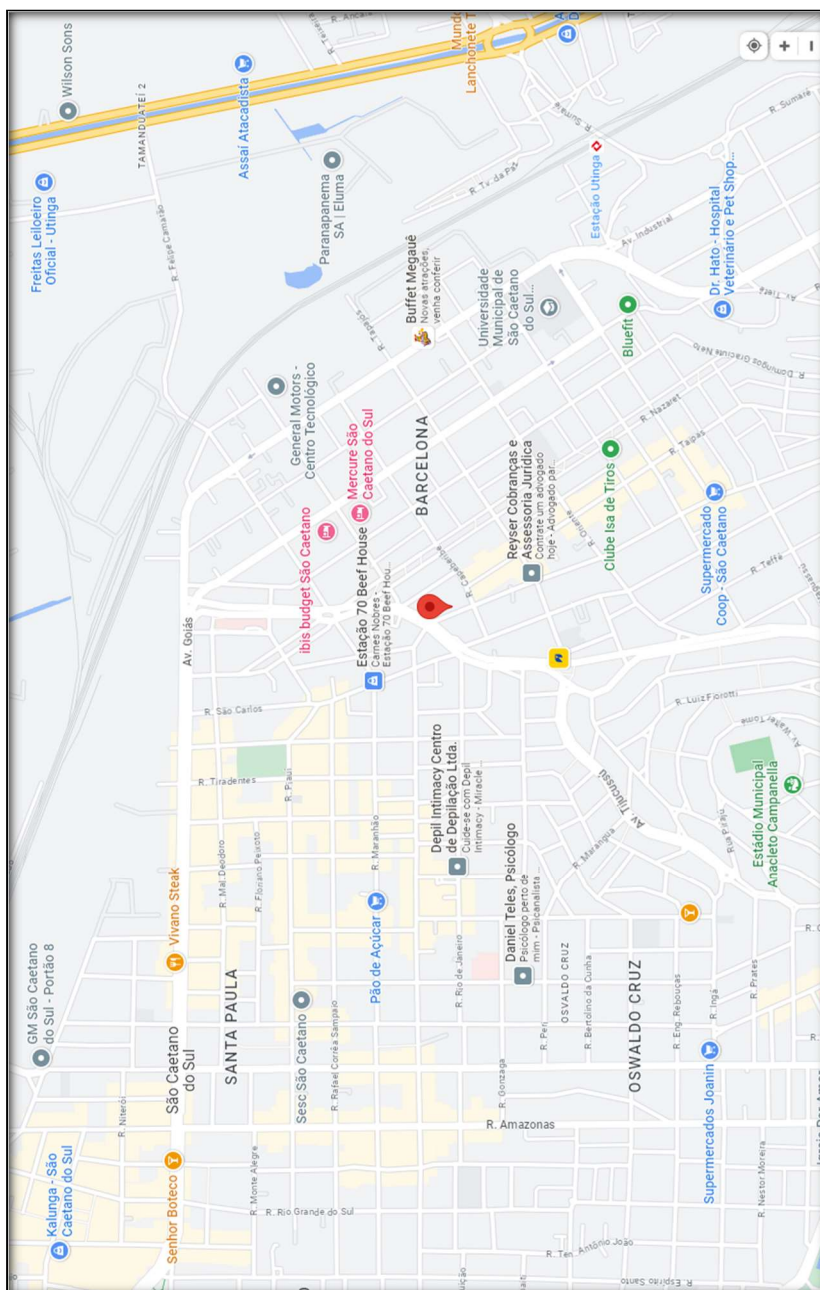
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de pesquisas de imóveis no mesmo condomínio e também próximos com características similares.

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

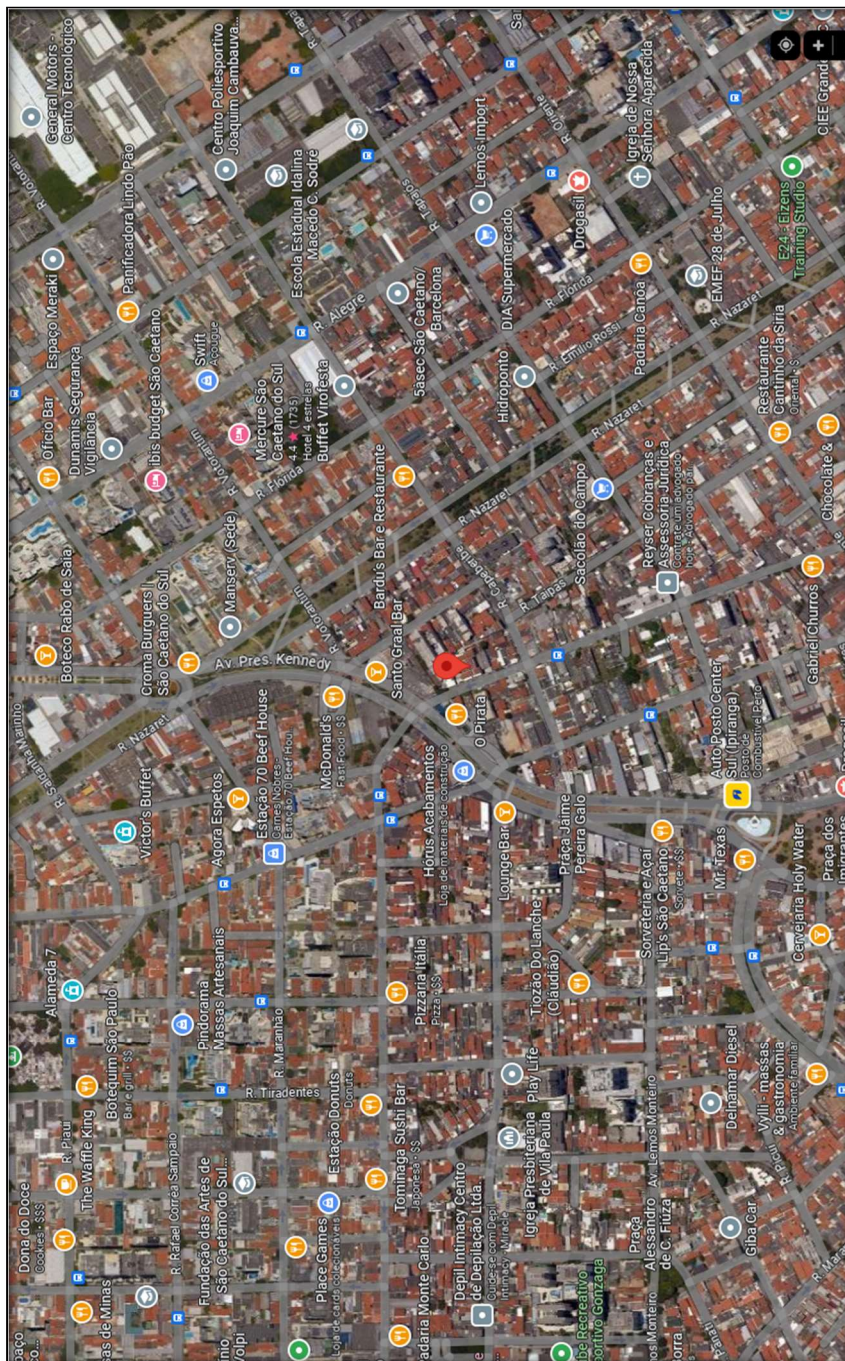
Localização por mapa - macro região



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 Barcelona próximo à Av. Goiás x Av. presidente Kennedy x Av. Tijucussú.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região predominantemente residencial com casas e edifi. de padrão simples..

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

O imóvel faz parte de terreno suave em declive

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

O condomínio é padrão simples e possui 04 andares, com elevador.

Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria eletrônica.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Vaga garagem - Matrícula de Imóvel nº 46.535 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul

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 9,90 m²
- Fração Ideal da vaga 0,6802508 %

Valor adotado para m2 da região após pesquisas realizadas = R\$ 6.020,30

7.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO REFERENTE A VAGA GARAGEM

$$Vtg = \frac{q \times fvg \times 0,80}{2}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Onde:

Vtg = valor do capital terreno vaga

fvg = fração ideal da vaga

q = valor unitário estimado M2 para a região

$$\text{Vtg} = \frac{\text{R\$ } 6.020,30 \times 6,8025 \times 0,80}{2}$$

R\$ 32.762,47**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 avalianda fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo Foc , para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “ Foc”

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Resumo o imóvel avaliando:

Ir (vida referencial) =	60 anos
Ie (idade da edificação aprox.) =	20 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	46 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:

$$Vbg = \frac{S \times H82qN \times fp \times foc \times 0,8}{2}$$

Vbg =	valor do capital benfeitoria vaga.....=R\$?
S =	área útil da vaga de garagem.....=9,900
R8N=	unidade autônoma com 02 quartos para (estimado para julho 2023)=1.957,54
Fp=	fator referente ao padrão (médio)..... =1.380
Foc=	fator obsolencia..... =0,620
* =	Índice variável homogeneização= 0,8

$$Vbg = \frac{9,90 \times 1.957,54 \times 1.380 \times 0,620 \times 0,8}{2}$$

$$Vbg = R\$ 6.632,49$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Desta forma:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

$$Vg = R\$ 32.762,47 + 6.632,49$$

$$Vg = R\$ 39.394,96$$

Em números redondos:

$$\text{VAGA BOX 3} = \text{R\$ 40.000,00}$$

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;

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.

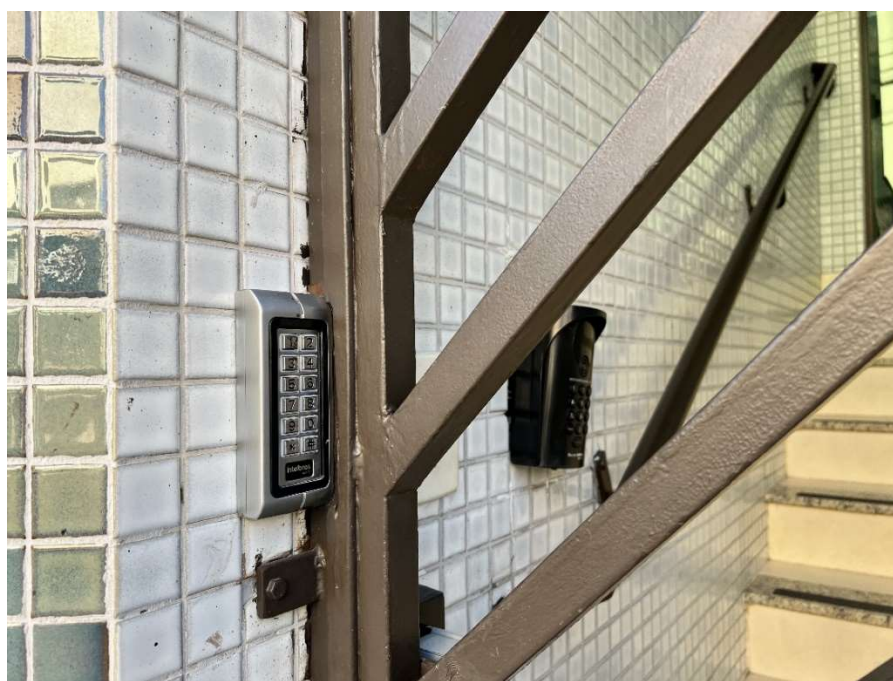
9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO**

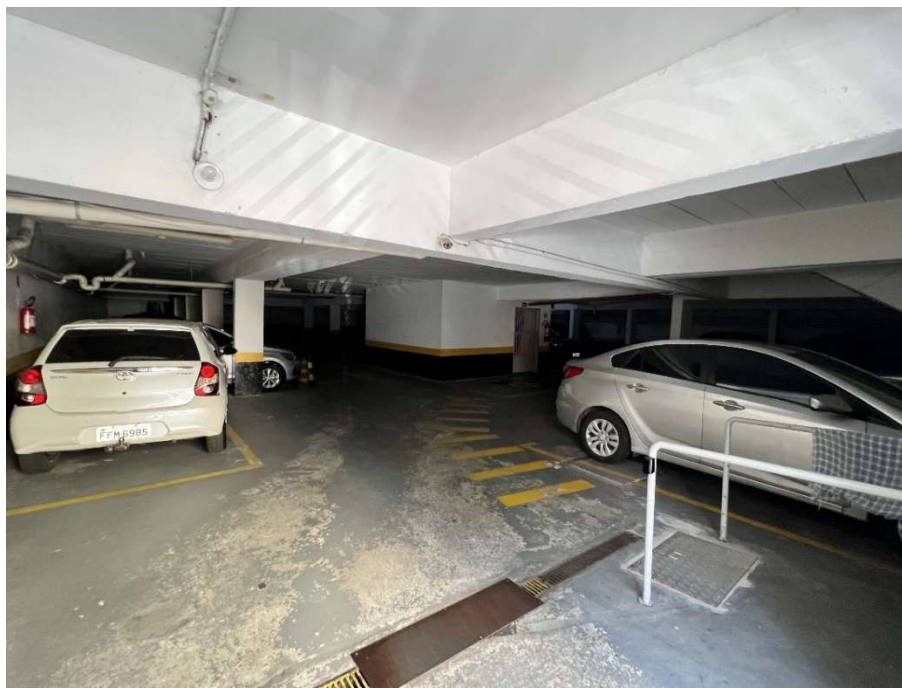
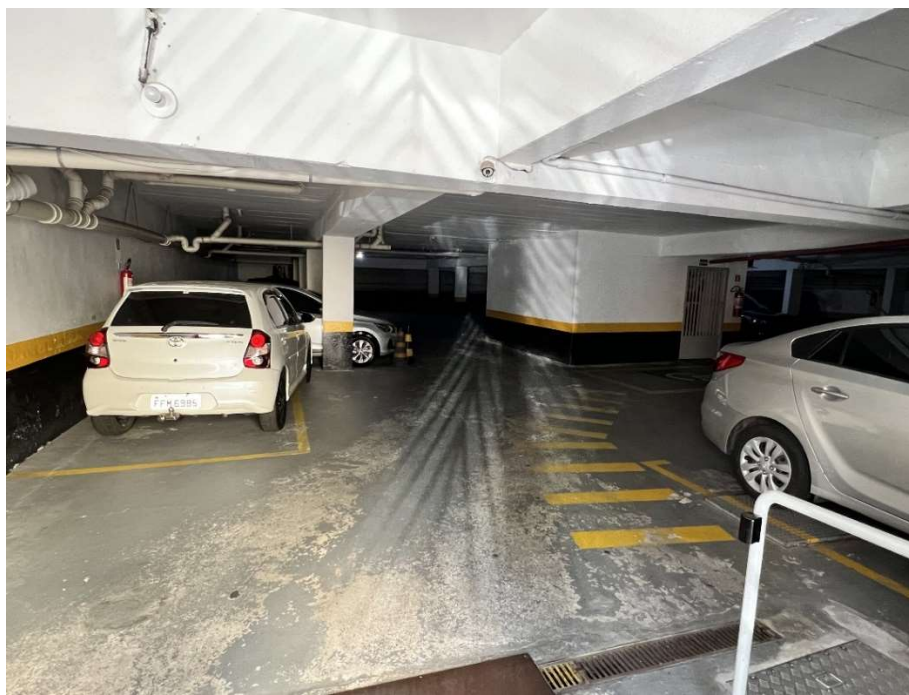
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



**ASPECTOS GERAIS GARAGEM**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

10 – 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 referida área.

11– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**valor m2 da região**

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO com vaga garagem
		homogeneização			R\$ / m²
1	R\$540.000,00	0,9	R\$486.000,00	65	R\$ 7.476,92
2	R\$554.000,00	0,9	R\$498.600,00	63	R\$ 7.914,29
3	R\$585.000,00	0,9	R\$526.500,00	68	R\$ 7.742,65
4	R\$690.000,00	0,9	R\$621.000,00	87	R\$ 7.137,93
5	R\$585.000,00	0,9	R\$526.500,00	90	R\$ 5.850,00
					R\$ 36.121,79
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 6.020,30

12- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o **Box 3**, em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Al. Cassaquera 53,- Barcelona - São Caetano do Sul São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VAGA BOX 3 = R\$ 40.000,00

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

13- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 21 (vinte e uma folhas)

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

São Paulo, 20 de Setembro de 2023

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

14- Anexo – Registro matrícula - BOX GARAGEM

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em	
46.535	01	9 de Junho de 2020	

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX Nº 03, LOCALIZADO NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO PLAZA NAVONA, SITUADO NA ALAMEDA CASSACUERA, Nº 53, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, contém a área útil de 9,90m², a área comum de 9,6300m², a área total construída de 19,5300m², e a fração ideal no terreno de 0,6802508%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito, com o box 04; do lado esquerdo, com o box 02; e, nos fundos, com a parede divisória lateral esquerda da construção.

CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição nº 05-049-003.- (todo prédio)

PROPRIETÁRIA: **PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Rio Grande do Sul, nº 1.010, Ap. 21, Bairro Santo Antônio, inscrita no CNPJ sob nº 04.816.901/0001-07, NIRE nº 35218907345, em sessão de 11 de março de 2004 na JUCESP.

REGISTRO ANTERIOR: R.6 – M. 5.002 e R.8 – M. 12.048, feitos em 11 de novembro de 2003 (CONDOMÍNIO: R.2 – M. 20.164, feito em 15 de março de 2004), deste Cartório.

O Substº do Oficial Interino:

(Ronaldo Colucci)

Selo Digital: 1114763E1000000005209520C

Av.1 – M.46.535, em 09 de junho de 2020. -PREN. 99.257 de 15 de maio de 2020.

PENHORA :- Pela Certidão de Penhora emitida via *Penhora-Online*, expedida em treze (13) de maio de dois mil e vinte (2020), auto realizado em 13 de fevereiro de 2020, extraído dos autos da Execução Civil Ordem nº 40013696120138260565, processados perante o 2º Ofício Cível desta Comarca, promovida por D. A. BRASIL COMERCIO DE ALCOOL EIRELLI., CNPJ/MF nº 09.579.592/0001-12, em face de **PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA – ME., CNPJ/MF nº 04.816.91/0001-07**, já qualificado, verifica-se que a unidade autônoma foi **PENHORADA** (juntamente com a unidade autônoma designada Apto nº 26, matrícula nº 46.534 desta Unidade, mais quatro outras unidades), para a garantia da dívida no valor de R\$7.801.810,44 (sete milhões, oitocentos e um mil, oitocentos e dez reais e quarenta e quatro centavos), tendo sido nomeado depositário **PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA – ME.**

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial Interino)

Selo Digital: 111476331000000005209620W

Av.2 - M.46.535, em 05 de abril de 2022. -PREN. 106.958 de 13 de dezembro de 2021.

CANCELAMENTO DE PENHORA:- Pelo Mandado de Cancelamento de Penhora datado de trinta (30) de novembro de dois mil e vinte e um (2021), expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Cidade e Comarca, nos autos de Embargos de Terceiro – Tutela de Urgência, sob nº 1006760-04.2020.8.26.0565, foi **DETERMINADO O CANCELAMENTO DA PENHORA averbada sob nº 1 nesta matrícula.**

Averbado por:

(continua no verso)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula 46.535 ficha 01 (VERSO)

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial [assinatura])

Selo Digital: 1114763E1000000011605122N

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

(continua na ficha)