



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

**Processo:** 0032602-40.2020.8.26.0100

**Ação:** Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

**Exequente:** Juan Sebastian Gomez Corrales e outro..

**Executada:** Maria Cecilia Quintanilha

**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 Discrepancia
- 14) Conclusão ..... 34
- 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**

<b>Imóvel</b> localizado – Rua: Marcos Lopes 218/226 – apt. 504 duplex <b>Ed. Exact Vila Nova -</b> <b>Bairro Vila Nova Conceição</b>
---

**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.

No Edifício a perita foi recebida pelo porteiro Sr. Wladir e pelo síndico Sr Luis nos quais citaram que o apartamento penhorado está alugado para terceiros.

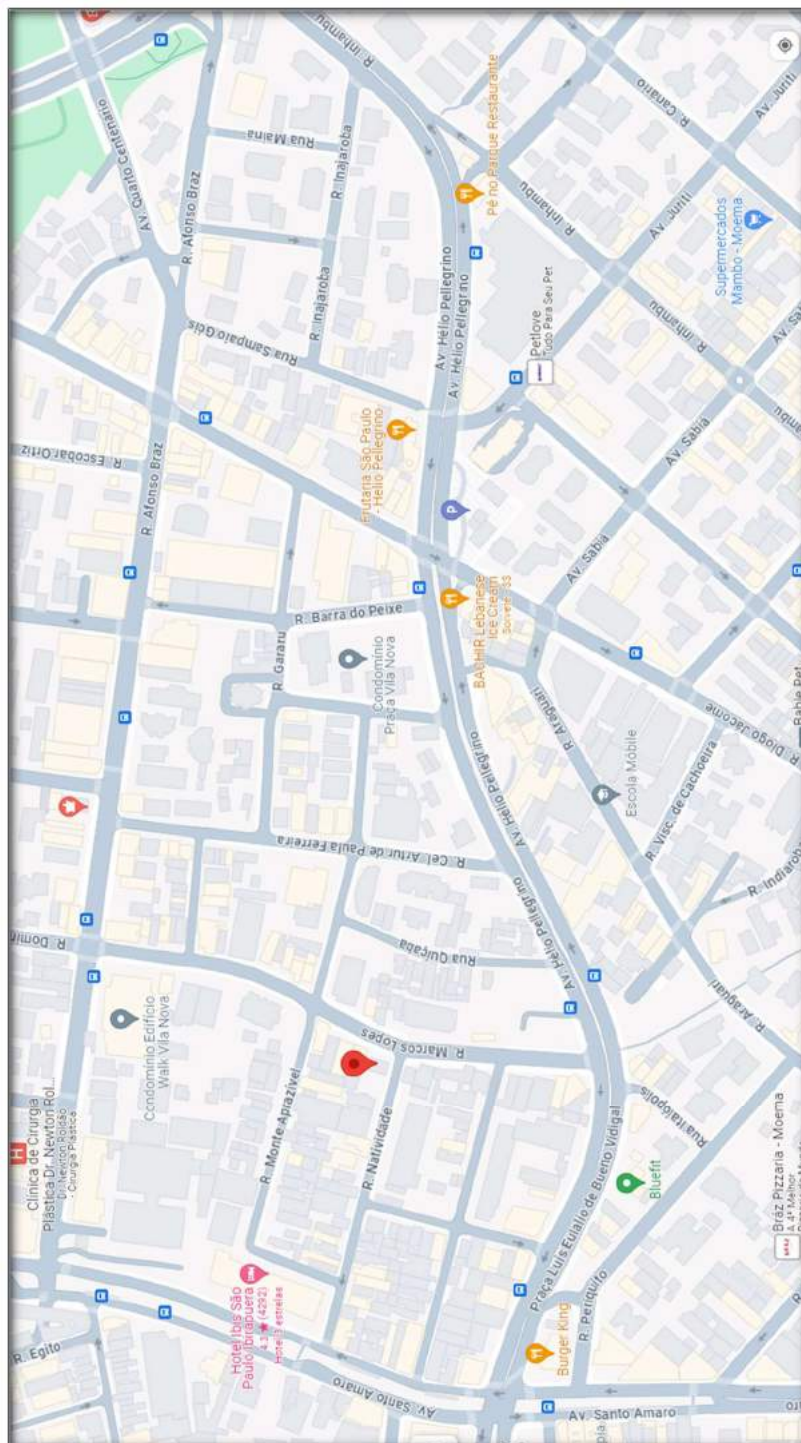
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de pesquisas de imóveis no mesmo condomínio e também próximos com características similares.

**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

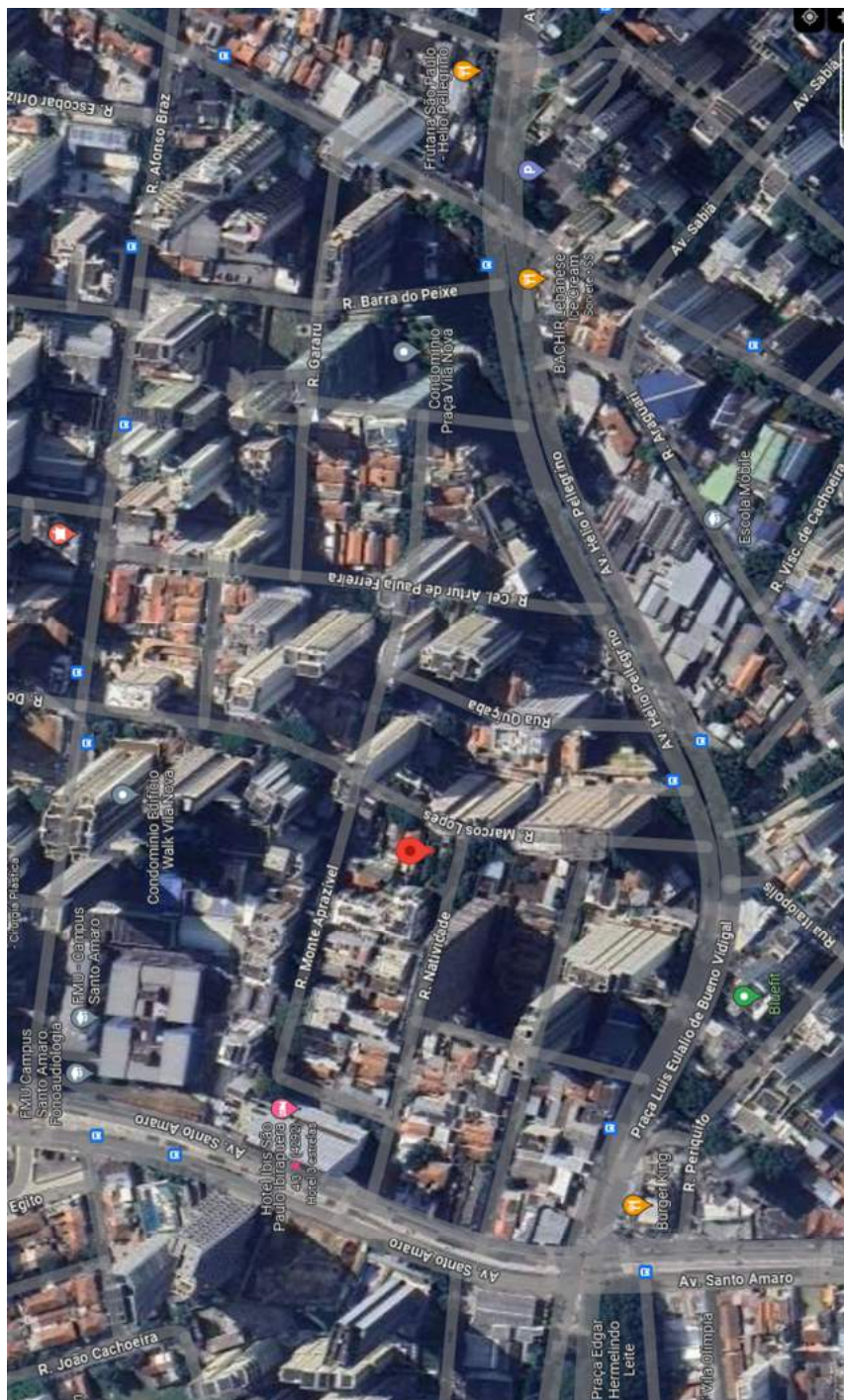
## Localização por mapa - macro região



# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

## Localização por satélite



**Planta Apartamento - tipo duplex**



**Implantação Geral Edifício**





## 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 Nova Conceição próximo às Av. Helio Pelegrino x Av. Republica do Libano.

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

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

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 superior e possui 05 andares com 48 unidade apartamentos.

O edifício está conservado, e o condomínio possui :

Piscina aquecida, play para crianças, salão festas , academia, brinquedoteca.

O apartamento é tipo duplex e possui 01 depósito no 2ss e 02 vagas garagem indeterminadas.

Possui os seguintes ambientes.

**Piso inferior**

- sala estar/ jantar com varanda;
- cozinha
- área serviço
- 01 lavabo

**Piso superior**

- 02 suites

**6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 216.587 do 14º 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 GERAIS FACHADA**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS FACHADA**

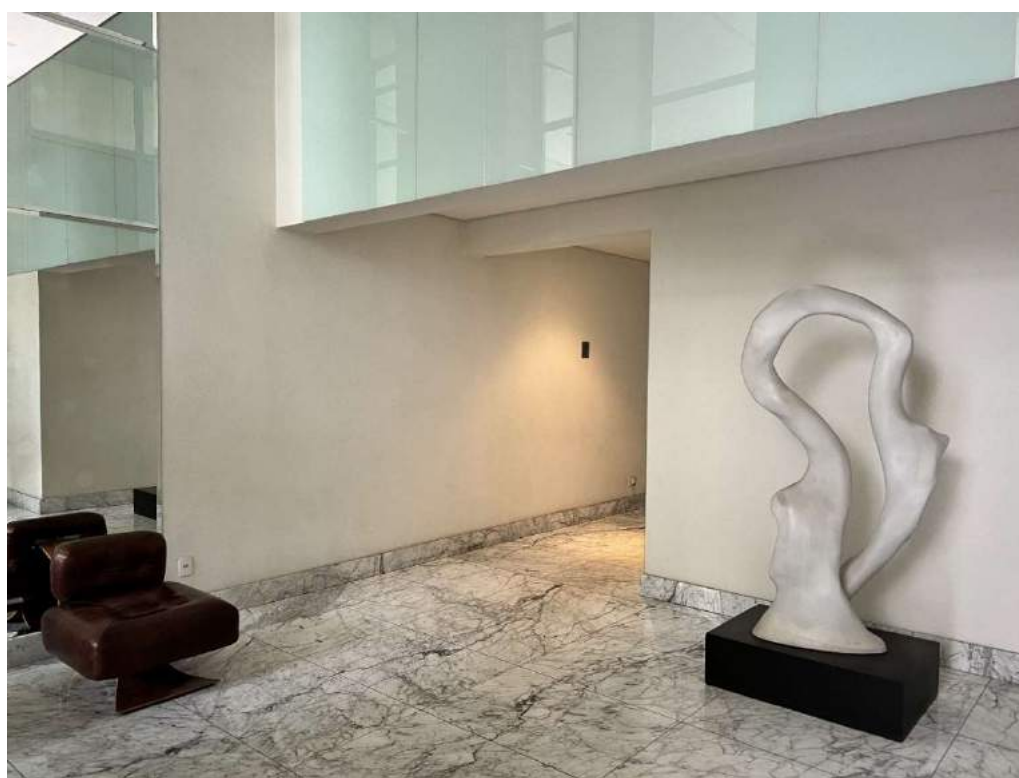


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNOS**

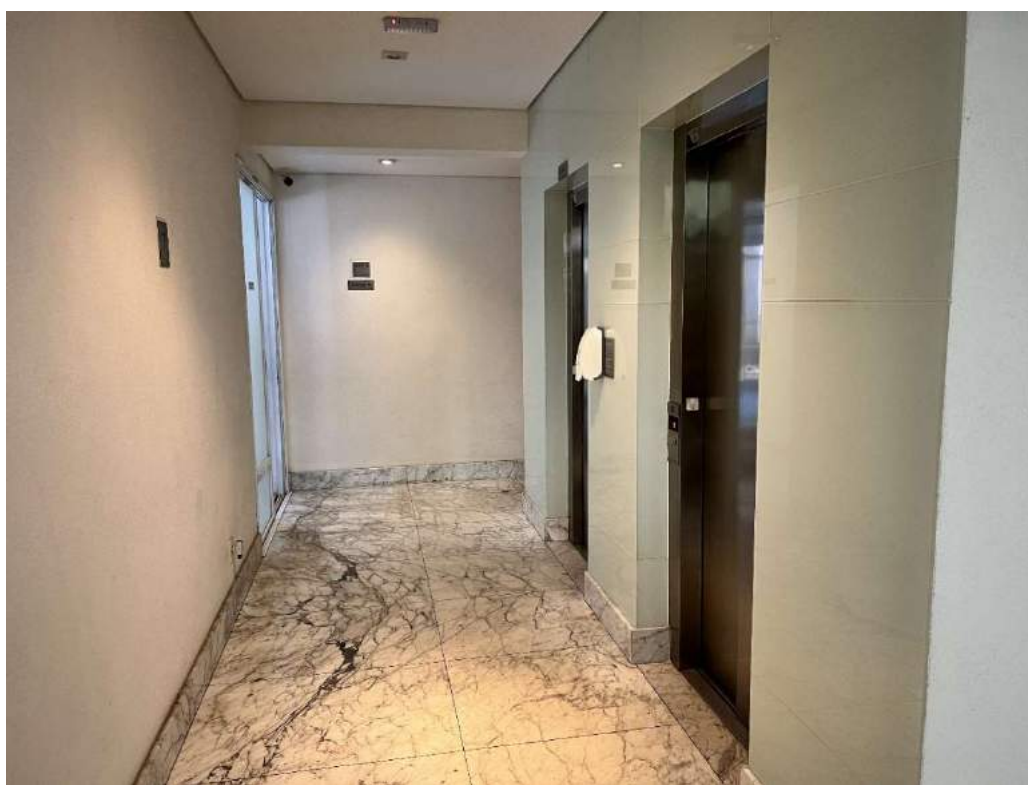


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS HALL ENTRADA SOCIAL**





**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

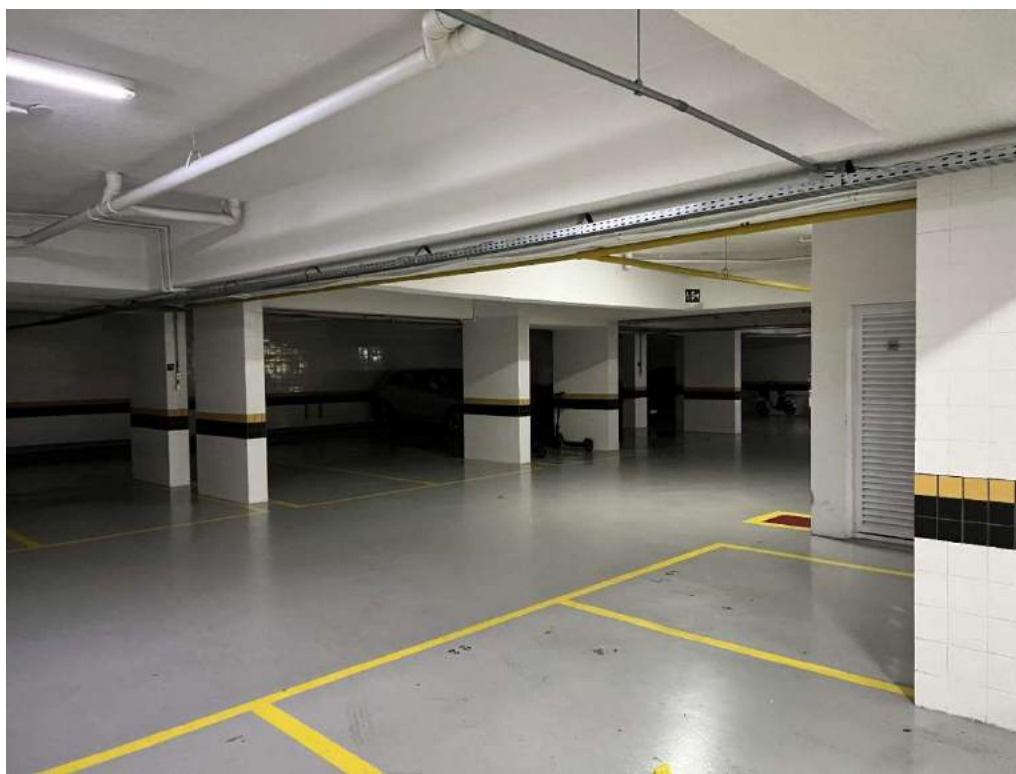


**ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS GARAGEM**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

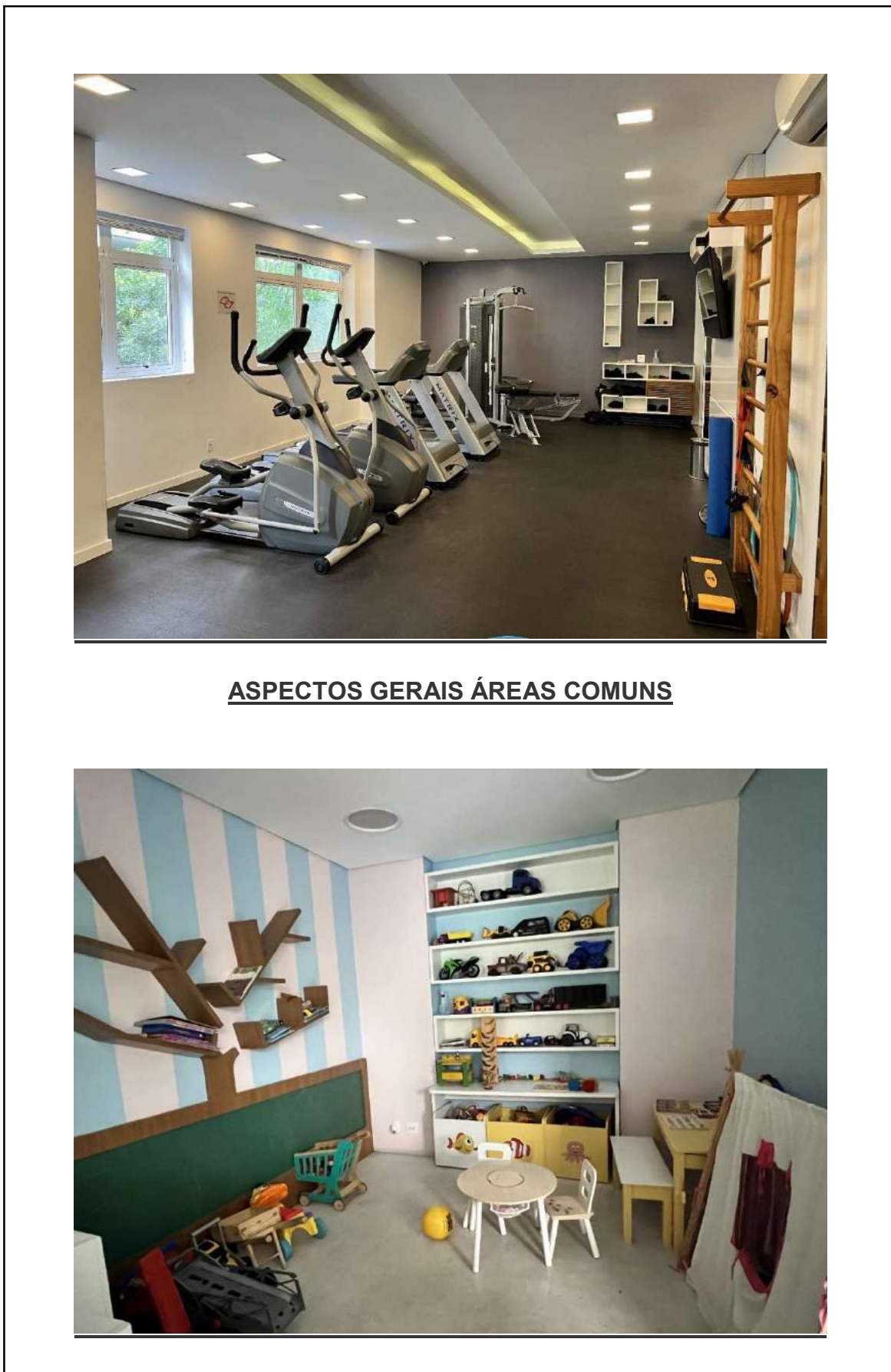


**ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**ASPECTOS GERAIS SALÃO FESTAS**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

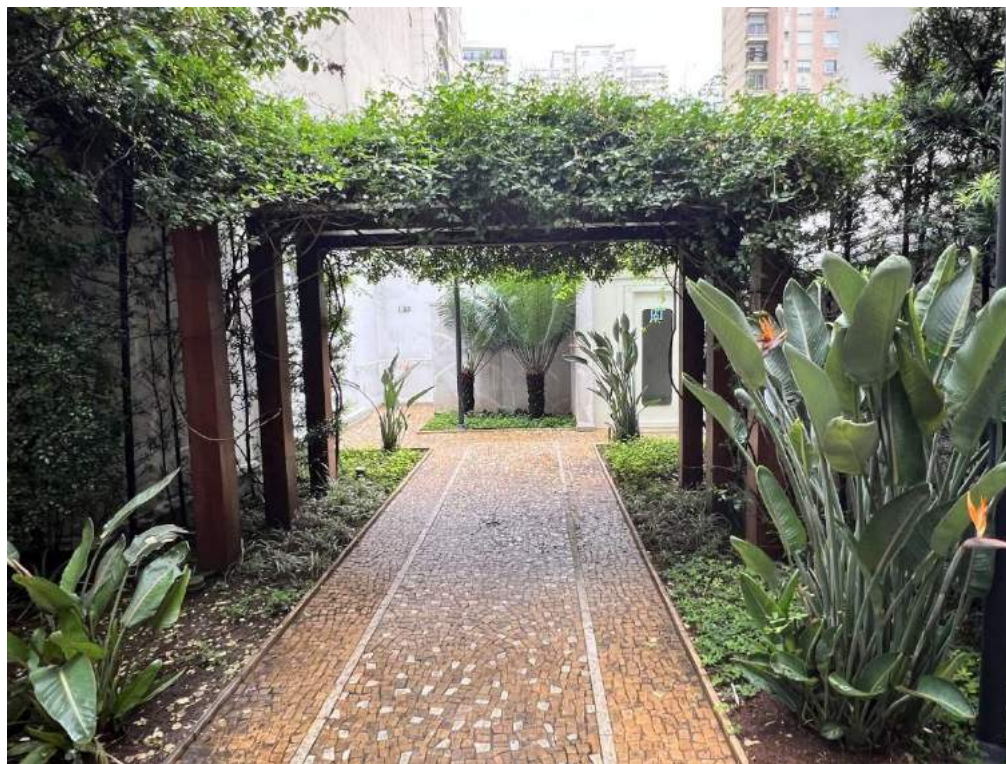
Arquiteta – Perita Judicial



**ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS**







**ASPECTOS GERAIS ÁREAS COMUNS**



## 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**

- área privativa: 137,640 m<sup>2</sup>
- área comum: 123,596 m<sup>2</sup>
- área Total: 261,236 m<sup>2</sup>
- fração ideal 0,023696%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a Área de 137 m<sup>2</sup>, 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 construída do imóvel, conforme relação abaixo:

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: apartamento

Endereço: Rua. Maros Lopes 226

Área útil: 134 m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 2.400.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-134m2-venda-RS2400000-id-2585295133/>

Tel.: (11) 2384-7633



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: apartamento

Endereço: Rua. Maros Lopes 226

Área útil: 125m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 3.250.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS3250000-id-2559967067/>

Tel. (11) 98407-1367:



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: apartamento

Endereço: Rua. Maros Lopes 226

Área útil: 134m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 3.080,000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-134m2-venda-RS3080000-id-2688217656/>

Tel.: (11) 99623-0123



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: apartamento

Endereço: Rua. Maros Lopes 272

Área útil: 106m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 2.100.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS2100000-id-2676261500/>

Tel.: (11) 3846-5377



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo apartamento

Endereço: Rua Marcos Lopes

Área útil: 142m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 3.990.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nova-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS3990000-id-2682100017/>

Tel.: (11) 4418-2843



## 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 <sup>2</sup>
1	R\$2.400.000,00	0,9	R\$2.160.000,00	134	R\$ 16.119,40
2	R\$3.250.000,00	0,9	R\$2.925.000,00	125	R\$ 23.400,00
3	R\$3.080.000,00	0,9	R\$2.772.000,00	134	R\$ 20.686,57
4	R\$2.100.000,00	0,9	R\$1.890.000,00	106	R\$ 17.830,19
5	R\$3.990.000,00	0,9	R\$3.591.000,00	142	R\$ 25.288,73
					R\$103.324,89
<b>PREÇO METRO QUADRADO</b>					<b>R\$ 20.664,98</b>
					R\$20.664,98
				-30,00%	R\$14.465,48
				30,00%	R\$26.864,47
					R\$2.844.327,61

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 20.664,98/m<sup>2</sup>



**13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 20.664,98/m<sup>2</sup> 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:

R\$ 20.664,98/m<sup>2</sup> - 30% = R\$ 14.465,48/ m<sup>2</sup> (limite mínimo )

R\$ 20.664,98/m<sup>2</sup> + 30% = R\$ 26.864,47/ m<sup>2</sup> (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:

137m<sup>2</sup> (área útil) x R\$ 20.664,98/m<sup>2</sup> (preço médio tratado por m<sup>2</sup>)

R\$ 2.844.327,61 ou R\$ 2.844.000,00 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: Marcos Lopes 226 apt. 504 – Bairro: Vila Nova Conceição- São Paulo / SP pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 2.844.000,00**  
(Dois milhões , oitocentos e quarenta e quatro mil reais )  
(Válido para Fevereiro 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 37 ( trinta e sete folhas).

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

São Paulo, 28 de Fevereiro d 2024

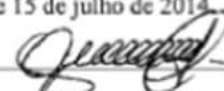

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**16- ANEXO I – CERTIDÃO REGISTRO IMÓVEL**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		<b>14<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo</b>	
matrícula <b>216.587</b>	folha <b>01</b>	São Paulo, 18 de agosto de 2014.	
<b>IMÓVEL:</b> APARTAMENTO DUPLEX nº 504, localizado no 4º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EXACT VILA NOVA, situado na Rua Marcos Lopes nºs 218, 220 e 226, Vila Nova Conceição, em Indianópolis – 2º Subdistrito.			
<b>UM APARTAMENTO</b> com as áreas reais: privativa 137,640m <sup>2</sup> (incluso 01 depósito nº 13 localizado no 2º subsolo com a área de 3,00m <sup>2</sup> ), comum 123,596m <sup>2</sup> (inclusa 02 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos), total 261,236m <sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,023696%.			
<b>PROPRIETÁRIA:</b> EXACT ZABO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 09.245.310/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos nº 1044, sala 2.			
<b>REGISTROS ANTERIORES:</b> R.6/Matr. 14.715, R.7/Matr. 19.819, R.4/Matr. 33.377, R.2/Matr. 71.206, R.10/Matr. 95.446, R.6/Matr. 132.056, R.11/Matr. 187.341, R.14/Matr. 189.198, R.8/Matr. 190.431 e Matr. 205.423 deste Registro.			
<b>CONTRIBUINTES:</b> 041.030.0005-8/0006-6/ 0009-0/ 0033-3/ 0034-1/ 0035-1/ 0036-8/ 0041-4/ 0046-5/ 0051-1.			
Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 15 de julho de 2014.			
O Escr. Autº.  (Fábio Christians Franciulli).			
Av.1/216.587, em 18 de agosto de 2014.			
Conforme <b>R.6</b> , feito em 25 de setembro de 2012 na matrícula nº 205.423, verifica-se que a fração ideal correspondente ao imóvel desta matrícula, dentre outras, foi dada em primeira e única hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A conforme condições mencionadas nas <b>Avs.7 e 15</b> para garantia do financiamento no valor de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), pagável na forma do instrumento, tendo como fiadores e interveniente construtora, os qualificados na referida averbação.			
O Escr. Autº.  (Fábio Christians Franciulli).			
Av.2/216.587, em 14 de janeiro de 2015.			
Por instrumento partícula de 18 de novembro de 2014, o credor BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, na Cidade de Deus s/nº, a devedora EXACT ZABO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 09.245.310/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos nº 1044, Jardim			
- continua no verso -			

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

matricula <b>216.587</b>	ficha <b>01</b>	- continuação -
<p>América, os fiadores GILBERTO ZABOROWSKY, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, RG nº 6.523.048-SSP/SP, CPF nº 073.213.888-40, domiciliado e residente nesta Capital, e ZABO ENGENHARIA S/A, CNPJ nº 07.258.168/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos nº 1044, sala 2, Jardim América, e a interveniente construtora ZABO ENGENHARIA S/A, já qualificada, de comum acordo, aditaram a hipoteca R.6 e Av.7 na matrícula nº 205.423, para prorrogar o prazo de vencimento da dívida para 20 de junho de 2015, ratificando-na em todas as demais cláusulas e condições.</p> <p>A Escr. Autª.  (Marcia Cristina da Rocha Gensen Martins).</p> <p>Prenotação nº 886.302 de 27 de abril de 2023. Av.3/216.587, em 11 de maio de 2023.</p> <p>Por instrumento particular de 15 de julho de 2019, o BANCO BRADESCO S/A autorizou o cancelamento da <u>Avs.1 e 2</u>, em virtude de ter desligado da hipoteca a que se refere o R.6 e Avs.7, 15 e 30, na matrícula nº 205.423, o imóvel desta matrícula.</p> <p>A Escr. Autª.  (Vanessa Angelo Gonçalves).</p> <p>Prenotação nº 900.267 de 10 de outubro de 2023. R.4/216.587, em 17 de novembro de 2023. <b>TÍTULO:- VENDA E COMPRA.</b></p> <p>Por escritura de 13 de setembro de 2023 do Tabelião de Notas da Comarca de Francisco Morato/SP (Lº 377, págs. 039/042), extraída por ofício eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 24 de abril de 2013, EXACT ZABO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 09.245.310/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos nº 1.044, Jardim América, transmitiu à MARIA CECILIA QUINTANILHA, brasileira, viúva, do lar, RG nº 2.053.316-0-SSP/SP, CPF nº 246.114.228-95, domiciliada nesta Capital, residente na Rua Piauí nº 650, aptº 44, Higienópolis, o imóvel desta matrícula, em cumprimento ao compromisso de venda e compra de 09 de agosto de 2018, não registrado, pelo valor de R\$1.106.213,00 (um milhão, cento e seis mil e duzentos e treze reais), sendo a presente venda e compra celebrada em caráter "ad corpus". A vendedora apresentou a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União código de controle 4B83.37A1.2BA3.AD50, emitida em 16 de outubro de 2023, pela SRF. Sendo o imóvel lançado atualmente pelo contribuinte nº 041.030.0094-5.</p> <p>A Escr. Autª.  (Gabriela de Brito Janeta).</p>		