



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 0206752-49.2010.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Nic Fomento Mercantil Ltda

Executado: Nastrotec Industria Têxtil 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

SALA 104

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.....35
- 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 01** – Rua: Marquês de Itú , conj.104**Matrícula nº 51.781** – 5º CRI São Paulo**4 - VISTORIA**

A Signatária foi acompanhada do zelador Sr. Trindade Moreira, funcionário há 13 anos no edifício e no interior das salas tendo em vista que é o responsável pelo edifício e possui as chaves.

As salas 104 e 105 encontram-se atualmente unificadas, com acesso pela porta do conjunto 105.

No entanto, para fins de avaliação individualizada, os cálculos serão realizados separadamente, com base na metragem útil de cada sala, considerando a possibilidade de serem vendidas de forma autônoma mediante o reestabelecimento das divisórias originais entre elas.

Arquiteta – Perita Judicial

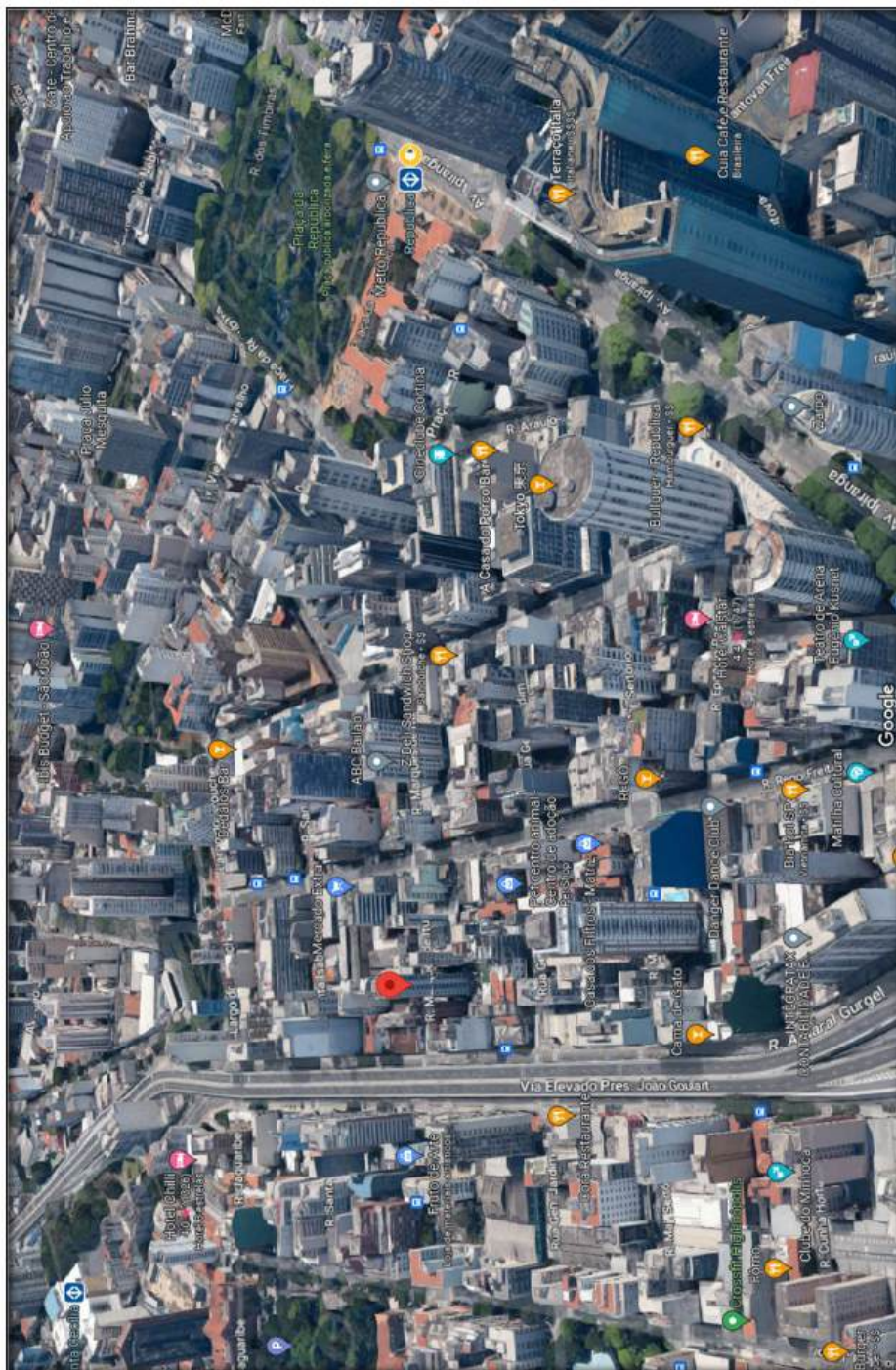
apnicolau0910@yahoo.com.br
Cel. 11 9.9905.7606



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 da Consolação próx. Elevado Presidente João Goulart x Praça da República

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel esta inserido em uma região mista , por edifícios residenciais e comerciais de padrão simples.

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 50 anos, padrão simples. .

Possui:

01 torre com 10 andares sendo 06 conjuntos por andar , totalizando 60 salas.

Portaria com segurança.

O conj. 104 possui : Piso vinílico imitando madeira . Paredes com pintura cor roxa.

Está mal conservado e necessita de reforma quanto a parte elétrica, pintura e possui infiltrações nos caixilhos das janelas .

Persianas verticais em péssima conservação.

O imóvel possui 01 vaga de garagem rotativa e indeterminada com matrícula independente..

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 51.781 do 5º 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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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 RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

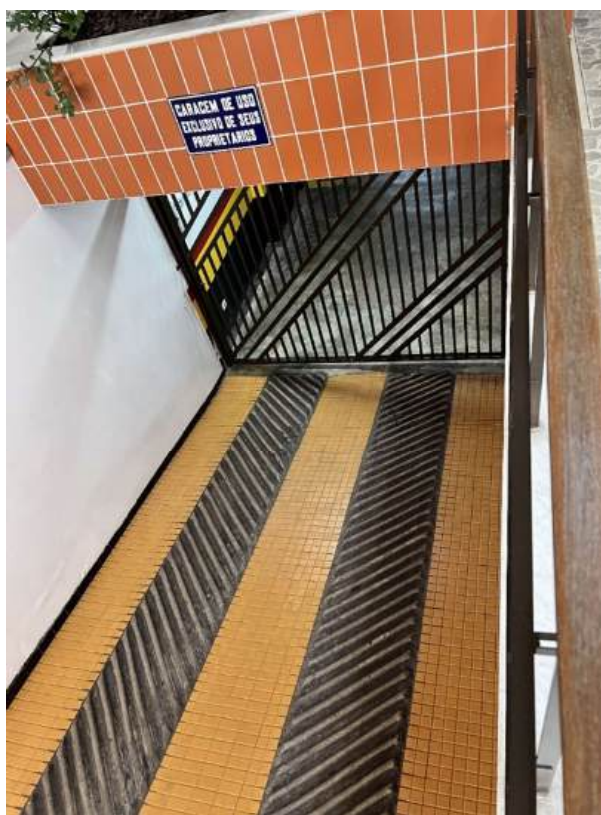


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

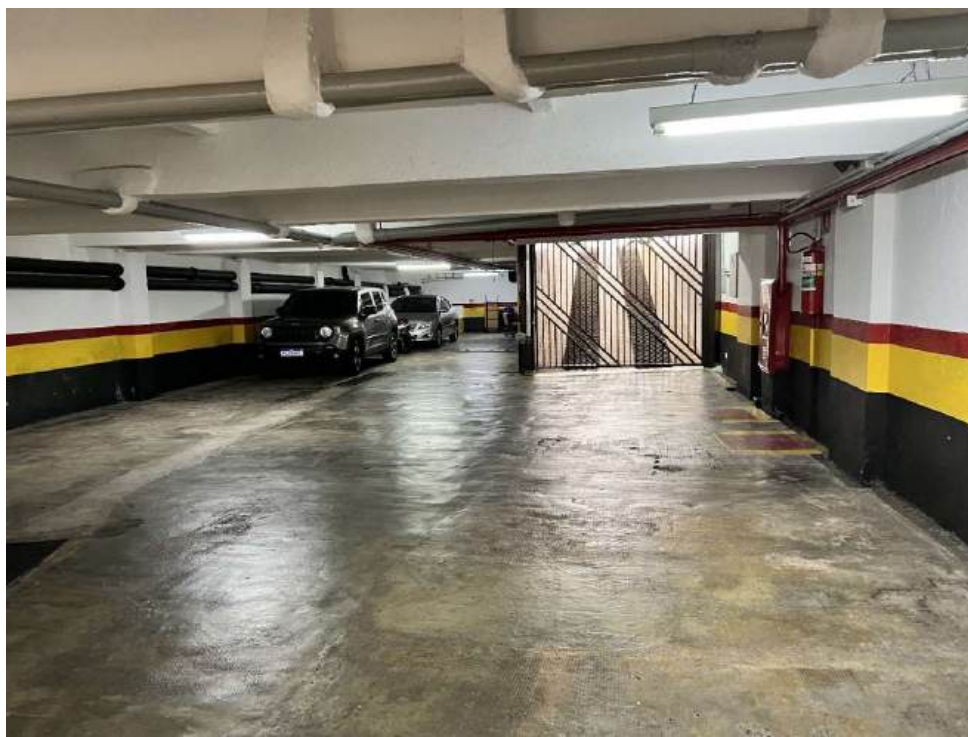


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

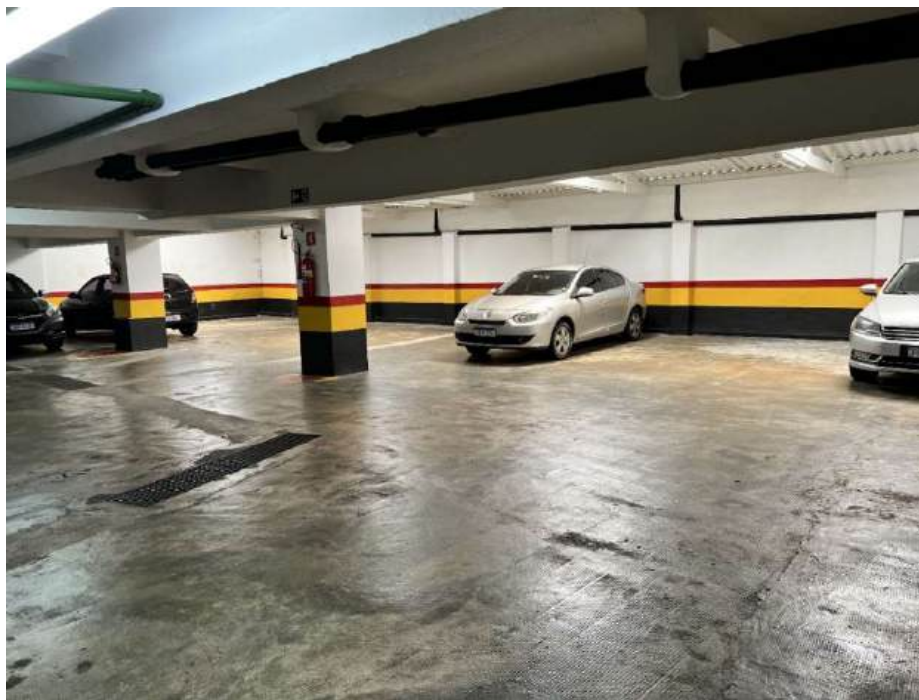


ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

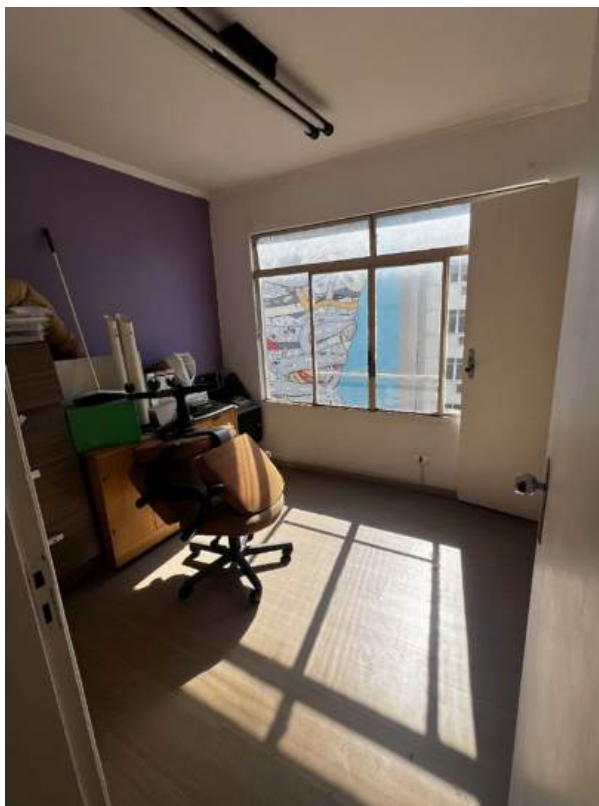


ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS SALA 104/105



10 – RESUMO DE ÁREAS

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

- área Útil: 40,036 m²
- Fração área comum: 1,736%
- Fração Ideal de Terreno: 1,415%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 40m²**, 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 e no próprio edifício, 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 Marquês de Itu, 306

Área útil: 41m²

Preço de Venda: R\$ 160.000,00

<https://www.zimoveis.com.br/imovel/comercial/sala-conjunto/republica/sao-paulo/lemons-torres/265866#galeria-4>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

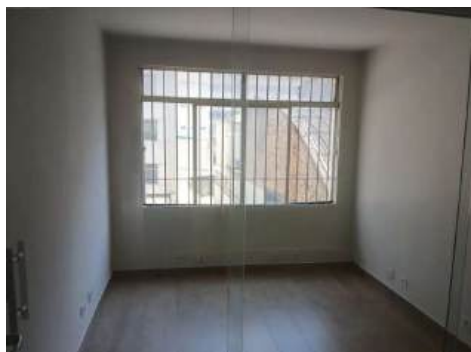
Tipo: Sala Comercial

Endereço: Rua Marquês de Itu, 306

Área útil: 40m²

Preço de Venda: R\$ 140.0000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-buarque-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS140000-id-2765480332/?source=ranking%2Ccrp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

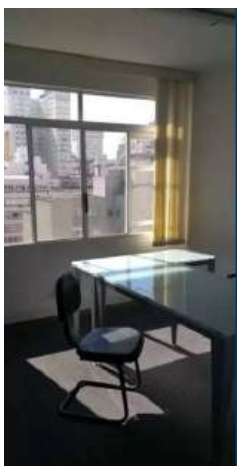
Tipo: Sala Comercial

Endereço: Rua Marquês de Itu, 306

Área útil: 41m²

Preço de Venda: R\$ 185.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-41m2-venda-RS185000-id-2794667340/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: Sala Comercial

Endereço: Rua Marquês de Itu 306

Área útil: 62m²

Preço de Venda: R\$ 220.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS220000-id-2794666465/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05**Tipo:** Sala Comercial**Endereço:** Rua Marquês de Itu 408**Área útil:** 72m²**Preço de Venda:** R\$ 300.000,00

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-buarque-centro-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS300000-id-2698755024/?source=ranking%2Crp>



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA construída	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$160.000,00	0,9	R\$144.000,00	41	R\$ 3.512,20
2	R\$140.000,00	0,9	R\$126.000,00	40	R\$ 3.150,00
3	R\$185.000,00	0,9	R\$166.500,00	41	R\$ 4.060,98
4	R\$220.000,00	0,9	R\$198.000,00	62	R\$ 3.193,55
5	R\$300.000,00	0,9	R\$270.000,00	72	R\$ 3.750,00
					R\$ 17.666,72
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 3.533,34
					R\$3.533,34
				-30,00%	R\$2.473,34
				30,00%	R\$4.593,35
					R\$141.460,95

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 3.533,34

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\$ 3.533,34/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:

$$R\$ 3.533,34/m^2 - 30\% = R\$ 2.473,34 / m^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$R\$ 3.533,34/m^2 + 30\% = R\$ 4.593,35 / m^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$40,036m^2 \text{ (área útil)} \times R\$ 3.533,34/m^2 \text{ (preço médio tratado por } m^2)$$

R\$ 141.460,95 ou R\$ 142.500,00 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 **Rua: Marquês de Itu, 306, conj. 104 – Bairro Consolação** - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:*

VALOR IMÓVEL = R\$ 141.500,00
(cento e quarenta e um mil e quinhentos reais)
(Válido para Julho 2025)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 38 (trinta e oito folhas).

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

São Paulo, 29 de Julho de 2025

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**16-ANEXO I – CERTIDÃO MATRÍCULA – páginas PRIMEIRA E ÚLTIMA
CONSULTAR INTEGRA FLS. 828/837 DOS AUTOS**

matrícula -51.781- ficha -01- São Paulo, 30 de Março de 19 87

IMÓVEL:- O CONJUNTO nº 104, localizado no 10º andar do 11º pavimento do EDIFÍCIO LEMOS TORRES, situado à rua Marques de Itú, nº 306, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área útil construída de 40,036m², correspondendo-lhe nas áreas e coisas comuns a fração ideal de 1,736% e a fração ideal de 1,415% no terreno.-

CONTRIBUINTE:- 007.059.0123-8

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO LARAYA e sua mulher SYLVIA SABINO LARAYA, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta Capital, à Alameda Itú, nº 1.276.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nºs 20.428 de 24/01/1945 e 23.054 de 17/09/1948, deste Cartório.

RENALDO JOSE MONTENEGRO
Oficial de Matrícula

Av.1 -M.51.781, de 30 de Março de 1987.-

Conforme inscrição nº 8.635, aberta neste Cartório aos 02/08/1958, no Livro 4-Q de Matrículas Diversas, JOÃO LARAYA e sua mulher SYLVIA SABINO LARAYA, comprometeram-se a vender o terreno onde foi construído o EDIFÍCIO LEMOS TORRES a ROBERTO MASCHIETTO, brasileiro e sua mulher VERA MARIA REZENDE MASCHIETTO; OSWALDO ARAÚJO DAVID WOLFF, que se assina OSWALDO WOLFF engenheiro e sua mulher LILIA WOLFF, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório à rua Barão de Itapetininga nº 262 e 3º andar, Cont. 317; HARRY SHAFFERMAN, apátrida, industrial e sua mulher HILOA SHAFFERMAN, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Prudente Correa, nº 337; ARTHUR ISRAK, industrial e sua mulher ILSE FRIEDA ISRAK, domiciliado e residente no Rio de Janeiro-RJ, à rua Constant Ramos, nº 130, apt. 1.001; ERNEST WEIKERSHEIMER e sua mulher RUTH WEIKERSHEIMER, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ, à rua Anzível, nº 74; JULIO EMYDIO DA SILVA JUNIOR e sua mulher LUCILIA ARAUJO LUTTI DA SILVA, ele comerciante, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ, à rua Garcia Botelho, nº 131; EURICO GRUNEWALD, comerciante e sua mulher EDITH GRUNEWALD, domiciliado e residente no Rio de Janeiro, à Avenida São Sebastião, nº 259, apt. 1, pelo preço de Cr\$3.000.000,00. Constando a margem desta inscrição, além de outras, a seguinte averbação feita sob nº 103 em 27/08/1962, consta que ROBERTO MASCHIETTO e sua

-continua no verso-

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Matrícula	Ficha
51.781	05
Verso	

aos 01 de março de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00008734220105020301; Data e Hora: 01/03/2023 às 13:59:30; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de: 1) **OSWALDO ARANHIA DAVID WOLFF**, CPF 270.976.768-68; e 2) **ERIKA WOLFF**, CPF 006.558.558-58.


DÉBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LELIS
 Escrevente Autorizada

Av. 21 / 51.781 *indisponibilidade*
 Em 12 de janeiro de 2024 - Prot. 389.804 (15/12/2023)
 Selo n. 113571331OB000614741QU24S

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202312.1410.03085091JA-709, disponibilizado aos 14 de dezembro de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 01093007520065020301; Data e Hora: 14/12/2023 às 10:28:33; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens e direitos de: 1) **ERIKA WOLFF**, CPF 006.558.558-58, e 2) **OSWALDO ARANHIA DAVID WOLFF**, CPF 270.976.768-68.


DÉBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LELIS
 Escrevente Autorizada