



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
VAGA DE GARAGEM – Ed. Primus
Matrícula 106.241

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.....22**
- 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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

3 – IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA**VAGA GARAGEM****Localizado – Rua: Itambé 422 – Ed. Primus****Matrícula de imóvel nº 106.241 – 5º CRI São Paulo**

- área útil 17,07 m2,
- fração ideal 0,2864 %.

4 - VISTORIA

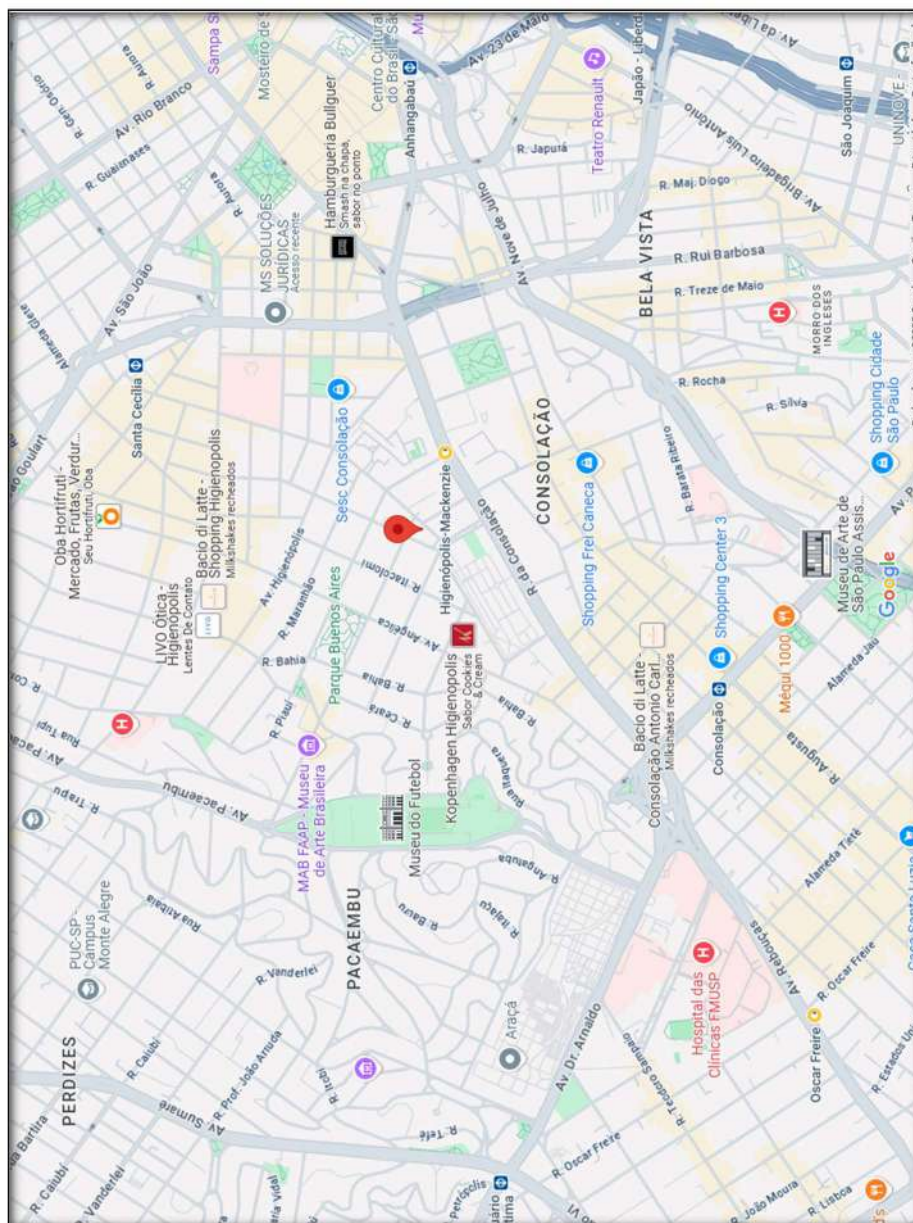
Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do porteiro Sr. Marcelo Oliveira , funcionário no edifício há 06 anos.

A vistoria transcorreu sem eventualidades.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

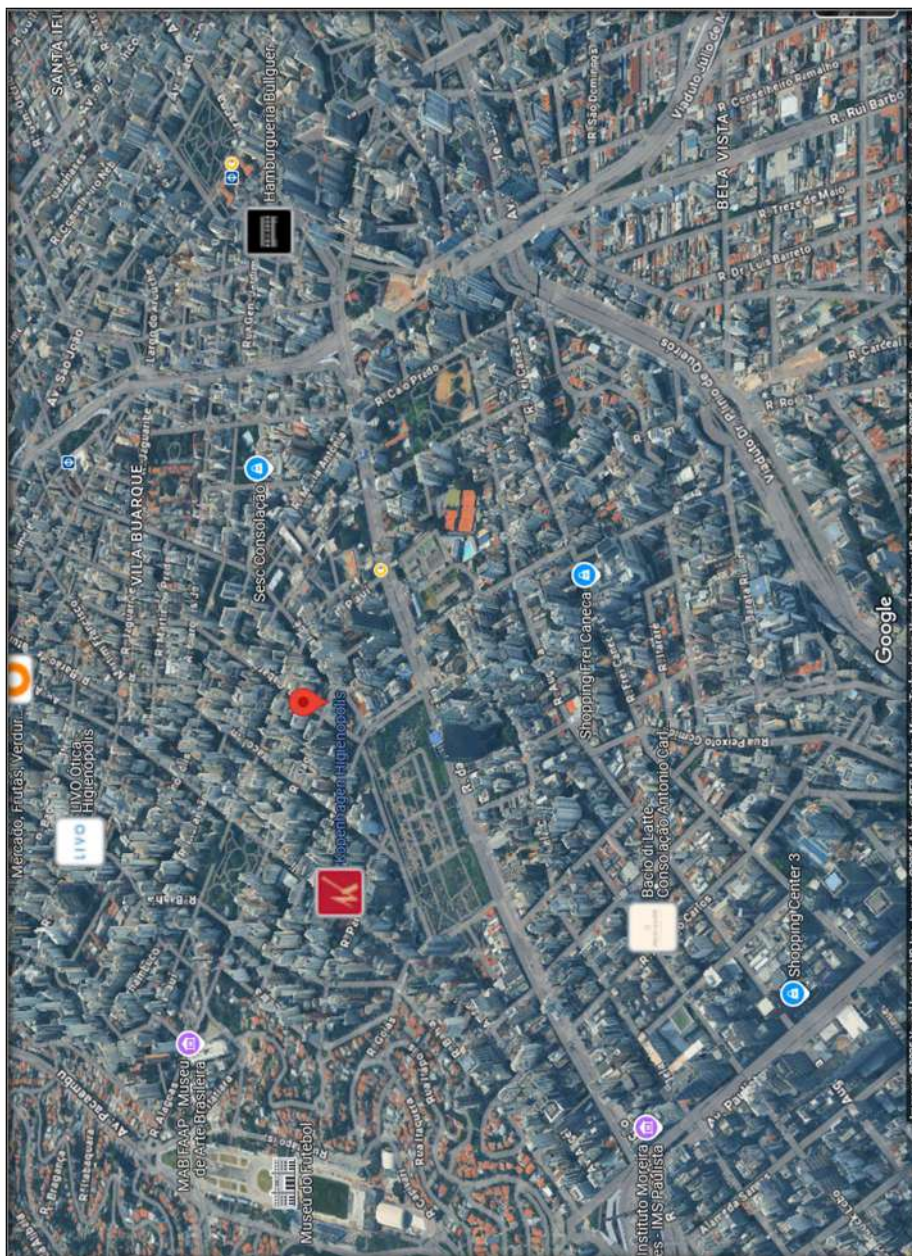
Localização por mapa - macro região



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 Consolação próximo à Av. Higienópolis e R: da Consolação

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

O edifício onde está localizado a VAGA DE GARAGEM , faz parte de terreno em suave aclive e ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão médio simples com 12 andares e portaria com segurança. Não possui área lazer.

As vagas são indeterminadas e sorteadas a cada 02 anos entre os moradores. Não são todos os apartamentos que possuem vagas de garagem.

As vagas estão localizadas no térreo e também no 1 subsolo conforme fotos tiradas do local.

Pavimento térreo: possui 05 vagas

Pavimento 1 subsolo: possui aprox. 10 vagas

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Vaga garagem no subsolo - Matrícula de Imóvel nº 106.241 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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 17,07 m²
- Fração Ideal da vaga 0,2864 %

7.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO REFERENTE A VAGA GARAGEM

$$V_{tg} = \frac{q \times f_{vg} \times coef}{2}$$

Onde:

V_{tg} = valor do capital terreno vaga

f_{vg} = fração ideal da vaga

q = valor unitário estimado M2 para a região

$$V_{tg} = \frac{R\$ 11.700,80 \times 17,07 \times 0,80}{2}$$

R\$ 79.893,06

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 avaliada fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo Foc , para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “ Foc”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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.

Resumo o imóvel avaliando:

Ir (vida referencial) =	60 anos
Ie (idade da edificação aprox.) =	60 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	42 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:

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Vbg = valor do capital benfeitoria vaga.....=R\$?
 S = área útil da vaga de garagem.....=17,07
 R8N= unidade autônoma
 (estimado para julho 2025)=1.980,15
 Fp= fator referente ao padrão (médio)..... =1.380
 Foc= fator obsolescencia..... =0,620

$$Vbg = \frac{17,07 \times 1.980,15 \times 1.380 \times 0,620}{2}$$

$$Vbg = R\$ 14.460,13$$

Desta forma:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

$$Vg = R\$ 79.893,06 + 14.460,13$$

$$Vg = R\$ 94.353,19$$

Em números redondos:

$$\text{VAGA GARAGEM} = R\$ 94.000,00$$

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;
- 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:

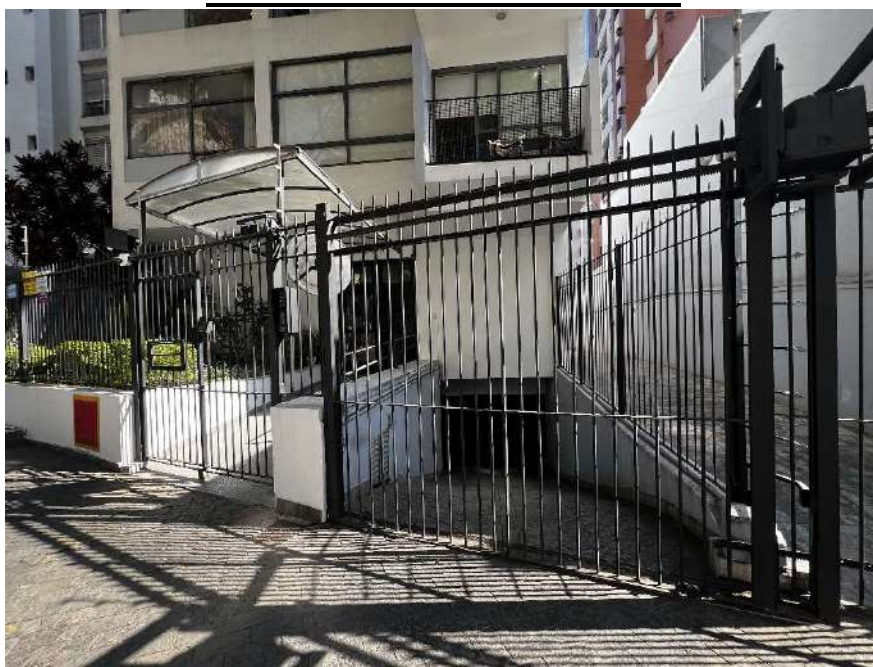
- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

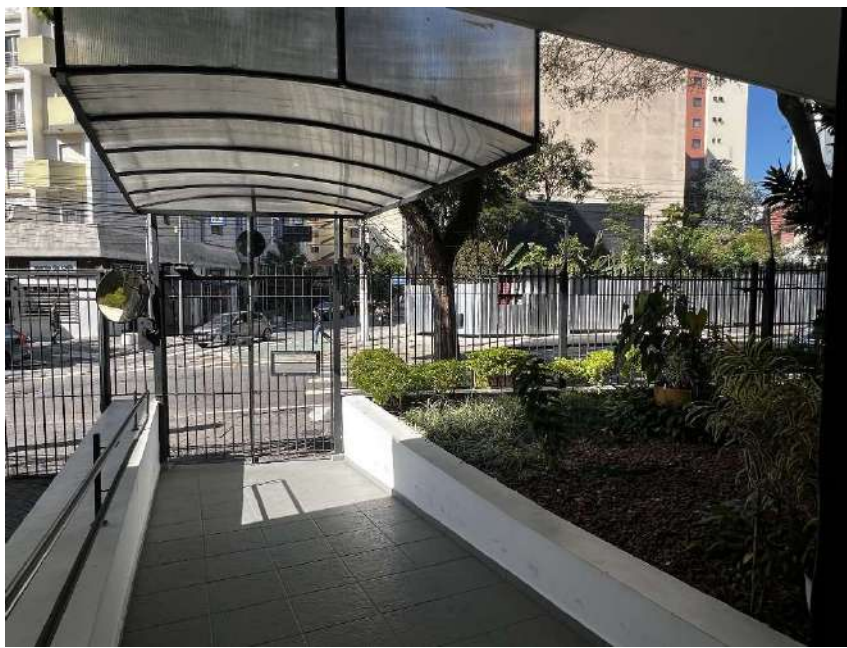
Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

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 ENTRADA EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

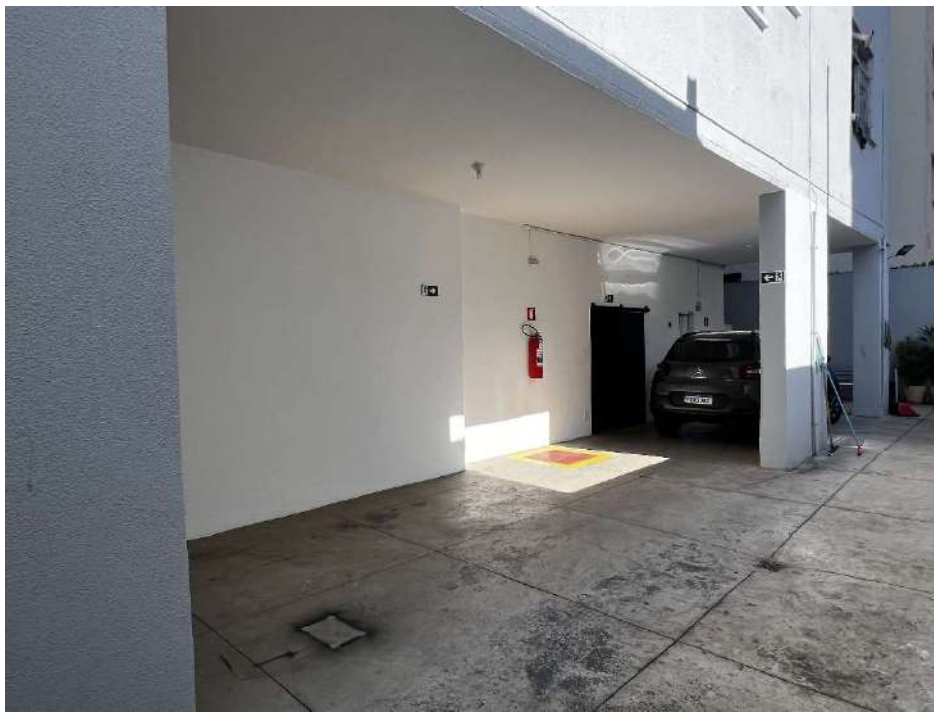


ASPECTOS GERAIS GARAGEM TÉRREO

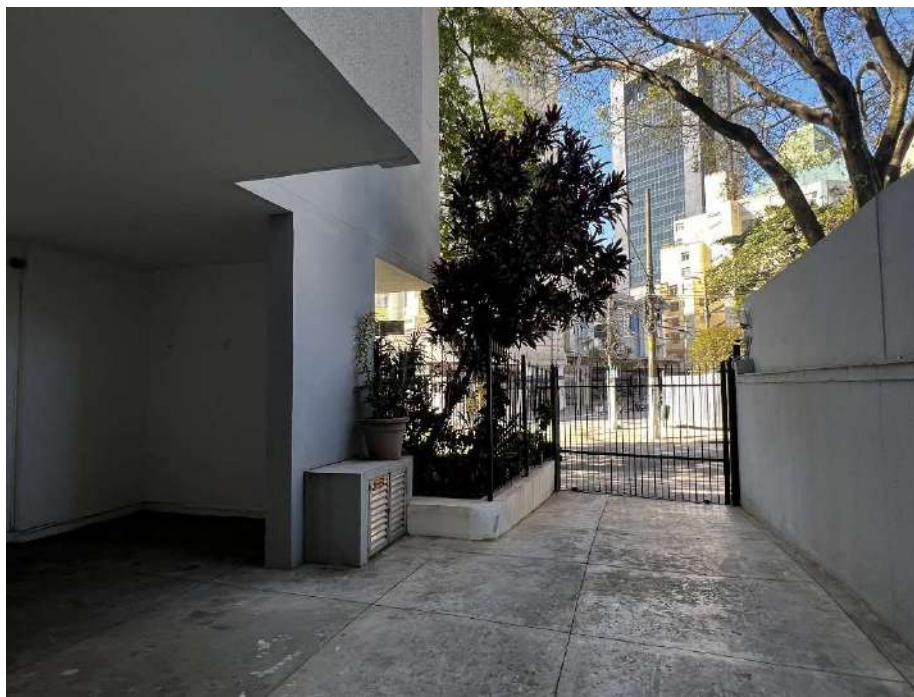


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

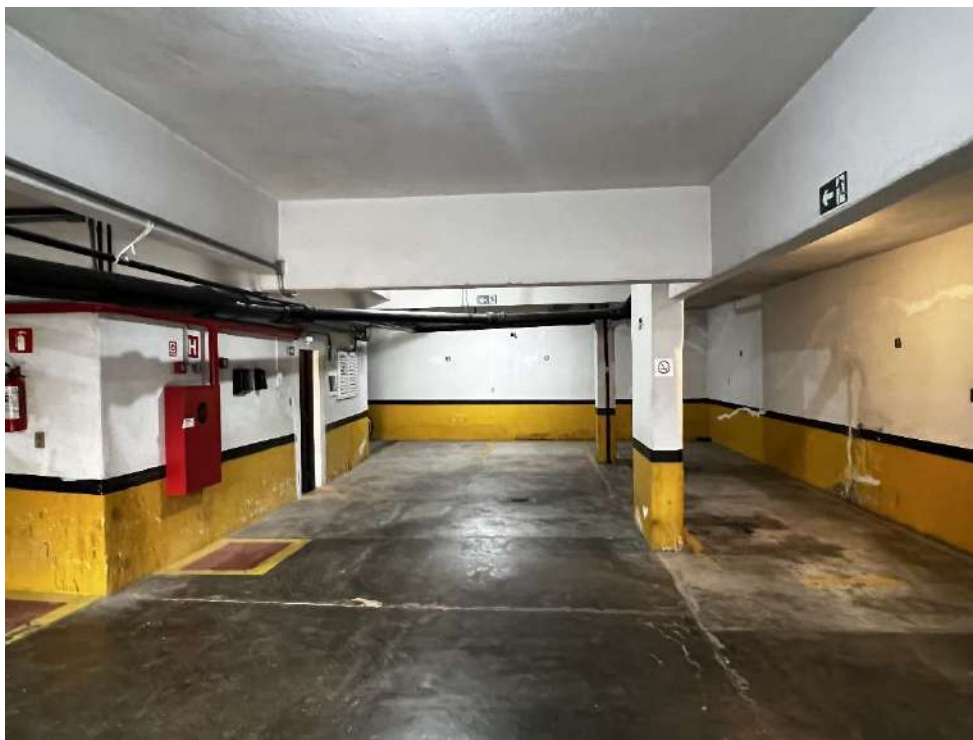
Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS GARAGEM TÉRREO



Arquiteta – perita judicial



A photograph of a parking garage. A dark-colored SUV is parked in a space. The walls and pillars are white with yellow and black safety markings. Fire extinguishers are mounted on a pillar on the right. Large pipes run along the ceiling.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS GARAGEM SUBSOLO



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.

11– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA construída	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m²
1	R\$1.272.000,00	0,9	R\$1.144.800,00	96	R\$ 11.925,00
2	R\$1.250.000,00	0,9	R\$1.125.000,00	96	R\$ 11.718,75
3	R\$1.200.000,00	0,9	R\$1.080.000,00	100	R\$ 10.800,00
4	R\$1.250.000,00	0,9	R\$1.125.000,00	98	R\$ 11.479,59
5	R\$1.300.000,00	0,9	R\$1.170.000,00	93	R\$ 12.580,65
					R\$ 58.503,99
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 11.700,80

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

12- 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 **a Vaga de Garagem indeterminada , em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Rua: Itambé 422 – Ed. Primus São Paulo / SP, , pode ser AVALIADO pelo VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO), em:**

VAGA GARAGEM = R\$ 94.000,00
(noventa e quatro mil reais)
(Data Julho 2025)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

13- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 25 (vinte e cinco 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 - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**14-ANEXO I – CERTIDÃO MATRÍCULA – páginas PRIMEIRA E ÚLTIMA
CONSULTAR INTEGRA FLS. 887/893 DOS AUTOS**

Matrícula 106.241	Ficha 01	de São Paulo CNS-CNJ 11.357-1 São Paulo, 23 de abril de 2020
-----------------------------	--------------------	--

IMÓVEL: Vaga em local indeterminado na garagem coletiva localizada no subsolo do EDIFÍCIO PRIMUS, situado na rua Itambé, n. 422, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área de 17,07m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,2864%.

PROPRIETÁRIOS: OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF ou OSWALDO WOLFF, brasileiro, proprietário, CPF 270.976.768-68 e sua mulher ERIKA WOLFF, brasileira, proprietária, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Alagoas, n. 186.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 40.052 de 20/12/1961 e At. 05 de 14/05/1965 (instituição e especificação de condomínio) feita a margem da referida transcrição, deste Registro de Imóveis.

Selo n. 113571311WS000197501OJ20P

MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

Av. 01 / 106.241 remissão
Em 23 de abril de 2020 - Prot. 338.927 (08/04/2020)
Selo n. 113571331RI000197502FW701

Conforme Av. 32, feita aos 28/07/2011, a margem da transcrição n. 40.052, neste Registro de Imóveis consta a indisponibilidade dos bens e direitos de OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, já quantificada nos termos do ofício n. 366/2011, expedido aos 28/06/2011 pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Taubaté, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 13ª Região, Justiça do Trabalho, extraído dos autos n. 0000769-68/2013-15.0102 ACP da Ação Civil Pública e demais cópias que dele fazem parte integrante, objeto do registro n. 8.379, feito aos 28/07/2011, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

Av. 02 / 106.241 indisponibilidade
Em 23 de abril de 2020 - Prot. 338.927 (08/04/2020)
Selo n. 113571331WU000197503RI20E

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202004.0718.01115936-IA-140, disponibilizado aos 07 de abril de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 01713006420095020315; Data e Hora: 07/04/2020 às 18:37:55; Emissor da Ordem:

(continua no verso)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Matrícula 106.241	Ficha 03
Verso	
01141001120095020312; Data e Hora: 14/12/2022 às 20:01:39; 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 <u>indisponibilidade dos bens</u> de OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, CPF 270.976.768-68. <i>Deborah Ap. de Aquino</i> DEBORAH APARECIDA DE AQUINO Escrevente Autorizada Av. 13 / 106.241 <i>indisponibilidade</i> Em 20 de março de 2023 - Prot. 377.153 (06/03/2023) Selo n. 113571331TM000516573VV23Y Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202303.0113.02599093-IA-041, disponibilizado 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 <u>indisponibilidade dos bens</u> de: 1) OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, CPF 270.976.768-68; e 2) ERIKA WOLFF, CPF 006.558.558-58. <i>Deborah Oliveira de Araujo Lelis</i> DEBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LELIS Escrevente Autorizada Av. 14 / 106.241 <i>indisponibilidade</i> Em 12 de janeiro de 2024 - Prot. 389.804 (15/12/2023) Selo n. 113571331SU000614749SW24F Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202312.1410.03085791-IA-709, disponibilizado aos 14 de dezembro de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 01093007520065020301; Data e Hora: 14/12/2023 às 10:28:31; 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 <u>indisponibilidade dos bens</u> de: 1) ERIKA WOLFF, CPF 006.558.558.58; e 2) OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, CPF (continua na ficha 04)	