



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 106.242**

---

**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 106.242 – 5º CRI São Paulo**

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

**4 - VISTORIA**

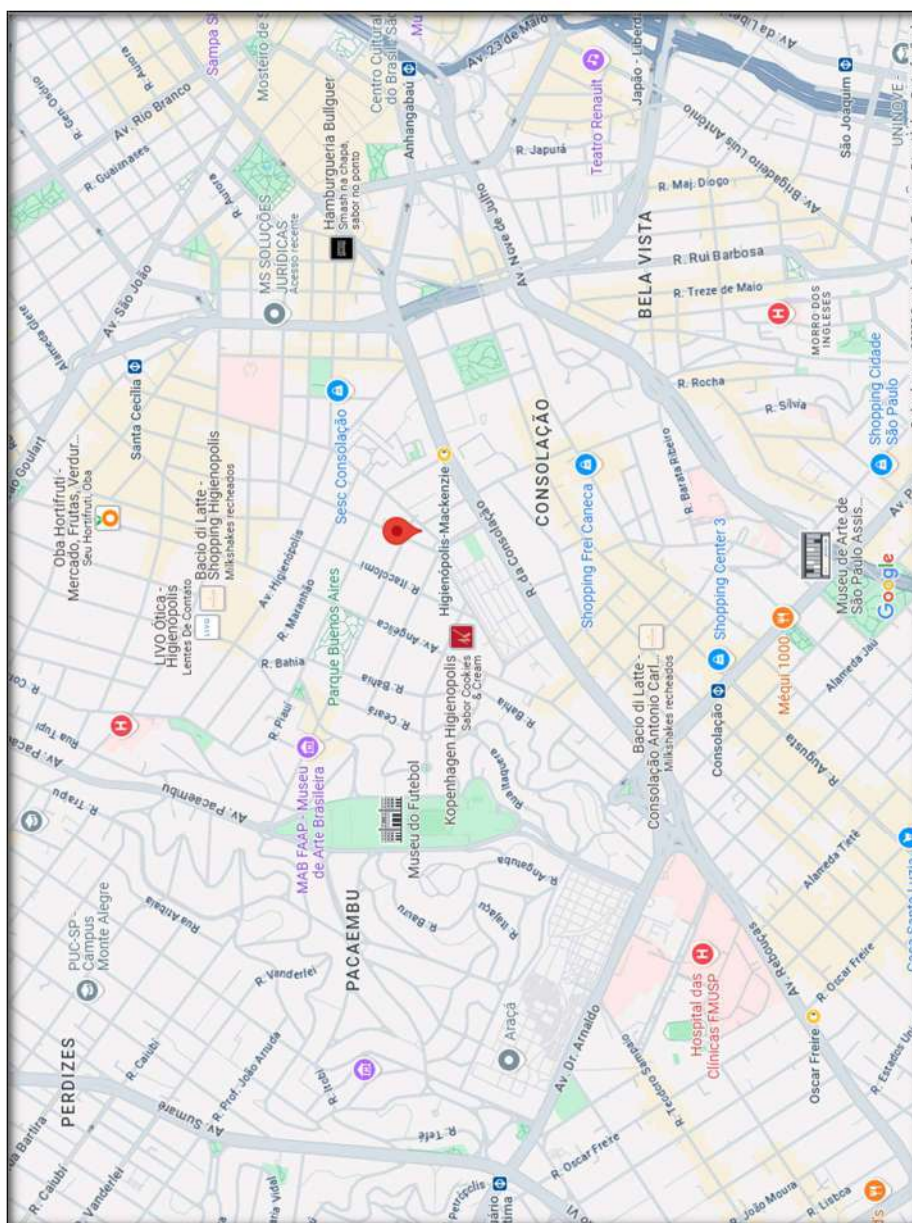
Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do porteiro Sr. Marcelo Oliveira, funcionário no edifício há 06 anos.

A vistoria transcorreu sem eventualidades.

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

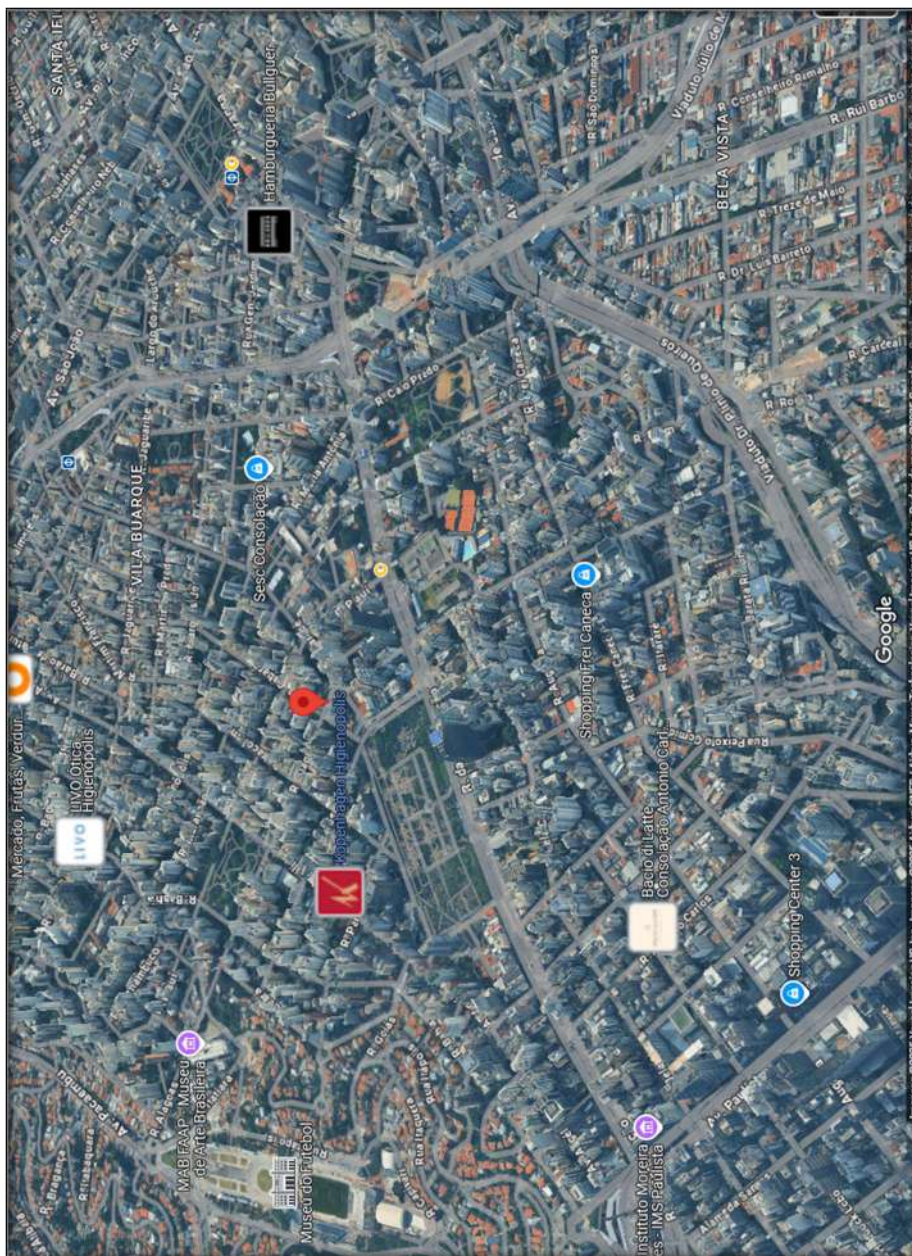
## Localização por mapa - macro região



# 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 106.242 – 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.”*

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**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 m<sup>2</sup>
- 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:

|                                                        |         |
|--------------------------------------------------------|---------|
| <b>Ir</b> (vida referencial) =                         | 60 anos |
| <b>Ie</b> (idade da edificação aprox.) =               | 60 anos |
| <b>R</b> (valor residual)=                             | 20 anos |
| Idade em % da vida referencial =                       | 42 anos |
| Estado de conservação necessitando reparos simples (e) |         |
| <b>K</b> (coeficiente) =                               | 0,575   |

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,575 * (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,620$$

Onde:

$$V_{bg} = \frac{S \times H^2 \times q \times N \times f_p \times f_{oc}}{2}$$

## 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<br>(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);

---

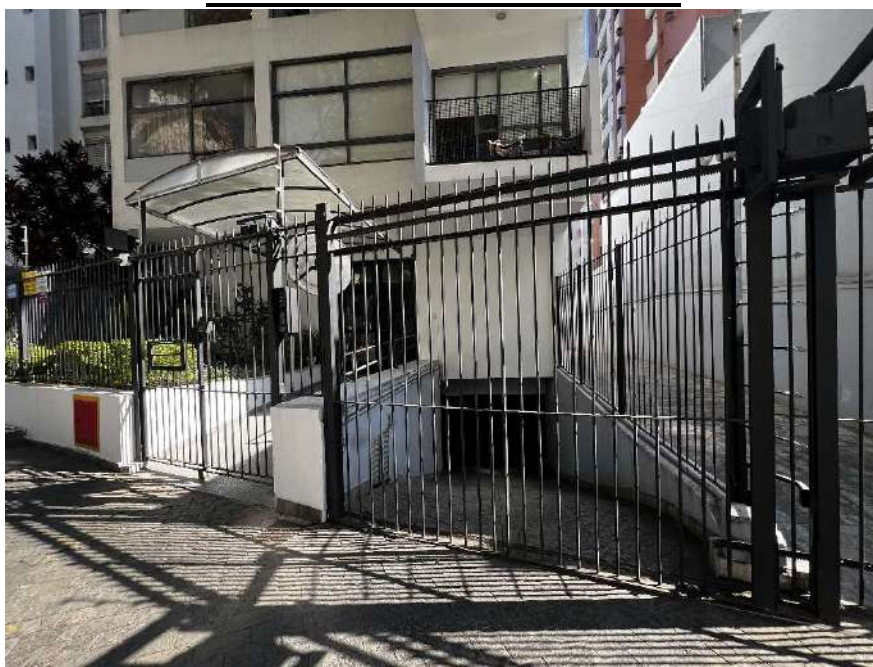
**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

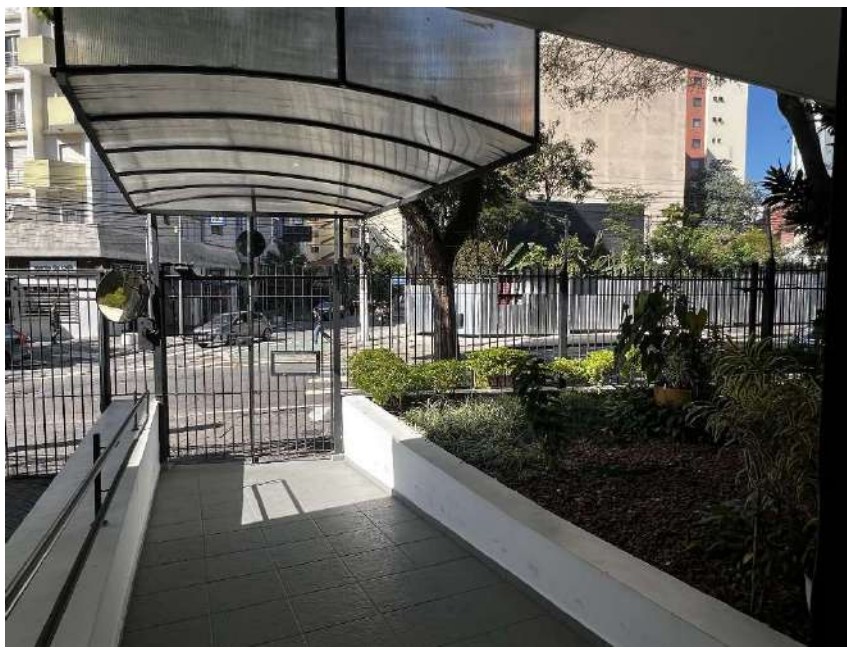
Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

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

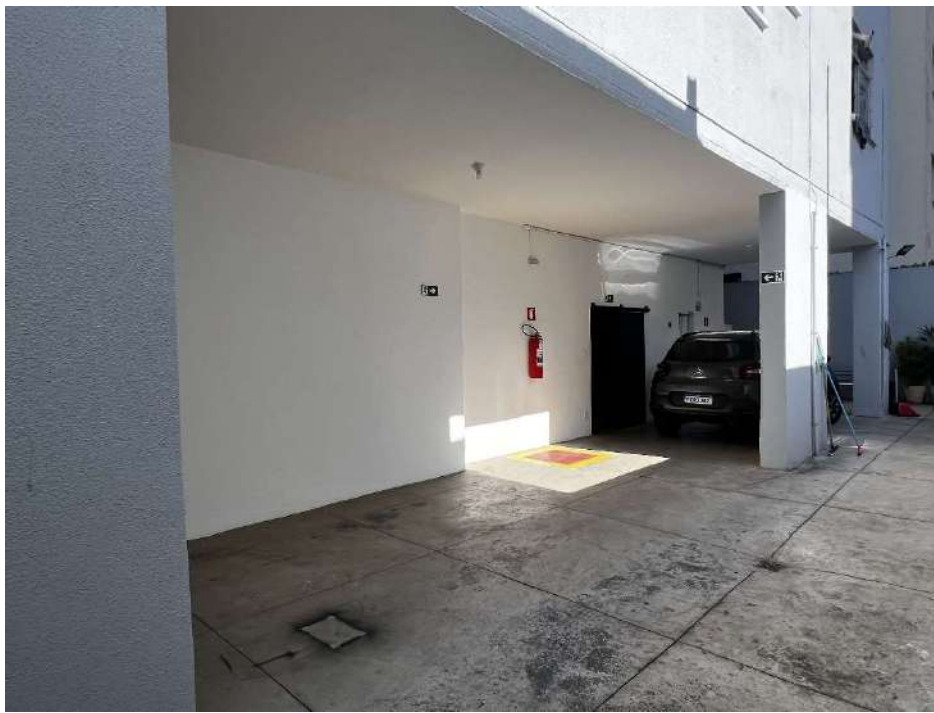


**ASPECTOS GERAIS GARAGEM TÉRREO**

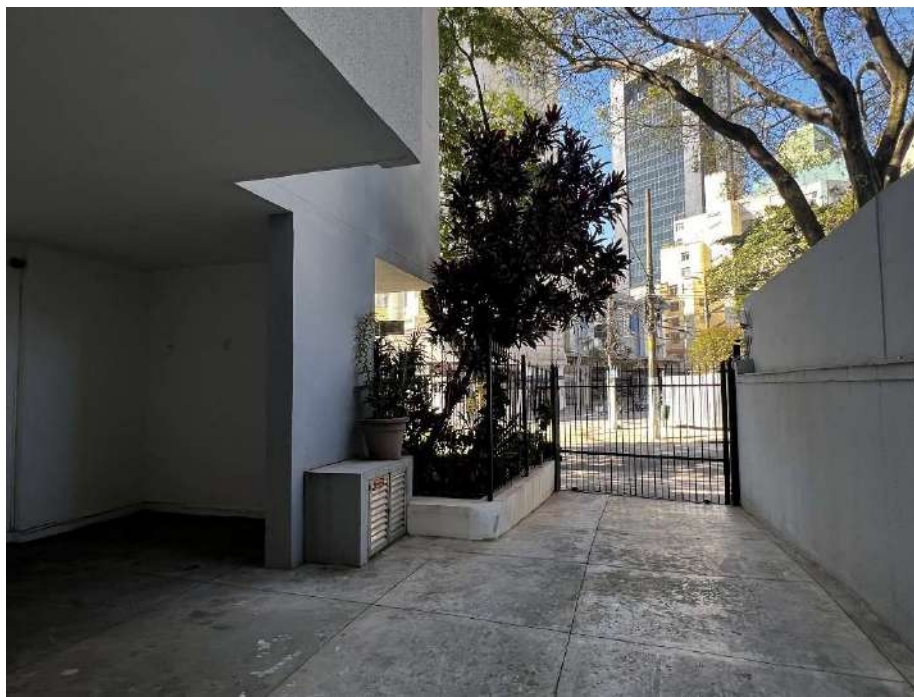


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

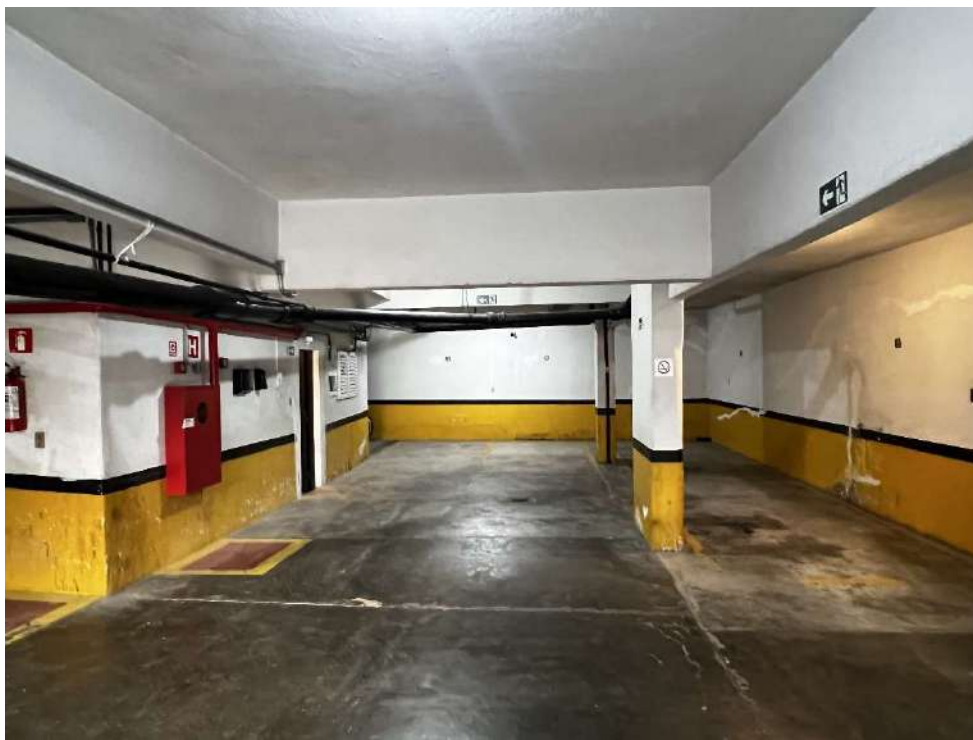


**ASPECTOS GERAIS GARAGEM TÉRREO**

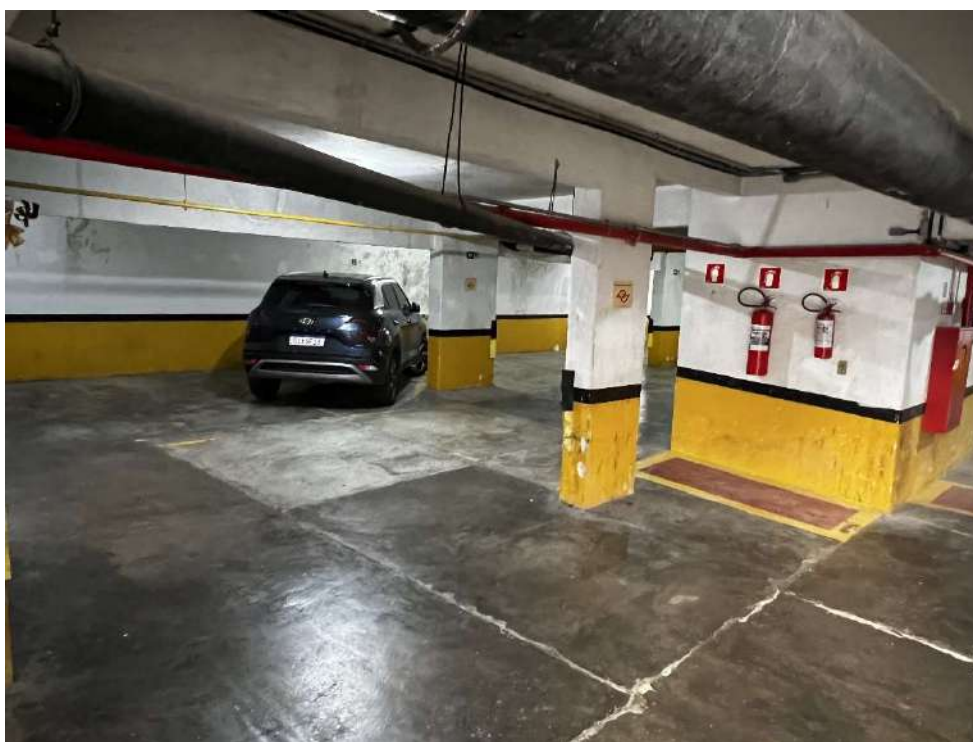


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS GARAGEM SUBSOLO**



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 para a referida área.

## **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        |
| <b>PREÇO METRO QUADRADO</b> |                 |                |                 |                 | <b>R\$ 11.700,80</b> |

**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 , 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. 894/900 DOS AUTOS**

|                |           |                                |
|----------------|-----------|--------------------------------|
| Matrícula      | Ficha     | CNS-CNJ 11.357-1               |
| <b>106.242</b> | <b>01</b> | 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 20/12/1968 e At. 05 de 14/05/1965 (instituição e especificação de condomínio) feita a margem da referida transcrição, deste Registro de Imóveis.

Selo n. 113571311HQ000197504KI20M

MANOELA MARTINS ZOLIZI SPINELLI  
Escrevente Autorizada

Av. 01 / 106.242 *revisão*  
Em 23 de abril de 2020 - Prot. 338.927 (08/04/2020)  
Selo n. 113571331FT000197505XA20

Conforme Av. 11, 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 qualificado, 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 15ª. Região, Justiça do Trabalho, extraído dos autos n. 0000769-68.2011.5.15.0102 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 ZOLIZI SPINELLI  
Escrevente Autorizada

Av. 02 / 106.242 *indisponibilidade*  
Em 23 de abril de 2020 - Prot. 338.927 (08/04/2020)  
Selo n. 113571331FT000197506AT203

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202004.0718.01115936-IA-140, disponibilizado aos 07 de abril de 2020, na Central de Indisponibilidade, Processo n.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |
| Matrícula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ficha |
| 106.242                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 04    |
| de São Paulo<br>CNS-CNJ 11.357-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |
| São Paulo, 12 de janeiro de 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |
| <p>aos 14 de dezembro de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo 01093007520065020301; Data e Hora: 14/12/2023 às 10:28:31; Emissor da Ordem: - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de: 1) ERIKA WOLF, CPF 006.558.558-58; e 2) OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, CPF 270.976.768-68.</p> <p style="text-align: center;"> <br/> <b>DÉBORA OLIVEIRA DE ARAÚJO LIMA</b><br/>             Escrevente Autorizada         </p> |       |
| <p><b>PARA SIMPLES CONSULTA</b><br/> <b>NÃO VALE COMO CERTIDÃO</b><br/> <b>VALOR: R\$ 21,14</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |