



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO**

Processo: Nº 1014595-88.2017.8.26.0002

Ação: DESPESAS CONDOMINIAIS

Requerente: CONDOMINIO VILA REAL DE MAFRA

Requerido: NAJAH ABDUL LATIF TAHA E OUTRO

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) Conclusão.....35**
- 14) Encerramento

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 - PREMISSAS

O imóvel, objeto desta avaliação, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

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 , localizado – Rua. Nossa Senhora do Bom Conselho , 310 – casa 17 - Condominio Residencial Vila Real Mafra

Matrícula nº: 265.375 – 11º Registro de Imóveis.
--

4 - VISTORIA

Não foi possível proceder à vistoria interna do imóvel tipo casa residencial, em razão de que o proprietário impossibilitou a vistoria na data e horário previamente agendados por esta signatária via email e via telephone aos advogados das partes.

Segundo informações fornecidas pela síndica, o proprietário alegou que não seria possível a vistoria pelo motivo de que as filhas adultas estariam dormindo.

Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de imóvel paradigma no mesmo condomínio com características similares ao imóvel avaliando segundo informações da Sra. Desely Rivieri Dellai – Síndica e moradora da casa 20 há 10 anos.

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

A vistoria na unidade paradigma, foi realizada no próprio imóvel da síndica e moradora do condomínio, casa similar ao imóvel penhorado.

A perita teve o acompanhamento do Sra. Desely Rivieri Dellai – Síndica e moradora do condomínio há 10 anos.

O imóvel paradigma possui: os seguintes ambientes

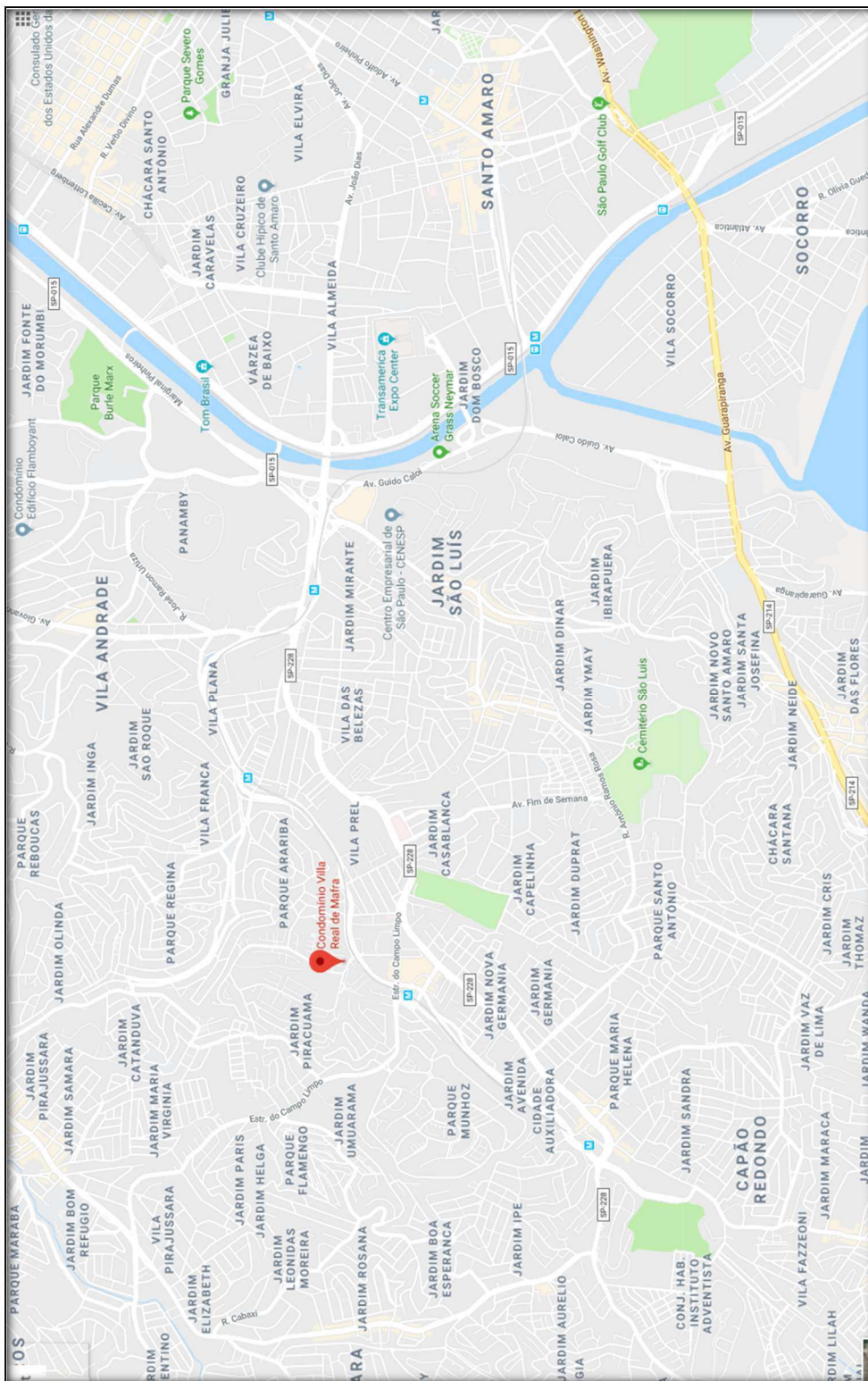
- sala estar / jantar
- lavabo
- cozinha
- área serviço
- churrasqueira
- quarto empregado / wc. Empregado
- despensa
- 03 dormitórios (sendo 01 suite)
- 01 banheiro

O imóvel possui 02 vagas

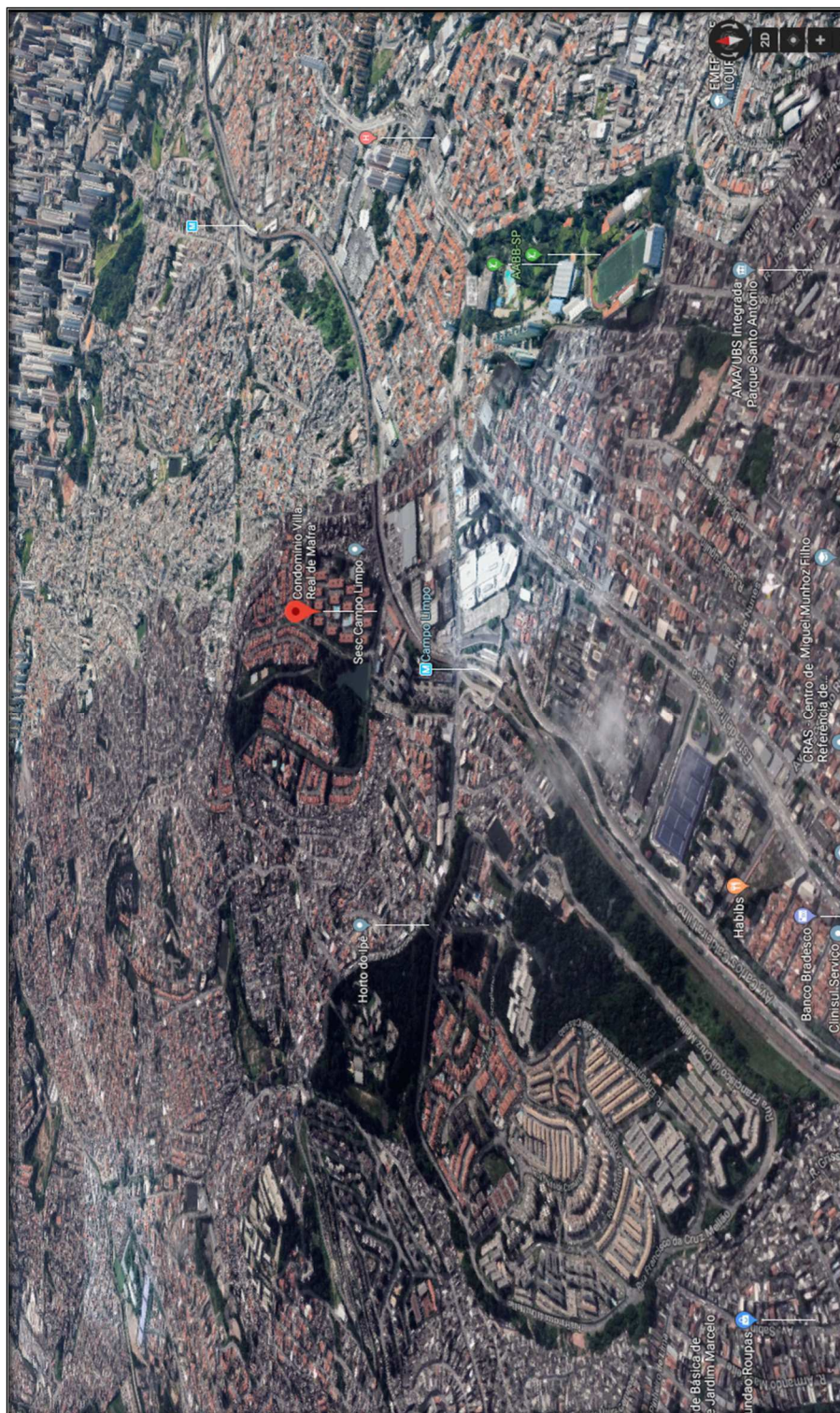
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Localização por mapa - macro região



Localização por satélite - micro região



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

a) 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.

b) 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.

c) Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro Jardim São Luis - próximo à Estrada do campo Limpo x Av. João Dias

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região mista com predominância residencial, de padrão médio e também próximo ao bairro Capão redondo.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno levemente com aclave.
Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão médio/bom e possui : 22 casas.
aparentando-se estar bem conservado, com portaria de segurança, área térrea com jardim, play para crianças, salão de festas , piscina e churrasqueira.

O imóvel possui 02 vagas de garagem descobertas

Descrição de acabamento do imóvel segundo informações da Sindica

A Unidade casa 17 encontra-se em estado bom, com pintura boa e bem conservado.

Possui algumas melhorias nos pisos da cozinha e area serviço.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 265.375 do 11º 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 14653-1 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 Lélcio 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 14653-1 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.”

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 – entrada condominio



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – ruas internas condominio



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – ruas internas condominio



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 17



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – piscina e quadra



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – area churrasqueira e play ground



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – salão de festas

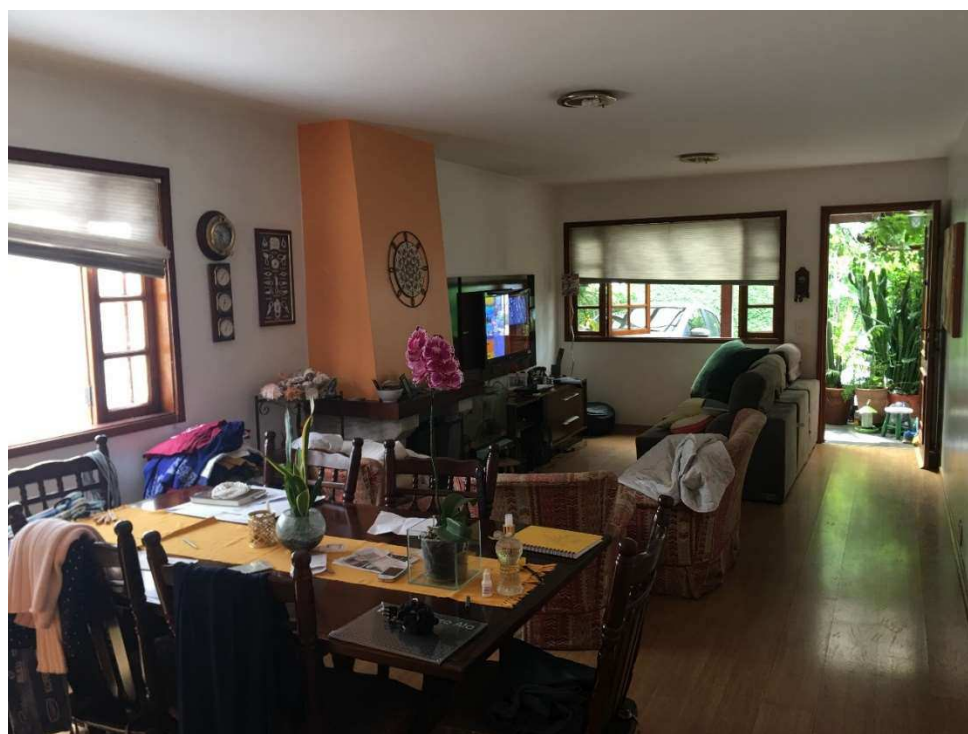


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma

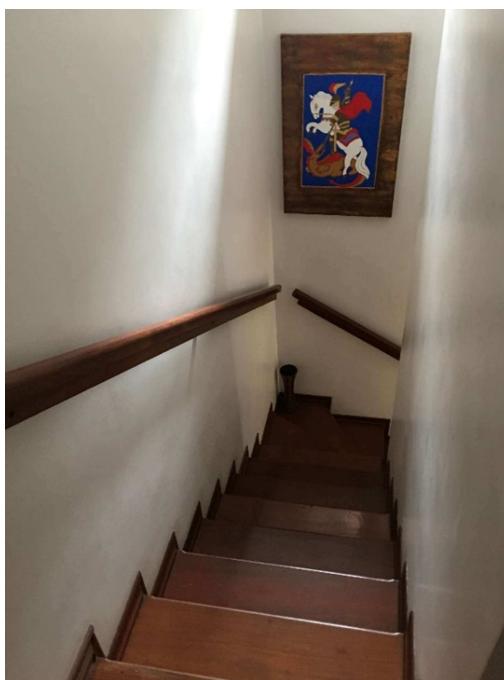


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos gerais – casa 20 - paradigma



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:

APARTAMENTO (Matrícula de Imóvel nº 265.375 – 11º CRI)

- área Útil: 159,95 m²
- área comum: 131,54 m²
- área Total: 291,49 m²
- Fração Ideal de Terreno: 1,2919 %

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área Útil de 160m²**, 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 também no próprio condomínio onde encontra-se o casa 17 , objeto desta pericia, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

Foram comparados 05 elementos de referência , sendo que após a aplicação do intervalo de discrepância de 30% (trinta por cento) não houve eliminação de qualquer elemento pesquisado.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 01**Tipo:** casa**Endereço:** Rua. Nossa Senhora do Bom Conselho**Área útil:** 153m²**Preço de Venda:** R\$ 795.000,00**Fonte:** Seikoo Imóveis

Tel.: (11) 5817.8592



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 02**Tipo:** casa**Endereço:** Rua. Nossa Senhora do Bom Conselho 443**Área útil:** 130m²**Preço de Venda:** R\$ 750.000,00**Fonte:** Seikoo Imóveis

Tel.: (11) 5817.8592



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 03**Tipo:** casa**Endereço:** Rua. Nossa Senhora do Bom Conselho**Área útil:** 180 m²**Preço de Venda:** R\$ 850.000,00**Fonte:** Luzmar Imóveis

Tel.: (11) 3496.2590



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 04**Tipo:** casa**Endereço:** Rua. Nossa Senhora do Bom Conselho 853**Área útil:** 190m²**Preço de Venda:** R\$ 630.000,00**Fonte:** Luzmar Imóveis

Tel.: (11) 3496.2590



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Elemento 05**Tipo:** casa**Endereço:** Rua. Nossa Senhora do Bom Conselho 300**Área útil:** 253 m²**Preço de Venda:** R\$ 960.000,00**Fonte:** CDO imóveis

Tel.: (11 2574.1825



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
					R\$ / m ²
1	R\$795.000,00	0,9	R\$715.500,00	153	R\$ 4.676,47
2	R\$750.000,00	0,9	R\$675.000,00	130	R\$ 5.192,31
3	R\$850.000,00	0,9	R\$765.000,00	180	R\$ 4.250,00
4	R\$630.000,00	0,9	R\$567.000,00	190	R\$ 2.984,21
5	R\$960.000,00	0,9	R\$864.000,00	253	R\$ 3.415,02
					R\$ 20.518,01
preço metro quadrado					R\$ 4.103,60

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.

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos seis elementos de referência em oferta resulta em R\$ 4.103,60 / m².

Portanto, o resultado será:

160 m² (área útil) x R\$ 4.103,60 / m² (preço médio tratado por m²) =

R\$ 656.576,00 ou **R\$ 656 .000,00 por arredondamento de mercado.**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

13- 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 residencial em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Nossa Senhora do Bom Conselho 310 – casa 17- Bairro jardim São Luiz - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 656.000,00

(seiscentos e cinquenta e seis mil reais)

(Válido para Fevereiro de 2019)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

14) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 40 (quarenta folhas).

Sendo, 36 folhas (trinta e seis) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 08 folhas que totalizam o trabalho em 44 (quarenta e quatro) folhas, todas de um só lado.

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

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2019

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

ANEXO I – REGISTRO MATRÍCULA IMÓVEL

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:


LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL **I^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula **265.375** ficha **01** São Paulo, 22 de novembro de 1994.

IMÓVEL:- CASA Nº 17 com frente para a via de circulação interna 1, integrante do VILA REAL DE MAPRA, situado à Rua 2, sem numeração oficial, no loteamento Morumbi Sul, com a área privativa real de construção de 159,95m² e a área comum de 131,54m², perfazendo a área total de 291,49m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/22 no terreno condominial e um terreno de utilização exclusiva de 129,19m². Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 17 feito na matrícula nº 118.020. Contribuinte nº 168.320.0010-2 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- GAFISA PARTICIPAÇÕES S/A., inscrita no CGC/ME sob o nº 34.177.279/0001-03, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.100 - 21º e 22º andares, nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES:- Registros nº 1 feitos em 18 de maio de 1.977 nas matrículas nºs 26.565 e 26.566 (68.152 e 118.020) - deste Registro.


PLINIO ANTONIO CHAGAS

Av.1/265.375:- a) Conforme o registro nº 12 feito em 28/05/93 na matrícula nº 118.020, verifica-se que por instrumento particular de 27 de abril de 1.993, com força de escritura pública, o imóvel, juntamente com outros, acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., inscrita no CGC/ME sob o nº 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antonio Prado, nº 6, nesta Capital, para garantia da dívida de Cr\$.73.760.742.000,00, pagável em 27 de junho de 1.995, com juros a taxa nominal de 12,2842% ao ano e efetiva de 13,0000% ao ano, sendo o saldo devedor corrigido monetariamente, na forma do título, prevista multa de 10%; figurando como construtora a GAFISA PARTICIPAÇÕES S/A. Valor da garantia: Cr\$.59.877.532.229,67, inclusive o valor de outro imóvel; b) conforme a averbação nº 13 feita em 28/05/93 na matrícula nº 118.020, a devedora cedeu fiduciariamente ao credor, todos os seus direitos creditórios decorrentes da alienação ou promessa de

- continua no verso -