



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 1121382-36.2020.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Espécies contratos

Exequente: Agra Empreendimentos Imobiliários

Executada: Teixeira Pinto Engenharia e Construcoes Ltda

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..... 32
- 15) 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.

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 localizado – Rua: Umberto Passarelli 461, apt. 93 – torre C
Ed. Cyan – Bairro Independência

Matrícula nº: 125.132 –Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté

4 - VISTORIA

Não foi possível proceder à vistoria interna do imóvel objeto da lide em razão de que o proprietário, não possui patrono cconstituído nos autos e o condomínio não permitiu a entrada da signatária.

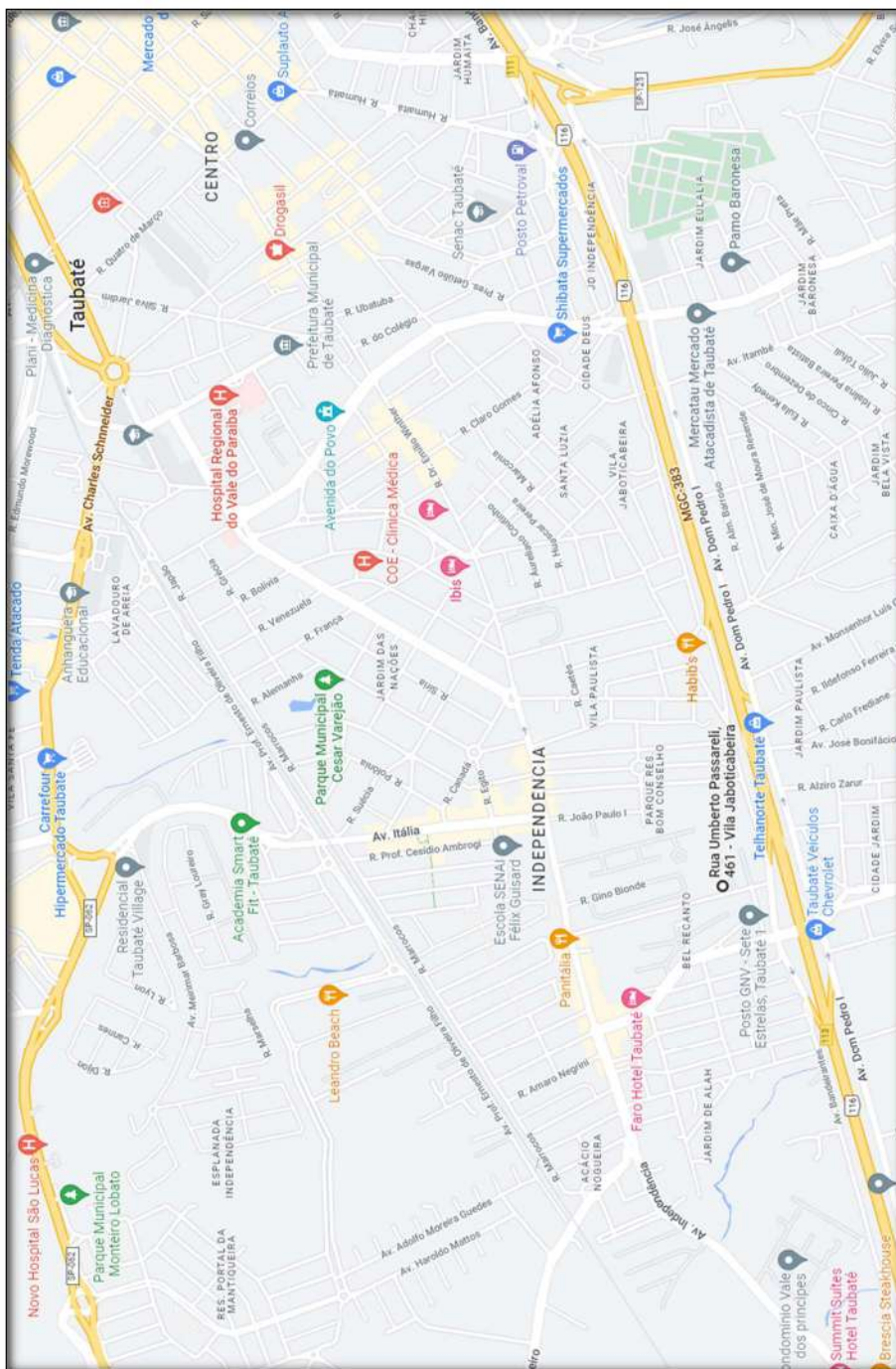
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de imóveis paradigmas próximos ao imóvel objeto da lide e com características similares ao imóvel avaliando.

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



Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



(apt. tipo de 82m2 - exemplo) possui os seguintes ambientes

- sala estar/ jantar com varanda;
- cozinha
- área serviço
- 01 suite
- 02 dorm
- 01 banheiro
- O imóvel possui 02 vagas indeterminadas.

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 Independência próximo à rodovia Dutra.

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão médio e possui :

03 torres com 16 andares sendo 08 por andar.

Totalizando 384 apartamentos

Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria de segurança, área térrea com jardim, play para crianças, brinquedoteca, salão de festas, quadra poliesportiva, piscinas, sauna e academia, quadra de tênis e quadra de futebol.

Segundo informações obtidas durante a diligência , o apartamento objeto da lide encontra-se em bom estado e conservado.

O imóvel possui 02 vagas indeterminadas.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 125.132 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

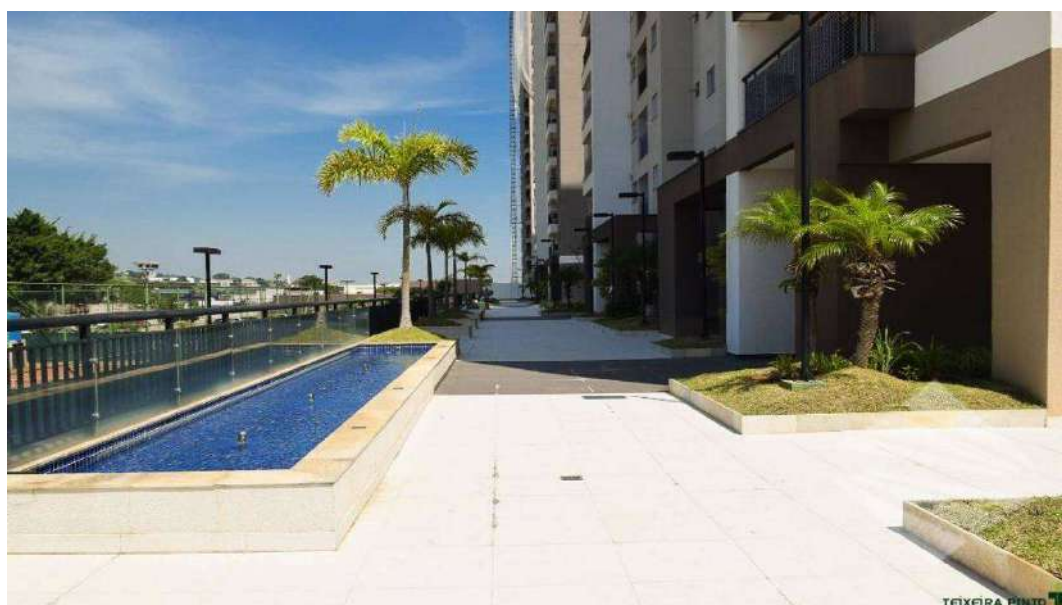


Aspectos gerais edificio





Aspectos gerais edificio





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

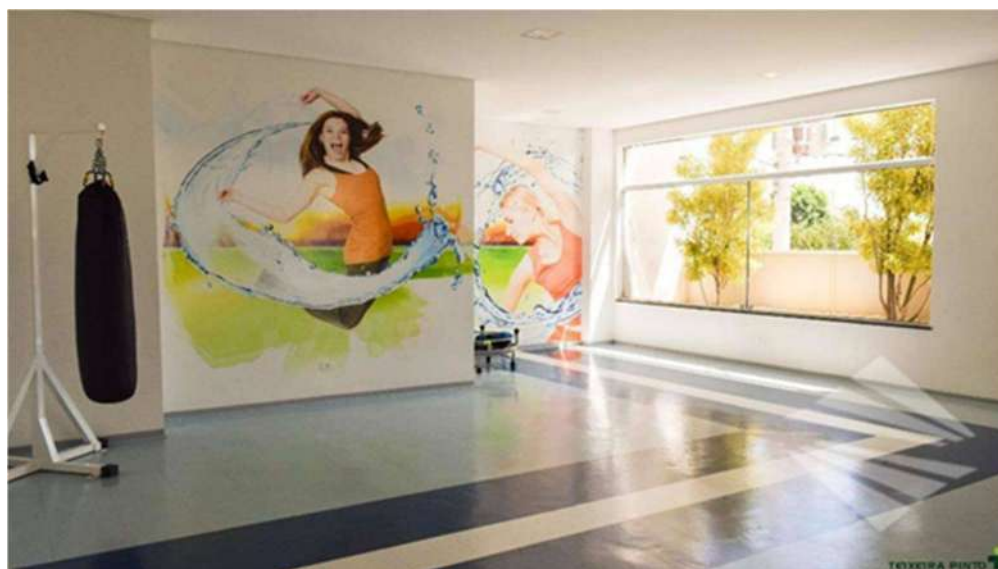


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais edificio





Aspectos gerais edificio



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais edificio





Aspectos gerais edificio





Aspectos gerais edificio



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 (Matrícula de Imóvel nº 125.132 – CRI Taubaté)

- área privativa: 82,000 m²
- área comum: 36,468 m²
- área vagas 20,700 m²
- área Total: 139,168 m²
- fração ideal 0,29160%

Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a Área de 82 m², 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: Umberto Passarelli 461****Área útil: 82m²****Preço de Venda: R\$ 557.000,00****Fonte: Bali imóveis****Tel.: (12) 9.9605.3509**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02**Tipo: apartamento****Endereço: Rua: Umberto Passarelli 461****Área útil: 82m²****Preço de Venda: R\$ 489.000,00****Fonte: Bali imóveis****Tel.: (12) 9.9605.3509**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo: apartamento****Endereço: Rua: João Paulo I, 144****Área útil: 142m²****Preço de Venda: R\$ 1.150.000,00****Fonte: Franco imóveis****Tel.: (12) 3633.8556**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: apartamento

Endereço: Rua: Irma Maria Rita de Moura, 321

Área útil: 100m²

Preço de Venda: R\$ 540.000,00

Fonte: Julio Estefano Imóveis

Tel.: (12) 9.9155.6919



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: apartamento

Endereço: Rua: Marconia 500

Área útil: 105m²

Preço de Venda: R\$ 650.000,00

Fonte: Bali imóveis

Tel.: (12) 9.9605.3509



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 ²
1	R\$557.000,00	0,9	R\$501.300,00	82	R\$ 6.113,41
2	R\$489.000,00	0,9	R\$440.100,00	82	R\$ 5.367,07
3	R\$1.150.000,00	0,9	R\$1.035.000,00	142	R\$ 7.288,73
4	R\$540.000,00	0,9	R\$486.000,00	100	R\$ 4.860,00
5	R\$650.000,00	0,9	R\$585.000,00	105	R\$ 5.571,43
					R\$ 29.200,65
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 5.840,13
					R\$5.840,13
				-30,00%	R\$4.088,09
				30,00%	R\$7.592,17
					R\$478.890,64

A média aritmética dos preços tratados por m² de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 5.840,13

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\$ 5.840,13/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:

$$\text{R\$ } 5.840,13/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$}4.088,09/\text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 5.840,13/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$}7.592,17/\text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:

$$82\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 5.840,13/\text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R\$}478.890,64 \text{ ou R\$ } 480.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$

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: Umberto Passarelli 461, apt 93 torre C – Bairro Independencia – Taubaté , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta e dois mil reais)

(Válido para Abril 2022)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 33 (trinta e três folhas).

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

São Paulo, 05 de Maio de 2022.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518