



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 1080152-19.2017.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Lamitec Laminacao Tecnicas 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 confiança
- 14) Conclusão.....55
- 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 - 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 Freire da Silva , 98 e 150

Matrícula nº: 41.164 – 6º Cartório Registro de Imóveis de SP

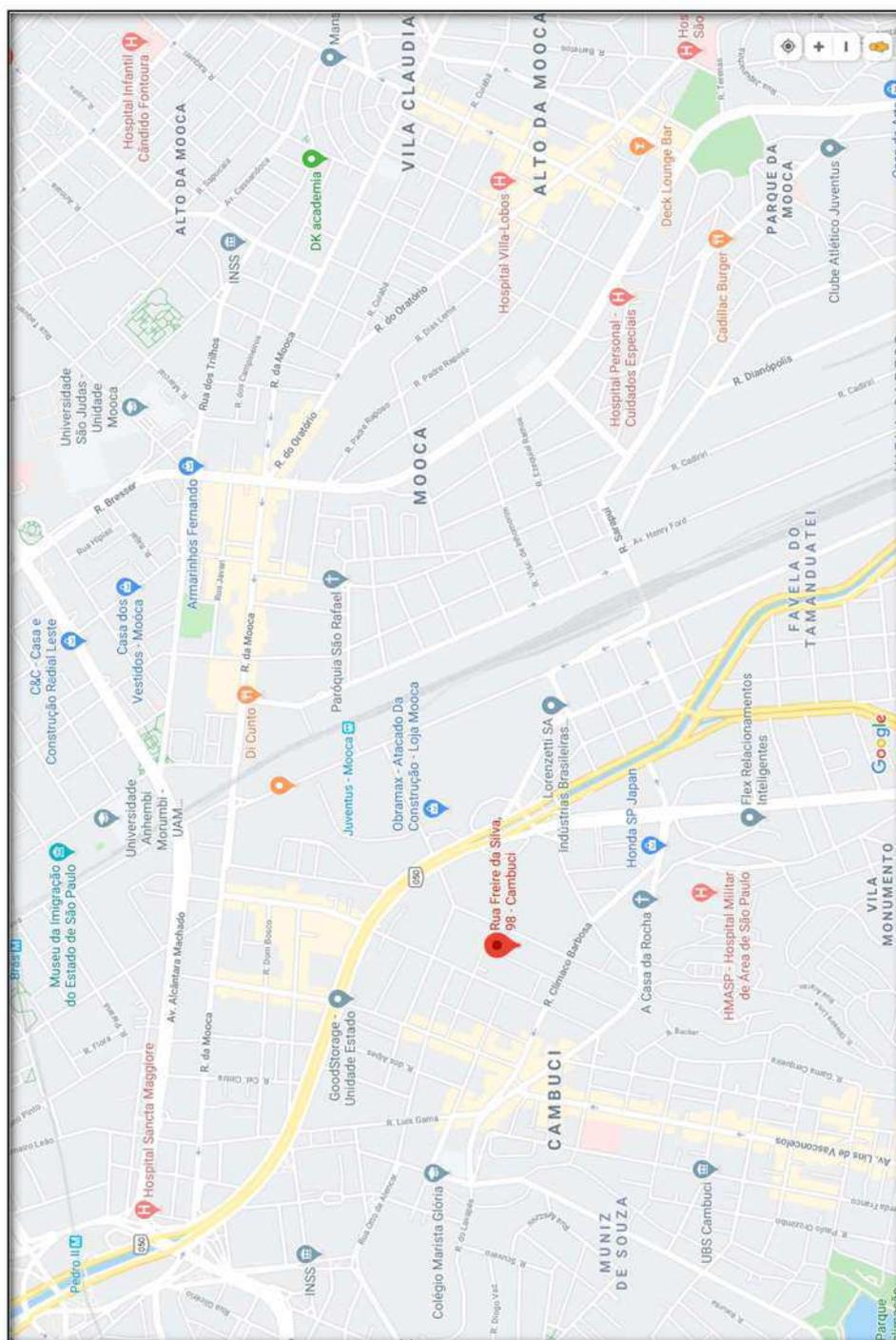
4 - VISTORIA

Referente a vistoria ao imóvel penhorado , esta perita teve o acompanhamento do Sr. Sandro Mendes funcionário da Lamitec desde 1992 e do Sr. Gabriel Cartolari funcionário da Flex som e imagem (locatário do Galpão)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Localização por mapa - macro região



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 na Praia do Sonho – Itanhaém litoral sul de São Paulo.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região residencial com predomínio de casas térrea e assobradadas de padrão econômico.

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 imóvel vistoriado é composto por 02 galpões com a mesma matrícula.

A entrada principal se dá pelo número 150.

O Galpão número 150 possui andar térreo, com salões divididos para armazenagem, com estacionamento para carga e descarga de caminhões, espaços construídos como: vestiários, salas escritórios, e depósitos em salas fechadas.

O galpão número 98 possui 02 andares, com alguns espaços de salas escritórios, cozinha p funcionários, armazenagem.

Aparentemente os galpões encontram-se em bom estado.

Necessitam de reparos de pintura, pois apresentam algumas infiltrações e rachaduras em vários pontos observados.

Necessita de severos reparos na estrutura do telhado por apresentar, madeiramento envelhecido.

Os pisos encontram-se em alguns trechos rachados.

Há um salão reformado, com piso e forros novos, localizados na area do galpão nº 150.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 41.164 – 6º cartório Registro de Imóveis de SP.

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”.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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.”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 – galpão nº 98



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

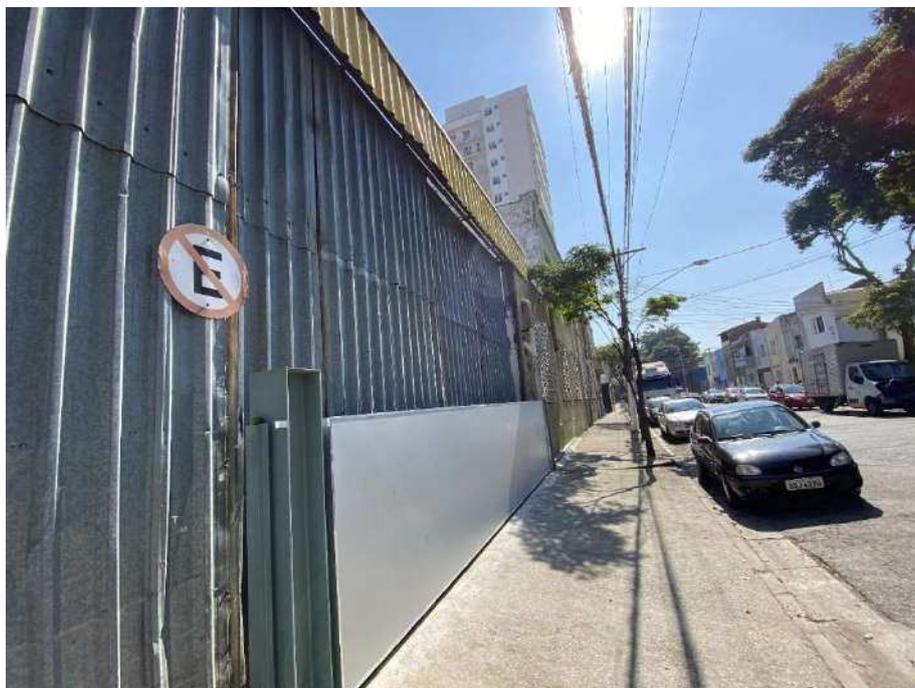


Aspectos gerais – rua



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais – galpão nº 150
Entrada principal

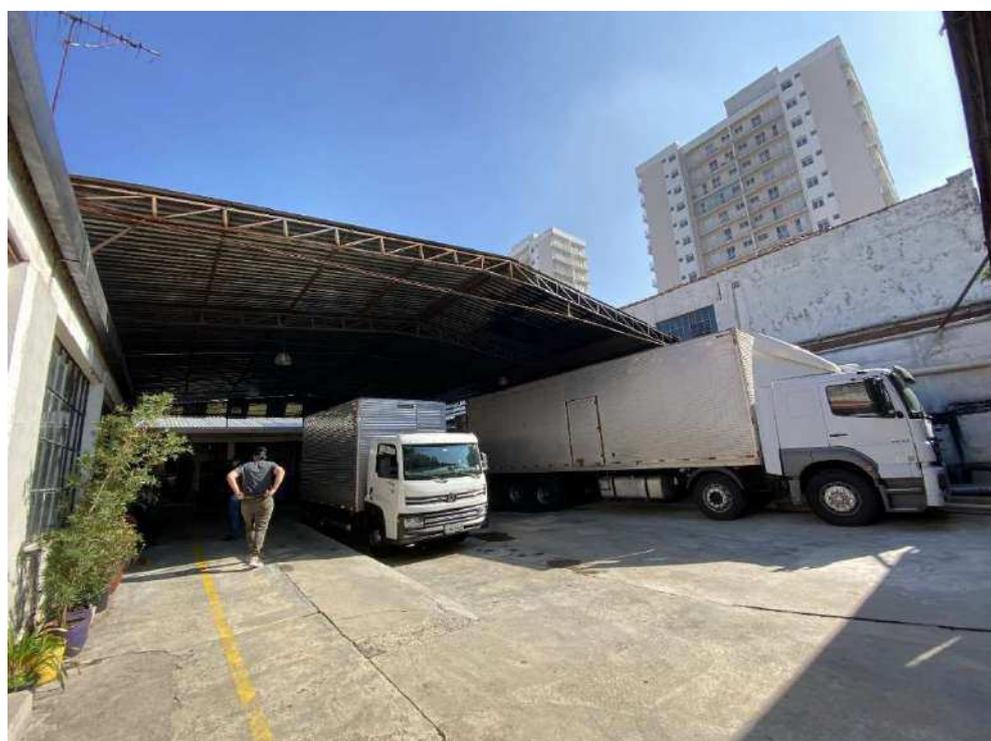


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

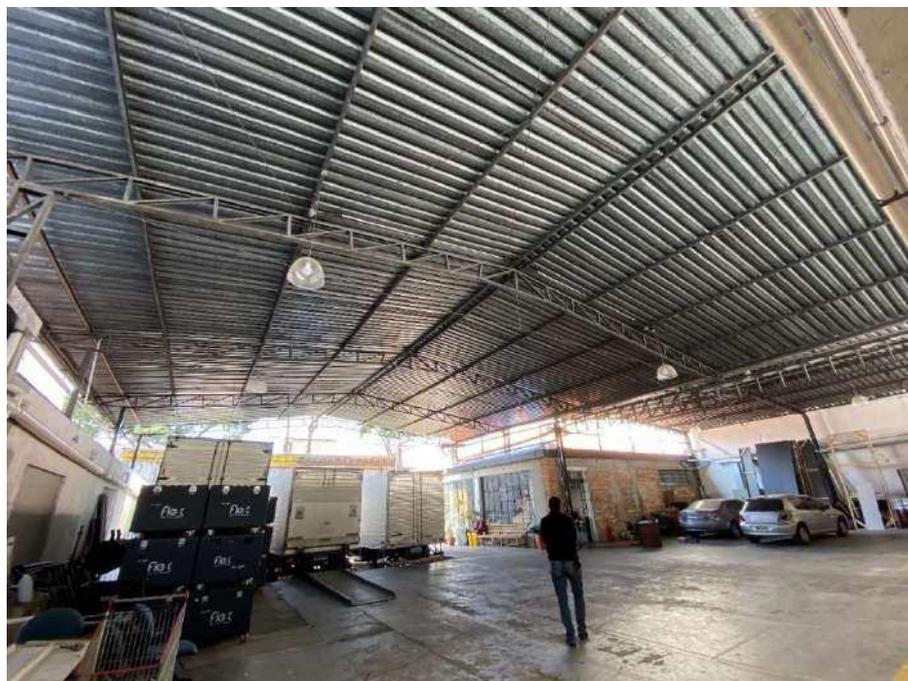


Aspectos gerais – galpão n° 98/150



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais – galpão nº 150



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

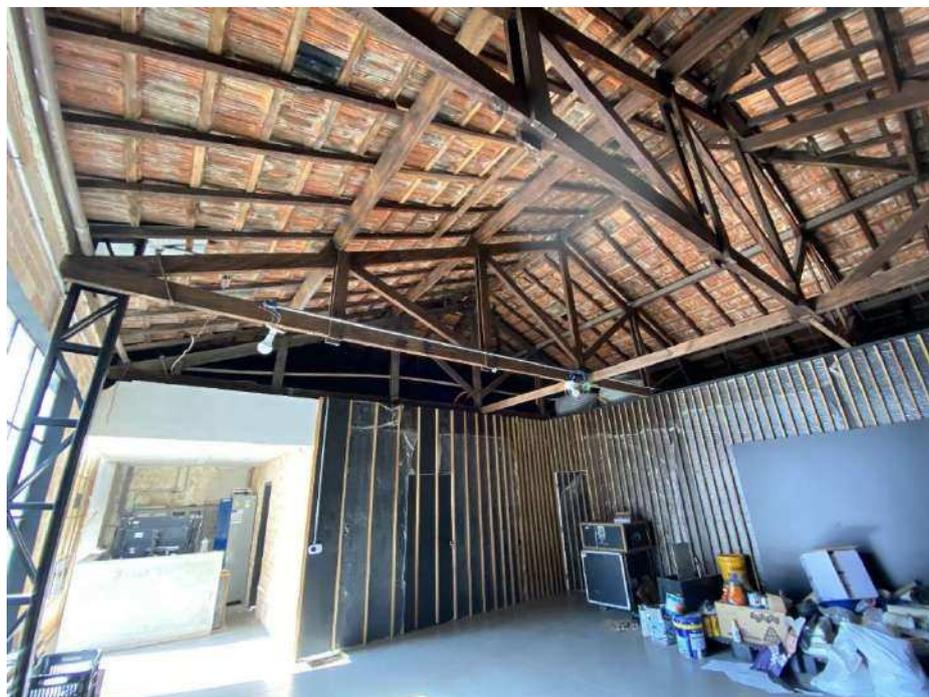


Aspectos gerais – galpão n° 150

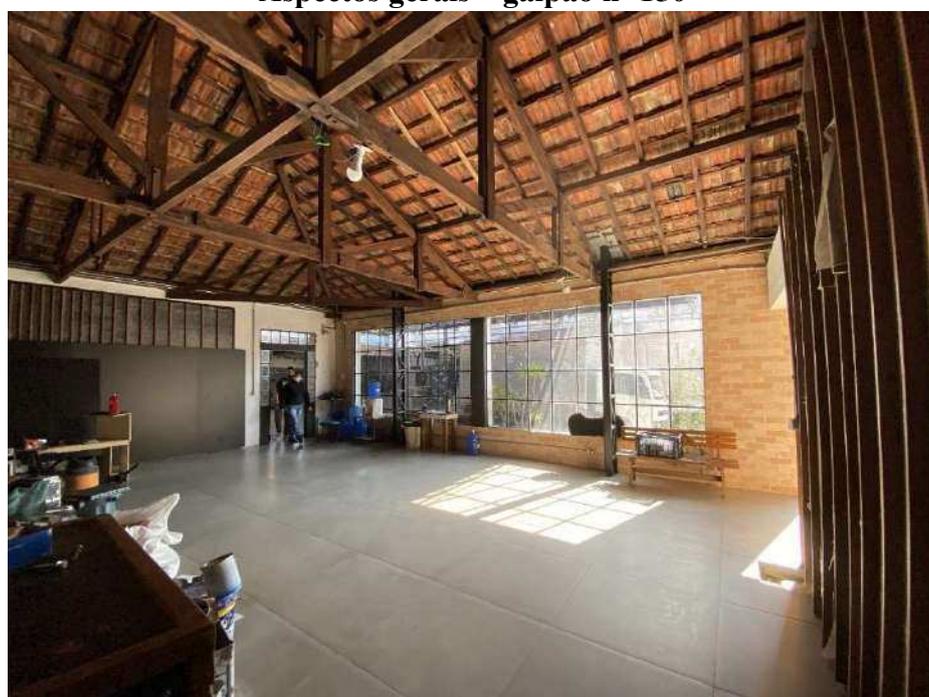


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais – galpão nº 150



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais – galpão nº 150



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

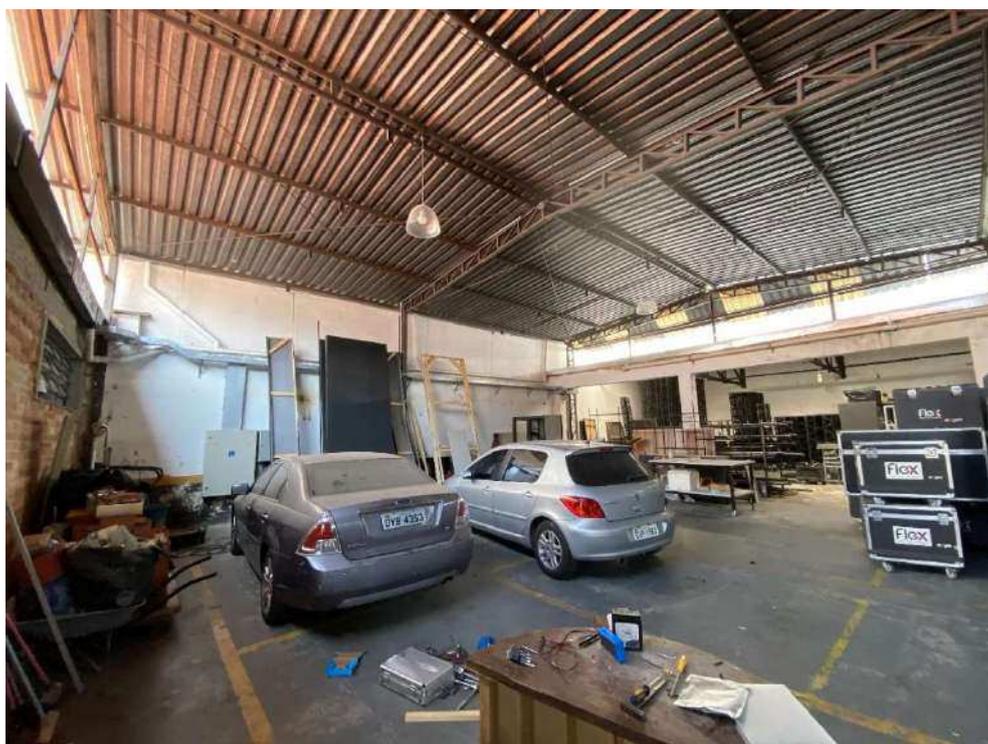


Aspectos gerais – galpão nº 150

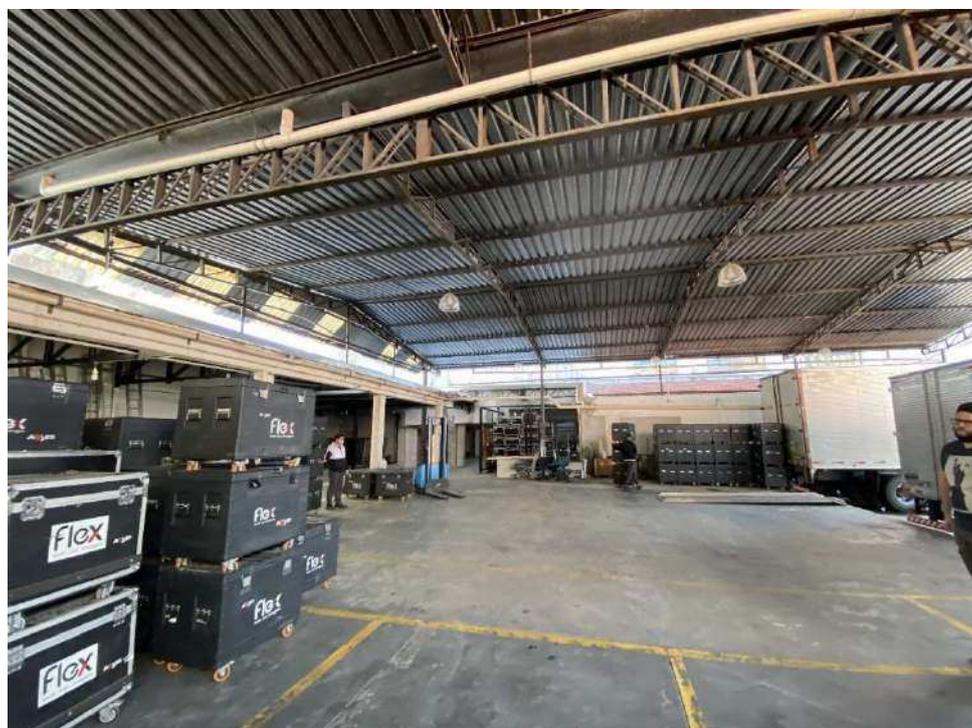


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais – galpão nº 150

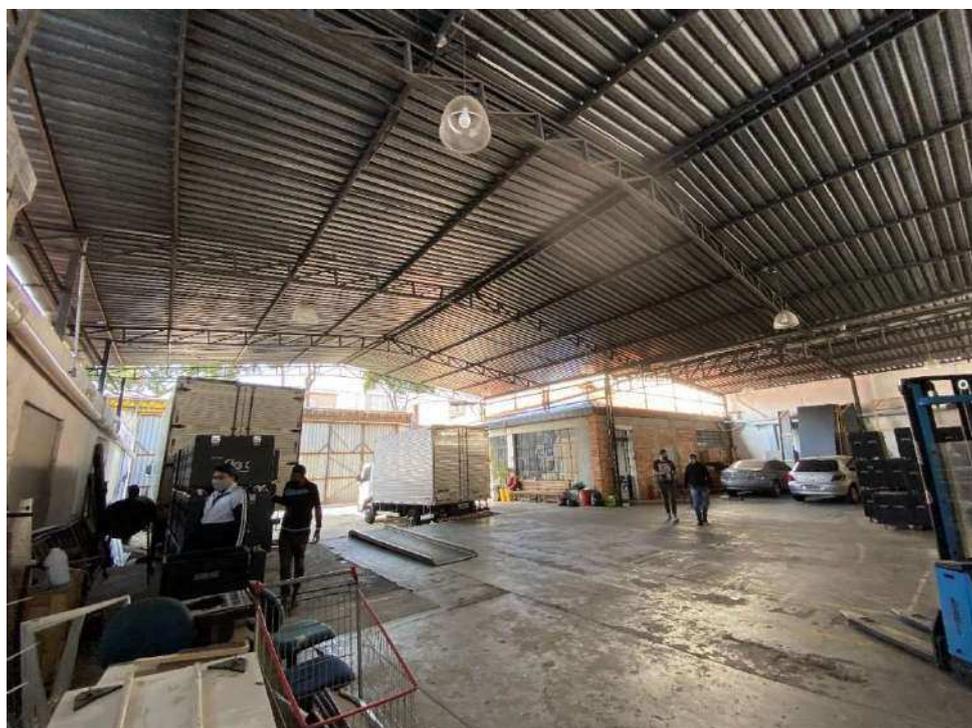


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

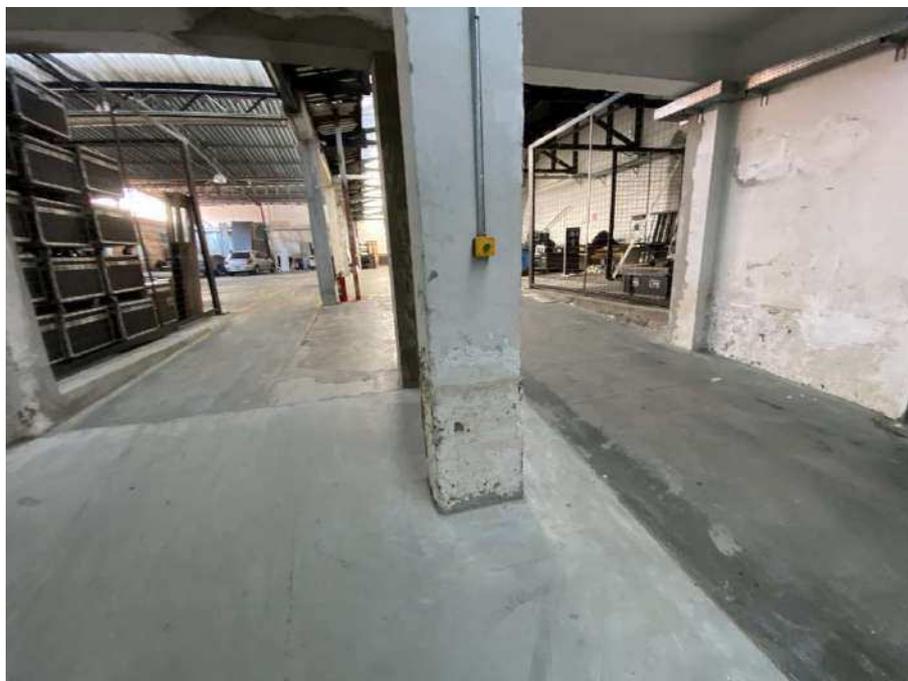


Aspectos gerais – galpão nº 150

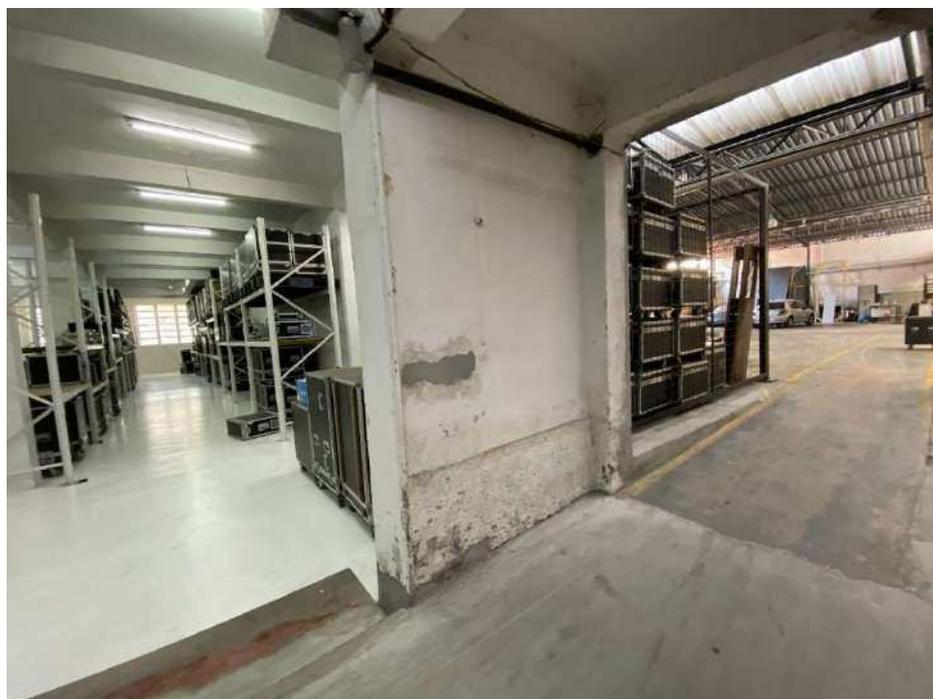


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

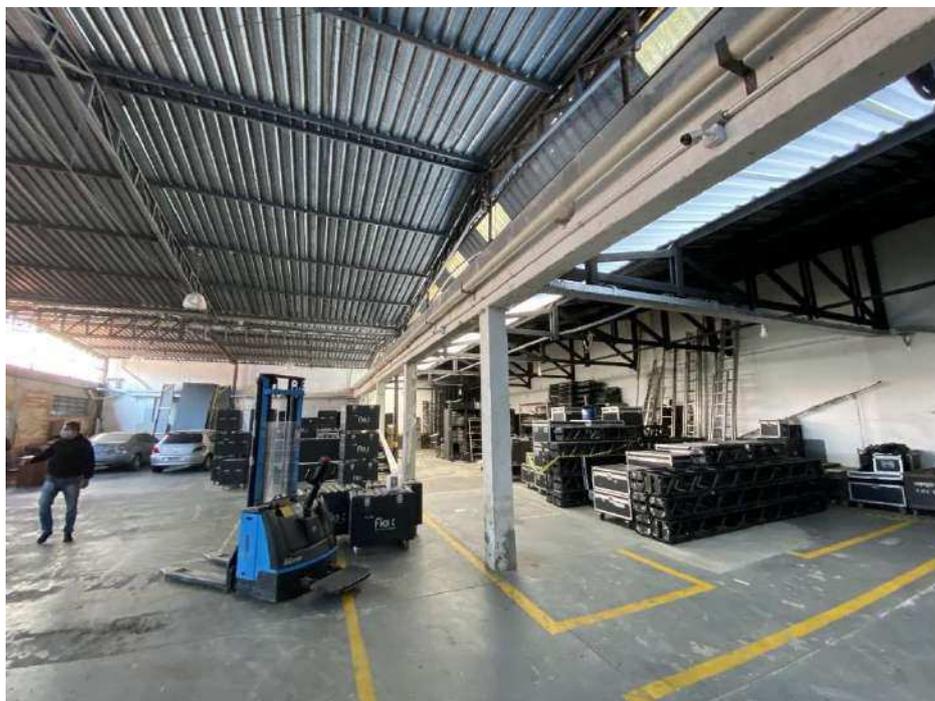


Aspectos gerais – galpão nº 150



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**Aspectos gerais – galpão nº150**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais – galpão nº 150



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais – galpão nº 98

