



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

**Processo:** 160566-98.2014.8.26.0100

**Ação:** Execução de Título Extrajudicial – Mútuo

**Exequente:** Novaportfolio Participações S.A..

**Executada:** Piazza Navona Incorporadora 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**

**Apartamento 26**

# 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 ..... 24
- 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.

## **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 – Al. Cassaquera 53 – apt. 26**Cond.** Ed. Plaza Navona**São Caetano do Sul****4 - VISTORIA**

Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que o morador não atendeu à campainha e nem o interfone.

O Edifício onde encontra-se o imóvel objeto da lide , não possui porteiro, funciona somente com portaria eletrônica.

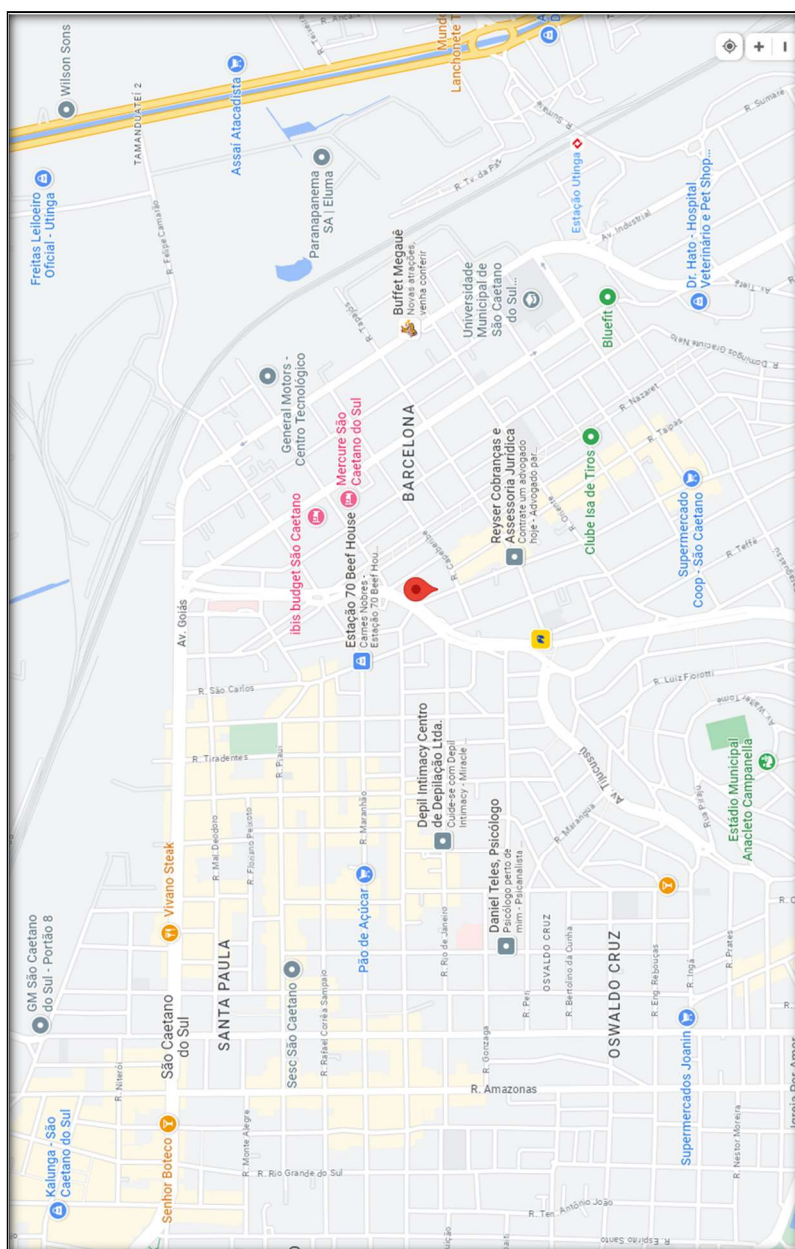
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através de pesquisas de imóveis no mesmo condomínio e também próximos com características similares.

**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

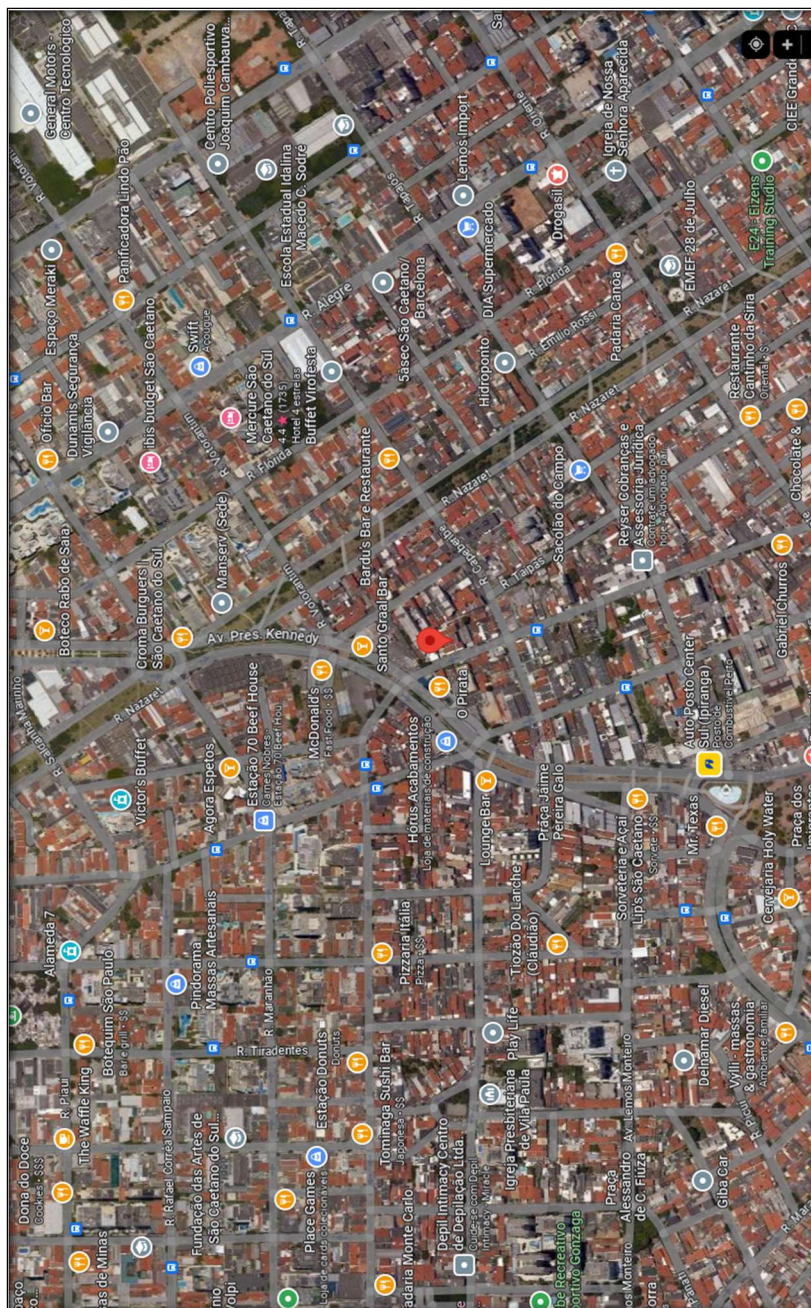




# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

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 Barcelona próximo à Av. Goiás x Av. presidente Kennedy x Av. Tijucussú.

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

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

### **5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno suave em declive

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

O condomínio é padrão simples e possui 04 andares, com elevador.

Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria eletrônica.

Possui os seguintes ambientes.

- sala estar/ jantar com varanda;
- cozinha
- área serviço
- 02 dormitórios
- 01 banheiro

### **6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

- Matrícula de Imóvel nº 46.534 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

### **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.”*



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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;

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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.

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



**ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO**



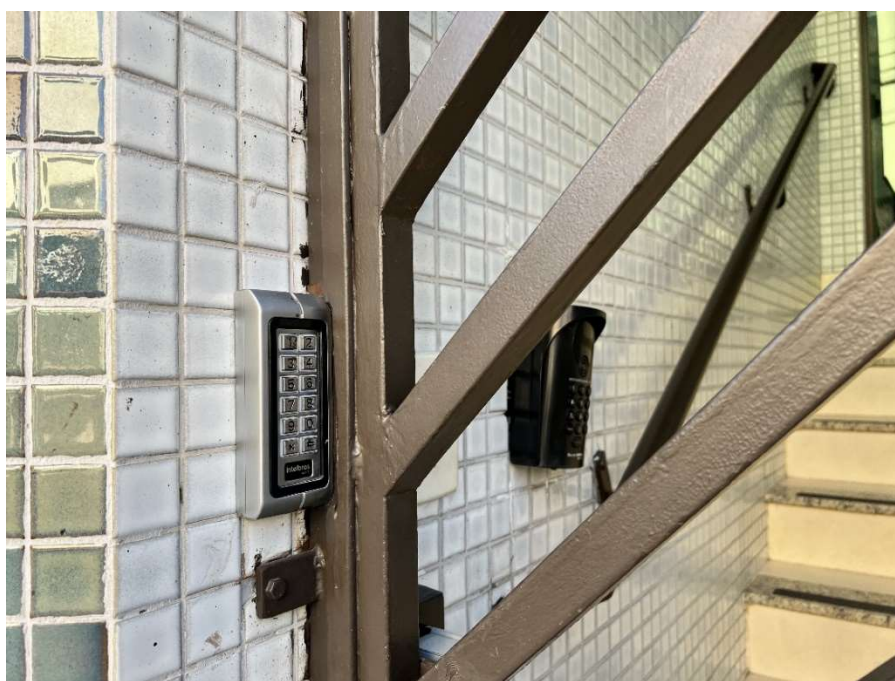


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

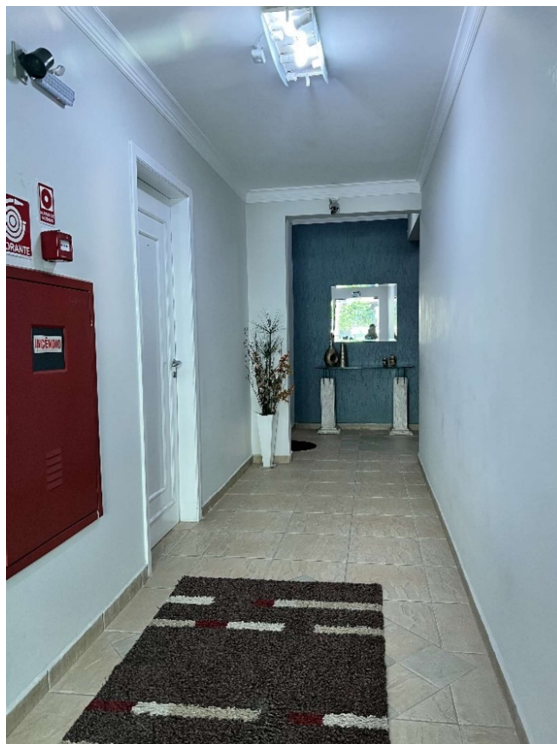


**ASPECTOS GERAIS EDIFICIO**

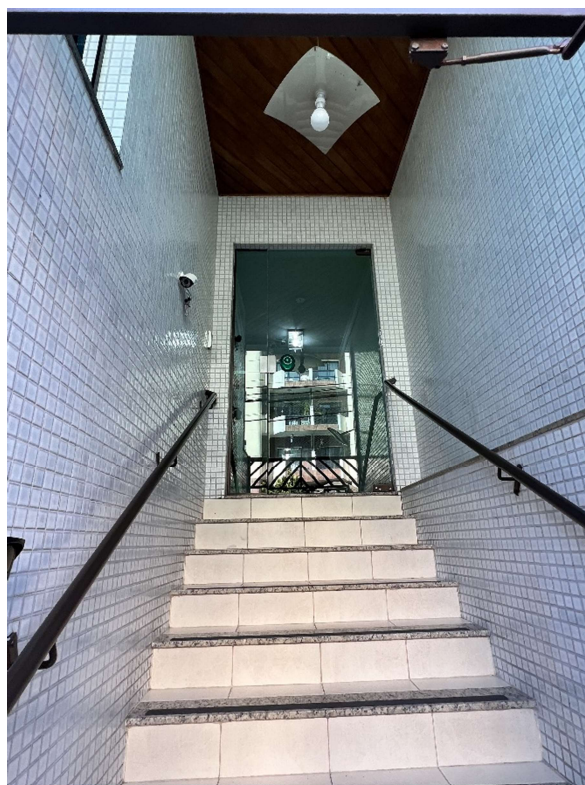


**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

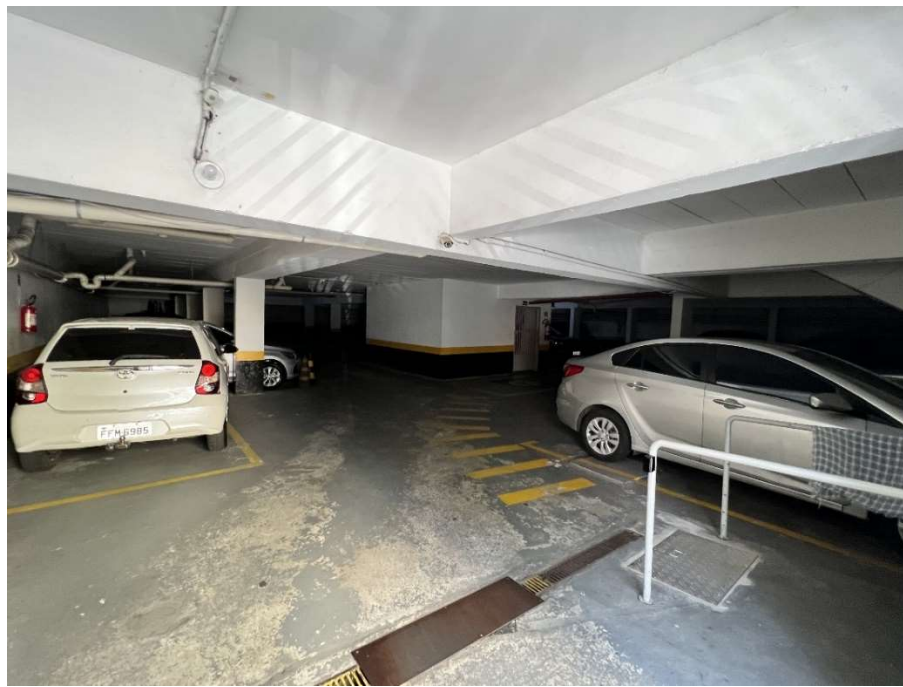
Arquiteta – Perita Judicial



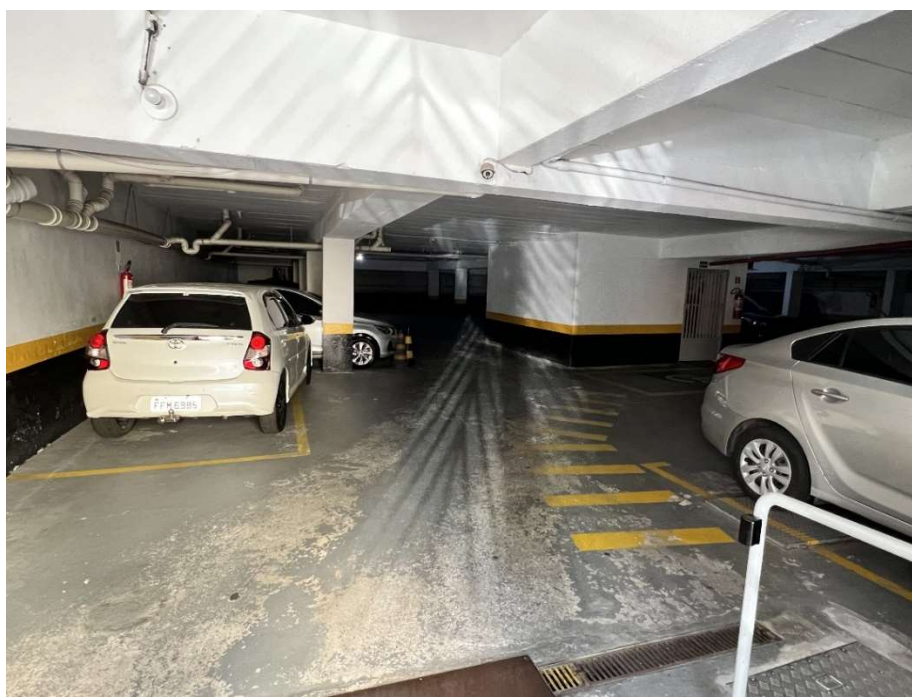
**ASPECTOS GERAIS EDIFICIO**







**ASPECTOS GERAIS GARAGEM**



---

**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**

- área privativa: 83,85 m<sup>2</sup>
- área comum: 18,2248 m<sup>2</sup>
- área Total: 102,0748 m<sup>2</sup>
- fração ideal 3,5553%

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a Área de 84 m<sup>2</sup>, 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: Alameda Cassaquera, 178

Área útil: 65 m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 540.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barcelona-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-65m2-venda-RS540000-id-2651410011/>

Tel.: (11) 99576-9882



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: apartamento

Endereço: Alameda Cassaquera, 100

Área útil: 63m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 554.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barcelona-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-63m2-venda-RS554490-id-2647326375/>

Tel.: (11) 95819-6257



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: apartamento

Endereço: Alameda Cassaquera, 560

Área útil: 68m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 585.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barcelona-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-68m2-venda-RS585000-id-2591725666/>

Tel.: (11) 94034-4884





---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: apartamento

Endereço: Alameda Cassaquera, 735

Área útil: 87m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 690.000,00

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barcelona-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-87m2-venda-RS690000-id-2535626532/>

Tel.: (11) 94123-9900



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo apartamento

Endereço: Alameda Cassaquera, 53

Área útil: 90m<sup>2</sup>

Preço de Venda: R\$ 585.000,00

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barcelona-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-90m2-venda-RS585000-id-2648129791/?\\_ab=exp-aa-test-viva%3AB](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-barcelona-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-90m2-venda-RS585000-id-2648129791/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB)

Tel.: (11) 94700-0367



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

Tabela 1

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO com vaga garagem
		homogeneização			R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$540.000,00	0,9	R\$486.000,00	65	R\$ 7.476,92
2	R\$554.000,00	0,9	R\$498.600,00	63	R\$ 7.914,29
3	R\$585.000,00	0,9	R\$526.500,00	68	R\$ 7.742,65
4	R\$690.000,00	0,9	R\$621.000,00	87	R\$ 7.137,93
5	R\$585.000,00	0,9	R\$526.500,00	90	R\$ 5.850,00
					R\$ 36.121,79
<b>PREÇO METRO QUADRADO</b>					<b>R\$ 6.020,30</b>

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área dos elementos de referência em oferta resulta em R\$ 6.020,30

**Obs.: Os elementos referenciais pesquisados no item.11 deste laudo, estão incluídos em seu valor as vagas de garagem.**

**Entretanto o valor do M2 do imóvel objeto da lide foi homogeneizado conf, tabela 02 a seguir, sem computar as vagas de garagem, tendo em vista que a VAGA GARAGEM tem matrícula independente e foi objeto de avaliação individual e laudo pericial específico conforme R. decisão às fls. 1413/1414.**

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Tabela 2

ELEMENTOS PESQUISADOS	qtidade vaga garagem	valor homogeneizado sem vaga de garagem	ÁREA ÚTIL	PREÇO
				R\$ / m <sup>2</sup>
1	2	R\$366.000,00	65	R\$ 5.630,77
2	2	R\$378.600,00	63	R\$ 6.009,52
3	2	R\$406.500,00	68	R\$ 5.977,94
4	2	R\$501.000,00	87	R\$ 5.758,62
5	2	R\$406.500,00	90	R\$ 4.516,67
				R\$ 27.893,52
				<b>R\$ 5.578,70</b>
				R\$5.578,70
			-30,00%	R\$3.905,09
			30,00%	R\$7.252,32
				R\$468.611,16

**Obs: Portanto o valor do M2 do imóvel objeto da lide em oferta foi homogeneizado conforme tabela 2 em R\$ 5.578,70/m<sup>2</sup>.**

### **13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 5.578,70/m<sup>2</sup> 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:

$$\text{R\$ } 5.578,70/\text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 3.905,09/\text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 5.578,70/\text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 7.252,32/\text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

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:**

$$84\text{m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 5.578,70/\text{m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

$$\text{R\$ } 468.611,16 \text{ ou R\$ } 469.000,00 \text{ por arredondamento de mercado.}$$



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – Perita Judicial

**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 Al. Cassaquera 53, apt. 26 – Barcelona - São Caetano do Sul - São Paulo / SP pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 469.000,00**  
(quatrocentos e sessenta e nove mil reais )  
(Válido para Setembro 2023)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – Perita Judicial

**15- ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 27 ( vinte e sete folhas).

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

São Paulo, 20 de Setembro de 2023

**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 506100518

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – CERTIDÃO REGISTRO IMÓVEL

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em	
46.534	01	9 de Junho de 2020	
<p><b>IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 26, LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO PLAZA NAVONA, SITUADO NA ALAMEDA CASSAQUERA, Nº 53,</b> nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, Contém a área útil de 83,85m<sup>2</sup>, a área comum de 18,2248m<sup>2</sup>, a área total construída de 102,0748m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 3,553744%. Tomando-se por base o alinhamento da Alameda Cassaquera e de quem desta olhar para o apartamento, faz frente para o apartamento 24, para o corredor de circulação do andar e com a área de iluminação e ventilação existente entre este apartamento e o apartamento 22; do lado direito, com a parede divisória lateral direita da construção; do lado esquerdo, com o apartamento 25; e, nos fundos, com a área existente entre este apartamento e o muro divisório de fundos da construção. Composto de sala de estar/jantar com terraço, dois (02) dormitórios, sendo um (01) do tipo suite, ambos com acesso ao terraço, banheiro completo, corredor interno de circulação, cozinha e área de serviço.</p> <p><b>CADASTRO MUNICIPAL:</b> Inscrição nº 05-049-003.- (todo prédio)</p> <p><b>PROPRIETÁRIA:</b> <b>PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA.</b>, com sede nesta cidade, na Rua Rio Grande do Sul, nº 1.010, Ap. 21, Bairro Santo Antonio, inscrita no CNPJ sob nº 04.816.901/0001-07, NIRE nº 35218907345, em sessão de 11 de março de 2004 na JUCESP.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> R.6 - M. 5.002 e R.8 - M. 12.048, feitos em 11 de novembro de 2003 (CONDOMÍNIO: R.2 - M. 20.164, feito em 15 de março de 2004), deste Cartório.</p> <p>O Substº do Oficial Interino:</p> <p style="text-align: center;">(Ronaldo Colucci)</p> <p>Selo Digital: 1114763E1000000005209320G</p> <p>Av.1 - M.46.534, em 09 de junho de 2020.-PREN. 99.257 de 15 de maio de 2020.</p> <p><b>PENHORA</b> :- Pela Certidão de Penhora emitida via <i>Penhora-Online</i>, expedida em treze (13) de maio de dois mil e vinte (2020), auto realizado em 13 de fevereiro de 2020, extraído dos autos da Execução Civil Ordem nº 40013696120138260565, processados perante o 2º Ofício Cível desta Comarca, promovida por D. A. BRASIL COMERCIO DE ALCOOL EIRELLI, CNPJ/MF nº 09.579.592/0001-12, em face de <b>PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA - ME., CNPJ/MF nº 04.816.901/0001-07</b>, já qualificada, verifica-se que a unidade autônoma foi <b>PENHORADA</b> (juntamente com a unidade autônoma designada Box nº 03 matrícula nº 46.535 desta Unidade, mais quatro outras unidades), para a garantia da dívida no valor de R\$7.801.810,44 (sete milhões, oitocentos e um mil, oitocentos e dez reais e quarenta e quatro centavos), tendo sido nomeado depositário <b>PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA - ME.</b></p> <p>Averbado por:</p> <p style="text-align: center;">(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial Interino)</p> <p>Selo Digital: 1114763310000000052094200</p>			
(continua no verso)			

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

fls. 1400

matrícula **46.534**      ficha **01**      (VERSO)

Av.2 - M.46.534, em 05 de abril de 2022.-PREN. 106.958 de 13 de dezembro de 2021.

**CANCELAMENTO DE PENHORA**:- Pelo Mandado de Cancelamento de Penhora datado de trinta (30) de novembro de dois mil e vinte e um (2021), expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Cidade e Comarca, nos autos de Embargos de Terceiro - Tutela de Urgência, sob nº 1006760-04.2020.8.26.0565, foi **DETERMINADO O CANCELAMENTO DA PENHORA** averbada sob nº 1 nesta matrícula.

Averbado por:

(Ronaldo Colucci - Substº do Oficial [assinatura])

Selo Digital: 1114763E1000000011605022P

(continua na ficha )

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registratario.org.br