



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

DEPÓSITO Nº 18

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 das áreas
- 11) Tratamento fatores
- 12) Conclusão..... 16
- 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**Imóvel** localizado – Rua: Bela Vista, 641**Depósito – 18 – 2º Subsolo**

Cond. Ed. Plaza Mayor - São Bernardo do Campo

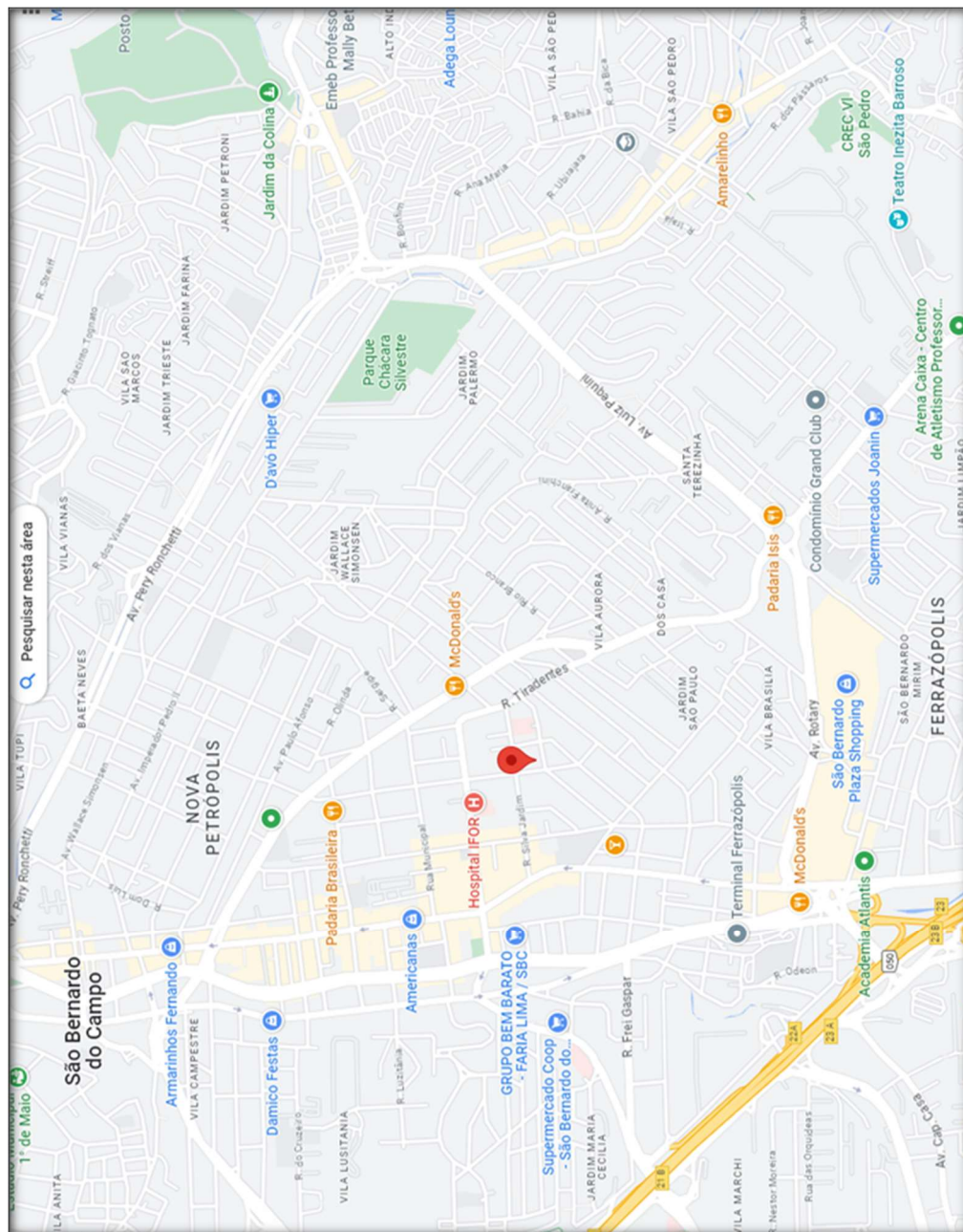
4 - VISTORIA

Na unidade penhorada tais como : depósitos, a signatária teve o acompanhamento do Sr. Lauro Fiorutti síndico do condomínio desde 2011 e morador da unidade apt.11.

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 no bairro Vila Alvaro Marques próximo à Av. Francisco Prestes Maia x Rua: Silva Jardim.

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

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 médio e possui

01 torre com 10 andares sendo 04 andares = totalizando 40 apartamentos.

Aparentando-se estar conservado, o condomínio possui portaria com segurança, salão festas.

O objeto da lide refere-se ao DEPÓSITO 18 – localizado no. 2º Subsolo do edifício.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 125.190 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

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.”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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

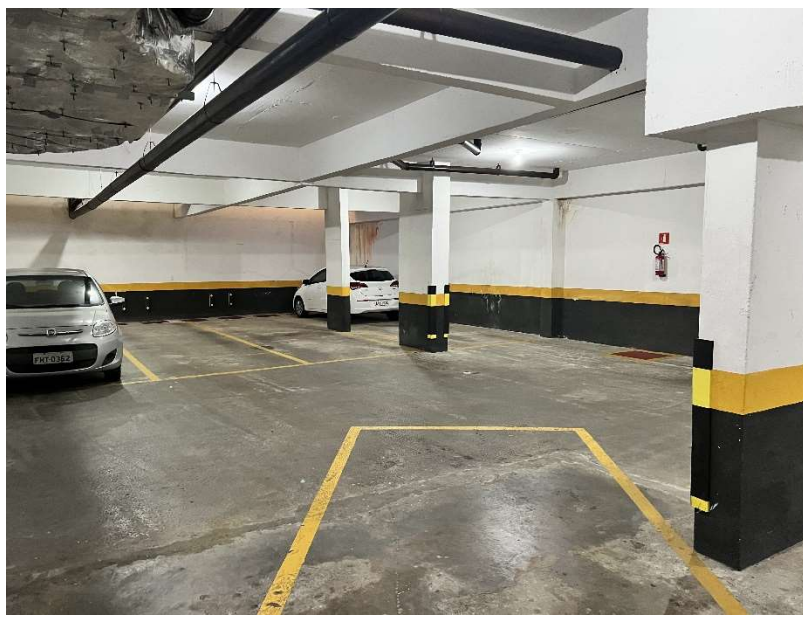


ASPECTOS GERAIS – DEPÓSITO 18
2º SUBSOLO





ASPECTOS GERAIS – DEPÓSITO 18
2º SUBSOLO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel , possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado

- área construída : 3,617 m2
- área comum real: 0,617 m2
- área privativa : 3,00 m2
- fração ideal: 0,0632%

Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a Área útil 3,60 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

11- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

Para o tratamento de fatores do respectivo imóvel objeto da lide (depósito), o percentual adotado será de 0,70 do valor do metro quadrado da região por se tratar de área extensiva à unidade ..

Ou seja,

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO com vaga garagem
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$560.000,00	0,9	R\$504.000,00	96	R\$ 5.250,00
2	R\$600.000,00	0,9	R\$540.000,00	96	R\$ 5.625,00
3	R\$585.000,00	0,9	R\$526.500,00	86	R\$ 6.122,09
4	R\$680.000,00	0,9	R\$612.000,00	92	R\$ 6.652,17
5	R\$585.000,00	0,9	R\$526.500,00	85	R\$ 6.194,12
					R\$ 29.843,38
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 5.968,68

M2 da região: R\$ 5.968,68 - 30% = R\$ 4.178,07 * 3,60 (área depósito) =

Totalizando R\$ 15.041,07

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua: Bela Vista 641 – DEPÓSITO 18 – 2º Subsolo São Bernardo do Campo - São Paulo - SP pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 15.000,00

(quinze mil reais)

(Válido para Setembro 2023)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

13- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 19 (dezenove 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

14 - ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP	
125.190	1	Em 09 de novembro de 2011	

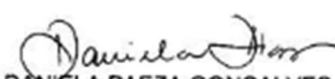
IMÓVEL: Depósito nº 18, localizado no 2º subsolo do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR", com acesso pelo nº 641 da Rua Bela Vista; contendo área privativa real de 3,000m², área comum real de divisão proporcional de 0,617m², perfazendo a área real construída de 3,617m²; correspondentes a fração ideal do terreno e das coisas de propriedade e uso comum do condomínio de 0,0632%. A unidade confronta, de quem da área de circulação que lhe confere acesso a observa, pela frente, com a área de circulação e manobra; pelo lado direito, com a parede limítrofe da rampa de acesso e saída de veículos ao segundo subsolo; pelo lado esquerdo, com a área livre; e, pelos fundos, com o depósito nº 16. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 800,00m², com frente para a Rua Bela Vista.

CADASTRO MUNICIPAL: 001.035.028.000 e 001.035.004.000 (Área Maior)

PROPRIETÁRIA: PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.816.901/0001-07, com sede na Rua Joaquim Nabuco, nº 316, conjunto 31, Bairro Santo Antonio, em São Caetano do Sul/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº113.032, aberta em 25 de novembro de 2008, onde a Instituição de Condomínio encontra-se registrada sob o nº09, nesta data e Serventia.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.1, em 09 de novembro de 2011.

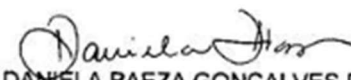
Conforme Registro nº 4 feito em 25 de setembro de 2009, na Matrícula nº 113.032 desta Serventia, e Averbações nºs 05, 06 e 07, todas da referida matrícula, procedo esta averbação para constar que a proprietária PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU a fração ideal correspondente a 85,5346% do imóvel objeto da matrícula mencionada, juntamente com outras unidades autônomas do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR", a BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 3º e 14º andares, em São Paulo/SP, para garantir empréstimo no valor de R\$3.500.000,00, destinado à construção do empreendimento.

A Escrevente Autorizada,

Continua no Verso

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP	
125.190	1		
Em 09 de novembro de 2011			
<p>IMÓVEL: Depósito nº 18, localizado no 2º subsolo do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR", com acesso pelo nº 641 da Rua Bela Vista; contendo área privativa real de 3,000m², área comum real de divisão proporcional de 0,617m², perfazendo a área real construída de 3,617m²; correspondentes a fração ideal do terreno e das coisas de propriedade e uso comum do condomínio de 0,0632%. A unidade confronta, de quem da área de circulação que lhe confere acesso a observa, pela frente, com a área de circulação e manobra; pelo lado direito, com a parede limítrofe da rampa de acesso e saída de veículos ao segundo subsolo; pelo lado esquerdo, com a área livre; e, pelos fundos, com o depósito nº 16. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 800,00m², com frente para a Rua Bela Vista.</p> <p>CADASTRO MUNICIPAL: 001.035.028.000 e 001.035.004.000 (Área Maior)</p> <p>PROPRIETÁRIA: PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.816.901/0001-07, com sede na Rua Joaquim Nabuco, nº 316, conjunto 31, Bairro Santo Antonio, em São Caetano do Sul/SP.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº113.032, aberta em 25 de novembro de 2008, onde a Instituição de Condomínio encontra-se registrada sob o nº09, nesta data e Serventia.</p> <p>A Escrevente Autorizada,</p> <p style="text-align: right;"> DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS</p> <p>Av.1, em 09 de novembro de 2011.</p> <p>Conforme Registro nº 4 feito em 25 de setembro de 2009, na Matrícula nº 113.032 desta Serventia, e Averbações nºs 05, 06 e 07, todas da referida matrícula, procedo esta averbação para constar que a proprietária PIAZZA NAVONA INCORPORADORA LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU a fração ideal correspondente a 85,5346% do imóvel objeto da matrícula mencionada, juntamente com outras unidades autônomas do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR", a BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, 3º e 14º andares, em São Paulo/SP, para garantir empréstimo no valor de R\$3.500.000,00, destinado à construção do empreendimento.</p> <p>A Escrevente Autorizada,</p> <p style="text-align: center;">Continua no Verso</p>			