



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: N° 1029868-70.2018.8.26.0100

**Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL -
Mútuo**

**Requerente: ESPÓLIO DE SIMÉIA DE OLIVEIRA ROLIM E
OUTROS**

Requerido: JOAO PAULO PANTALEÃO 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

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) Método Avaliação vaga garagem
- 10) Levantamento Fotográfico
- 11) **Conclusão.....23**
- 12) Encerramento
- 13) 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.

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**01 VAGA GARAGEM**

Localizado – Rua: da Consolação 3.064 – vaga indeterminada

Matrícula nº: 45.072 – 13º Registro de Imóveis

- área útil 17,92m²
- fração ideal 0,057 %.

4 - VISTORIA

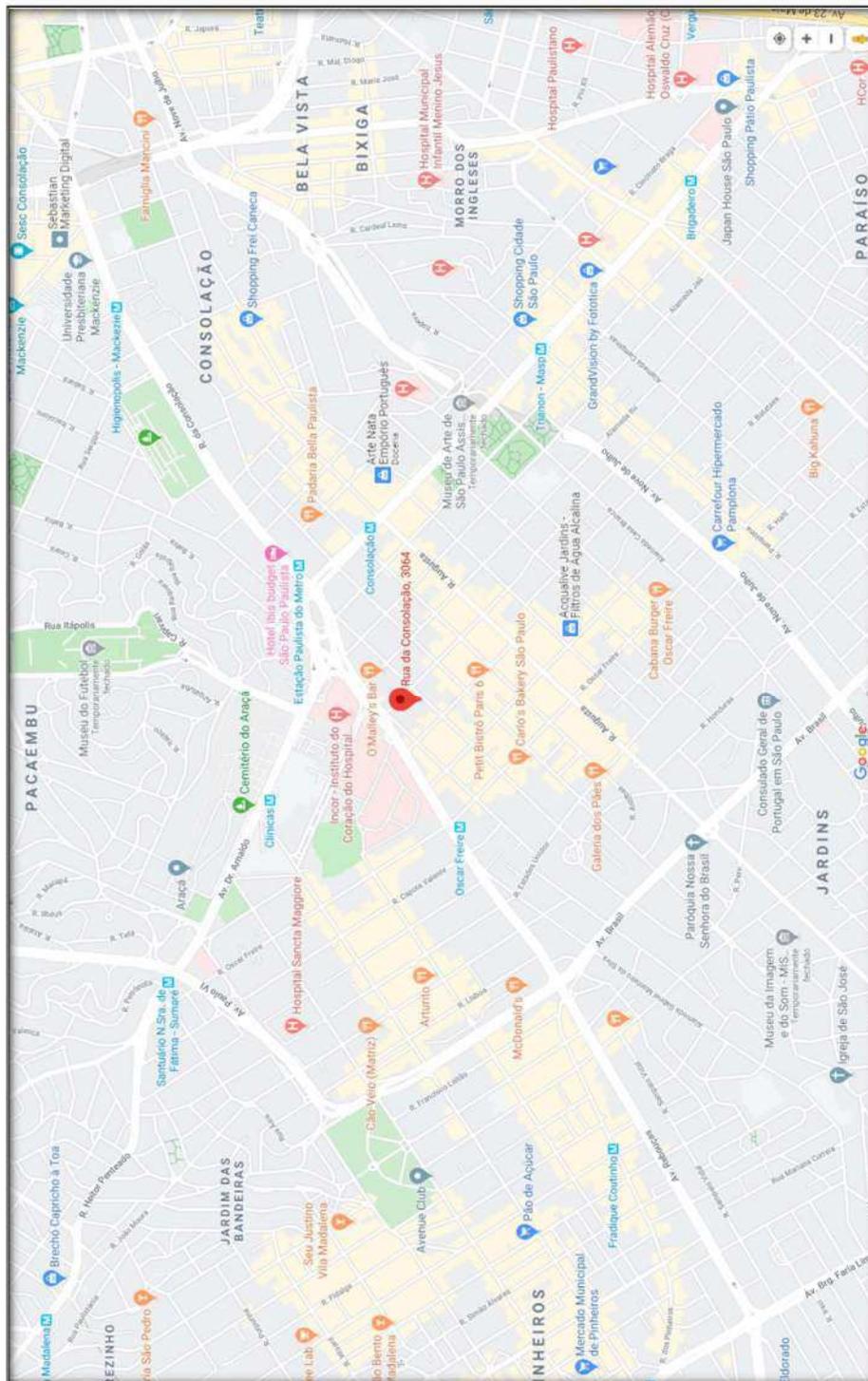
A vistoria foi realizada sem imprevistos.

A perita teve o acompanhamento durante a vistoria do Sr. Helio Gonçalves zelador há 25 anos no condomínio.

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 Cerqueira cesar, próximo à av. Rebouças e Rua. Oscar Freire

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o edifício está inserido em uma região com predominância residencial, edifícios residenciais de padrão médio e por algum tipo de comercio, (restaurantes e lojas).

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

O objeto deste laudo trata-se de 01 VAGA DE GARAGEM

O edifício onde está localizado a vaga , faz parte de terreno declive suave e ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio tem aproximadamente 44 anos é padrão médio aparentando-se estar conservado, com portaria de segurança, área térrea com jardim , salão de festas, play para crianças e quadra.

Possui ainda 01 torre distribuída em 03 blocos A B C, totalizando 156 unidades e 03 subsolos de garagem.

A vaga de garagem avaliada está descrita na matrícula como sendo indeterminada porém em vistoria com o Sr Helio, zelador do edificio há 25 anos , informou que os locais das vagas de garagem dos apartamentos foram “fixadas” há muitos anos por definição condominial.

Portanto a vaga distribuída avaliada tem a numeração atribuída ao número 074 localizada no 2º subsolo.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Matrícula nº: 45.072 – 13º Registro de Imóveis
--

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O Método Comparativo de Dados de Mercado, é o método que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Primeiramente é calculado o m2 da região onde está localizado o edifício, para posterior cálculo do m2 da vaga de garagem objeto da lide.

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

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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:

- localização,
- 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;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

- 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.

8.1 – 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 útil do imóvel, conforme relação abaixo:

8.2– AVALIAÇÃO IMÓVEL(APARTAMENTO) (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO R\$ / m ²
1	R\$1.484.000,00	0,9	R\$1.335.600,00	130	R\$ 10.273,85
2	R\$1.582.000,00	0,9	R\$1.423.800,00	129	R\$ 11.037,21
3	R\$1.550.000,00	0,9	R\$1.395.000,00	130	R\$ 10.730,77
4	R\$1.785.000,00	0,9	R\$1.606.500,00	145	R\$ 11.079,31
5	R\$1.880.000,00	0,9	R\$1.692.000,00	155	R\$ 10.916,13
					R\$ 54.037,26
preço metro quadrado					R\$ 10.807,45

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

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.

9 - AVALIAÇÃO DE VAGA GARAGEM

A avaliação da vaga de garagem é realizada através da somatória de sua fração ideal de terreno e a sua fração ideal referente a benfeitoria, se esta existir.

A localização do imóvel em que se encontra a vaga, a classificação do padrão construtivo do edifício e o estado de conservação da unidade autônoma (benfeitoria) acarretado em uma valorização ou depreciação da respectiva vaga de garagem.

Fórmula adotada:

$$Vg = \underline{Vtg} + Vbg$$

Onde:

Vg = valor da vaga de garagem

Vtg= valor do capital terreno vaga

Vbg=valor do capital benfeitoria vaga

Dados das vagas penhoradas:

- área útil 17,92 m², (01 vaga)
- fração ideal 0,057 %.

Valor adotado para m² da região após pesquisas realizadas =
R\$ 10.807,45

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

9.1 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO REFERENTE A VAGA GARAGEM

$$V_{tg} = \frac{q \times f_{vg} \times 0,40}{2}$$

Onde:

V_{tg} = valor do capital terreno vagaf_{vg} = fração ideal da vaga m²q = valor unitário estimado M² para a região

$$V_{tg} = \frac{R\$ 10.807,45 \times 0,057 \times 0,40}{2}$$

R\$ 123.204,93

9.2 – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo Foc , para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “ Foc”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= coeficiente de Ross / heideck

Conforme tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel.

Resumo o imóvel avaliando:

Ir (vida referencial) =	60 anos
le (idade da edificação) =	44 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	42 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,575

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,575 * (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,620$$

Onde:

$$\text{Vbg} = \frac{S \times H82qN \times fp \times foc}{2}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Vbg =	valor do capital benfeitoria vaga.....=R\$?
S =	área útil da vaga de garagem.....=17,92
R8N=	unidade autônoma com 03 quartos para (estimado para Julho 2020)==
	1.454,44
Fp=	fator referente ao padrão (médio).....=1,380
Foc=	fator obsolencia..... =0,620

$$Vbg = \frac{17,92 \times 1.454,44 \times 1,380 \times 0,620}{2}$$

$$Vbg = R\$ 11.149,99$$

Desta forma:

$$Vg = Vtg + Vbg$$

$$Vg = R\$ 123.204,93 + 11.149,99$$

$$Vg = R\$ 134.354,92$$

Em números redondos:

$$\mathbf{VAGA GARAGEM = R\$ 134.000,00}$$

10 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



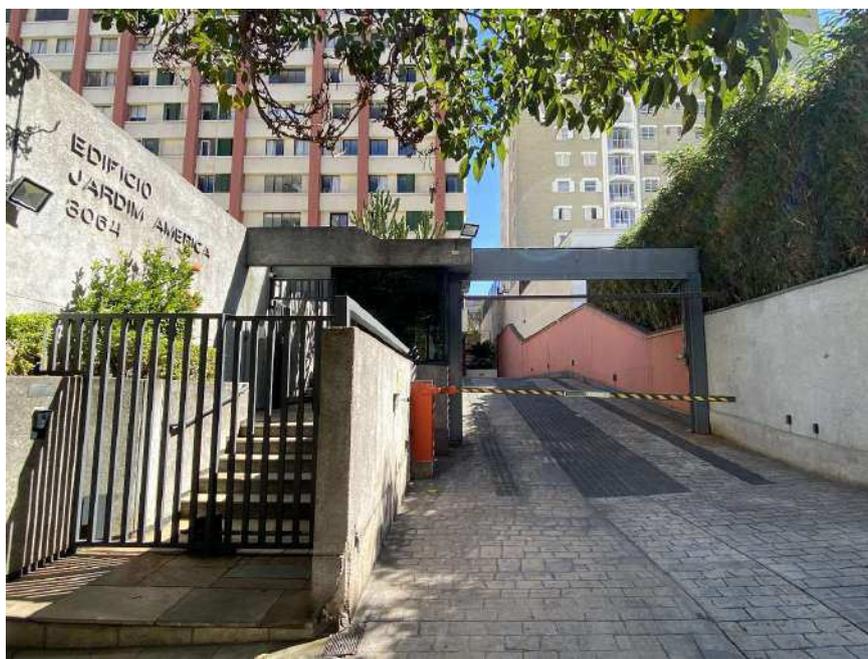
ASPECTOS GERAIS FACHADA

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS FACHADA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS RUA



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS EDIFÍCIO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

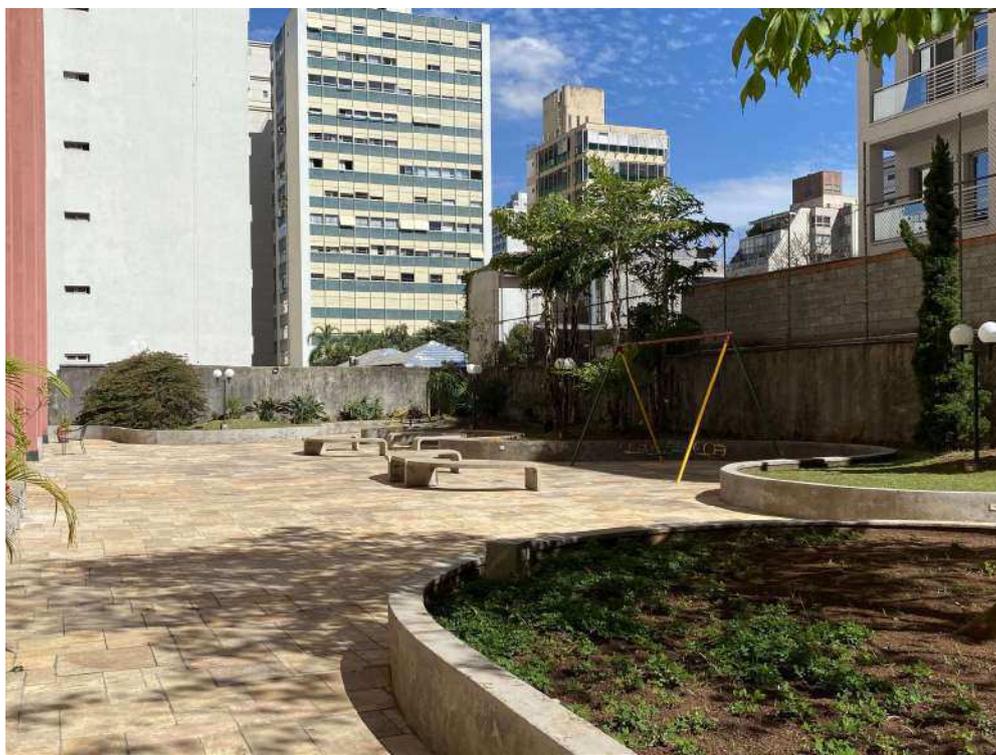


ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

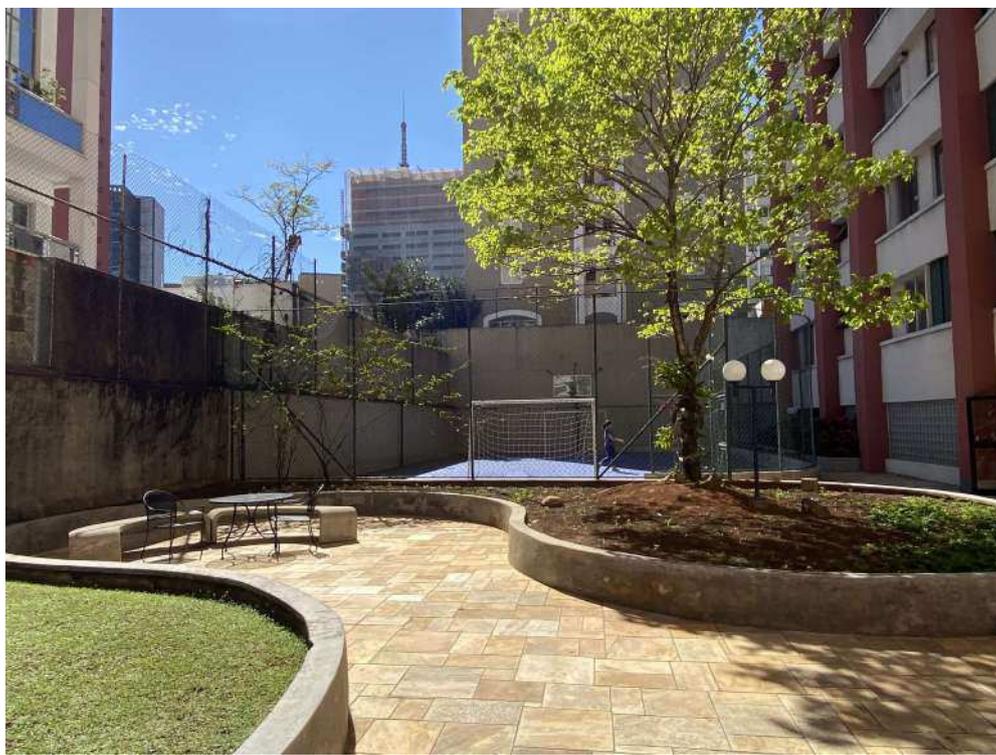


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

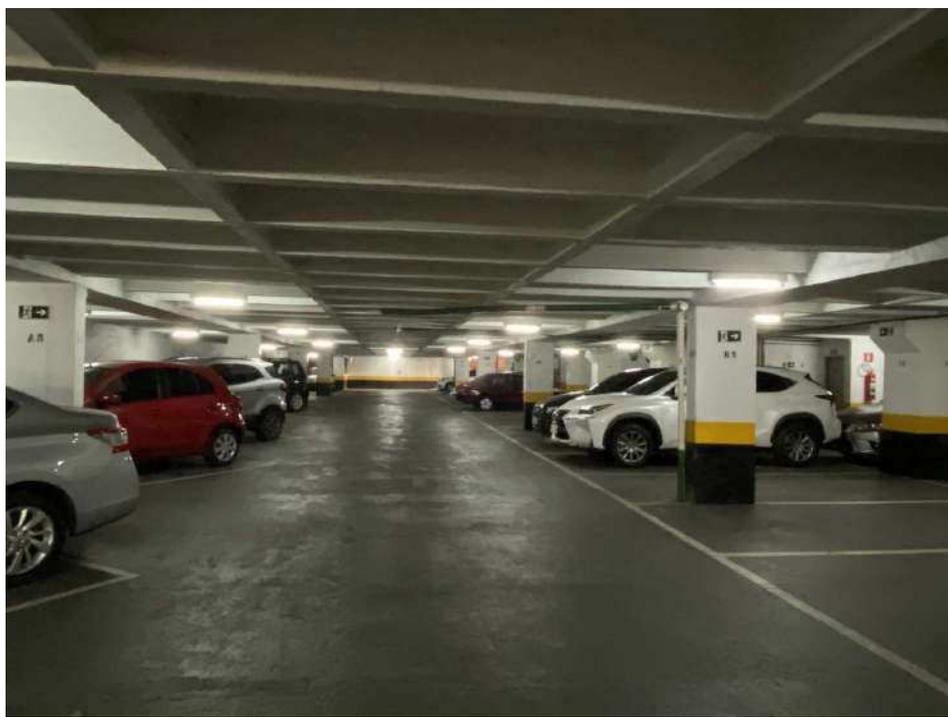


ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

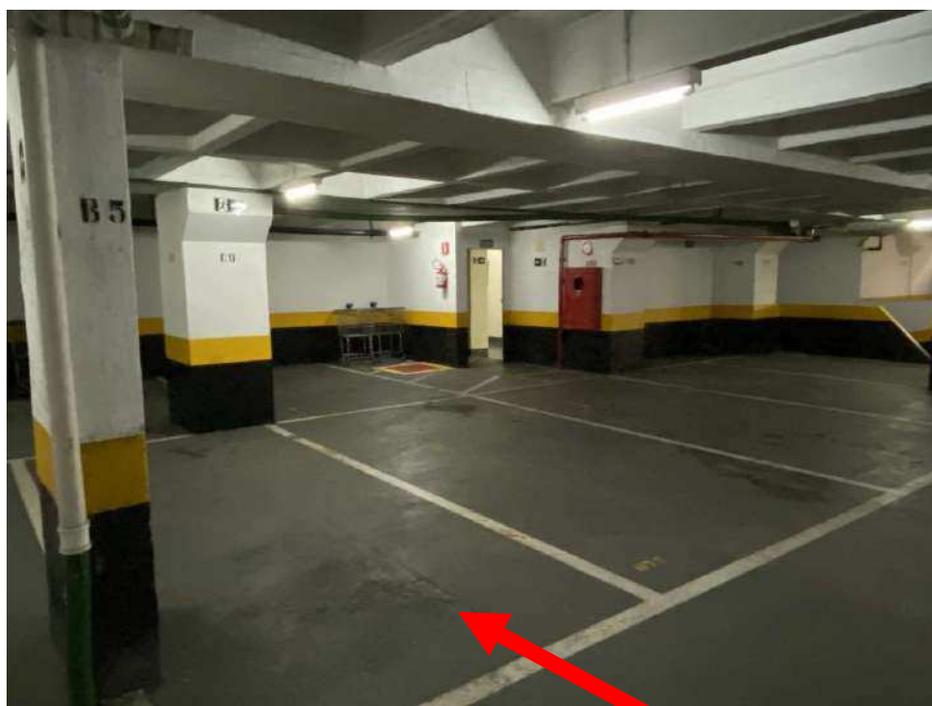


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

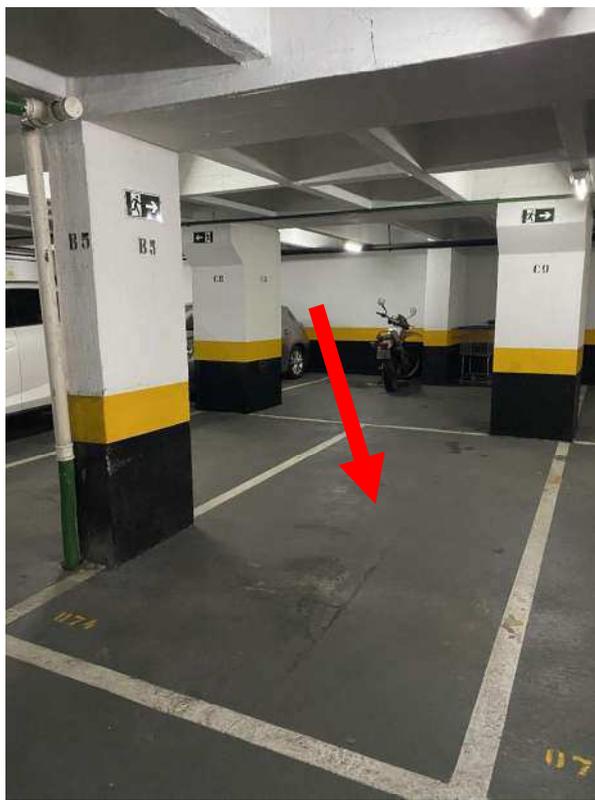


ASPECTOS GERAIS GARAGEM 1º SS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS GARAGEM 1º SS



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

11- 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, onde a **VAGA GARAGEM** em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Rua: Da Consolação 3.064 – Cerqueira Cesar - São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

01 VAGA GARAGEM = R\$ 134.000,00

(cento e trinta e quatro mil reais)

(Valido para Julho 2020)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

12- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 30 (trinta folhas)

Sendo, 24 folhas (vinte e quatro) do laudo Pericial, a última datada e por fim o Anexo I contendo 06 folhas que totalizam o trabalho em 30 (trinta folhas)

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

São Paulo, 30 de Julho de 2020

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

13- Anexo I – Registro matrícula - vaga garagem

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 45072 folha 1

São Paulo, 12 de FEVEREIRO de 1985

UMA VAGA indeterminada na garage coletiva do EDIFÍCIO JARDIM AMÉRICA, à Rua da Consolação, nº 3.064, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), garage coletiva essa localizada nos sub-solos intermediário, superior e inferior do edifício, com capacidade para 225 automóveis, possuindo a vaga a área de 17,92m2., cabendo-lhe uma quota parte ideal de 0,057% no terreno. O edifício acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1.605, no L. 8º, deste Cartório.-

PROPRIETÁRIOS:- 1) WALID YAZIGI, engenheiro e sua mulher ARLETTE ABUSSAMRA YAZIGI, do lar, brasileiros, domiciliados - nesta Capital (RG. ns. 1.790.790 e 1.549.426 e CPF. sob nº 008.621.008); 2) FARAH TACLA e sua mulher ANNA ELIZABETH TACLA, do lar, domiciliados nesta Capital (RG. nº 4.183.882 e CPF. nº 003.382.148); 3) JORGE JOSÉ ABUSSAMRA, libanês e sua mulher EIMAZA MUXIRA GATTÁS ABUSSAMRA, brasileira, proprietários, domiciliados nesta Capital (RG. ns. 192.296-Mod.19e 739.973 e CPF. nº 005.923.078). 4) BAHIJ GATTÁS, industrial e sua mulher NELLY WAQUIL GATTÁS, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (RG. ns. 344.937 e 2.422.945 e CPF. nº 025.930.258); 5) SIMÃO SALIM ABBUD, engenheiro e sua mulher MARCIA MARIA ABBUD, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (RG. ns. 1.521.305 e 4.183.882 e CPF. sob nº 008.652.908); 6) ELIAS NICOLAS SKAFF, libanês, solteiro, industrial, domiciliado nesta Capital (RG. nº 562.475-Mod. 19 e CPF. nº 099.134.678); 7) HUGUETTE HAGE CHAHIN KFOURI e seu marido RACHID KATTAR KFOURI, libanês, industrial, domiciliados nesta Capital (RG. nº 2.297.271 e CPF. 091.358.398); 8) BASILIO AYRUTH, brasileiro, desquitado, proprietário, domiciliado nesta Capital (RG. nº 1.979.633 e CPF. 020.291.118); 9) ALBERTO ROBENS BOTTI, arquiteto, viúvo, brasileiro, domiciliado nesta Capital (RG. nº 1.294.816 e CPF. sob número - continua no verso -

EM BRANCO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula 45072	ficha 1
verso	

nº 002.463.958); 10) MARC BORIS RUBIN, francês, arquiteto, e sua mulher REGINA DO LAGO RUBIN, brasileira, do lar, domiciliados nesta Capital (RG. ns. 1.043.177 e 1.620.947 e CPF. nº 007.094.258); 11) JAMIL SALIBA, industrial e sua mulher VERA LÍGIA BUSSAB SALIBA, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (RG. ns. 824.438 e 2.527.676 e CPF. sob número 008.369.918); 12) SAMIR SALIBA, brasileiro, solteiro, industrial, domiciliado nesta Capital (RG. n. 1.748.198 e CPF 045.375.848); 13) SAID DAHER, do comércio e sua mulher CECILIA COELHO DAHER, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (RG. ns. 1.128.869 e 971.356 e CPF. 100.461.696); 14) ADIB DAHER, brasileiro, solteiro, do comércio, domiciliado nesta Capital (RG. n. 1.100.712 e CPF. nº 010.726.258); 15) GEORGES KAISSAR MAALOUF, libanês, industrial, desquitado, domiciliado nesta Capital (RG. 1.552.530-Mod. 19 e CPF. sob nº 297.294.598); 16) ANTONIO TAOLA, brasileiro, desquitado, comerciante, domiciliado nesta Capital (RG. 447.795 e CPF. nº 001.936.798); 17) MILTON SABBAG, médico e sua mulher HAIFA YAZIGI SABBAG, do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (CRM. nº 3813 e RG. nº 1.754.962 e CPF. 016.391.458); 18) CELSO SEIXAS RIBEIRO BASTOS, brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado nesta Capital (RG. 2.179.373 e CPF. sob número 113.715.798); 19) SYLVIO SEIXAS RIBEIRO BASTOS, brasileiro, solteiro, engenheiro, domiciliado nesta Capital (RG. sob nº 2.700.906 e CPF. nº 066.406.488); 20) FERNANDO SEIXAS RIBEIRO BASTOS, casado no regime da separação de bens com ROSEMI DE BESSA RIBEIRO BASTOS, por quem é assistido, brasileiros, Ele engenheiro, ela do lar, domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (RG. ns. 2.842.460 e RG. nº 3.472.587/RJ. e CPF. nº 226.478.057); e 21) NAIR DE FÁTIMA RIBEIRO BARANSKI, casada no regime da separação de bens

- continuação na ficha ? -

EM BRANCO