

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Processo Digital nº: 1008522-97.2017.8.26.0100

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exeqüente: Comissão de Representantes dos Compradores do Condomínio de

Construção do Edifício Top Tree Tower Ibirapuera

Executado: Marcelo Malvio Alves de Lima

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 111.430, fl.220-271, sendo 08 (oito) salas comerciais (fls. 253,254) 701-708, no Condomínio Edifício Top Tree Tower Ibirapuera, Av. Brigadeiro Luis Antonio, 3087/3089, Jardim Paulista, São Paulo, SP, em construção.

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 12/09/2018 às 09:00. Somente o requerente esteve presente à perícia.

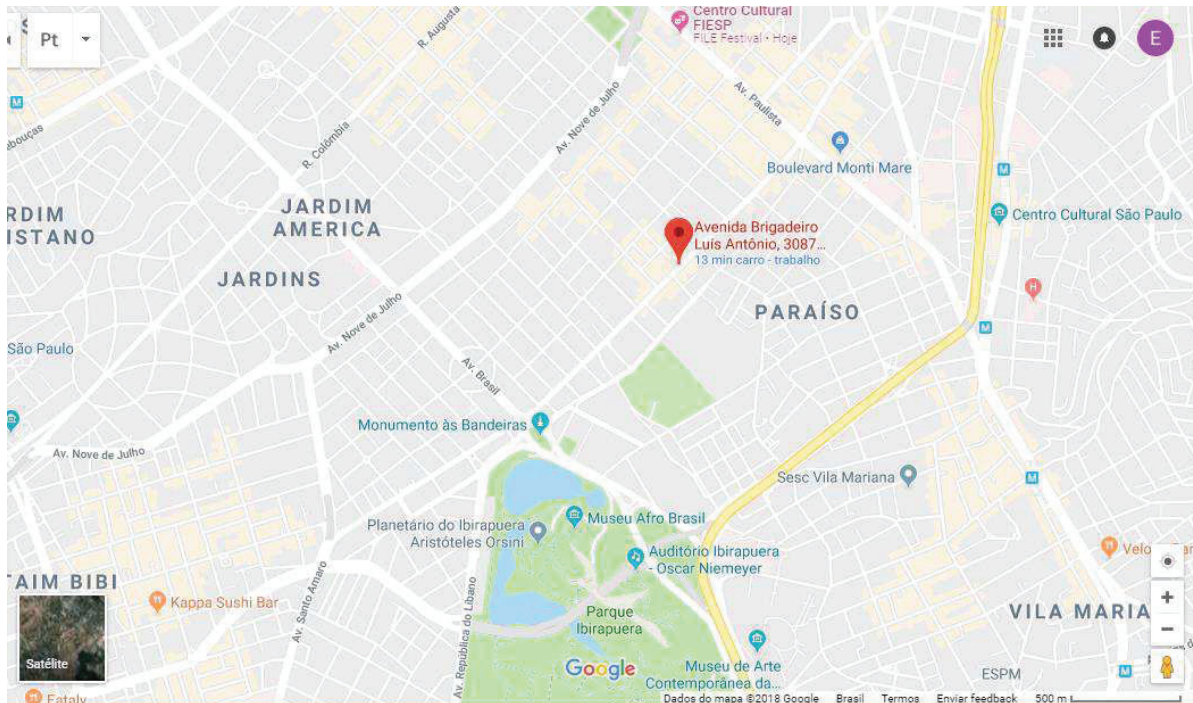


Figura 1, Localização do imóvel.

Conforme despacho com V. Juízo o edifício comercial em questão está em processo de construção, deste modo foi entendido que as salas comerciais serão avaliadas com valor de salas prontas.

O padrão de acabamento do empreendimento está conforme ANEXO 1 – FOLDER, e reproduzidos abaixo:

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Área do terreno: 1.054,94 m²
Andares: 12 pavimentos - 1° e 12° duplex
Total Unidades: 96 unidades
Salas por andar: 08 salas por andar
Metragem: 37,00 m² com terraço
Vagas: 01 vaga por unidade
Nº Elevadores: 03 elevadores (2 sociais 1 serviço)
Nº Subsolos: 02 subsolos

Pavimento duplex (1° e 12°): Laje 325,60 m²
Pavimento tipo (2° ao 11°): Laje 296 m²

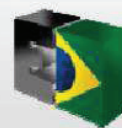


Figura 2. Características do empreendimento.



UNIDADE TIPO
 Sala com **37m²**

Figura 3. Unidade tipo, semelhante às salas 801 a 808.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 1. Edifício em construção.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 2. Placa da construção.



Foto 3. Obras no pav. Térreo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 4. Subsolo.



Foto 5. Recepção e elevadores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 6. Corredor lateral pav. Térreo.



Foto 7. Fundos do pav. Térreo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 8. 7º pavimento.



Foto 9. Salas do 7º pavimento em construção.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 10. Salas do 7º pavimento em construção, vista do lado oposto do pavimento.



Foto 11. Detalhe do banheiro das salas.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 12. Hall de elevadores.



Foto 13. Elevador em uso.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

As salas 701 a 708 possuem as seguintes metragens:

Tabela 1 - Salas

Sala	metragem m ²
701	37,11
702	36,98
703	36,98
704	37,11
705	37,11
706	36,98
707	36,98
708	37,11

No ANEXO 2 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis no mesmo bairro que do imóvel avaliando.

Tabela 2 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Descrição do imóvel	metragem m ²	Valor R\$	Valor Unitário R\$/m ²
1	Rua Santo Amaro	39,00	R\$ 345.000,00	R\$ 8.846,15
2	Bela Vista	40,00	R\$ 380.000,00	R\$ 9.500,00
3	Bela Vista	36,00	R\$ 350.000,00	R\$ 9.722,22
4	Rua Barata Ribeiro, 190	35,00	R\$ 365.000,00	R\$ 10.428,57
5	Rua Itapeva	35,00	R\$ 300.000,00	R\$ 8.571,43
6	Bela Vista	40,00	R\$ 350.000,00	R\$ 8.750,00

Tabela 2, Pesquisa de Dados de Mercado. Ver ANEXO 2.

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o **Grau de Fundamentação II**, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

Grau I: N = 3

Grau II: N = 6

Grau III: N = 12

Então para mantermos o **Grau de Fundamentação II** devemos ter a menos 6 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos quantidade suficiente de dados de mercado.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando o Fator Área.

1) Fator Área (Fa)

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, deve ser calculado pela seguinte equação:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

OU,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Área construída (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	Fator Área (Fa)	Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
1	39,00	R\$ 8.846,15	1,01250	R\$ 8.956,70
2	40,00	R\$ 9.500,00	1,01893	R\$ 9.679,79
3	36,00	R\$ 9.722,22	0,99244	R\$ 9.648,69
4	35,00	R\$ 10.428,57	0,98547	R\$ 10.277,06
5	35,00	R\$ 8.571,43	0,98547	R\$ 8.446,90
6	40,00	R\$ 8.750,00	1,01893	R\$ 8.915,59
Valor médio				R\$ 9.320,79

Tabela 3. Tratamento por fatores. Utilizamos como área paradigma 37,11 m².

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor dos imóveis teremos:

Tabela 4 - Salas do 7º Pavimento

Sala	metragem m ²	valor unitário R\$ 9.320,79/m ²
701	37,11	R\$ 345.894,52
702	36,98	R\$ 344.682,81
703	36,98	R\$ 344.682,81
704	37,11	R\$ 345.894,52
705	37,11	R\$ 345.894,52
706	36,98	R\$ 344.682,81
707	36,98	R\$ 344.682,81
708	37,11	R\$ 345.894,52

Tabela 4. Valores das salas 701 a 708.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

5. ANEXOS

- 1 – Folder empreendimento.
- 2 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.
- 3 - Quesitos

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

São Paulo, 14 de setembro de 2018.

EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

TOP TREE TOWER

I B I R A P U E R A





Ficha técnica

Área do terreno	1.054,94m ²
Nº de torres	1
Nº de pavimentos	12 (10 tipo e 2 duplex)
Unidades por pavimento	8
Total de unidades	96
Total de vagas	96
Nº de elevadores	3 (2 sociais e 1 serviço)
Subsolo	2

Salas comerciais modulares a partir de:

Sala tipo | 37 m² com terraço

Área privativa da laje tipo: 296 m² (2º ao 11º andar)

Sala duplex | 44,78 m² com terraço

Área privativa da laje duplex: 358,88 m² (1º e 12º andar)

Total para venda: 3.611,20m²

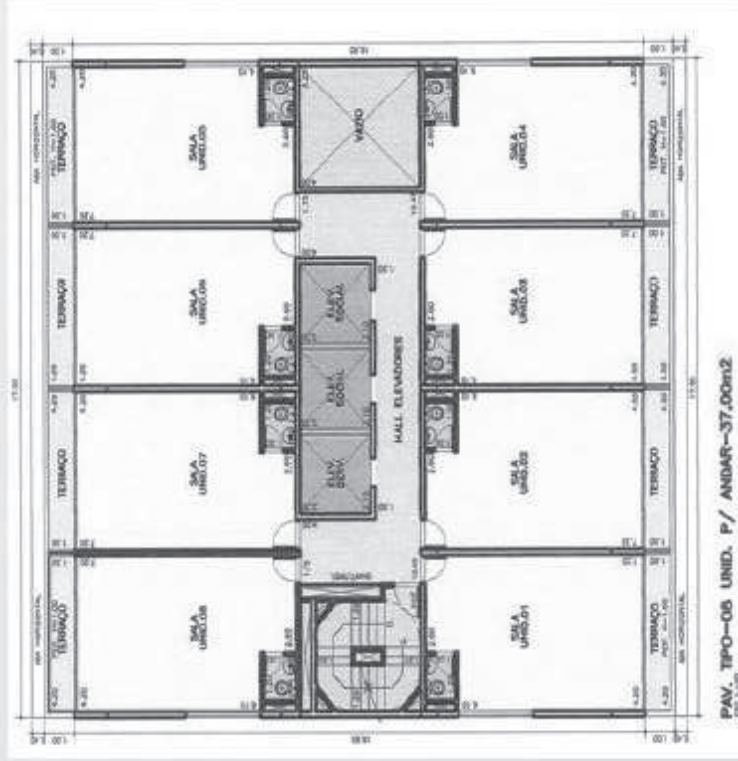
Total para construção: 5.616,80m²



Pavimento tipo - 8 por andar | 37 m²



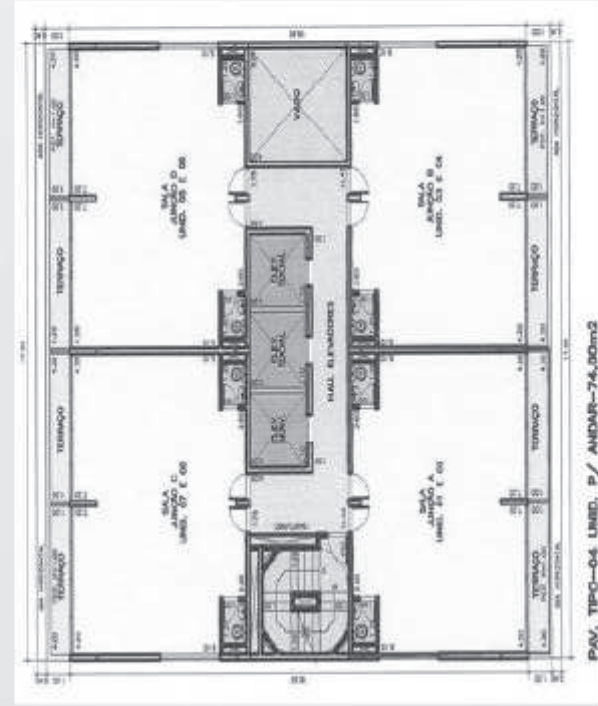
Pavimento tipo - 8 por andar | 37m²

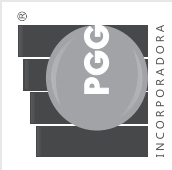


Pavimento tipo - 4 por andar | 74 m²



Pavimento tipo - 4 por andar | 74 m²



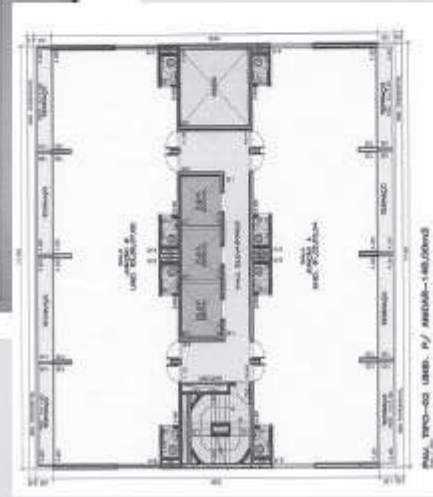


Pavimento tipo - 2 por andar | 148 m²



pgg.com.br

Pavimento tipo - 2 por andar | 148 m²



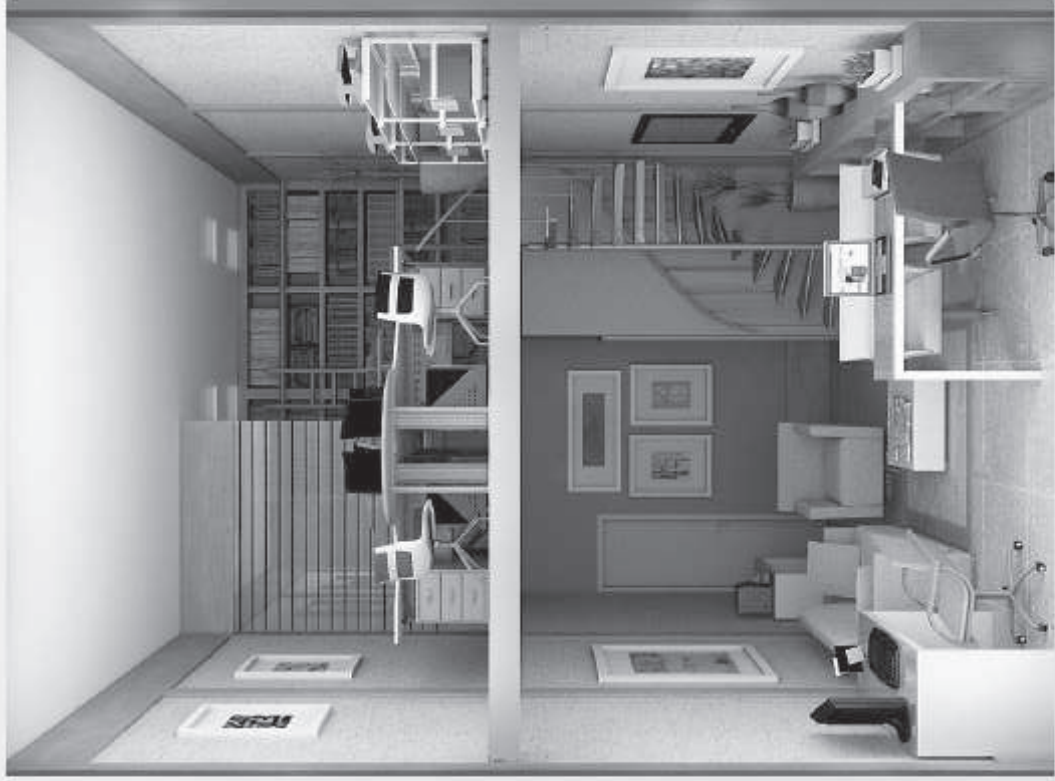
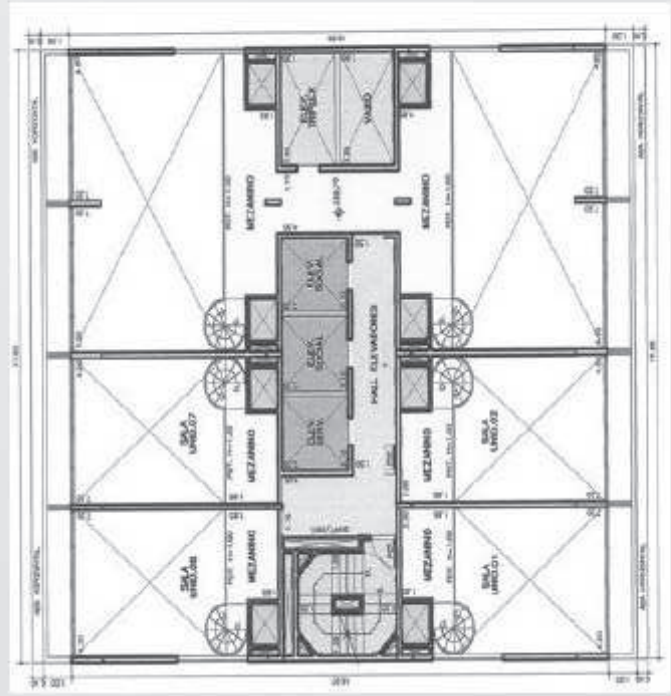


Pavimento Duplex

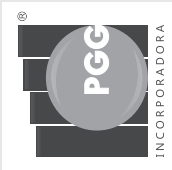
1º e 12º Andar

Conjunto 44,78 m²

Laje 358,88 m²



pgg.com.br

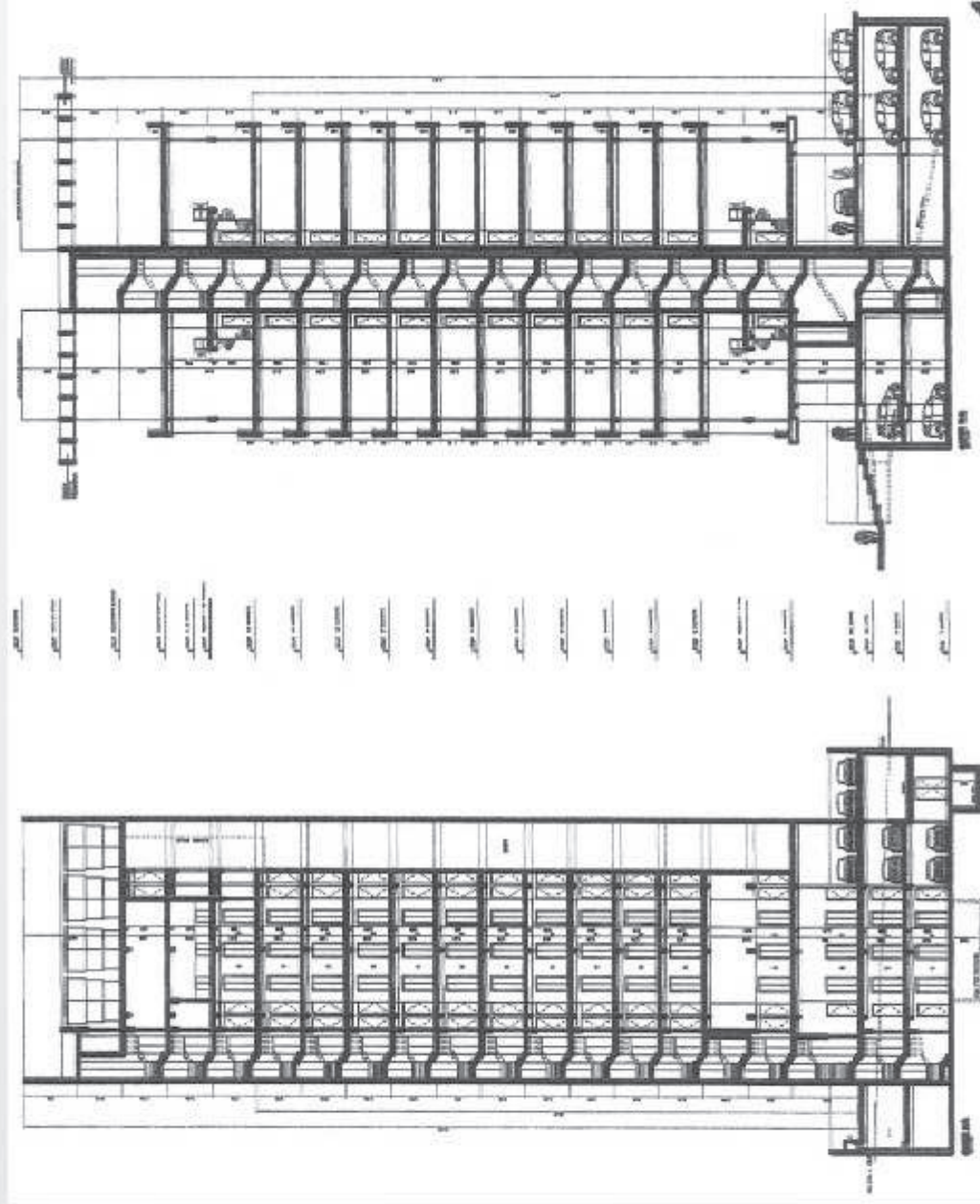


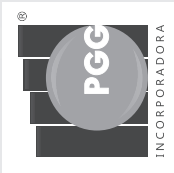
Cobertura | Solarium



pgg.com.br

Elevação Frontal e Elevação Lateral





PGG Incorporadora

Tel.: 55 11 3043 8888

Rua Olimpíadas, nº 66 - 7º andar - cj. 71
Vila Olímpia - São Paulo | SP - 04551 000
pgg.com.br

Incorporação



Arquitetura



Intermediação



pgg.com.br

Pesquisa de dados de mercado

ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Rua Santo Amaro - Bela Vista, São Paulo – SP

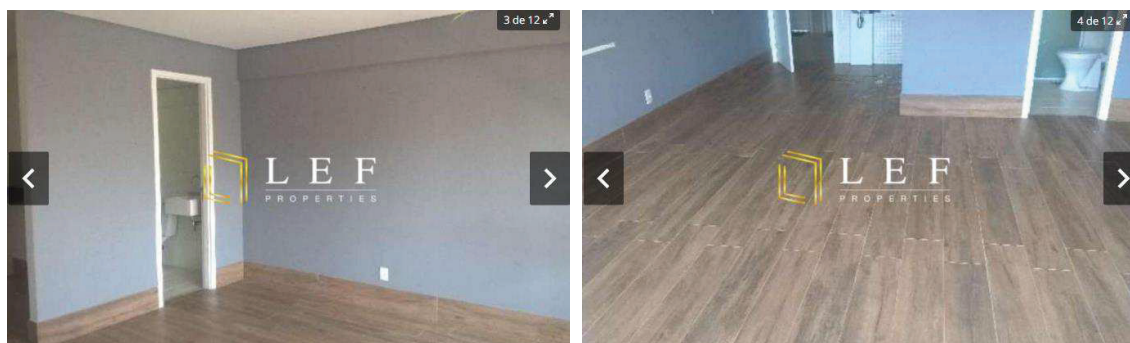
Preço R\$ 345.000

Área 39m², 1 quarto, 1 banheiro, 1 vaga

LEF PROPERTIES

(011) 4550-4000

23/07/18



Pesquisa de dados de mercado

2) Bela Vista, São Paulo – SP

Preço R\$ 380.000

Área 40m², 1 vaga

GK ADMINISTRACAO DE BENS S/S LTDA

(011) 3791-0877 ou (011) 3030-0877

23/07/18



Pesquisa de dados de mercado

3) Bela Vista, São Paulo – SP

Preço R\$ 350.000

Área 36m², 2 banheiros, 1 vaga

Andréa Faleiro Carvalho

(011) 98256-5334

23/07/18



Pesquisa de dados de mercado

4) Rua Barata Ribeiro, 190 - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço R\$ 365.000

Área 35m², 2 banheiros, 1 vaga

SANTI & RENTES CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

(011) 3284-4646

23/07/18



Pesquisa de dados de mercado

5) Rua Itapeva - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço R\$ 300.000

Área 35m², 2 quartos, 1 vaga

Silvano Lima Saldanha

(011) 2864-6297 ou (011) 98089-7788

23/07/18



Pesquisa de dados de mercado

6) Bela Vista, São Paulo – SP

Preço R\$ 350.000

Área 40m², 1 banheiro, 1 vaga

REGINA DUTRA

(011) 3284-1900 ou (011) 98309-7714

23/07/18



ANEXO 3 – QUESITOS

Quesito do requerido, fl. 355-356

1, 2 e 3- Pede o requerente a impugnação do laudo já que as salas avaliadas são as de número 801-808 e não nas salas 701-708. De fato, reconsideramos esta questão e apresentamos o laudo realizado nas salas 701-708.

4 – Questiona o requerente a falta de dados amostrais das salas no mesmo edifício. Entretanto a Norma Técnica NBR 14.653-2 Avaliação de Imóveis Urbanos, não especifica a obrigatoriedade de se utilizar dados amostrais da mesma edificação. Além do que a solicitação do Juízo foi que as salas deveriam ser avaliadas como se prontas estivessem, logo se utilizássemos valores de salas deste edifício em construção é certo que seus valores refletiriam a condição de estarem inacabadas. Também pede o requerente a impugnação do valor encontrado, entretanto não apresenta fundamentação na norma técnica para tal solicitação.

Sendo só o que se apresenta para análise.

Termos em que espera deferimento.

Eduardo Eiji Araki

Eng. Civil