

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SÃO PAULO – FÓRUM JOÃO MENDES.**

Processo Digital nº: 1089652-17.2014.8.26.0100

Classe – Assunto Extinção das Obrigações do Falido – Pagamento

Requerente: JOSUE SIQUEIRA DE SANTANA

Requerido: TERESA PEREIRA DE SENA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
RUA MAJOR DIOGO, 750, APTO 73**

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 73.088, à fl. 32, sendo um apartamento na Rua Major Diogo, 750, apto 73, Bela Vista, São Paulo, SP – Edifício Nicole.

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 Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 02/10/2017.

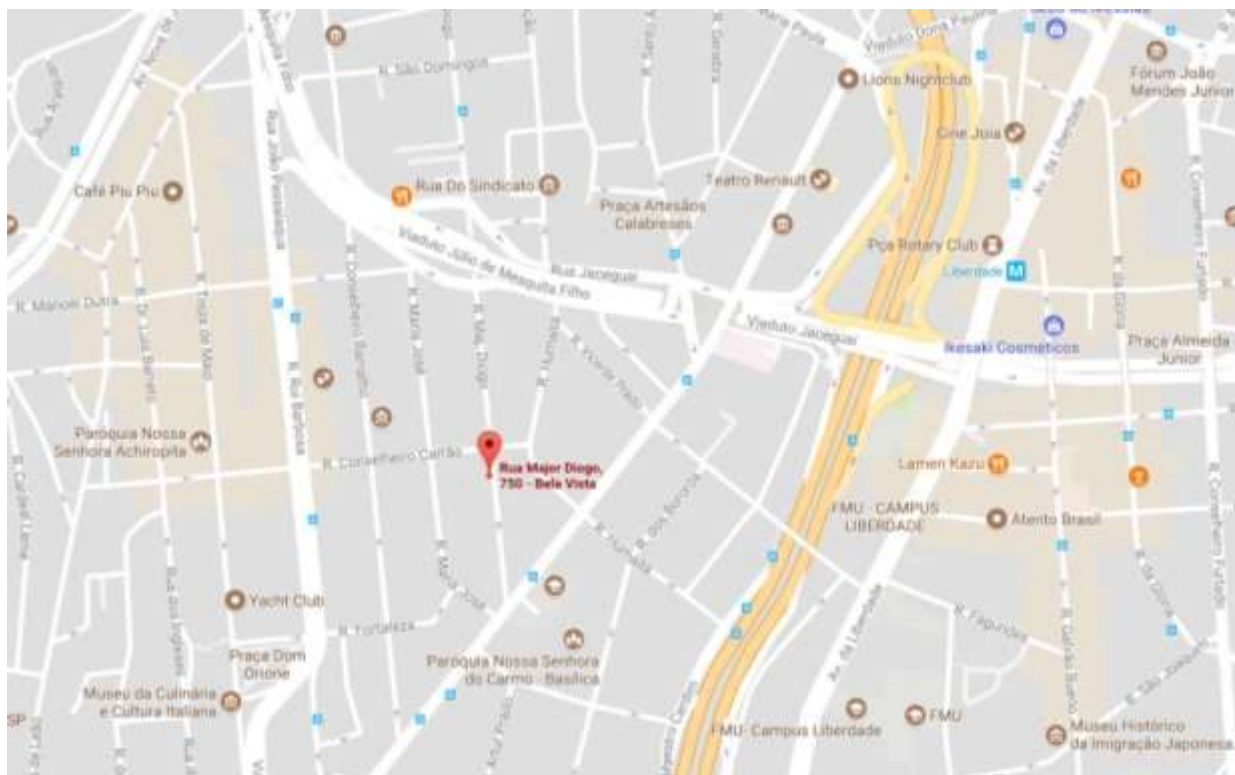


Figura 1, Localização do imóvel.

Apartamento com 33,76 m², um quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Piso em tacos de madeira, esquadrias de alumínio polido.

Banheiro com piso cerâmico e paredes azulejadas. Paredes rebocadas com pintura lisa.

Condomínio Padrão Simples, com elevador (IBAPE SP – Tabela de Coeficientes, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos). Estado de conservação: Necessitando de reparos simples (IBAPE SP – Estado de Conservação).

Localizado a um quarteirão da Av. Brigadeiro Luís Antonio, próximo de bancos (Bradesco, Itaú, CEF), de supermercado (Carrefour Express), de postos de gasolina (Ipiranga). Região urbana com alta verticalização, com rede de água e esgoto, rede de telefonia, internet e TV a cabo, atendido por linhas de ônibus, rua de mão única, asfaltada, baixa arborização.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto 1, Condomínio Edifício Nicole.



Foto 2, Edifício Nicole.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto 3, Entrada do prédio.



Foto 4, Entrada do prédio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto 5, Corredor do hall do 7º andar.



Foto 6, Sala de estar.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto 7, Banheiro.



Foto 8, quarto.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto 9, Cozinha.



Foto 10, Área de serviço.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto 11, Área de serviço, vista de outro ângulo.

No ANEXO 1 vemos a pesquisa de preços de imóveis para comparação de dados de valores de mercado e o resumo da pesquisa está na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1 - Pesquisa de preços

Dado	Descrição do imóvel	Fonte	área m ²	Valor	Valor R\$/m ²
1	Cond. Valeria	Mateus Imóveis	37,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.756,76
2	Rua Major Diogo	Paulo Roberto Leardi	34,00	R\$ 250.000,00	R\$ 7.352,94
3	Cond. Imbituba	Carneiro Gurgel Imóveis	32,00	R\$ 219.000,00	R\$ 6.843,75
4	Rua Major Diogo	Pacheco Imóveis	40,00	R\$ 290.000,00	R\$ 7.250,00
5	Rua Major Diogo	Andréa Faleiro Carvalho	31,00	R\$ 235.000,00	R\$ 7.580,65
6	Rua Major Diogo	Geplan Imóveis	36,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.944,44

Tabela 1, pesquisa de dados de mercado.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o **Grau de Fundamentação II** devemos ter amostras de imóveis para comparação dentro do seguinte intervalo:

$$(0,5x) 16,88m^2 < \text{área do imóvel avaliando } (33,76m^2) < (1,5x) 50,64m^2$$

Ainda de acordo com a NBR 14.653-2, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Grau I: N = 3

Grau II: N = 5

Grau III: N = 12

Então para mantermos o **Grau de Fundamentação II** devemos ter a menos 5 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos quantidade mais que 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 3 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área

Eduardo Eiji Araki
 Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

1) Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

2) Fator Área

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:

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

OU,

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

Assim a tabela de tratamento dos fatores é a abaixo descrita onde encontramos o valor unitário da residência.

Tabela 2 - Fatores de Homogeneização

Dado	área m ²	Valor	Valor R\$/m ²	Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fatores Homogeneizados	Valor R\$/m ² homogeneizado	média
1	37,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.756,76	1,0232	0,90	0,9209	R\$ 6.222,01	R\$ 6.461,05
2	34,00	R\$ 250.000,00	R\$ 7.352,94	1,0018	0,90	0,9016	R\$ 6.629,38	
3	32,00	R\$ 219.000,00	R\$ 6.843,75	0,9867	0,90	0,8880	R\$ 6.077,48	
4	40,00	R\$ 290.000,00	R\$ 7.250,00	1,0433	0,90	0,9390	R\$ 6.807,61	
5	31,00	R\$ 235.000,00	R\$ 7.580,65	0,9789	0,90	0,8810	R\$ 6.678,65	
6	36,00	R\$ 250.000,00	R\$ 6.944,44	1,0162	0,90	0,9146	R\$ 6.351,19	

Tabela 2, Tratamento por fatores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
 $33,76\text{m}^2 \times \text{R}\$ 6.461,05 = \text{R}\$ 218.125,05$

Arredondando : R\$ 218.000,00

5. ANEXOS

1 – Pesquisa de preços de imóveis comparativos

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

São Paulo, 12 de outubro de 2017.

EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

peritoengenheirocivil@gmail.com - (11) 9 8742 9002

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Apartamento com 1 Quarto à Venda, 37 m² por R\$ 250.000

Condomínio VALERIA E ADRIANA COD. 390

Rua Major Diogo, 591 - Bela Vista, São Paulo – SP

ÁREA 37m² (R\$ 6.756/m²), 1 quarto, 1 banheiro, 1 vaga

Mateus imóveis, (11) 3104-0043, (11) 98937-0105



2) Apartamento com 1 Quarto à Venda, 34 m² por R\$ 250.000

COD. 516440, Rua Major Diogo - Bela Vista, São Paulo - SP

ÁREA 34m² (R\$ 7.352/m²), 1 quarto, 1 banheiro

Paulo Roberto Leardi - Unidade Paulista, (11) 3909-9000



3) Apartamento com 1 Quarto à Venda, 32 m² por R\$ 219.000

Condomínio IMBITUBA

COD. AP1100 Rua Major Diogo - Bela Vista, São Paulo - SP

ÁREA 32m² (R\$ 6.843/m²), 1 quarto, 1 banheiro, 1 vaga

CARNEIRO GURGEL IMOVEIS S/S LTDA - ME, (11) 5573-9427, (11) 5573-8529



4) Apartamento com 1 Quarto à Venda, 40 m² por R\$ 290.000

COD. V1-42075 Rua Major Diogo, 111 - Bela Vista, São Paulo - SP

ÁREA 40m² (R\$ 7.250/m²), 1 quarto, 1 banheiro

Pacheco Imóveis, (11) 3815-2233



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MICHELLE GUARNIERI DE MELLO, liberado nos autos em 18/05/2018 às 14:59 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1089652-17.2014.8.26.0100 e código 454334A.

5) Apartamento com 1 Quarto à Venda, 31 m² por R\$ 235.000

COD. AFC 961V Rua Major Diogo - Bela Vista, São Paulo - SP

ÁREA 31m² (R\$ 7.580/m²), 1 quarto, 1 banheiro

Andréa Faleiro Carvalho, (11) 98256-5334, (11) 98667-3589



6) Apartamento com 1 Quarto à Venda, 36 m² por R\$ 250.000

COD. 5522 Rua Major Diogo - Bela Vista, São Paulo - SP

ÁREA 36m² (R\$ 6.944/m²), 1 quarto, 1 banheiro

Geplan imóveis, (11) 5579-9444

