

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil Perito – eduardo@arakiengenharia.com.br

## EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL - SP

**Processo Nº: 1059441-27.2016.8.26.0100**

**Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente Condomínio Edifício Dualib Office Tower**

**Executado Edir Boscaratto**

# LAUDO PERICIAL TÉCNICO DE ENGENHARIA

## 1. OBJETIVO DA PERÍCIA

Realização de avaliação de imóvel conforme Certidão de Penhora, fl. 187-188, sendo uma sala comercial à Rua Vergueiro, 3086, cj.63, 6º andar, Cond. Ed. Dualib Office Tower, Vila Mariana, São Paulo, Capital, com 46 m<sup>2</sup> e 1 vaga de garagem não demarcada.

## 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 – eduardo@arakiengenharia.com.br

### 3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu em 18/07/2019, às 14:00h. Contou-se com a presença do autor.

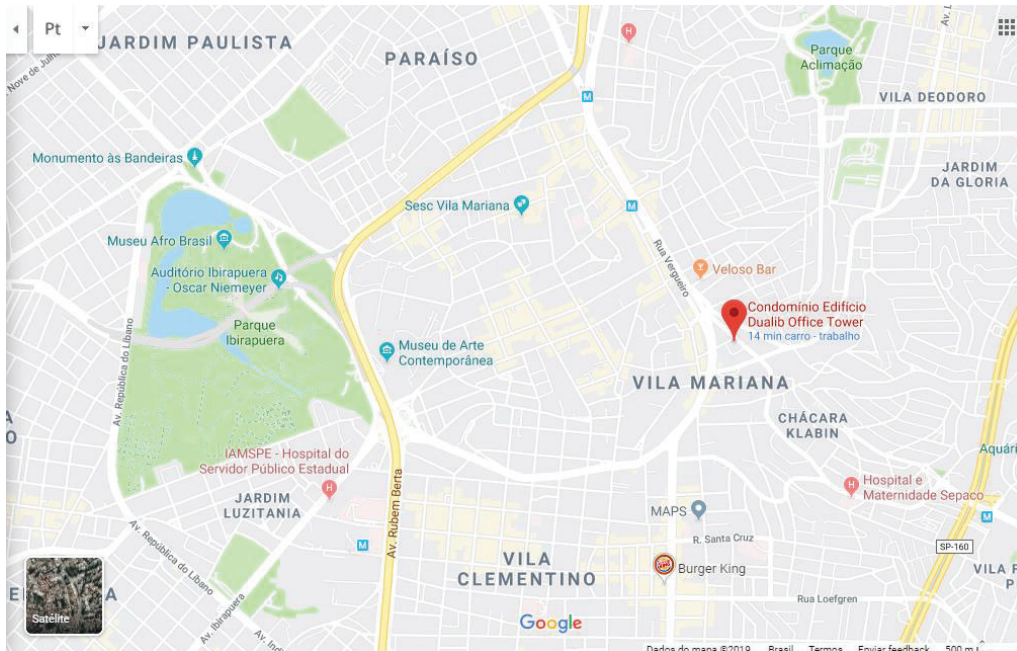


Figura 1. Localização do imóvel.

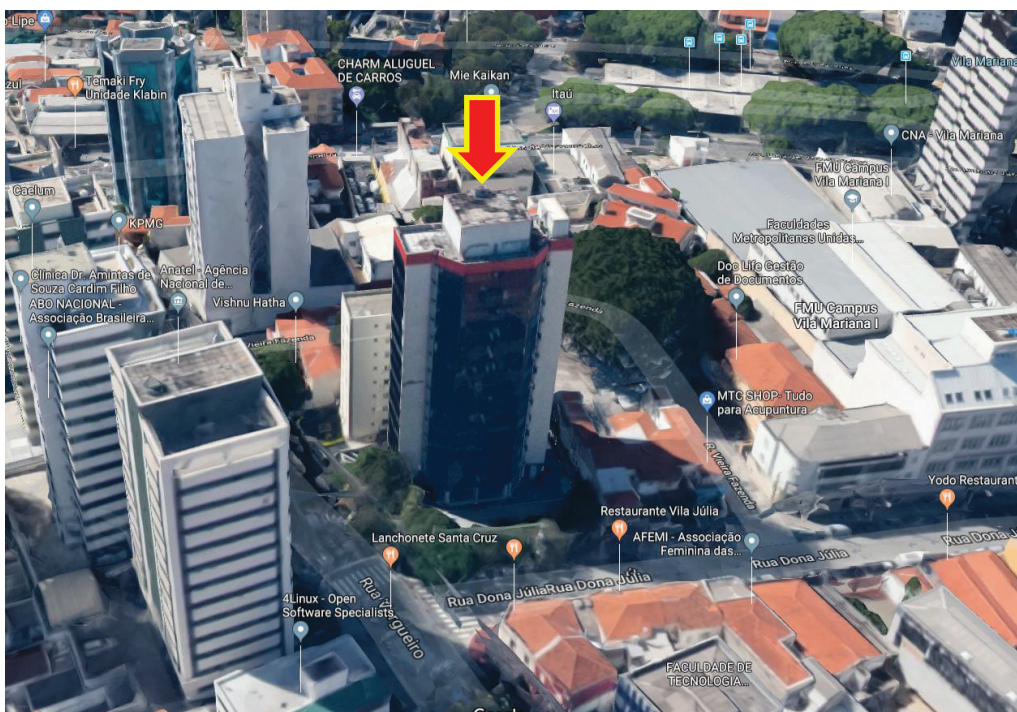


Figura 2. Edifício Daulib Office Tower.

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil Perito – eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 3. Fachada do prédio.



Figura 4. Entrada.



Figura 5. Recepção.



Figura 6. Recepção.



Figura 7. Hall do 6º andar.



Figura 8. Sala 63.

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil Perito – eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 9. Sala 63.

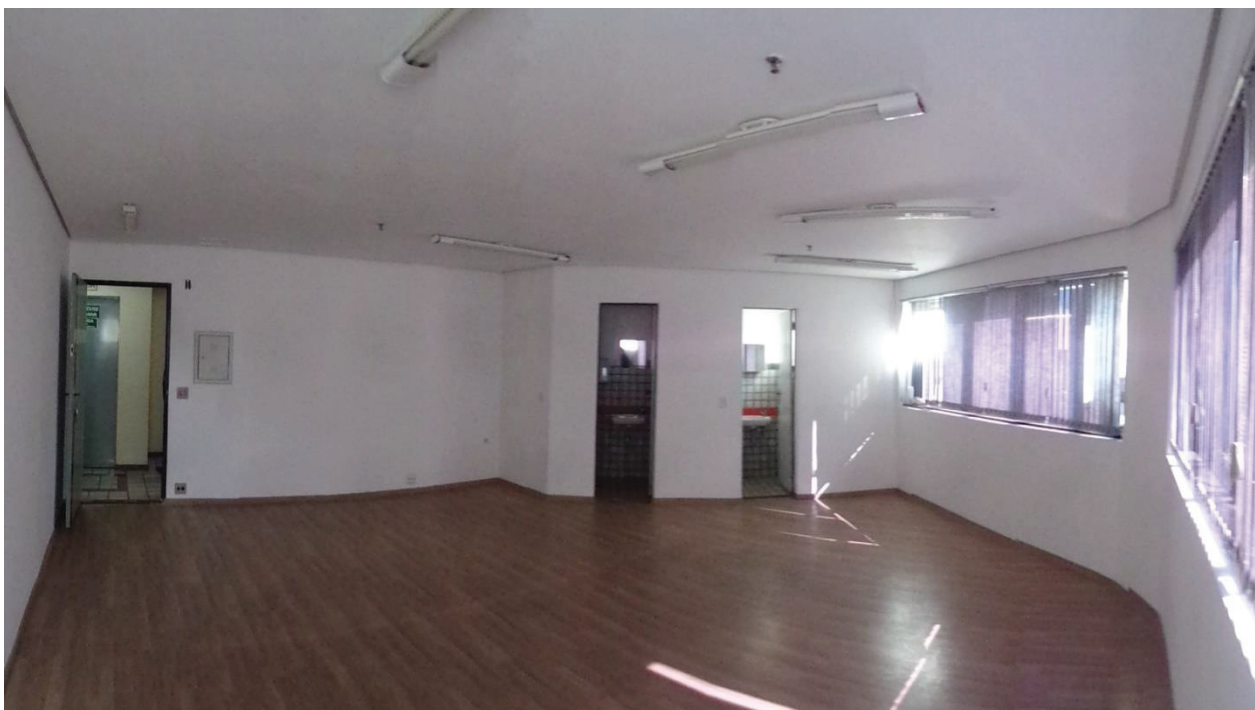


Figura 10. Sala 63. Vista de outro ângulo. A sala possui dois banheiros.

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil Perito – eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 11. Banheiro 1.



Figura 12. Banheiro 2.

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil Perito – eduardo@arakiengenharia.com.br

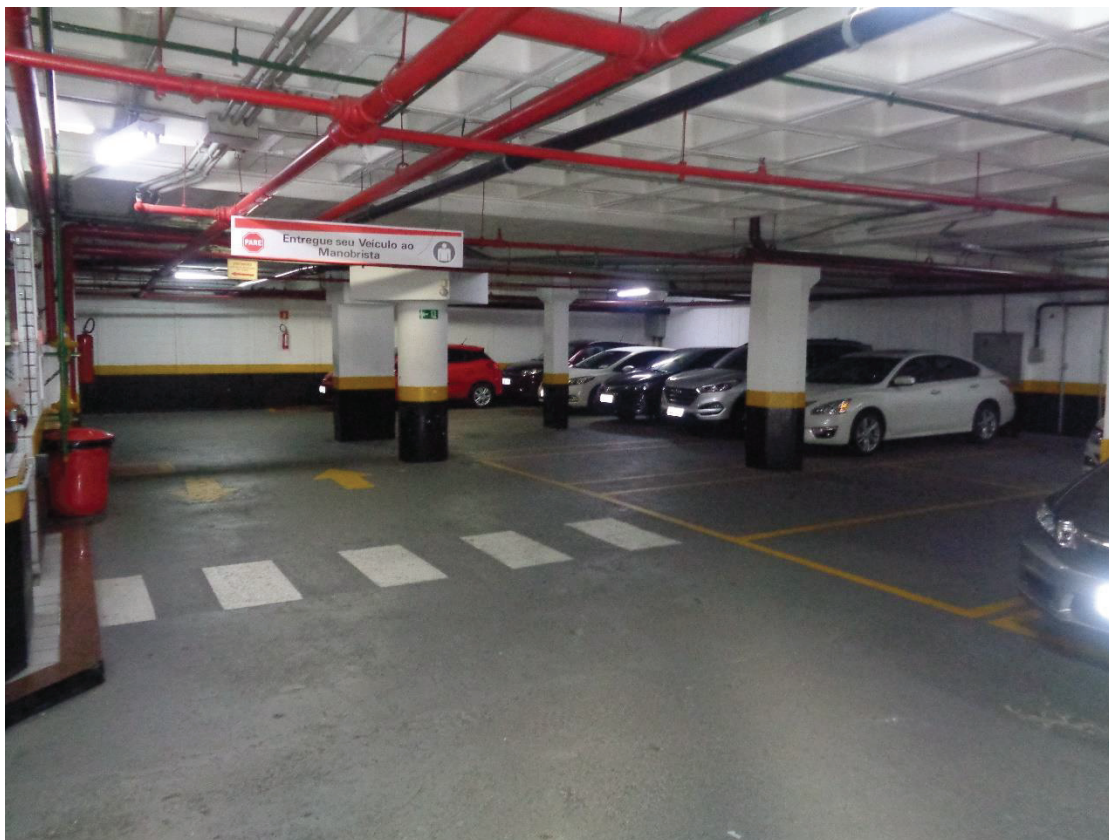


Figura 13. Vista da garagem do subsolo.

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis no mesmo bairro que do imóvel avaliando.



### **Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado**

Dado	metragem m <sup>2</sup>	Valor R\$	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>
1	38,00	R\$ 340.000,00	R\$ 8.947,37
2	40,00	R\$ 380.000,00	R\$ 9.500,00
3	39,00	R\$ 380.000,00	R\$ 9.743,59
4	40,00	R\$ 350.000,00	R\$ 8.750,00
5	35,00	R\$ 350.000,00	R\$ 10.000,00
6	38,00	R\$ 320.000,00	R\$ 8.421,05
7	38,00	R\$ 580.000,00	R\$ 15.263,16
8	39,00	R\$ 320.000,00	R\$ 8.205,13
9	48,00	R\$ 420.000,00	R\$ 8.750,00
10	38,00	R\$ 390.000,00	R\$ 10.263,16
11	35,00	R\$ 382.000,00	R\$ 10.914,29
12	48,00	R\$ 470.000,00	R\$ 9.791,67

Tabela 1, Pesquisa de Dados de Mercado. Ver ANEXO 1.

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:

Grau I: N = 3  
Grau II: N = 6  
Grau III: N = 12

Então para mantermos o **Grau de Fundamentação III** devemos ter a menos 12 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.

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil Perito – eduardo@arakiengenharia.com.br

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

### 1) Fator Oferta (Fo)

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 (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,

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

**Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores**

Dado	Área (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
			Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	38,00	R\$ 8.947,37	0,95336	0,90	R\$ 7.677,05
2	40,00	R\$ 9.500,00	0,96566	0,90	R\$ 8.256,42
3	39,00	R\$ 9.743,59	0,95957	0,90	R\$ 8.414,69
4	40,00	R\$ 8.750,00	0,96566	0,90	R\$ 7.604,60
5	35,00	R\$ 10.000,00	0,93396	0,90	R\$ 8.405,63
6	38,00	R\$ 8.421,05	0,95336	0,90	R\$ 7.225,46
7	38,00	R\$ 15.263,16	0,95336	0,90	R\$ 13.096,14
8	39,00	R\$ 8.205,13	0,95957	0,90	R\$ 7.086,06
9	48,00	R\$ 8.750,00	1,01070	0,90	R\$ 7.959,24
10	38,00	R\$ 10.263,16	0,95336	0,90	R\$ 8.806,03
11	35,00	R\$ 10.914,29	0,93396	0,90	R\$ 9.174,14
12	48,00	R\$ 9.791,67	1,01070	0,90	R\$ 8.906,76
<b>Valor Unitário Médio</b>					<b>R\$ 8.551,02</b>

Tabela 2. Tratamento por fatores.

**4. CONCLUSÃO**

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &46\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.551,02 \\ &= \text{R\$ } 393.346,77 \end{aligned}$$

Arredondando:

**R\$ 393.000,00**  
**(trezentos e noventa e três mil reais)**

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil Perito – eduardo@arakiengenharia.com.br

## 5. ANEXOS

### ANEXO 1 – QUESITOS.

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

São Paulo, 25 de julho de 2019.

Eduardo Eiji Araki  
Engenheiro Civil - CREASP 5060572201  
eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Rua Vergueiro, 3153 - Vila Mariana, São Paulo – SP

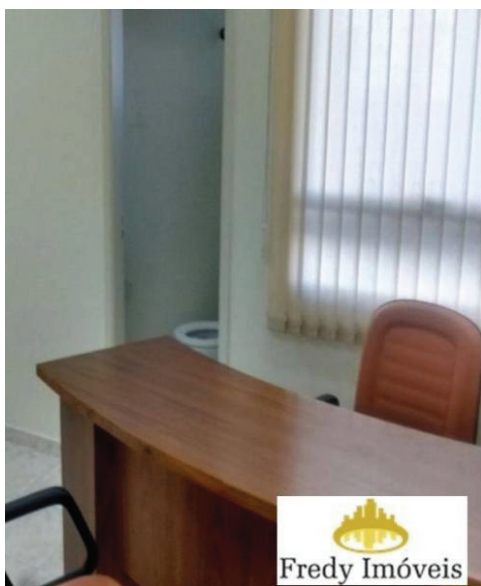
Preço R\$ 340.000

Área 38m<sup>2</sup>, 2 quartos, 2 banheiros, 1 vaga

PAULO ROBERTO SALDANHA

(11) 98922-6775

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Rua Vergueiro, 1855 - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 380.000

Área 40m<sup>2</sup>, 1 banheiro, 1 vaga

PB Imóveis

(11) 5579-4157 ou (11) 97130-1760

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Rua Vergueiro, 3153 - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 380.000

Área 39m<sup>2</sup>, 1 vaga

OMA NETIMOVEIS

(11) 3191-5061

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

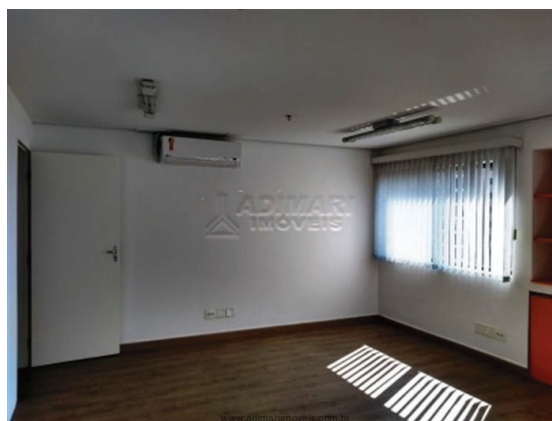
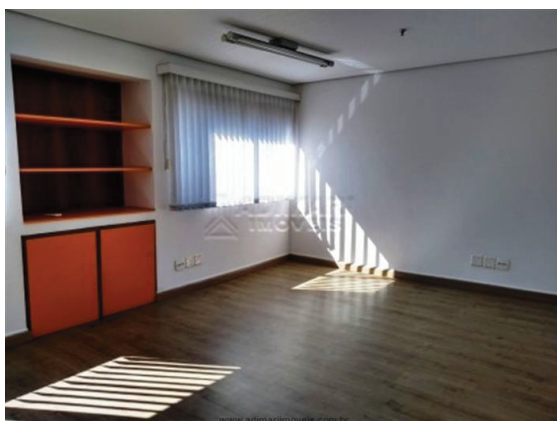
Preço R\$ 350.000

Área 40m<sup>2</sup>, 1 vaga

ADIMARI IMOVEIS LTDA

(11) 3774-2424

22/07/19





ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

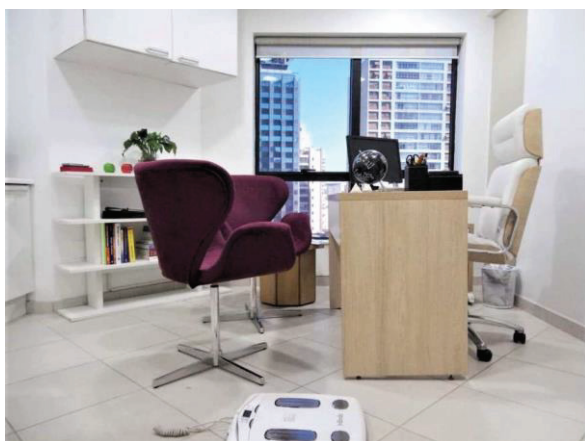
Preço R\$ 350.000

Área 35m<sup>2</sup>, 1 banheiro, 1 vaga

Silvia Raiza

(11) 99222-9385

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

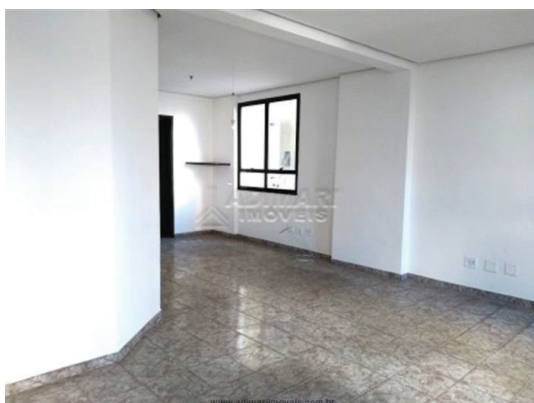
Preço R\$ 320.000

Área 38m<sup>2</sup>, 1 vaga

ADIMARI IMOVEIS LTDA

(11) 3774-2424

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

7) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 580.000

Área 38m<sup>2</sup>, 1 banheiro, 1 vaga

IMOBILIARIA NEWTON

(11) 5549-7600 ou (11) 94035-8164

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

8) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 320.000

Área 39m<sup>2</sup>, 2 banheiros, 1 vaga

Nova Base Negócios Imobiliários LTDA. – EPP

(11) 5581-1800

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

9) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 420.000

Área 48m<sup>2</sup>, 2 banheiros, 1 vaga

Klabin Imóveis

(11) 5575-6988

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

10) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

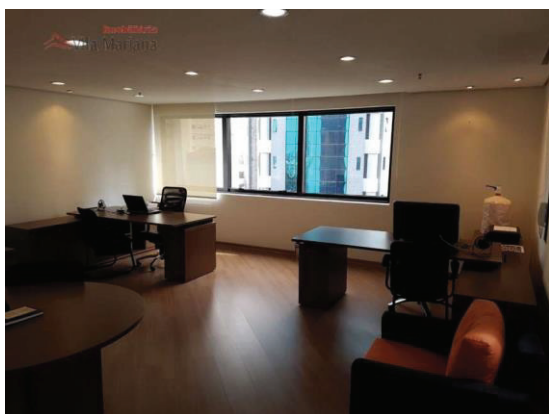
Preço R\$ 390.000

Área 38m<sup>2</sup>, 3 banheiros, 1 vaga

Vila Mariana Negócios Imobiliários S/S Ltda

(11) 5583-2213 ou (11) 5583-2382

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

11) Rua Vergueiro, 2045 - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 382.000

Área 35m<sup>2</sup>, 2 banheiros, 1 vaga

Geplan imóveis

(11) 5579-9444

22/07/19



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

12) Rua Vergueiro - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 470.000

Área 48m<sup>2</sup>, 1 vaga

Moratta Negócios Imobiliários Ltda – ME

(11) 99407-1486

22/07/19





ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

13) Rua Vergueiro, 1353 - Vila Mariana, São Paulo – SP

Preço R\$ 370.000

Área 31m<sup>2</sup>, 1 banheiro, 1 vaga

Rogério Okano de Sousa

(11) 99000-1755

22/07/19

