

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

Processo Nº: 0068753-73.2018.8.26.0100

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Edifício Maria Rosa

Executado: Espólio de Maria Aparecida de Souza Mafra

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 20.662, sendo um apartamento com 90,45 m² localizado na rua Manoel da Nobrega, nº 420, Vila Mariana em São Paulo- SP.

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.

3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 16/12/2019 (segunda-feira) às 15:00. Não houve o comparecimento do executado e não foi possível vistoriar o imóvel, entretanto, utilizamos outro apartamento no mesmo condomínio como imóvel paradigma.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

4. IMAGENS

4.1- Localização e Fachada.



Figure 1. Localização do imóvel



Figure 2. Fachada do edifício

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 3. Fachada do edifício.



Figure 4. Edifício Maria Rosa

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

4.2- Áreas sociais.



Figure 5. entrada do condomínio



Figure 6. Sala de espera.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 7. Salão de festas.



Figure 8. Cozinha do salão de festas

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 9. Banheiro do Salão de festas

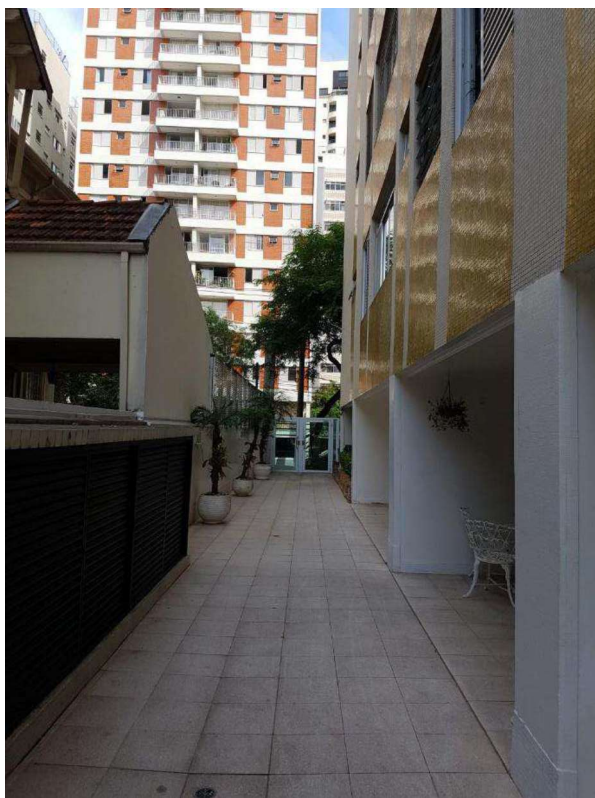


Figure 10. Corredor de acesso à outros entretenimentos do condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 11. Sala de descanso.



Figure 12. Academia.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

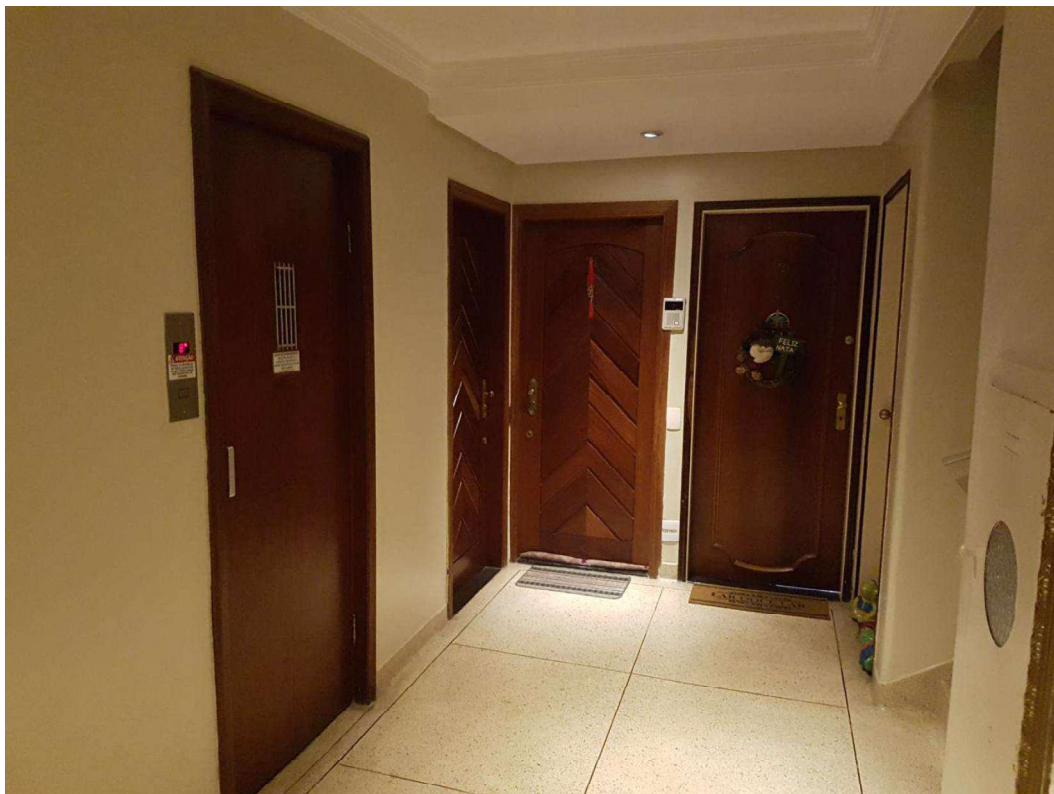


Figure 13. Hall de acesso ao elevador



Figure 14. Elevador

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

4.3- Imóvel avaliando.

Não foi possível adentrar o imóvel avaliando, pois o proprietário não se encontrava.



Figure 15. Apartamento avaliando, não foi possível entrar no mesmo, pois não houve o comparecimento do requerido.

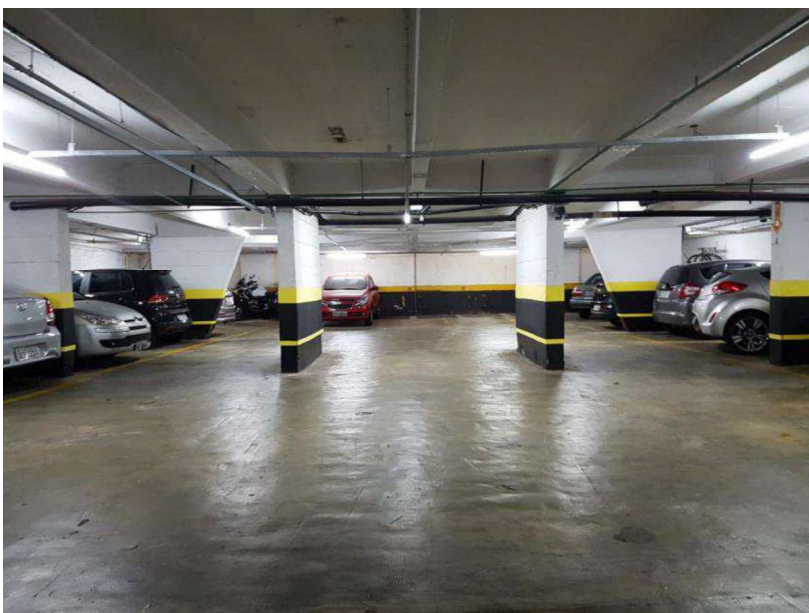


Figure 16. Estacionamento



Figure 17. Vaga de garagem referente ao imóvel avaliando.

4.4- Apartamento paradigma

Apesar de não ter sido possível adentrar o apartamento avaliando, foi oportuno entrar em outro imóvel que será utilizado como paradigma.



Figure 18. Entrada do apartamento paradigma

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 19. Sala/ Apartamento paradigma



Figure 20. Cozinha/ Apartamento paradigma

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

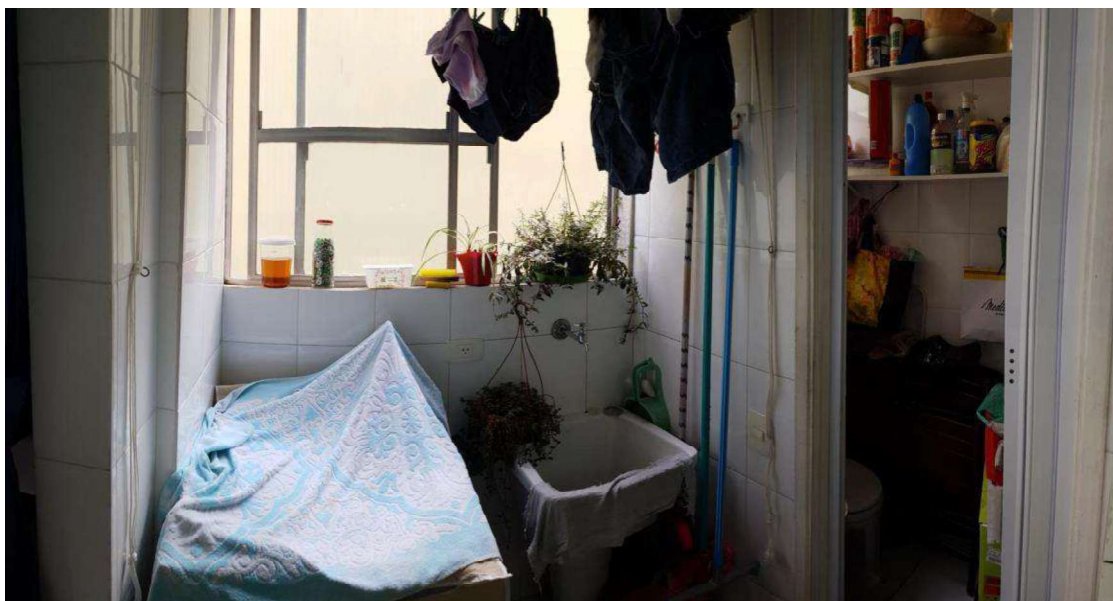


Figure 21. Lavanderia/ Apartamento paradigma



Figure 22. Quarto suite/ Apartamento paradigma

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 23. Banheiro da suíte/ Apartamento paradigma



Figure 24. Quarto/ Apartamento paradigma

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

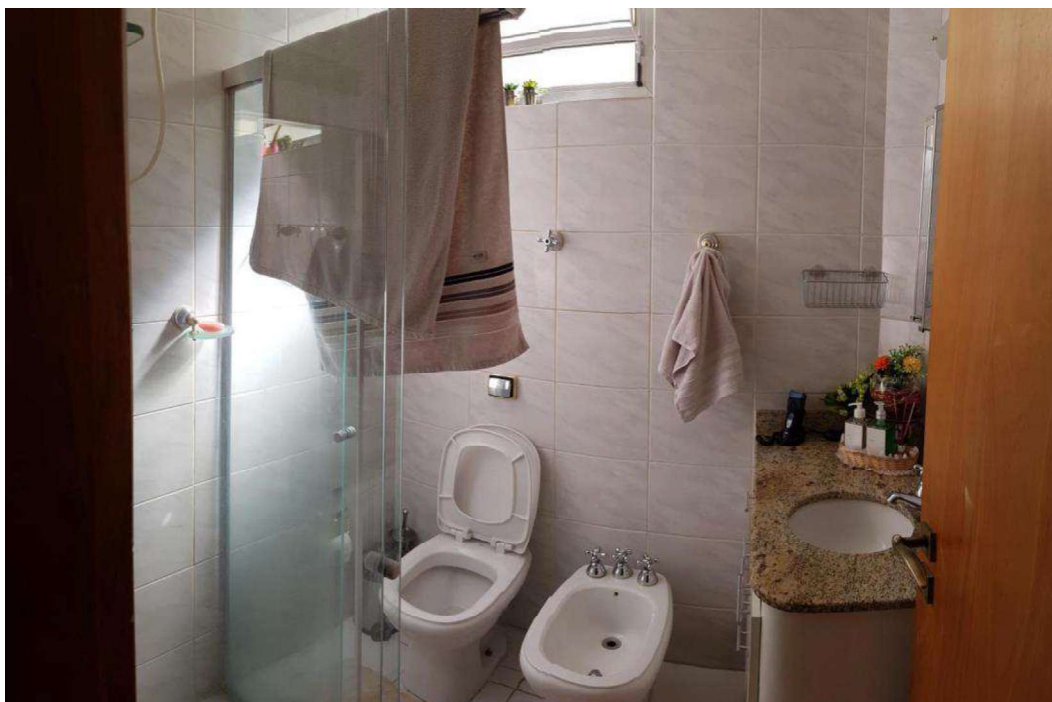


Figure 25. Banheiro social/ Apartamento paradigma



Figure 26. Escritório/ Apartamento paradigma

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis na mesma região que o imóvel avaliando.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	58,00	R\$ 697.000,00	R\$ 12.017,24
2	158,00	R\$ 1.360.000,00	R\$ 8.607,59
3	86,00	R\$ 750.000,00	R\$ 8.720,93
4	107,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 11.214,95
5	57,00	R\$ 640.000,00	R\$ 11.228,07
6	60,00	R\$ 465.000,00	R\$ 7.750,00

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 II** devemos ter ao menos 6 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos a 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

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- 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,

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

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

Dado	Valor R\$	Área construída (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 697.000,00	58,00	R\$ 12.017,24	0,94597	0,90	R\$ 10.231,16
2	R\$ 1.360.000,00	158,00	R\$ 8.607,59	1,07221	0,90	R\$ 8.306,26
3	R\$ 750.000,00	86,00	R\$ 8.720,93	0,98747	0,90	R\$ 7.750,47
4	R\$ 1.200.000,00	107,00	R\$ 11.214,95	1,04290	0,90	R\$ 10.526,49
5	R\$ 640.000,00	57,00	R\$ 11.228,07	0,94392	0,90	R\$ 9.538,52
6	R\$ 465.000,00	60,00	R\$ 7.750,00	0,94999	0,90	R\$ 6.626,16
Valor Unitário Médio						R\$ 8.829,84

Tabela 2, Tratamento com fatores.

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio

$$90,45 \text{ m}^2 \times 8.829,84 = \text{R\$ } 798.659,25$$

Arredondando:

R\$800.000,00
(Oitocentos mil reais)

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

6. 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, 19 de dezembro de 2019.

EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

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