

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

Processo nº: 1122383-27.2018.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício São Luiz Plaza

Requerido: Célia Suemi Hirata Fontana

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de uma garagem constante nos autos, sendo matrícula 40.511. Trata-se de uma vaga de garagem, nº240, localizado no Condomínio Edifício São Luiz Plaza, à Rua da Consolação, nº 328, São Paulo. A vaga possui área útil de 10,12 m².

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 26/06/2020 às 10:00.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

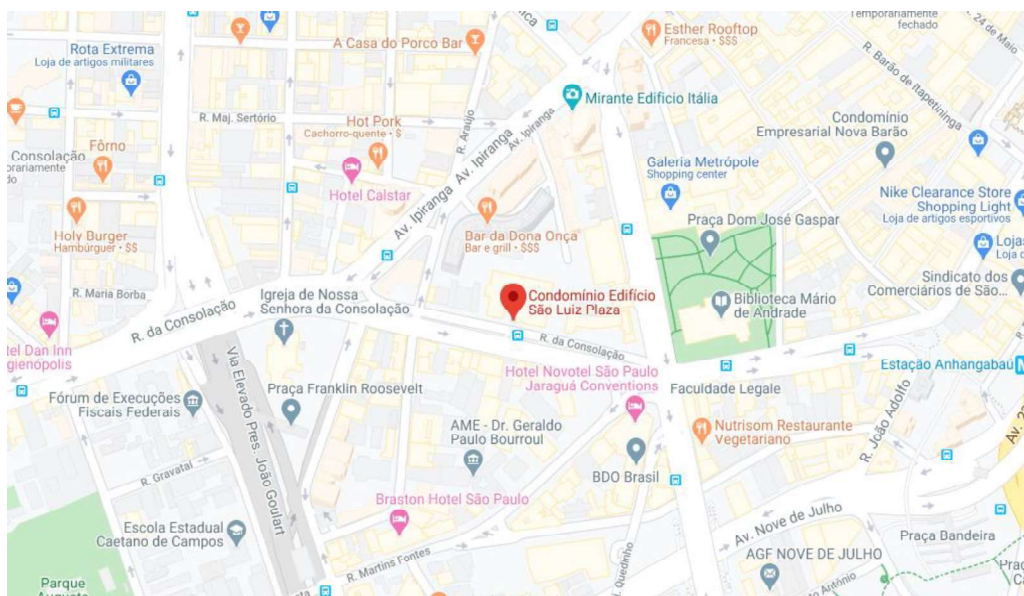


Figura 1. Localização do imóvel.



Foto 1. Entrada para o condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

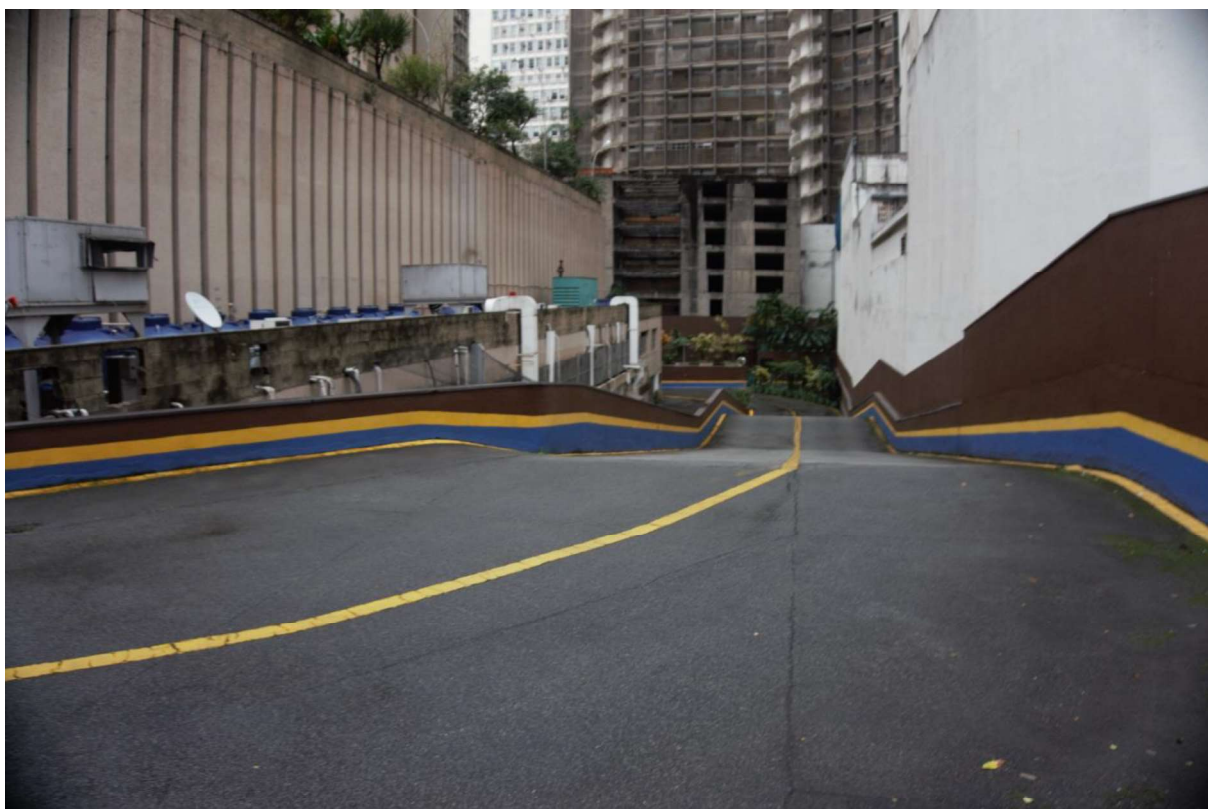


Foto 2. Rampa de acesso para o estacionamento.



Foto 3. Entrada para o estacionamento.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 4. Estacionamento, acesso para a vaga.



Foto 5. Vaga nº240.



Foto 6. "Foto 5" vista de outro ângulo.

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

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	38,00	R\$ 330.000,00	R\$ 8.684,21
2	38,00	R\$ 425.000,00	R\$ 11.184,21
3	38,00	R\$ 350.009,00	R\$ 9.210,76

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

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o **Grau de Fundamentação I**, 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 I** devemos ter a menos 3 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.

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

- Fator Oferta

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.

Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 330.000,00	38,00	R\$ 8.684,21	0,90	R\$ 7.815,79
2	R\$ 425.000,00	38,00	R\$ 11.184,21	0,90	R\$ 10.065,79
3	R\$ 350.009,00	38,00	R\$ 9.210,76	0,90	R\$ 8.289,69
Valor médio=					R\$ 8.723,76

Tabela 2, Tratamento com fatores.

Por se tratar do mesmo edifício, consideramos a área construída igual para todas as amostras.

Para a avaliação da vaga de garagem utilizaremos o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária.

Conforme a NBR 12.721 a área equivalente é uma Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Em seu item 5.7.3 a NBR 12.721 define a área equivalente de garagem como 0,50 a 0,75. Como se trata de vagas no 1º pavimento iremos utilizar a área equivalente de 0,50.

Verificando a matrícula da vaga de garagem vemos que possui 10,12 m² de área útil o que então equivaleria a 10,12m² x 0,50 = 5,06 m² de área equivalente.

Cálculo do valor das garagens:

Área relativa da garagem: $5,06 \text{ m}^2 / (38,00 \text{ m}^2 + 5,06 \text{ m}^2) = 11,80\%$

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

Calculando o valor do apartamento teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &38,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.723,76 \\ &= \text{R\$ } 331.502,70 \end{aligned}$$

4. CONCLUSÃO

Portanto o valor da garagem é de: $\text{R\$ } 331.502,70 \times 11,80\% = \text{R\$ } 39.117,32$

Arredondando:

R\$39.000,00
(Trinta e nove mil reais)

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, 18 de julho de 2020.

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