

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

Processo Nº: 1106301-81.2019.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Groenlândia

Executado: Eunice Francisca Dias e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de um imóvel constante nos autos, sendo matrícula 50.057. Trata-se do apartamento nº 66, do Edifício Groenlandia, localizado na Rua Tabapuã, nº 703, no 28º subdistrito Jardim Paulista, São Paulo- SP. O Imóvel possui 55,41m², 02 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro, lavanderia.

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 18/08/2020 às 10:00AM.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

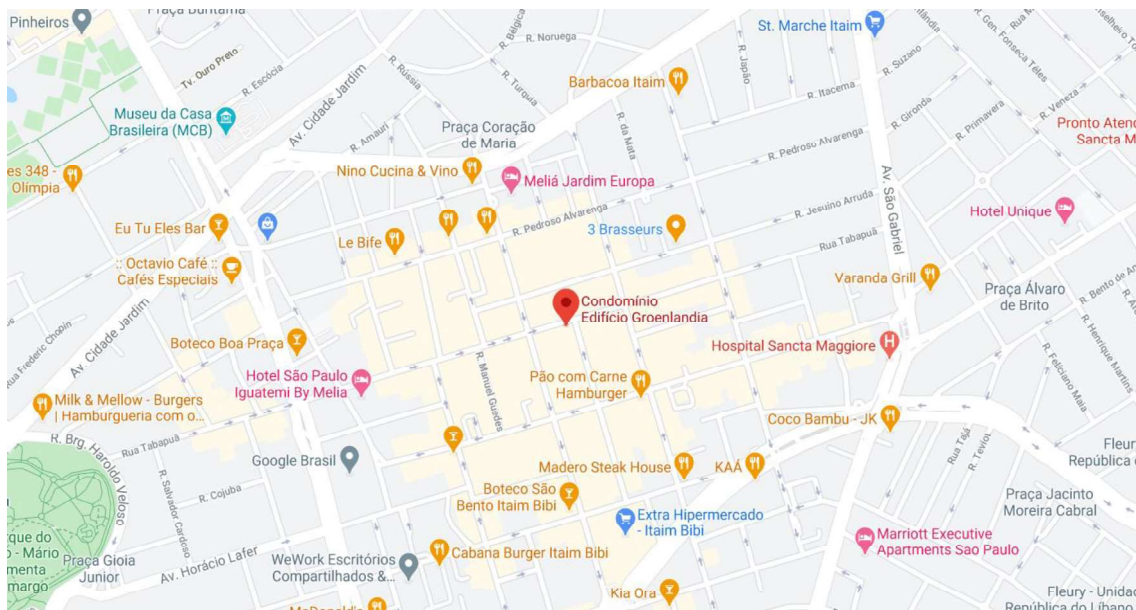


Figura 1. Localização do imóvel.



Foto 1. Frente do Edifício.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

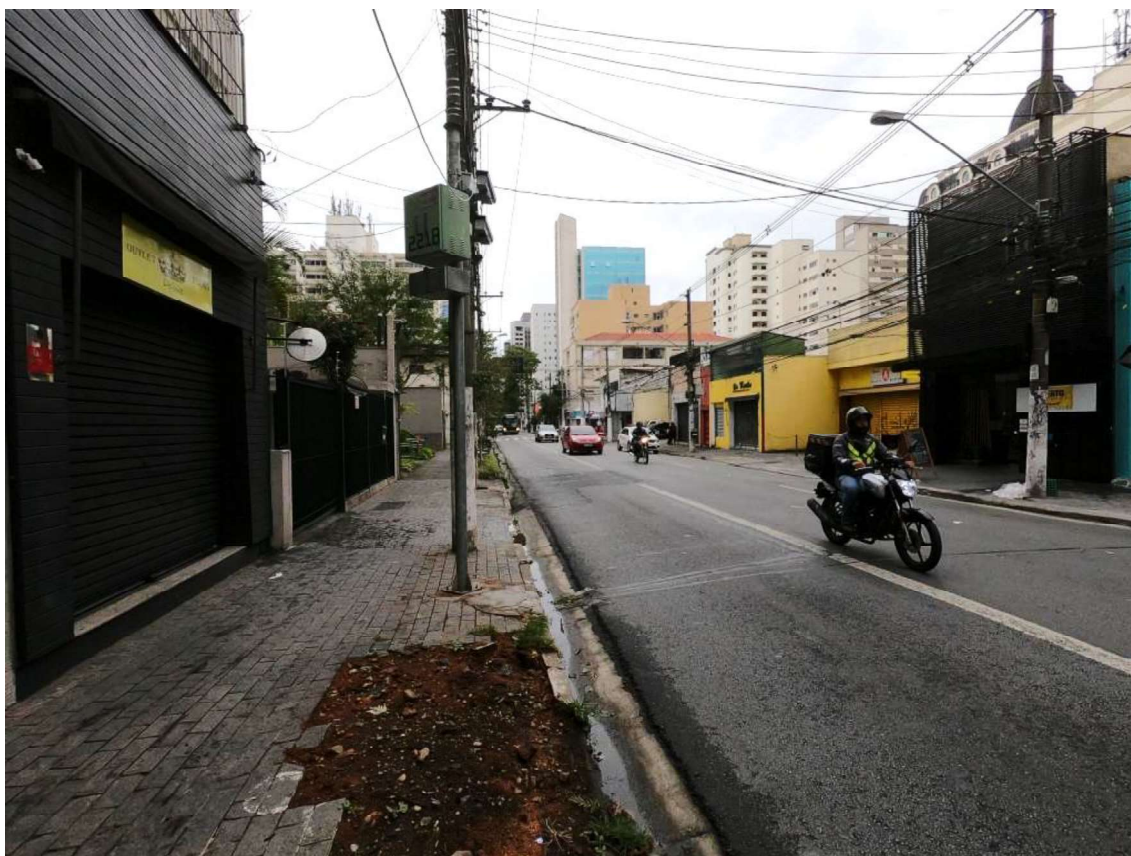


Foto 2. Vista da rua Tabapuã, em frente ao Edifício.

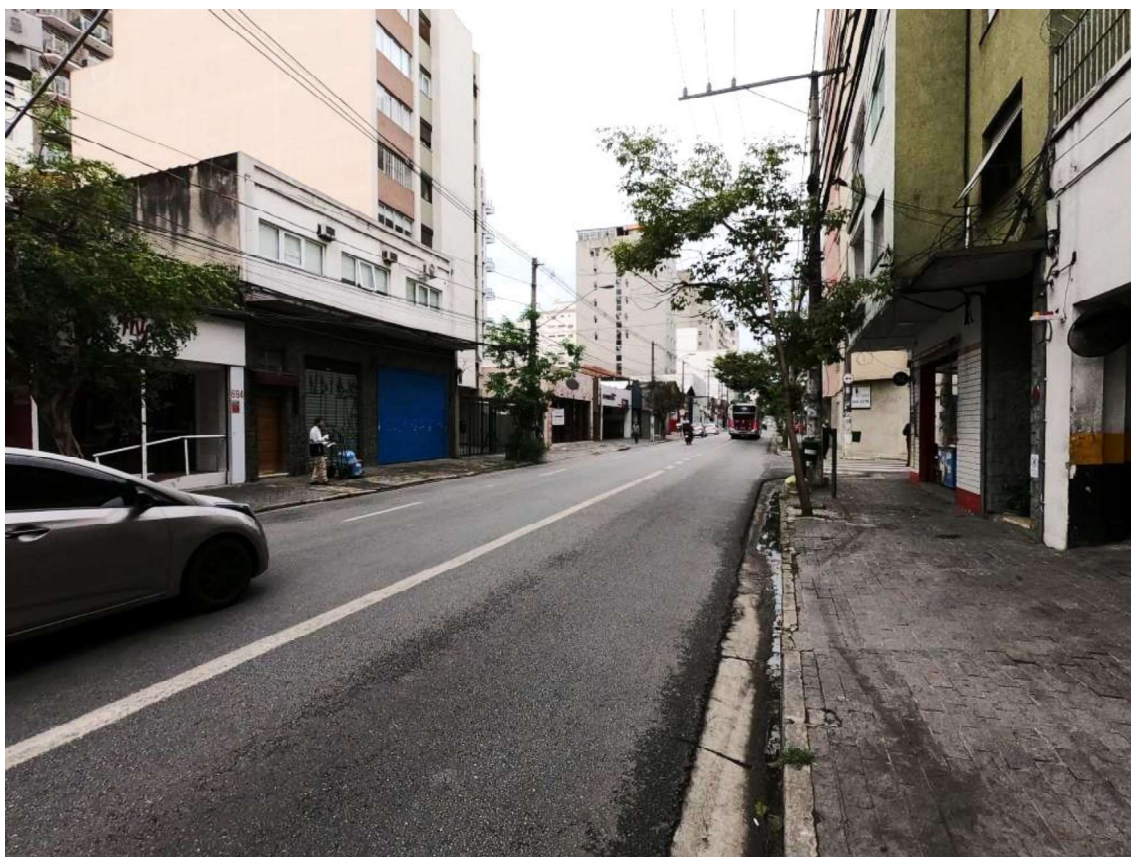


Foto 3. Vista da rua Tabapuã, em frente ao Edifício.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 4. Identificação do Edifício.



Foto 5. Vista do Edifício com a rua Tabapuã.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

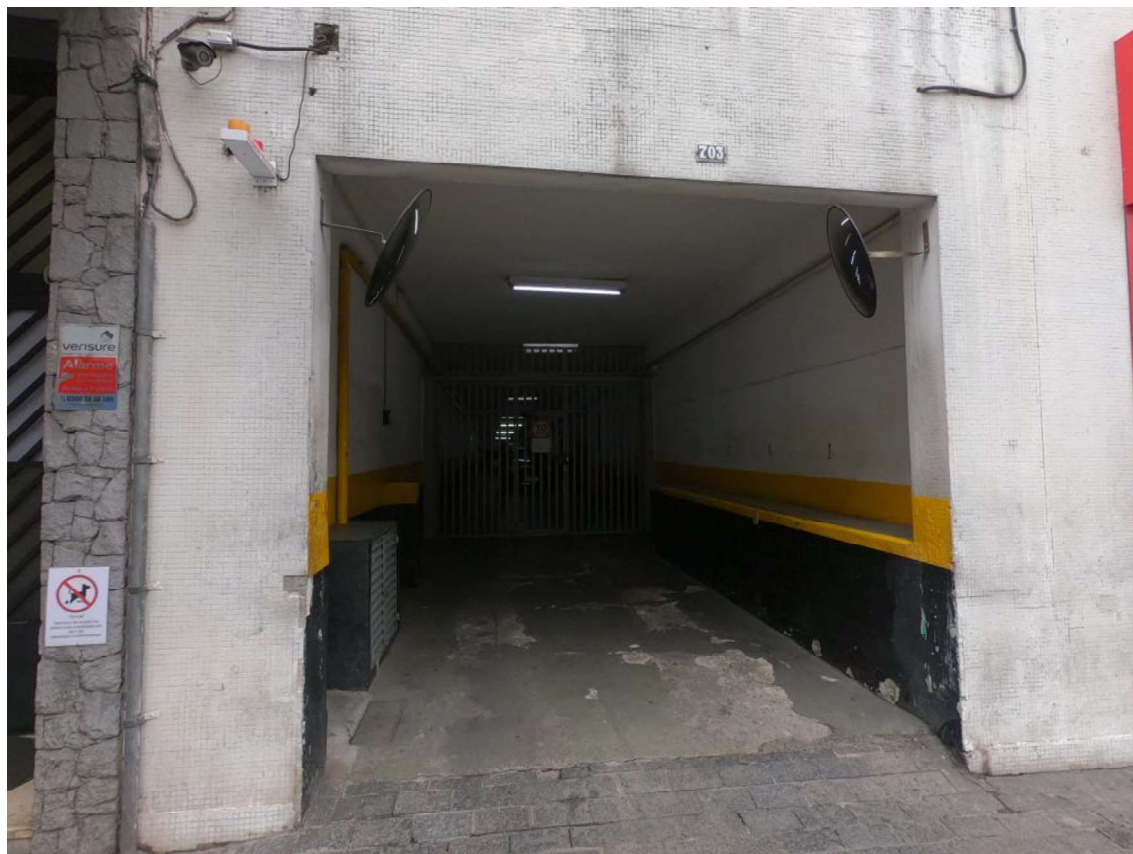


Foto 6. Entrada da Garagem.

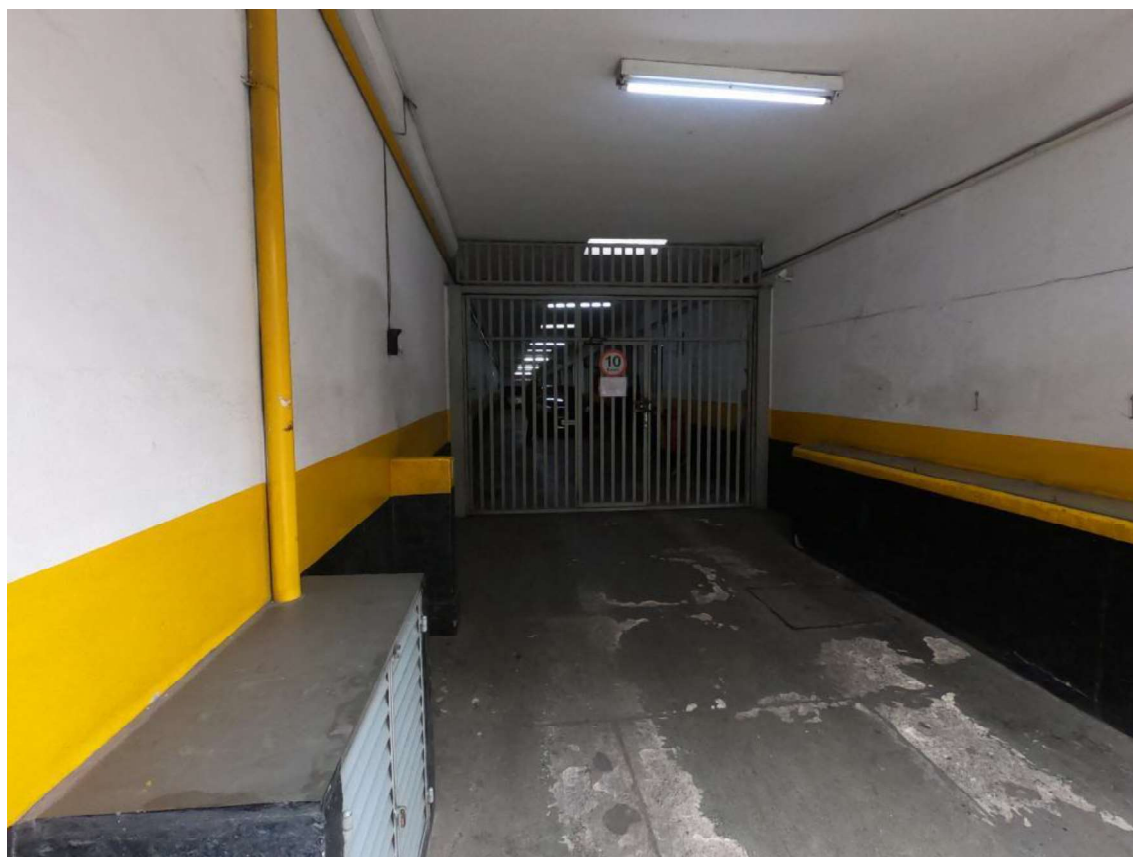


Foto 7. Entrada da Garagem.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

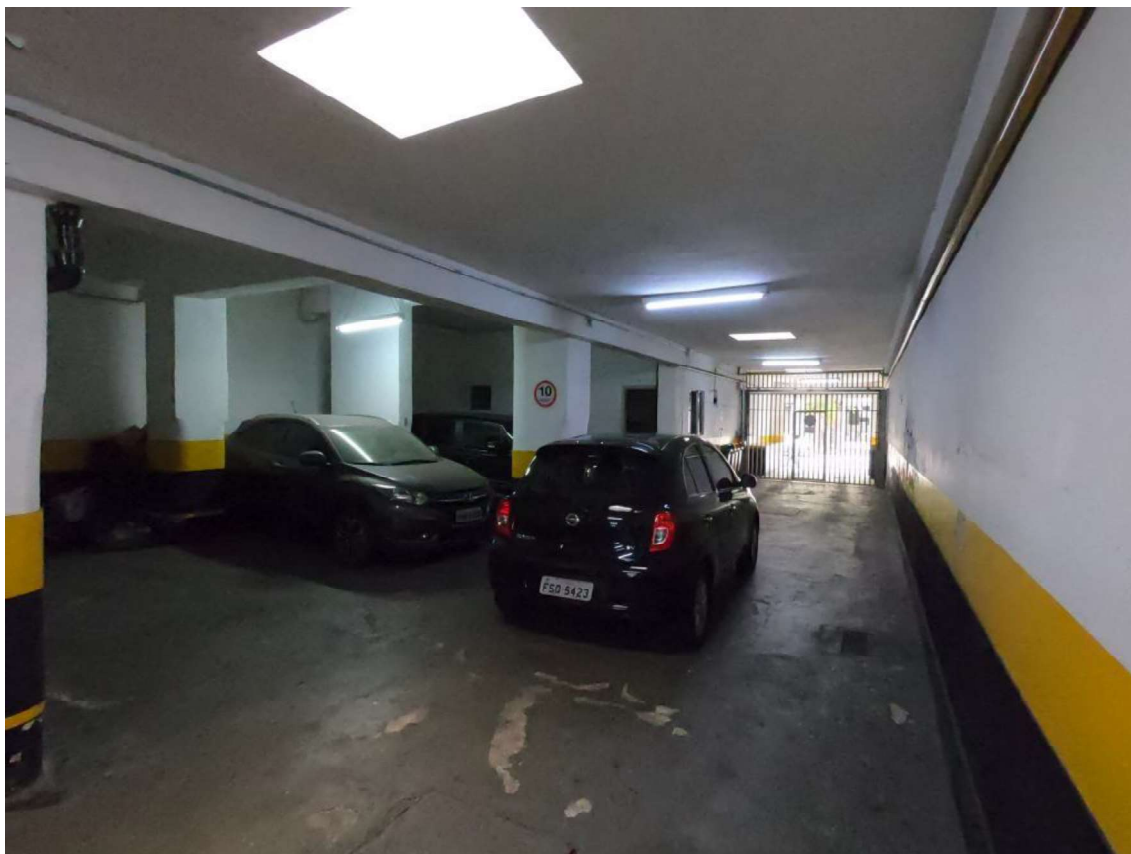


Foto 8. Garagem.

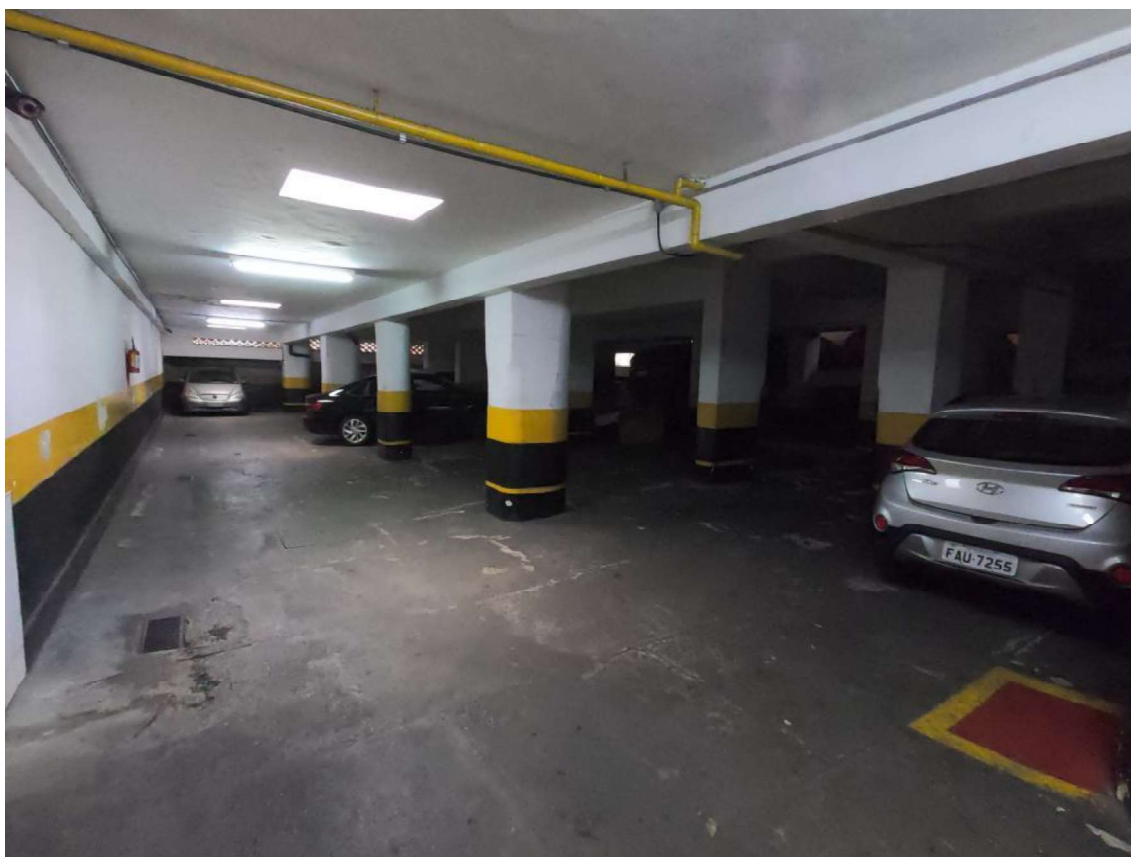


Foto 9. Garagem.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 10. Garagem.



Foto 11. Elevadores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 12. Interior do Elevador.



Foto 13. Elevadores no 6º andar.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 14. Escadas no 6ª andar.

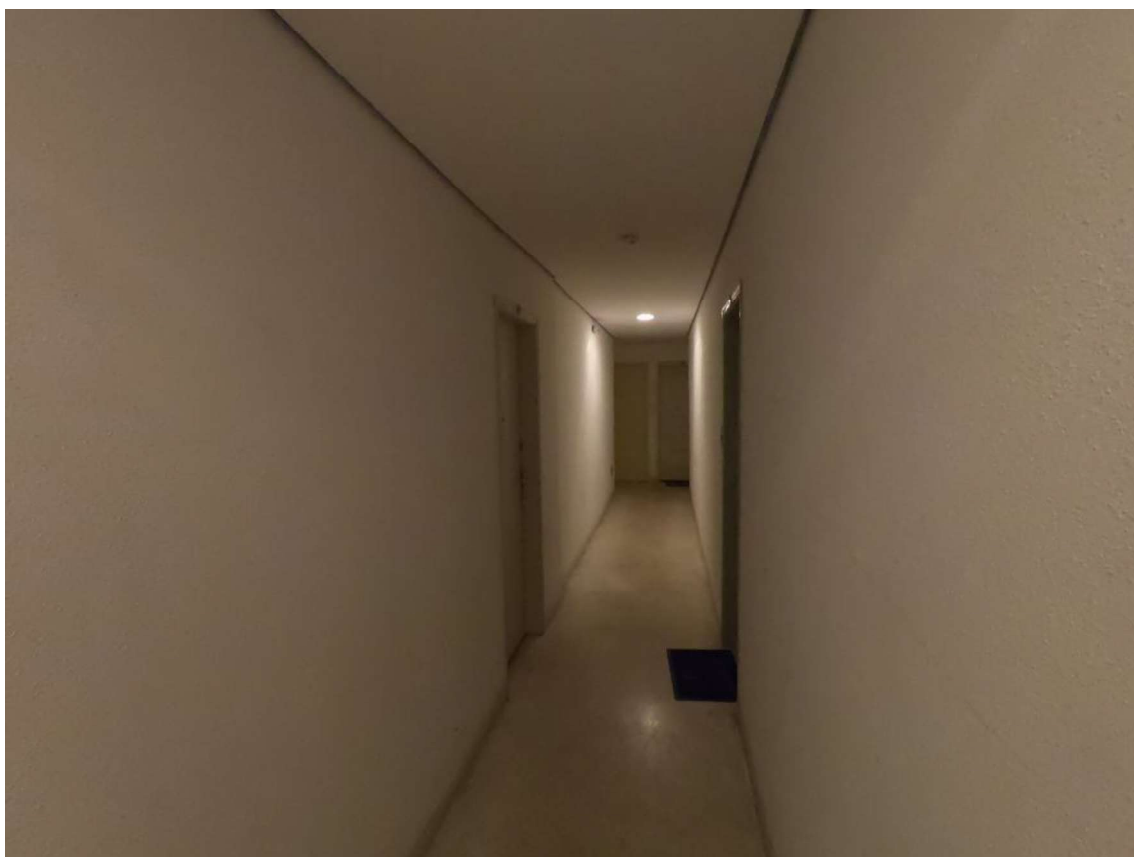


Foto 15. Corredor de acesso para o imóvel.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 16. Identificação do apartamento.

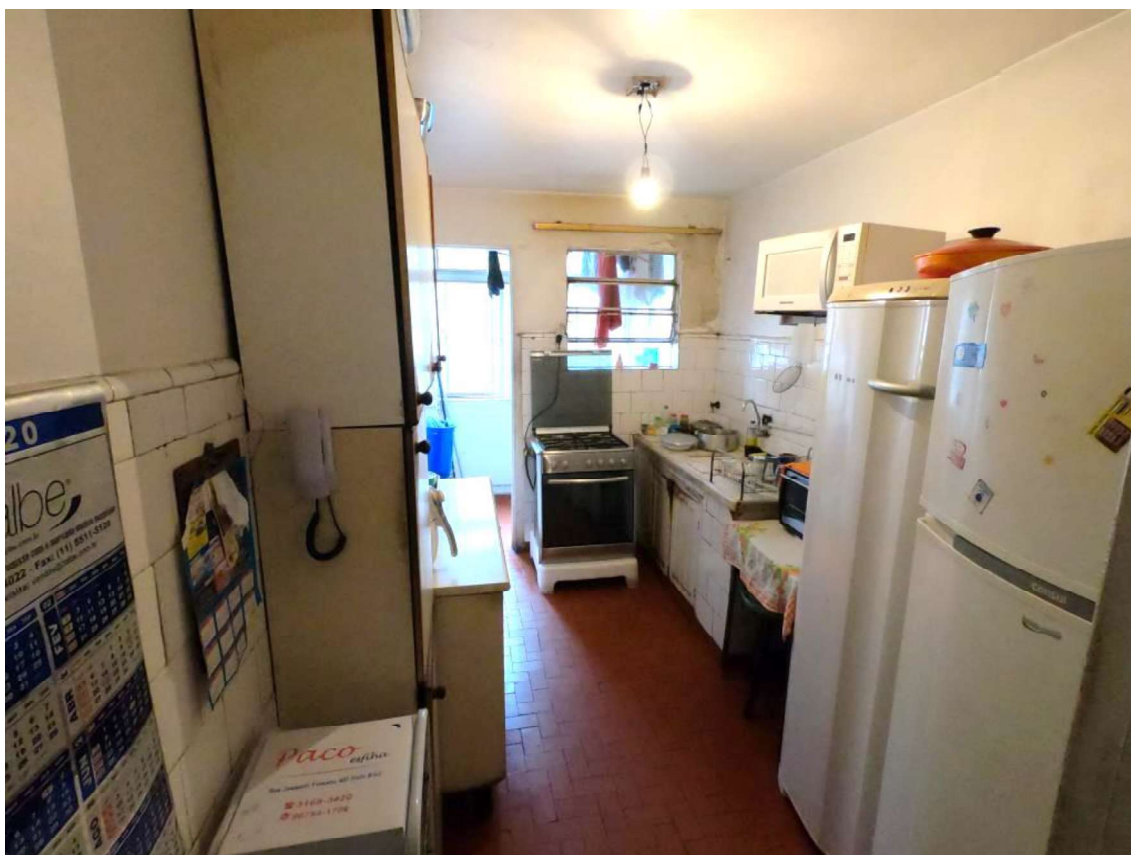


Foto 17. Cozinha.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 18. Cozinha vista de outro ângulo.

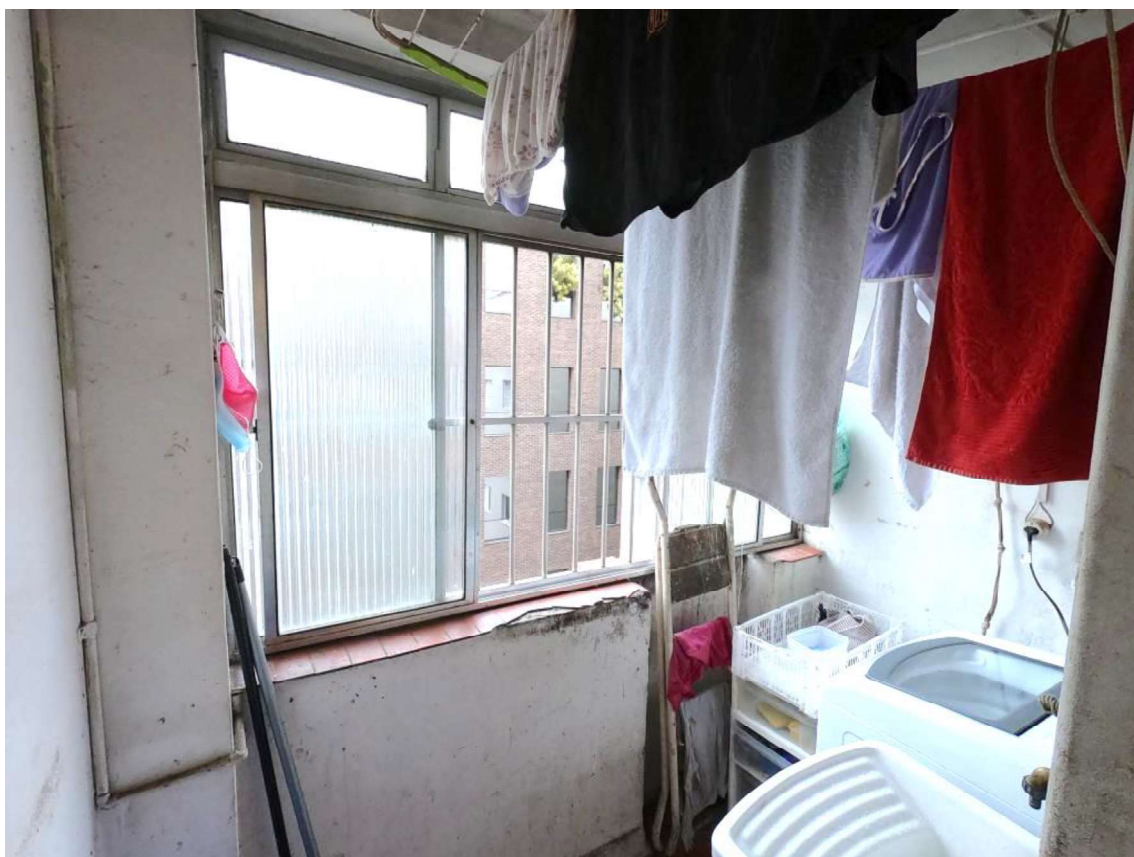


Foto 19. Lavanderia.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

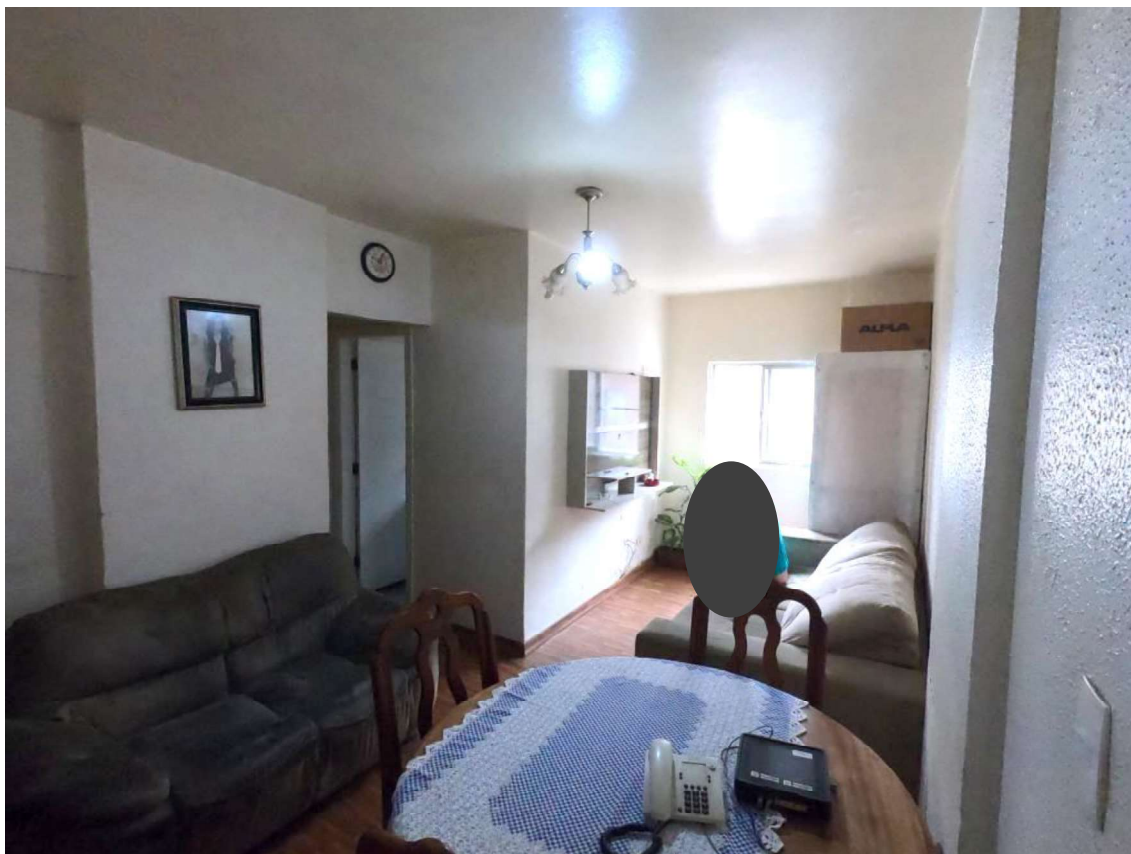


Foto 20. Sala.



Foto 21. Entrada para os outros cômodos do imóvel.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

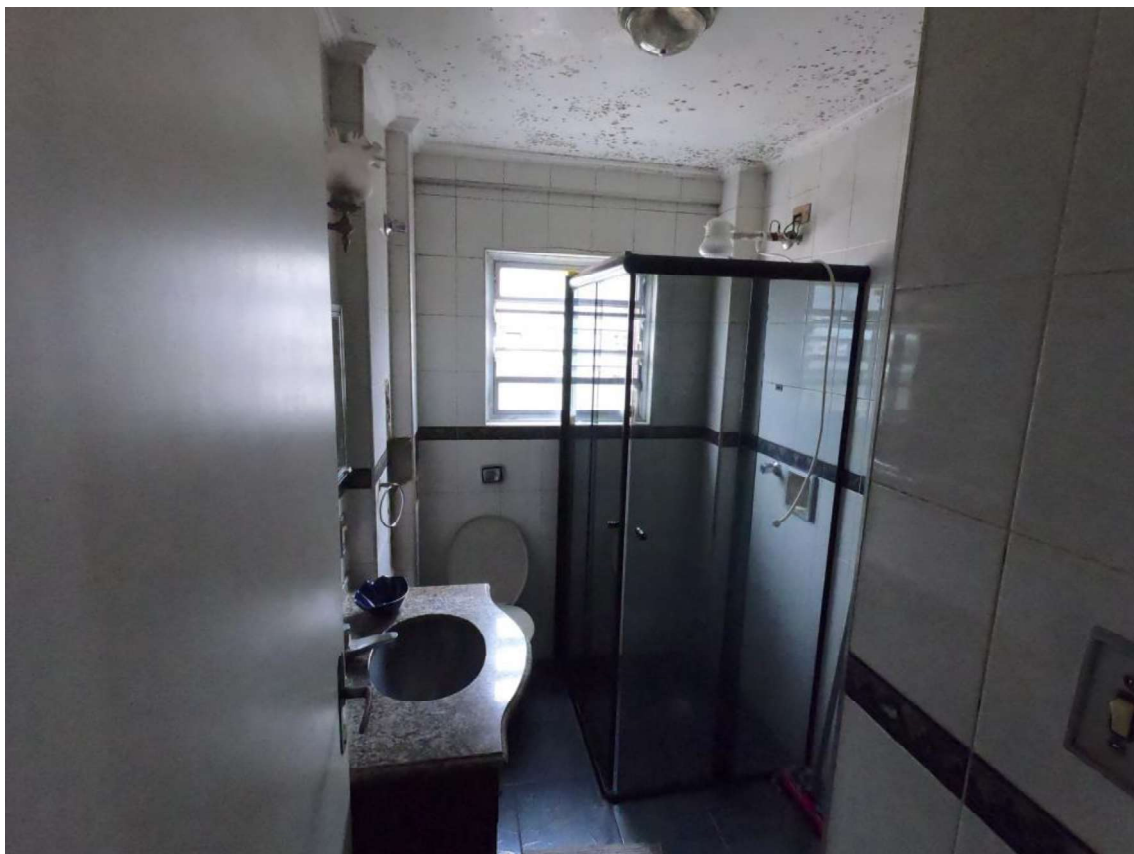


Foto 22. Banheiro.



Foto 23. Quarto 1.



Foto 24. Quarto 2.

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	63,00	R\$ 768.000,00	R\$ 12.190,48
2	63,00	R\$ 620.000,00	R\$ 9.841,27
3	55,00	R\$ 650.000,00	R\$ 11.818,18
4	71,00	R\$ 535.000,00	R\$ 7.535,21
5	85,00	R\$ 870.000,00	R\$ 10.235,29
6	85,00	R\$ 700.000,00	R\$ 8.235,29

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 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 a 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.

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:

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

OU,

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

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 Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 768.000,00	63,00	R\$ 12.190,48	1,03	0,90	R\$ 11.329,25
2	R\$ 620.000,00	63,00	R\$ 9.841,27	1,03	0,90	R\$ 9.146,01
3	R\$ 650.000,00	55,00	R\$ 11.818,18	1,00	0,90	R\$ 10.616,63
4	R\$ 535.000,00	71,00	R\$ 7.535,21	1,06	0,90	R\$ 7.215,32
5	R\$ 870.000,00	85,00	R\$ 10.235,29	1,05	0,90	R\$ 9.717,88
6	R\$ 700.000,00	85,00	R\$ 8.235,29	1,05	0,90	R\$ 7.818,99
					Valor médio=	R\$ 9.307,35

Tabela 2, Tratamento com fatores.

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
55,41 m² x R\$ 9.307,35 = R\$ 515.720,14
Arredondando:

R\$516.000,00

(Quinhentos e dezesseis mil reais)

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

5. ANEXOS

1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.

2 – Certidão de Dados Cadastrais

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 agosto de 2020.

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

Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

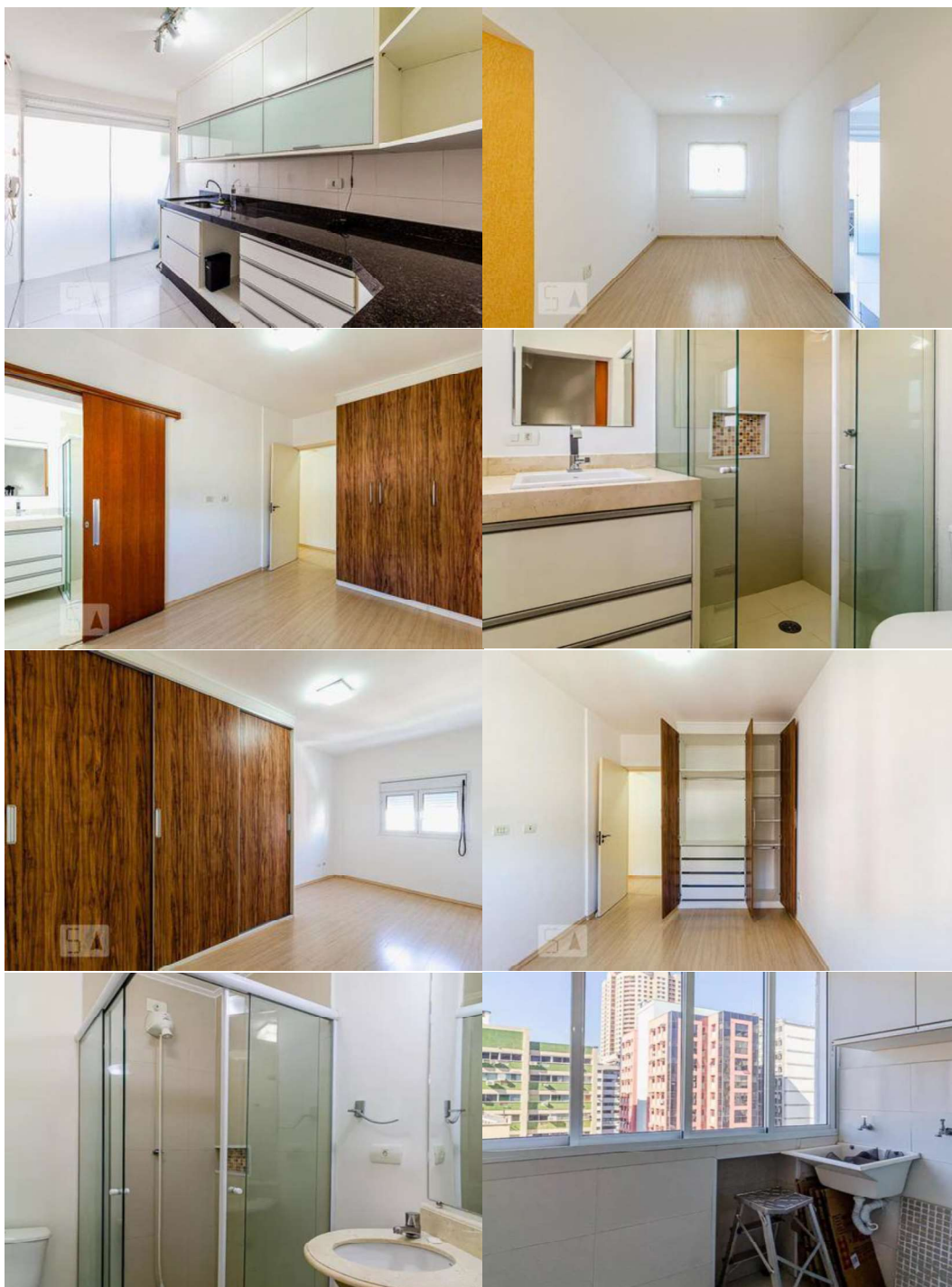
PESQUISA DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

1. Apartamento com 63 m², Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Rua Tabapuã, 703

Contato: QuintoAndar **Telefone:** (11) 4000-1161

Valor: R\$ 768.000,00 **Data de Pesquisa:** 21/08/2020



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

2. Apartamento com 63 m², Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Rua Tabapuã, 703

Contato: Morad Imóveis **Telefone:** (11) 3060-9109

Valor: R\$ 620.000,00 **Data de Pesquisa:** 21/08/2020



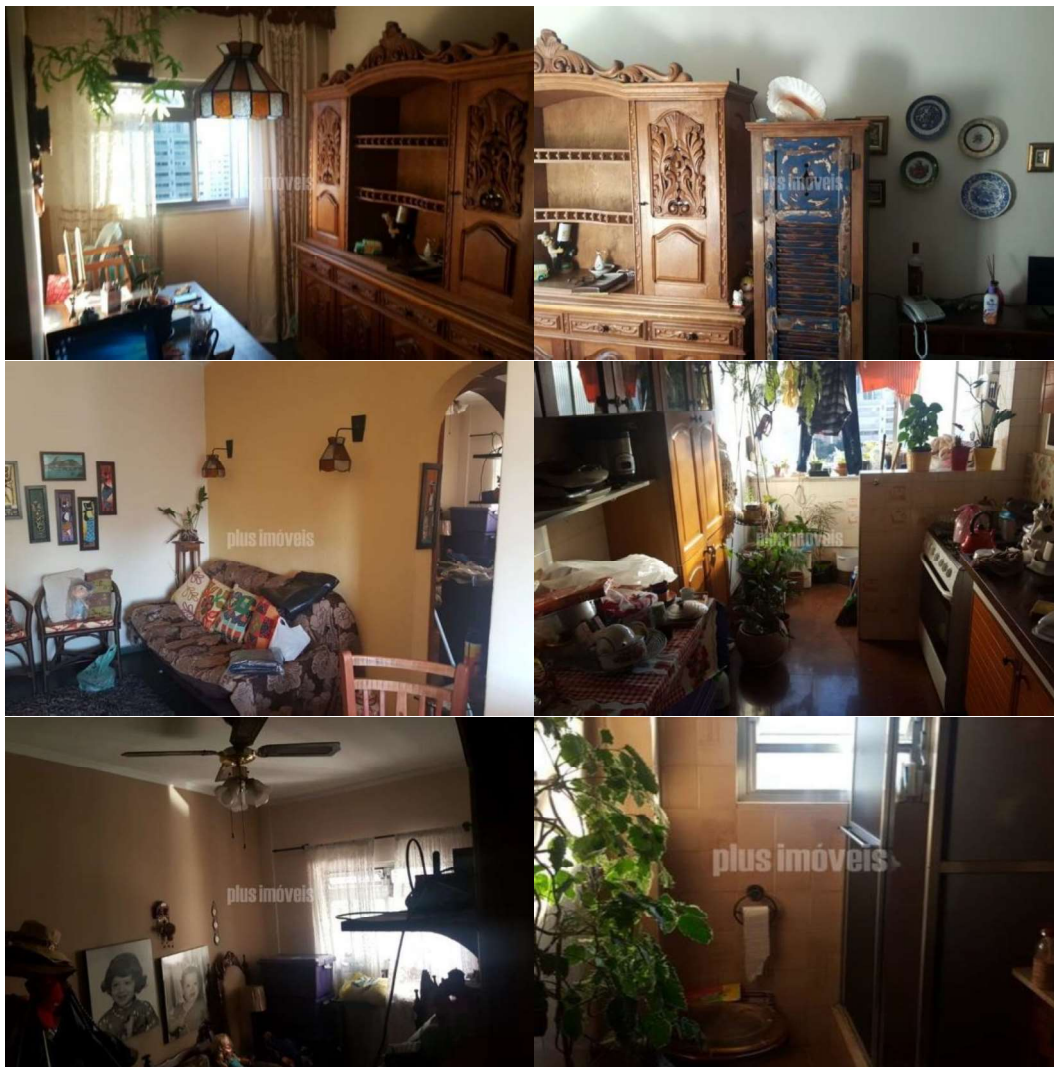
Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

3. Apartamento com 55 m², Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Rua Tabapuã, 703

Contato: Plus Imóveis **Telefone:** (11) 2507-6220

Valor: R\$ 650.000,00 **Data de Pesquisa:** 21/08/2020



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

4. Apartamento com 71 m², Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Rua Tabapuã, 703

Contato: Valentina Caran Imóveis **Telefone:** (11) 3178-4663

Valor: R\$ 535.000,00 **Data de Pesquisa:** 21/08/2020



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

5. Apartamento à venda com 85 m², Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Rua Tabapuã

Contato: The RE/MAX Collection Imobi **Telefone:** (11) 3355-7373

Valor: 870.000,00 **Data de Pesquisa:** 21/08/2020



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

6. Apartamento à venda com 85 m², Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Contato: Cosebra Negócios imobiliários **Telefone:** (11) 3848-9300

Valor: 700.000,00 **Data de Pesquisa:** 21/08/2020



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

FONTES DA PESQUISA:

1. https://www.quintoandar.com.br/imovel/893117935/comprar?house_tags=newAd&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%7D&from_route=%22condominium%22
2. <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-itaim-bibi-sao-paulo-sp/2302487>
3. <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-itaim-bibi-sao-paulo-sp/861489>
4. https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS535000-id-2489087348/?_vt=gv:c&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.vivareal.com.br%2Fimovel%2Fapartamento-2-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-63m2-venda-RS490000-id-2464993095%2F%3F_vt%3Dgv%3Ac%26utm_referrer%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.google.com%252F
5. <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-itaim-bibi-sao-paulo-sp/2373626>
6. <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-itaim-bibi-sao-paulo-sp/1965675>

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 016.100.0135-4

Local do Imóvel:

R TABAPUA, 703 - A6 S66
CEP 04533-012
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R TABAPUA, 703 - A6 S66
CEP 04533-012

Contribuinte(s):

CPF 670.860.128-15 EUNICE FRANCISCA DIAS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0106
Área total (m²):	1.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	71	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	960	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1966		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.038,00
- da construção:	2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	91.591,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	50.280,00
Base de cálculo do IPTU:	141.871,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/08/2020
Número do Documento: 2.2020.002440714-3
Solicitante: EDUARDO EIJI ARAKI (CPF 164.052.248-48)

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

Processo Nº: 1106301-81.2019.8.26.0100
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Groenlândia
Executado: Eunice Francisca Dias e outro

EDUARDO EIJI ARAKI, engenheiro civil, infra-assinado, perito nomeado por V.Exa.nos autos do processo em epígrafe, face apresentação de laudo de avaliação, vem respeitosamente solicitar levantamento dos honorários periciais e apresentar Formulário MLE devidamente preenchido.

Termos em que espera deferimento.

São Paulo, 25 de agosto de 2020

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