

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL FORUM JOÃO MENDES - SP

Processo Nº: 1012181-17.2017.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Exequente ITAU UNIBANCO S.A.

Executado Santa Clara Comercio e Manutenção de Imóveis Ltda. e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de duas vagas de garagem, matrícula 100.505, números 5-A e 15-B, com 20,00 m², pertencentes ao condomínio Indiana Residencial Park.

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 16/04/2019 às 15:00. O requerido esteve presente e vistoriamos o apartamento e as vagas, segue sua descrição.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

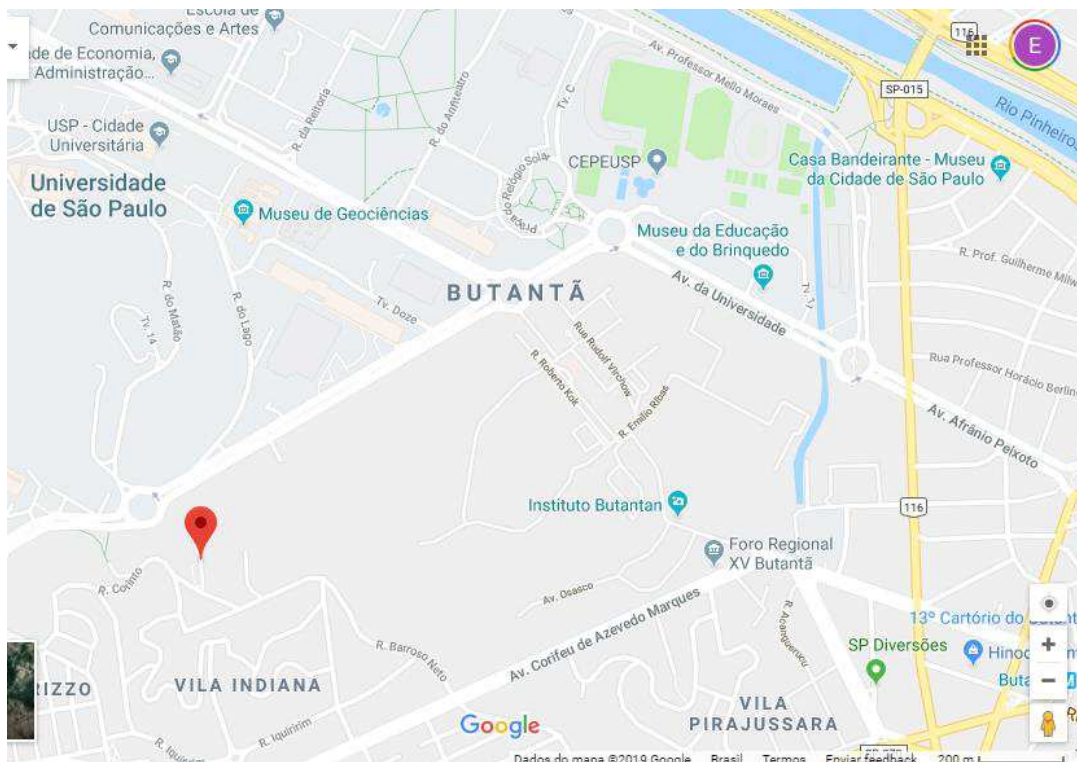


Figura 1. Localização do imóvel.

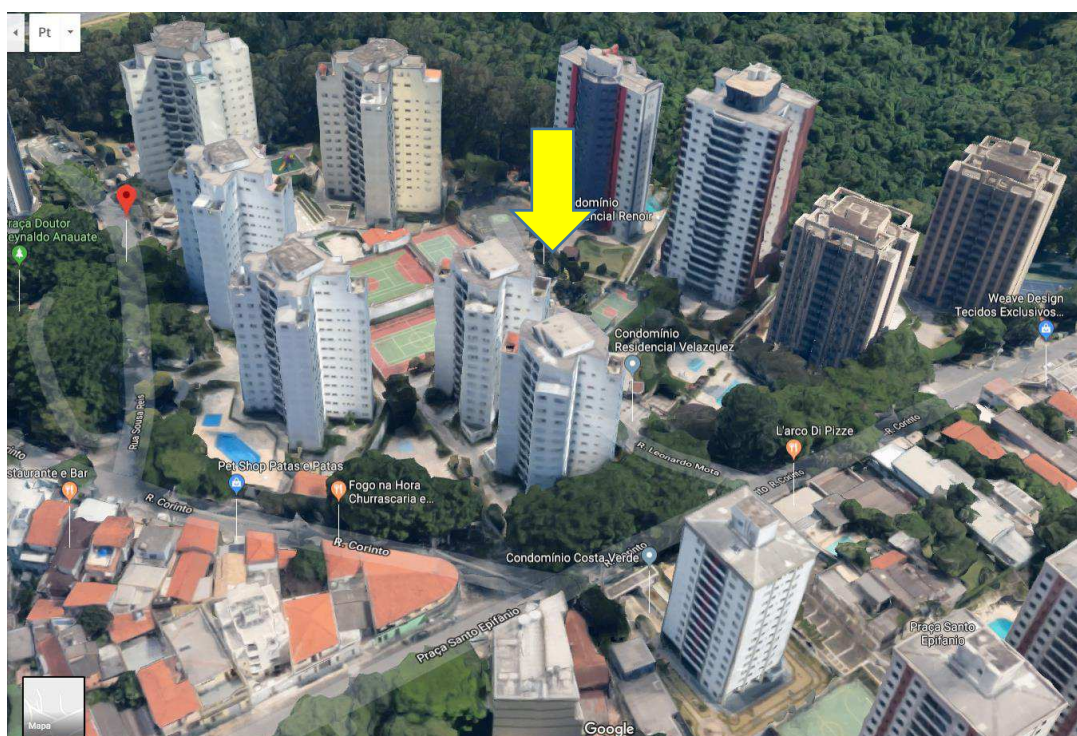


Figure 1. Condomínio Indiana Residential Park

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 2. Portaria



Figure 3. Fachada.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 4. Torre 1, onde se encontra o imóvel avaliando.



Figure 5. Área de lazer.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 6. Quadra esportiva.



Figure 7. Churrasqueira.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

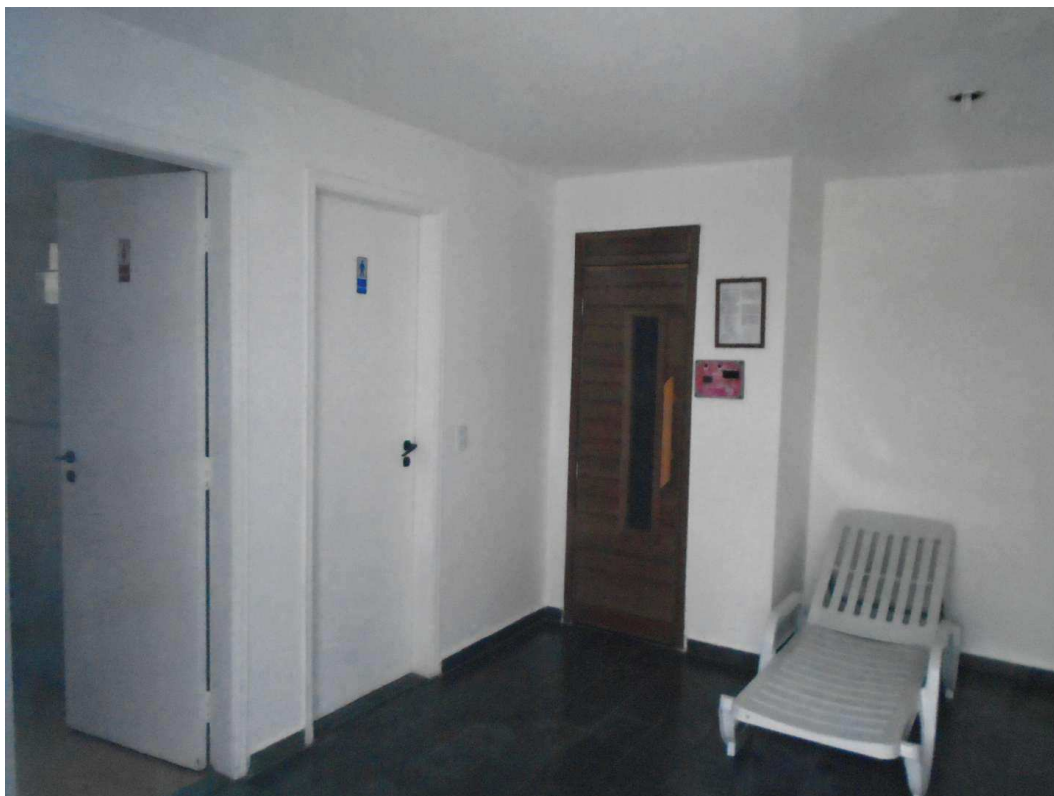


Figure 8. Sauna.



Figure 9. Área externa.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

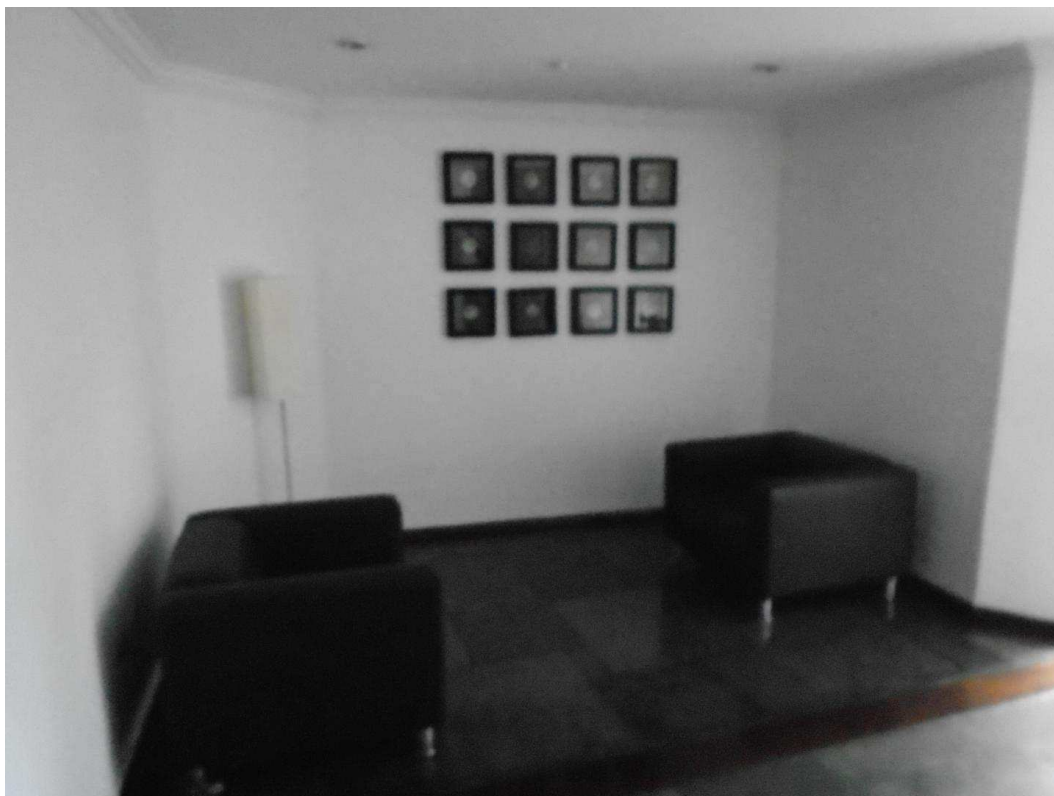


Figure 10. Hall de entrada.



Figure 11. Elevador.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 12. Cozinha.



Figure 13. Área de serviço.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 14. Banheiro de serviço.

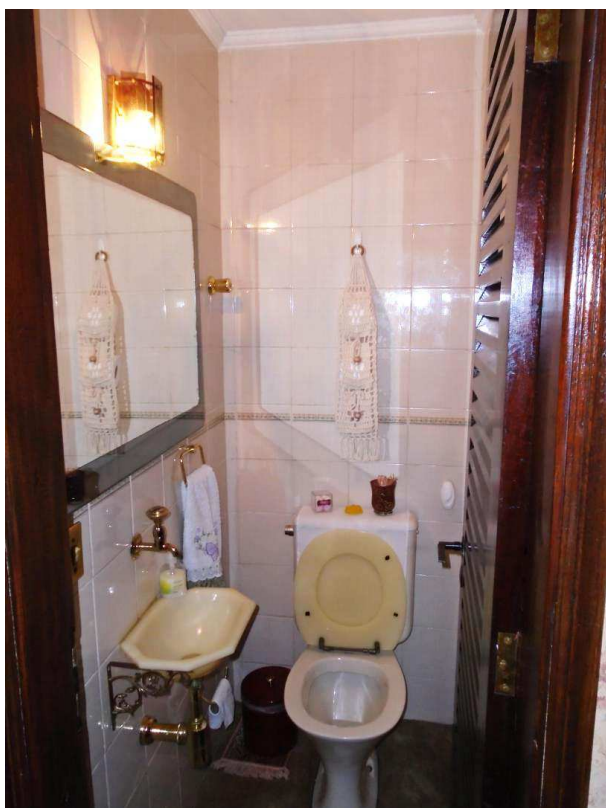


Figure 15. Lavabo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 16. Sala de jantar.



Figure 17. Sala de jantar.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 18. Sala de estar.



Figure 19. Sala de estar.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

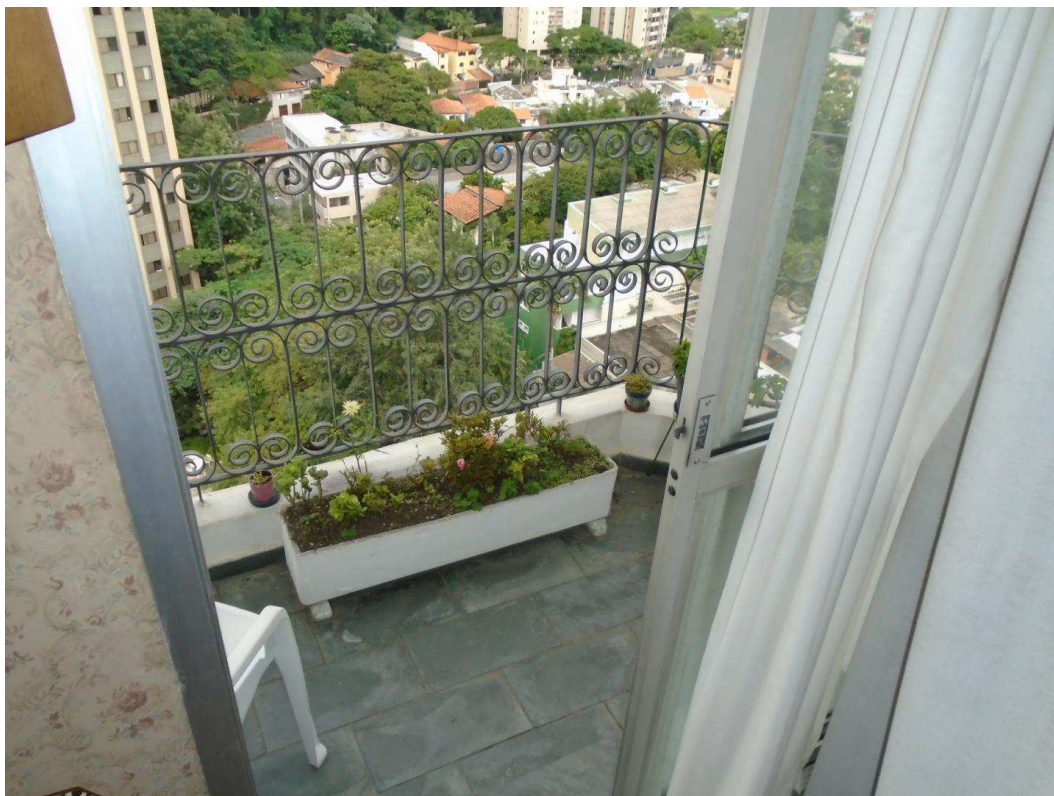


Figure 20. Varanda na sala de estar.



Figure 21. Escada para piso superior.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

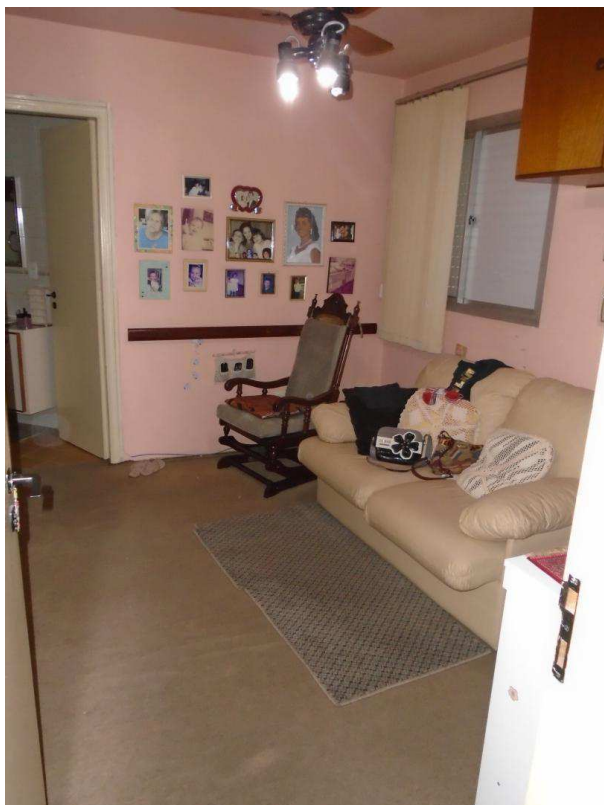


Figure 22. quarto.

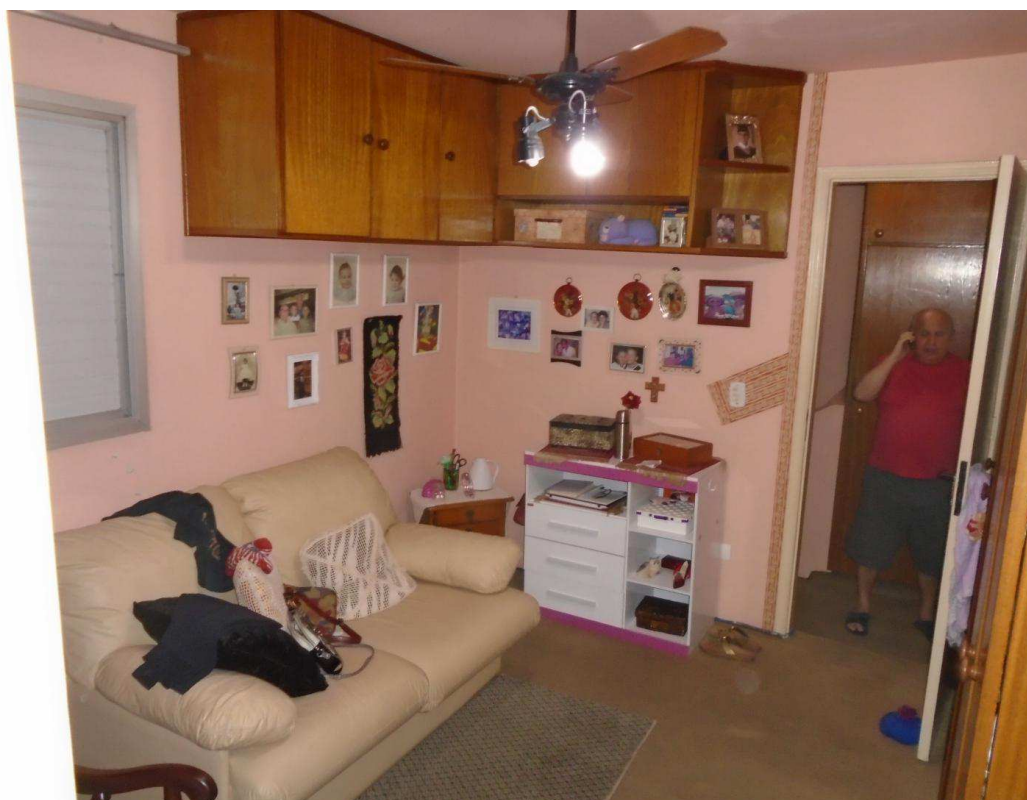


Figure 23. Quarto, vista de outro ângulo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figure 24. Banheiro.

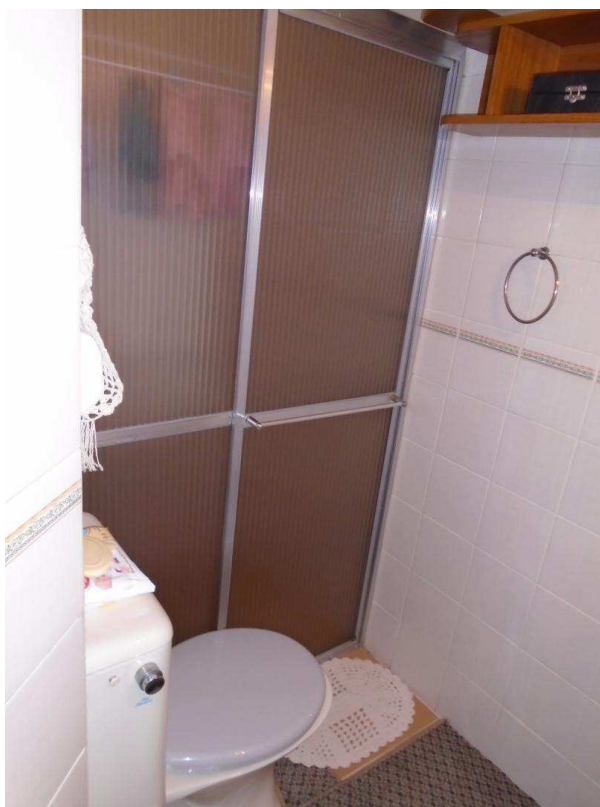


Figure 25. Banheiro, vista de outro ângulo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

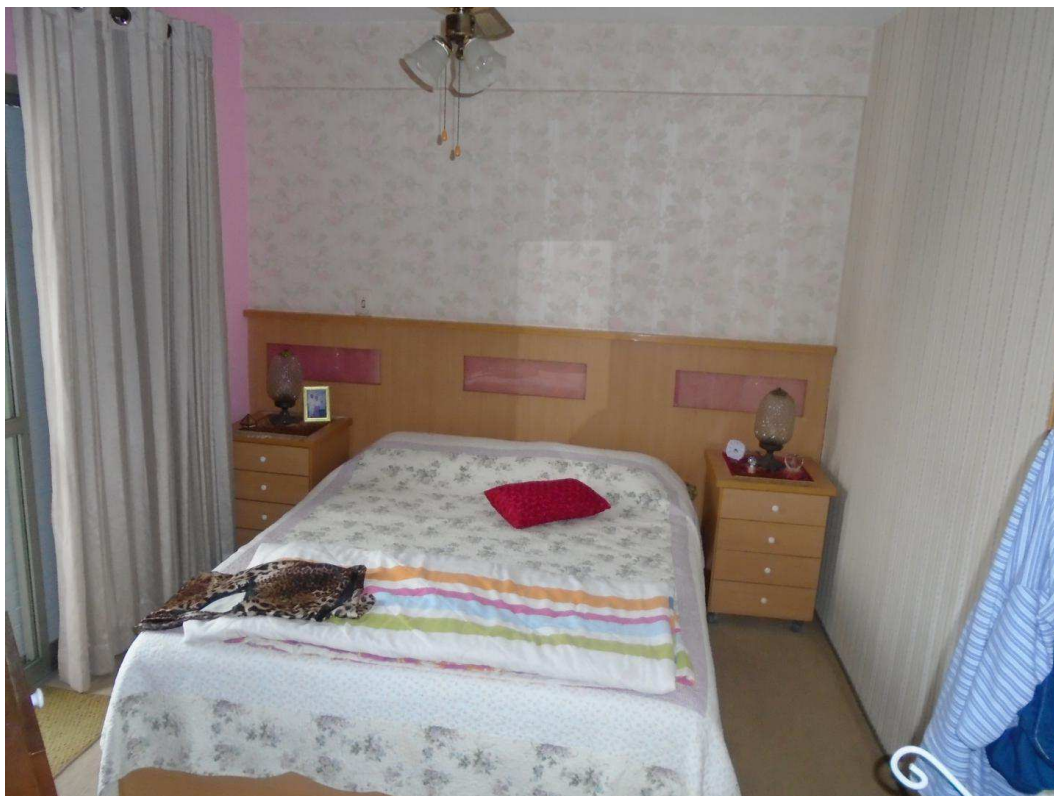


Figure 26. Quarto 2.

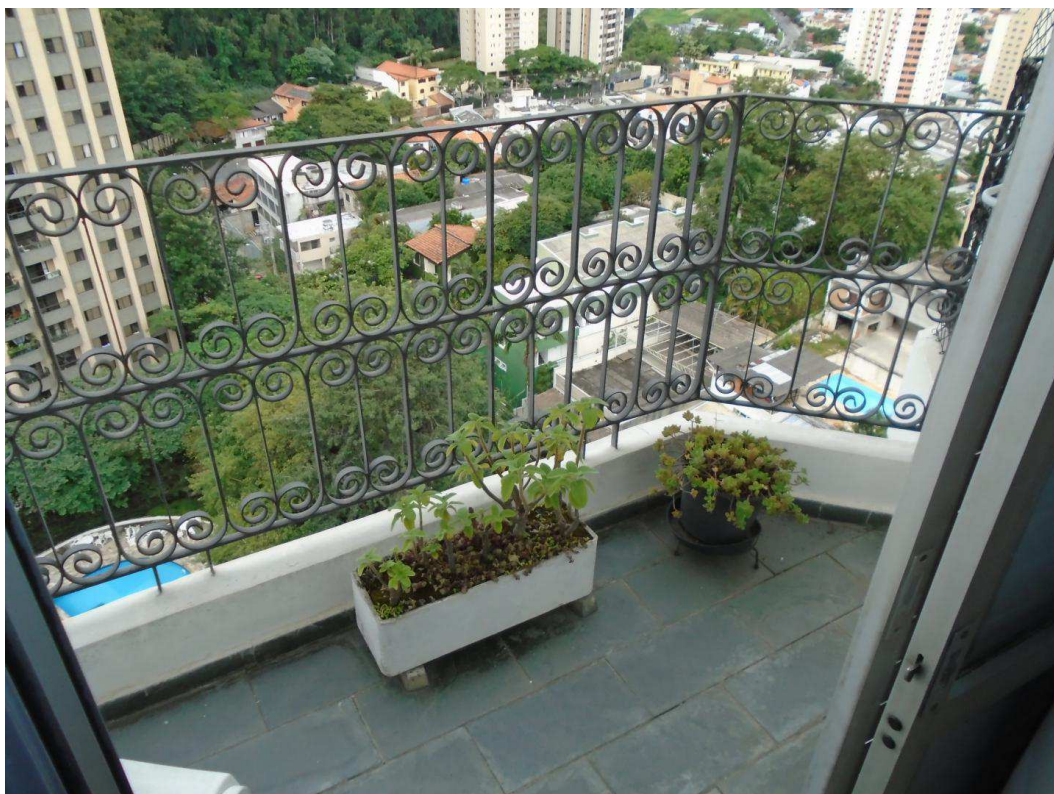


Figure 27. Varanda do quarto 2.

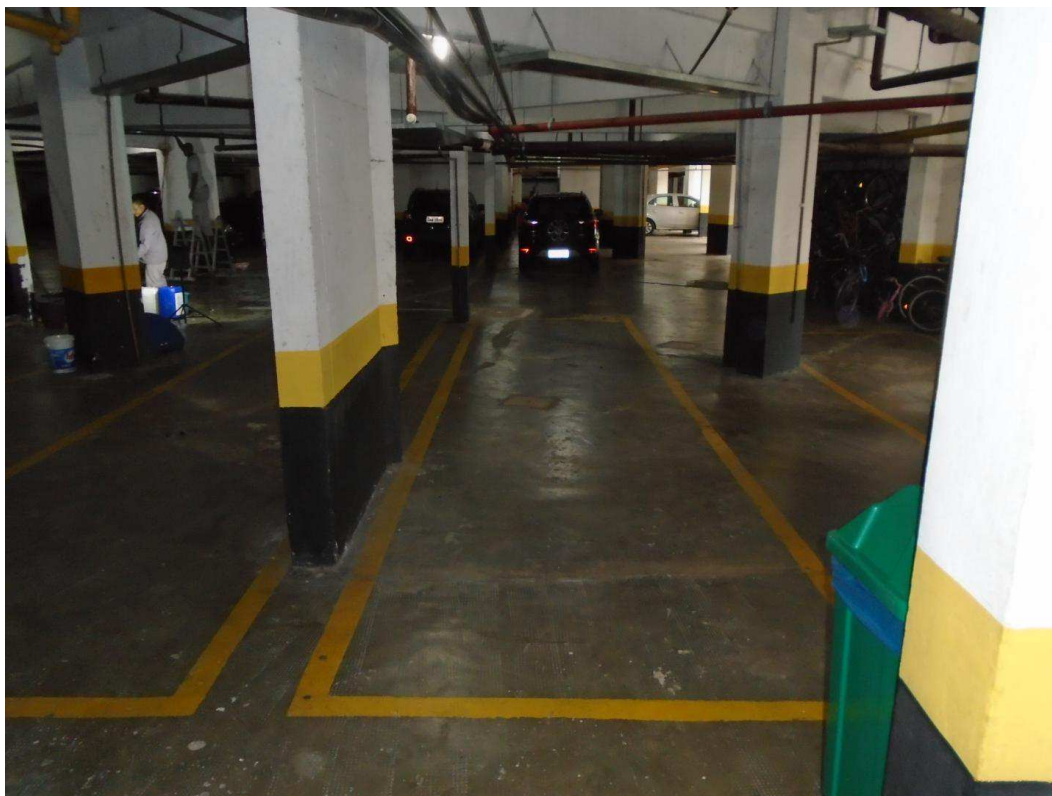


Figure 28. Vagas avaliadas.

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

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	75	R\$ 530.000,00	R\$ 7.066,67
2	75	R\$ 530.000,00	R\$ 7.066,67
3	75	R\$ 575.000,00	R\$ 7.666,67
4	72	R\$ 573.000,00	R\$ 7.958,33
5	75	R\$ 527.880,00	R\$ 7.038,40
6	132	R\$ 765.000,00	R\$ 5.795,45

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 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

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.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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 (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
			Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	75,00	R\$ 7.066,67	0,93177	0,90	R\$ 5.926,09
2	75,00	R\$ 7.066,67	0,93177	0,90	R\$ 5.926,09
3	75,00	R\$ 7.666,67	0,93177	0,90	R\$ 6.429,25
4	72,00	R\$ 7.958,33	0,92703	0,90	R\$ 6.639,87
5	75,00	R\$ 7.038,40	0,93177	0,90	R\$ 5.902,38
6	132,00	R\$ 5.795,45	1,00000	0,90	R\$ 5.215,91
Valor Unitário Médio					R\$ 6.006,60

Tabela 2, Tratamento com fatores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

4. CONCLUSÃO

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 em piso no subsolo iremos utilizar a área equivalente de 0,75.

Verificando as matrículas das vagas de garagem vemos que possuem 20,00 m² de área útil o que então equivaleria a 20,00m² x 0,75 = 15,00m² de construção.

Portanto o valor das vagas de garagem é:

Valor unitário médio x área garagem

$$= R\$ 6.006,60 \times 15,00$$

$$= 90.099,00$$

Arredondando:

R\$ 90.000,00
(noventa mil reais)

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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, 20 de abril 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) Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 530.000

75m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga.

Condomínio Indiana Residencial Park Rua Corinto, 431 - Vila Indiana, São Paulo - SP

Khundaliny Imóveis, (11) 3731-5051 ou (11) 3731-5051



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 530.000

75m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga.

Condomínio Indiana Residencial Park Rua Corinto, 431 - Vila Indiana, São Paulo - SP

R. Muniz Negócios Imobiliários, (11) 3727-1067



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 575.000

75m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga.

Condomínio Indiana Residencial Park Rua Corinto, 431 - Vila Indiana, São Paulo - SP

Next Homes Imobiliária, (11) 3195-2525 ou (11) 99396-0130



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Apartamento com 2 Quartos à Venda, 72 m² por R\$ 573.000

72m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga

Condomínio Indiana Residencial Park Rua Corinto, 431 - Vila Indiana, São Paulo – SP

Khundaliny Imóveis, (11) 3731-5051 ou (11) 3731-5051



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Apartamento com 2 Quartos à Venda, 75 m² por R\$ 527.880

75m², 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga.

Condomínio Indiana Residencial Park Rua Corinto, 431 - Vila Indiana, São Paulo - SP

Milênio Imóveis, (11) 4113-1580



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Apartamento com 2 Quartos à Venda, 132 m² por R\$ 765.000

132m², 2 quartos, 2 banheiros, 2 vagas

Condomínio Indiana Residencial Park Rua Corinto, 431 - Vila Indiana, São Paulo - SP

(11) 98567-1084 ou (11) 96818-1084

