

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM JOÃO MENDES

Processo Digital nº: 0004803-56.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução

Exequente: Escritório de Advocacia Sergio Bermudes

Executado: Artal Empreendimentos e Participações Ltda e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como fodo a avaliação de um terreno constante nos autos, sendo matrícula 97.217. O terreno é retangular e possui 12,5m de frente e 25,0m de profundidade, resultando em 312,5m de área.

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

No dia da perícia (16/10/2020) comparecemos à Prefeitura de Itanhaém para localizar o imóvel.

Foi informado que o imóvel pertence a um loteamento que não foi executado. O local ainda se encontra sem ruas abertas nem infraestrutura, conforme veremos adiante.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

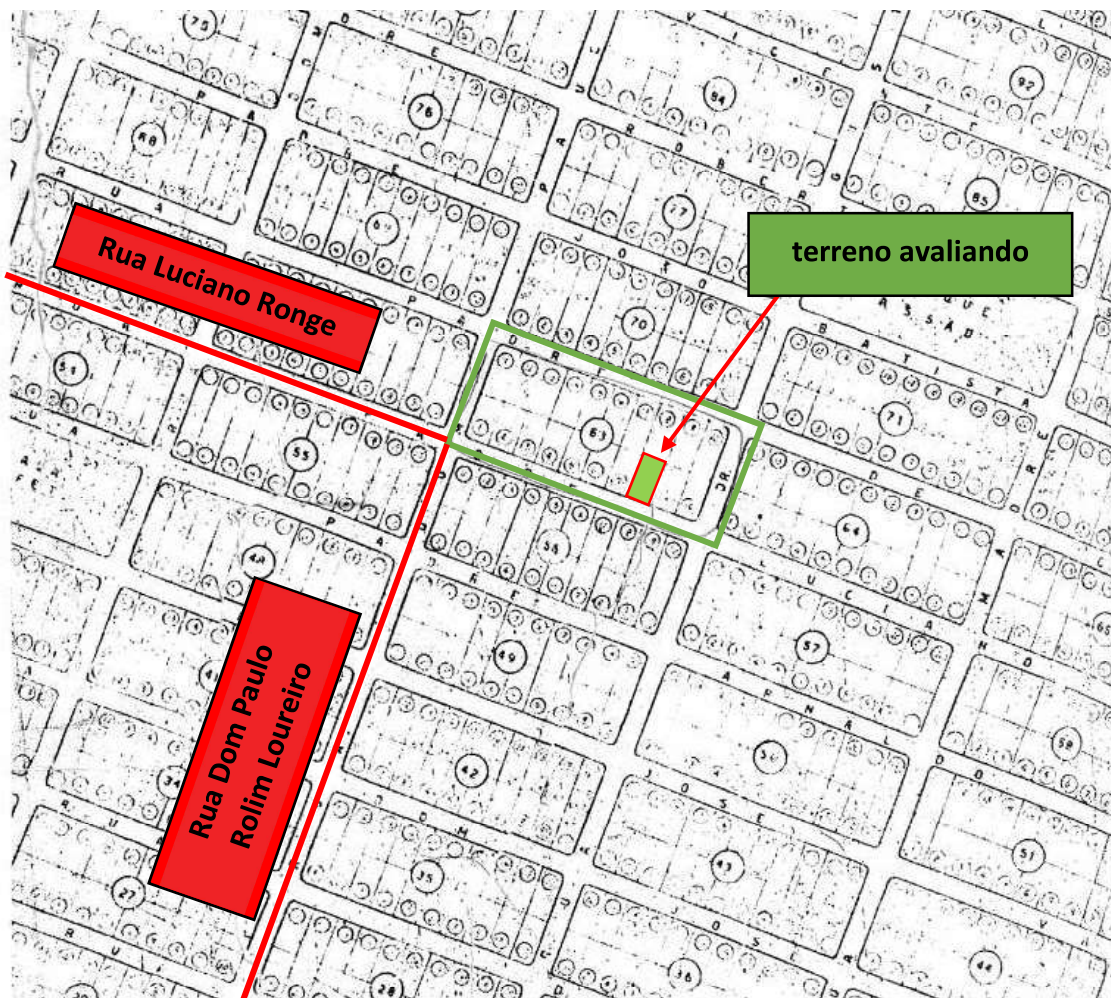


Figura 1. Planta do loteamento fornecida pela Prefeitura de Itanhaém.

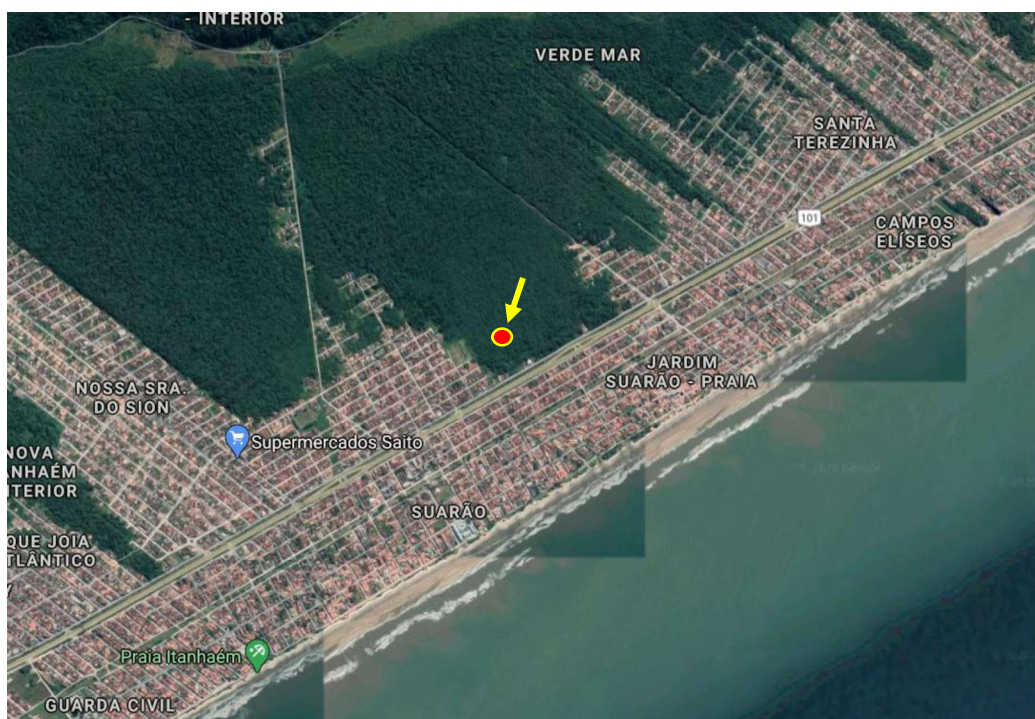


Figura 2. Localização do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 3. Localização do terreno baseado na projeção das ruas na planta do loteamento



Figura 4. Localização do terreno vista por drone

EDUARDO EIJI ARAKI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

No anexo 1 fizemos uma pesquisa de dados de mercado.

Tabela 2 - Dados pesquisa de fatores

Dado	metragem m ²	Valor R\$	Valor Unitário R\$/m ²
1	250,00	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00
2	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00
3	250,00	R\$ 75.000,00	R\$ 300,00
4	250,00	R\$ 120.000,00	R\$ 480,00
5	250,00	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00
6	250,00	R\$ 85.000,00	R\$ 340,00
7	250,00	R\$ 79.000,00	R\$ 316,00

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 a menos 6 dados de mercado. Pela Tabela 3 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.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 3 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2020 às 09:50, sob o número WJMJ20418022607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004803-56.2019.8.26.0100 e código A0EC3ED.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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,

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

3) Fator de Esquina

O Fator Área, de acordo com o livro “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” do eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, tem seu respectivo valor conforme sua localização:

- a) Zonas comerciais centrais: +25% a 30%;
- b) Zonas comerciais em geral: +20% a 25%;
- c) Zonas residenciais de alto valor: +15% a 20%;
- d) Zonas residenciais comuns: +10%

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Dado	Metragem (m²)	área avaliando	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta (Fo)	Fator Área (Fa)	Fator Esquina	Fatores homog.	Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
1	250,00	0,80	R\$ 300,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 253,72
2	250,00	0,80	R\$ 320,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 270,64
3	250,00	0,80	R\$ 300,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 253,72
4	250,00	0,80	R\$ 480,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 405,96
5	250,00	0,80	R\$ 360,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 304,47
6	250,00	0,80	R\$ 340,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 287,55
7	250,00	0,80	R\$ 316,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 267,25
Valor médio								R\$ 291,90

Tabela 2. Tratamento por fatores. Dados em vermelho possuem valor discrepante da média

Dado	Metragem (m²)	área avaliando	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta (Fo)	Fator Área (Fa)	Fator Esquina	Fatores homog.	Valor Unitário homogeneiza do R\$/m²
1	250,00	0,80	R\$ 300,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 253,72
2	250,00	0,80	R\$ 320,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 270,64
3	250,00	0,80	R\$ 300,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 253,72
5	250,00	0,80	R\$ 360,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 304,47
6	250,00	0,80	R\$ 340,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 287,55
7	250,00	0,80	R\$ 316,00	0,90	0,95	1,00	0,8457	R\$ 267,25
Valor médio								R\$ 272,89

Tabela 3. Dados sanitizados

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\text{Área do imóvel} \times \text{Valor Unitário Médio}$$

$$312,5\text{m}^2 \times \text{R\$ } 272,89 = \text{R\$ } 85.278,89$$

Arredondando:

R\$ 85.000,00
(Oitenta e cinco mil reais)

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. ANEXOS

1 – Pesquisa de dados de mercado

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

São Paulo, 16 de novembro de 2020.

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

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Nossa Senhora do Sion, Itanhaém – SP

Área: 250m²

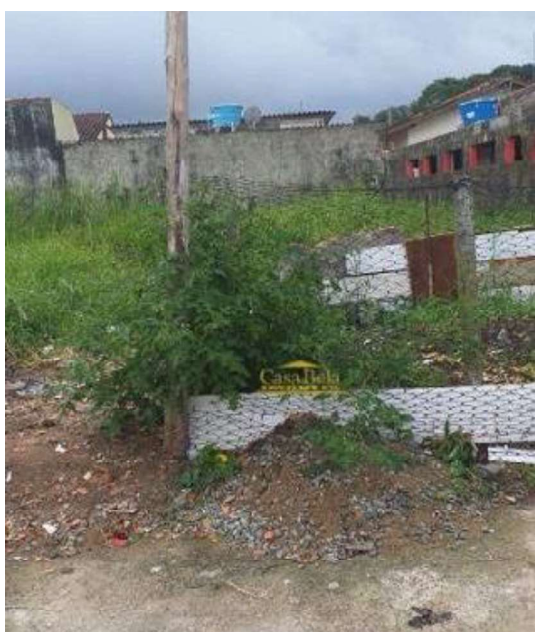
Preço: R\$ 75.000,00

Anunciante: CASABELA IMOVEIS LITORAL

Contato: (13) 3422-5128 ou (13) 99656-1281

Link da pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-do-sion-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS75000-id-2491233491/>

Data da pesquisa: 20/10/2020



EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO

2) Nossa Senhora do Sion, Itanhaém – SP

Área: 250m²

Preço: R\$ 80.000,00

Anunciante: Filx Imóveis

Contato: (13) 99725 8627

Link da pesquisa: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ref:-6636-terreno-itanhaem-sp-nossa-senhora-do-2950026881.html>

Data da pesquisa: 20/10/2020



EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO

3) Rua Capitão Mendes, 24259 - Nossa Senhora do Sion, Itanhaém - SP

Área: 250m²

Preço: R\$ 75.000,00

Anunciante: Centro Imobiliario

Contato: (13) 3453-7676 ou (13) 97409-6316

Link da pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-do-sion-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS75000-id-2477838378/>

Data da pesquisa: 20/10/2020



EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO

4) Rua Capitão Mendes, 25817 - Nossa Senhora do Sion, Itanhaém – SP

Área: 250m²

Preço: R\$ 120.000,00

Anunciante: Centro Imobiliario

Contato: (13) 3453-7676 ou (13) 97409-6316

Link da pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-do-sion-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS120000-id-2474290489/>

Data da pesquisa: 20/10/2020



EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO

5) Jardim Magalhães, Itanhaém – SP

Área: 250m²

Preço: R\$ 90.000,00

Anunciante: CASABELA IMOVEIS LITORAL

Contato: (13) 3422-5128 ou (13) 99656-1281

Link da pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-magalhaes-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS90000-id-2491230441/>

Data da pesquisa: 21/10/2020



EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO

6) Nossa Senhora do Sion, Itanhaém – SP

Área: 250m²

Preço: R\$ 85.000,00

Anunciante: Flavia Cabrera Corretora de Imóveis

Contato: (13) 3424-3514 ou (11) 94258-6231

Link da pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-do-sion-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS85000-id-2466435325/>

Data da pesquisa: 20/10/2020



EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO

7) Nossa Senhora do Sion, Itanhaém – SP

Área: 250m²

Preço: R\$ 79.000,00

Anunciante: OCTACILIO BARRETO

Contato: (13) 98225-6650

Link da pesquisa: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nossa-senhora-do-sion-bairros-itanhaem-250m2-venda-RS79000-id-2485924907/>

Data da pesquisa: 20/10/2020

