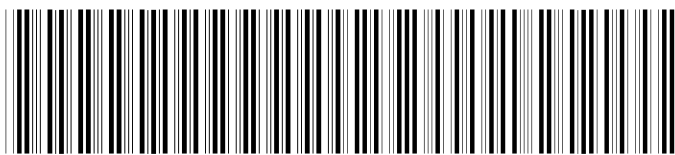


Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA



40042211220138260451

Processo Digital nº: 4004221-12.2013.8.26.0451

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

Requerente: CONJUNTO ARQUITETÔNICO CHAMPS ELISEES

Requerido: MARIA TEREZA AZANHA FURLAN PETRI e outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 53241, sendo uma casa com 119,67 m², localizada na rua Clara Nunes, nº 471, bairro Jardim Alvorada em Piracicaba/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 04 de outubro de 2019 (Sexta-feira) às 11:00 AM. Houve o comparecimento do requerido, portanto, foi possível adentrar o imóvel para a avaliação.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 1. Localização do imóvel



Figura 2. Fachada do imóvel.



Figura 3. Interior do imóvel, nessa foto é possível observar que foi adaptada uma mercearia na garagem.



Figura 4. Parte interna.

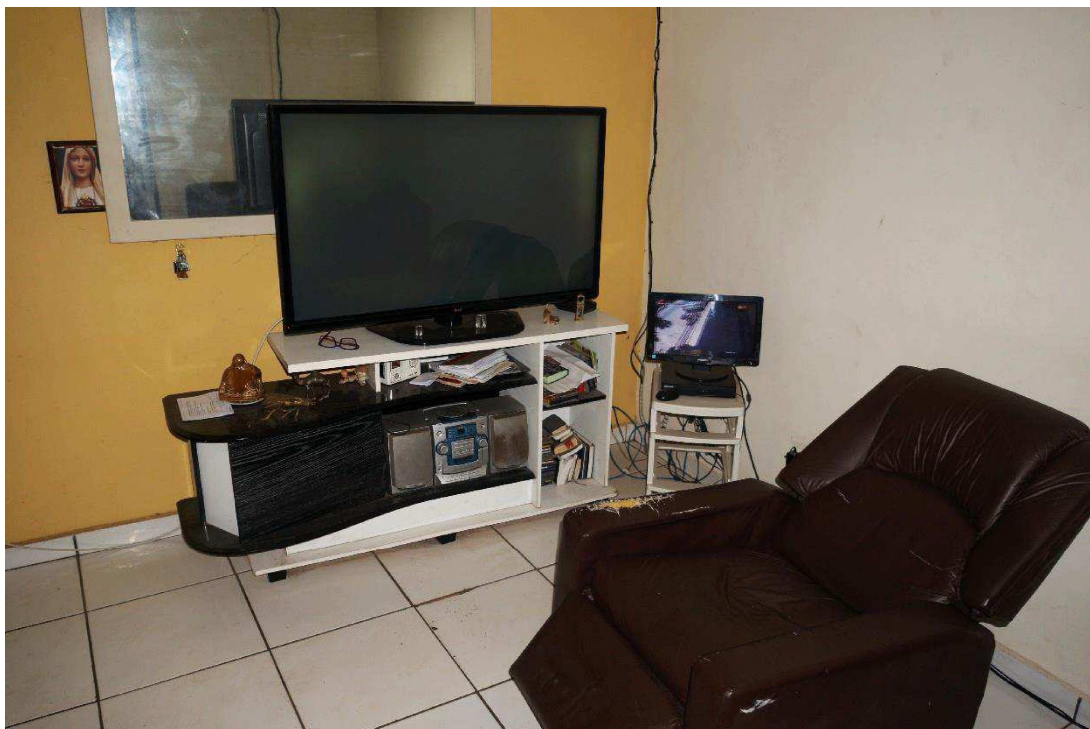


Figura 5. Adentrando o imóvel, tem em seu início uma sala.



Figura 6. Sala/ Cozinha, separadas por um balcão



Figura 7. Cozinha.



Figura 8. Foi observado que houve adaptações no corredor da casa, fazendo desse modo um espaço destinado a continuação da cozinha.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

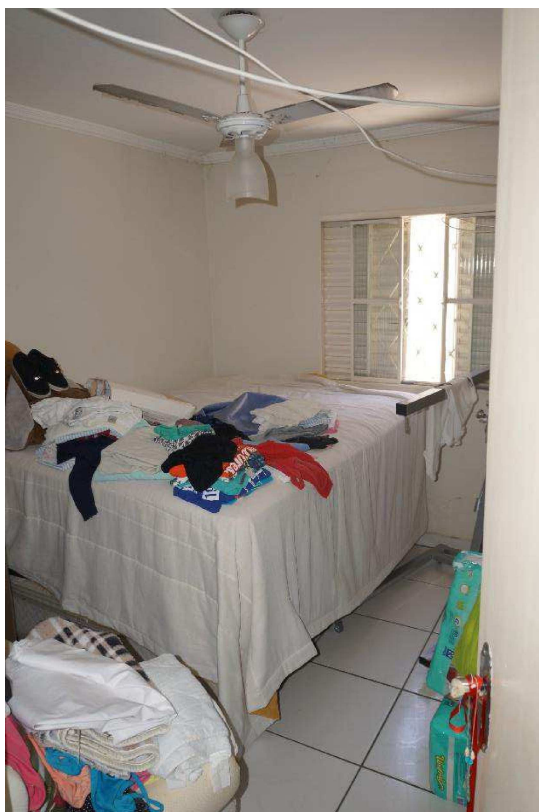


Figura 9. Quarto.



Figura 10. Banheiro.

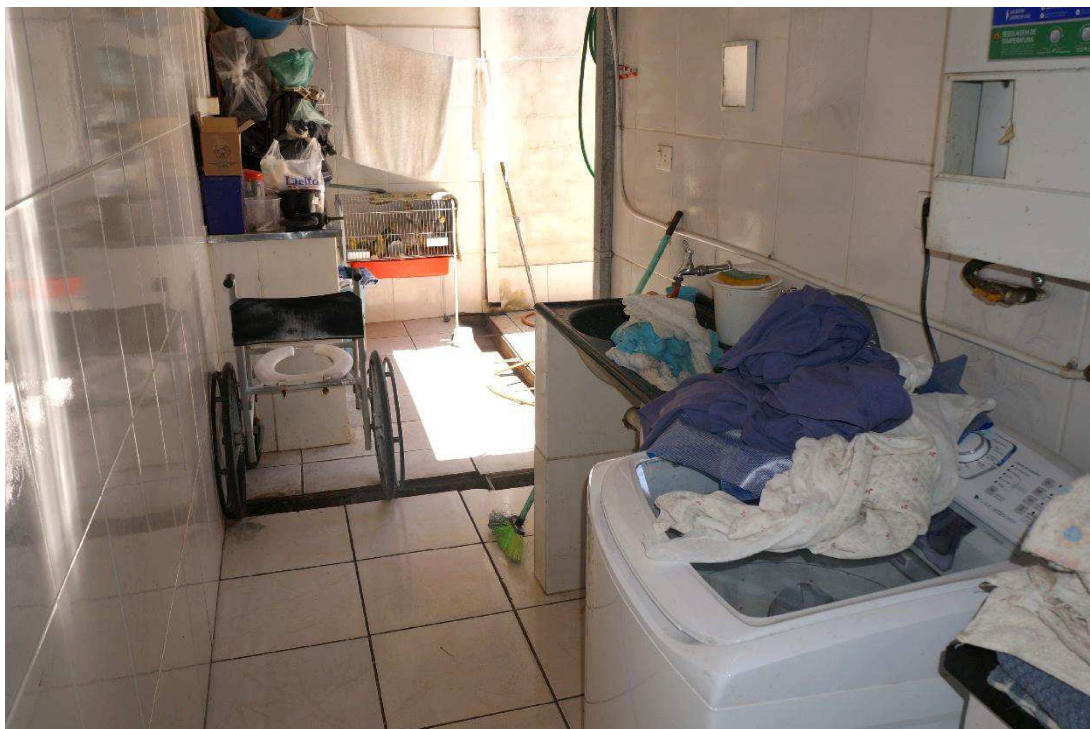


Figura 11. Área de serviços.

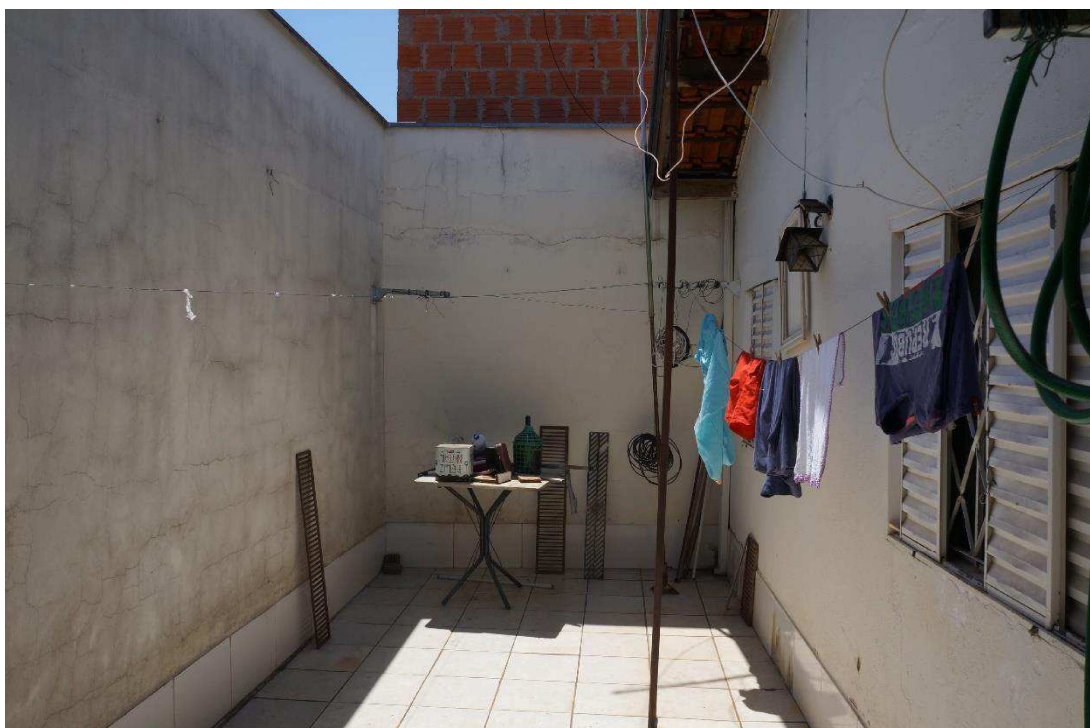


Figura 12. Quintal dos fundos.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis no mesmo bairro da propriedade avaliando.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	90,00	R\$ 220.000,00	R\$ 7.857,14
2	127,00	R\$ 250.000,00	R\$ 7.171,05
3	101,00	R\$ 250.000,00	R\$ 8.026,32
4	90,00	R\$ 230.000,00	R\$ 7.538,46
5	130,00	R\$ 220.000,00	R\$ 6.842,11
6	100,00	R\$ 290.000,00	R\$ 7.307,69

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 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,

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

Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 220.000,00	90,00	R\$ 2.444,44	0,93125	0,90	R\$ 2.048,74
2	R\$ 250.000,00	127,00	R\$ 1.968,50	1,01497	0,90	R\$ 1.798,18
3	R\$ 250.000,00	101,00	R\$ 2.475,25	0,95848	0,90	R\$ 2.135,23
4	R\$ 230.000,00	90,00	R\$ 2.555,56	0,93125	0,90	R\$ 2.141,87
5	R\$ 220.000,00	130,00	R\$ 1.692,31	1,02091	0,90	R\$ 1.554,93
6	R\$ 290.000,00	100,00	R\$ 2.900,00	0,95610	0,90	R\$ 2.495,42
Valor Unitário Médio						R\$ 2.029,06

Tabela 2, Tratamento com fatores.

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &119,67 \text{ m}^2 \times \text{R}\$2.029,06= \\ &\quad \text{R}\$ 242.817,89 \\ &\text{Arredondando:} \end{aligned}$$

R\$243.000,00
(Duzentos e quarenta e três mil reais.)

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

5. ANEXOS

- 1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.
- 2- Certidão de valor venal.

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

Piracicaba, 06 de dezembro de 2019.

EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

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