

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ

Processo Digital nº: 1015077-51.2018.8.26.0309
Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Intimação
Autor: Randon Administradora de Consórcios Ltda
Réu: Airton Camargo Transportes

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 6802, sendo um apartamento com 74 m² localizado no 1º Andar, edifício Parque Nova Cidade, situado na Rua Tapajos, nº 215, Vila Santa Maria, Jundiaí- 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 07/11/2019 às 09:00. Nenhuma das partes compareceu, portanto, não foi possível adentrar o condomínio para a avaliação.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro civil



Figura 3. Muro do condomínio



Figura 4. Entrada do condomínio

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro civil



Figura 5. Condomínio Parque Nova Cidade



Figura 6. Portaria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EJI ARAKI, em 27/08/2023 às 17:32, sob o número WJAJ1207000446860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002032-27.2023.8.26.0309 e código 31BCA7E.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro civil



Figura 7. Edifício.

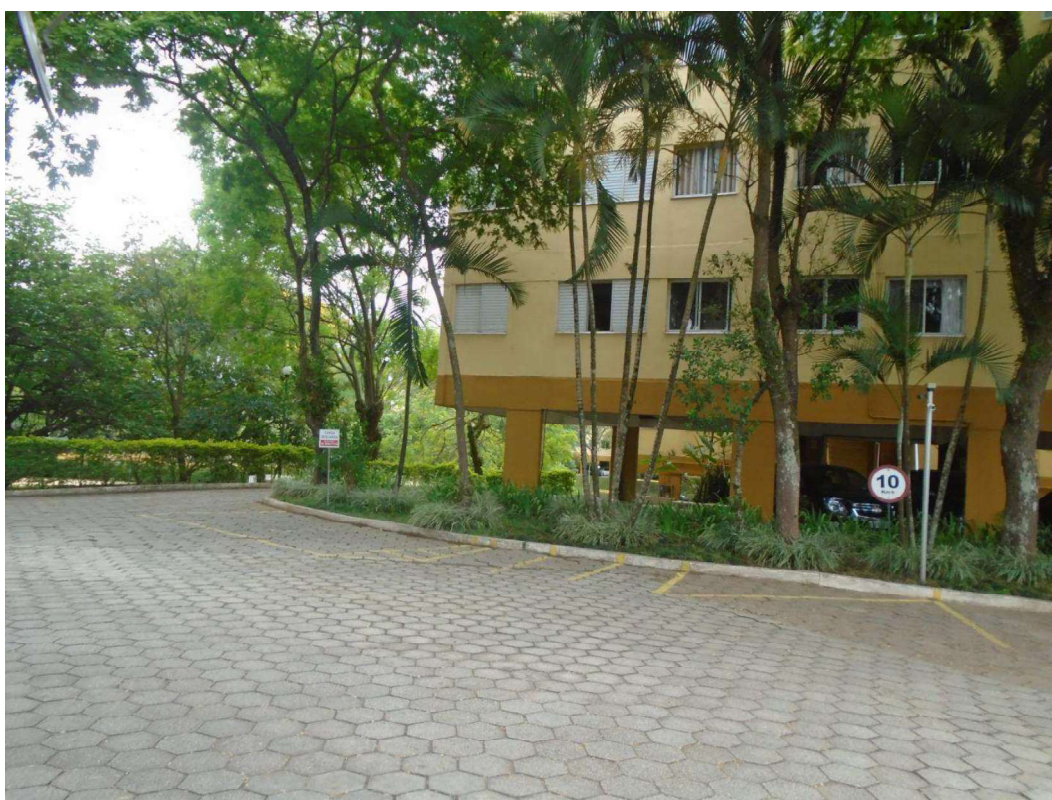


Figura 8. Entrada do condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro civil

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis na mesma rua.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

| Dado | Área (m ²) | Valor R\$ | Valor unitário R\$/m ² |
|------|------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1 | 104,00 | R\$ 270.000,00 | R\$ 2.596,15 |
| 2 | 80,00 | R\$ 285.000,00 | R\$ 3.562,50 |
| 3 | 75,00 | R\$ 310.000,00 | R\$ 4.133,33 |
| 4 | 74,00 | R\$ 300.000,00 | R\$ 4.054,05 |
| 5 | 74,00 | R\$ 270.000,00 | R\$ 3.648,65 |
| 6 | 74,00 | R\$ 250.000,00 | R\$ 3.378,38 |

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 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.

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,

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

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro civil

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\$ 270.000,00 | 104,00 | R\$ 2.596,15 | 1,04346 | 0,90 | R\$ 2.438,08 |
| 2 | R\$ 285.000,00 | 80,00 | R\$ 3.562,50 | 1,01968 | 0,90 | R\$ 3.269,35 |
| 3 | R\$ 310.000,00 | 75,00 | R\$ 4.133,33 | 1,00336 | 0,90 | R\$ 3.732,50 |
| 4 | R\$ 300.000,00 | 74,00 | R\$ 4.054,05 | 1,00000 | 0,90 | R\$ 3.648,65 |
| 5 | R\$ 270.000,00 | 74,00 | R\$ 3.648,65 | 1,00000 | 0,90 | R\$ 3.283,78 |
| 6 | R\$ 250.000,00 | 74,00 | R\$ 3.378,38 | 1,00000 | 0,90 | R\$ 3.040,54 |
| Valor Unitário Médio | | | | | | R\$ 3.235,49 |

Tabela 2, Tratamento com fatores.

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &74,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$3.235,49 = \text{R}\$239.425,92 \\ &\text{Arredondando:} \end{aligned}$$

R\$ 239.500,00
(Duzentos e trinta e nove mil e quinhentos reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EJI ARAKI, em 17/03/2023 às 17:32, sob o número WJAJ1207000446860. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002032-27.2023.8.26.0309 e código 31BC7C7E.

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.

Jundiaí, 26 de novembro de 2019.

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

PESQUISA DE IMÓVEIS NA MESMA RUA

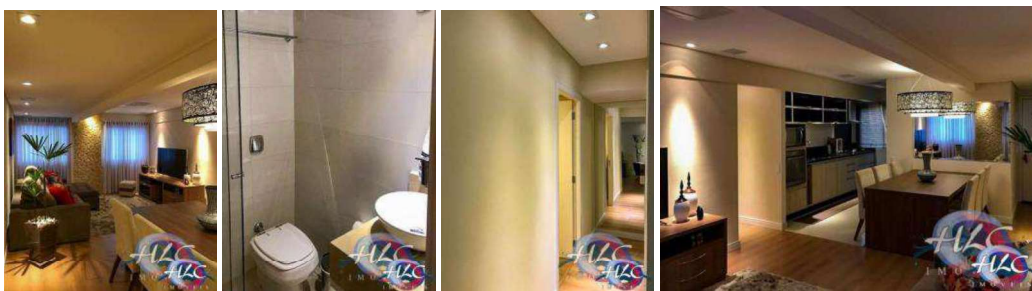
- 1) Apartamento com 104 m², localizado na rua Tapajós- Bairro Vila St^a Maria. **Valor:** R\$ 270.000,00
Contato: Sólida imóveis **Telefone:** (11)94572-4217 **Data da Pesquisa:** 22/11/2019



- 2) Apartamento com 80 m², localizado na rua Tapajós- Bairro Vila St^a Maria. **Valor:** R\$ 285.000,00
Contato: Stack imóveis **Telefone:** (11)4586-4220 **Data da Pesquisa:** 22/11/2019



- 3) Apartamento com 75 m², localizado na rua Tapajós- Bairro Vila St^a Maria. **Valor:** R\$ 310.000,00
Contato: Chenquer imóveis Ltda Epp **Telefone:** (11)4216-3253 **Data da Pesquisa:** 22/11/2019



- 4) Apartamento com 74 m², localizado na rua Tapajós- Bairro Vila St^a Maria. **Valor:** R\$ 300.000,00
Contato: Leila Beatris imóveis **Telefone:** (11)4805-1717 **Data da Pesquisa:** 22/11/2019



ANEXO I- Pesquisa de imóveis

- 5) Apartamento com 74 m², localizado na rua Tapajós- Bairro Vila St^a Maria. **Valor:** R\$ 270.000,00
Contato: Distak imóveis **Telefone:** (11)4522-5512 **Data da Pesquisa:** 22/11/2019



- 6) Apartamento com 74 m², localizado na rua Tapajós- Bairro Vila St^a Maria. **Valor:** R\$ 250.000,00
Contato: Distak imóveis **Telefone:** (11)4522-5512 **Data da Pesquisa:** 22/11/2019



FONTES DA PESQUISA

- 1) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-maria-bairros-jundiai-com-garagem-104m2-venda-RS270000-id-95061777/?_vt=rpci:b
- 2) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-maria-bairros-jundiai-com-garagem-80m2-venda-RS285000-id-2455558171/?_vt=rpci:b
- 3) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-maria-bairros-jundiai-com-garagem-75m2-venda-RS310000-id-93690755/?_vt=rpci:b
- 4) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-maria-bairros-jundiai-com-garagem-74m2-venda-RS300000-id-85049412/?_vt=rpci:b
- 5) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-maria-bairros-jundiai-com-garagem-74m2-venda-RS270000-id-2274875630/?_vt=rpci:b
- 6) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-santa-maria-bairros-jundiai-com-garagem-74m2-venda-RS250000-id-2275025541/?_vt=rpci:b