

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

Processo Nº: 1081348-29.2014.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: ESTAÇÃO DAS ARTES COMUNICAÇÃO INTEGRADA EPP

Executado: ANGELO PEDRO PIOVESAN NETO e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de uma vaga de garagem constante nos autos, sendo matrícula 91.318. Trata-se da vaga de garagem nº 21, localizado no subsolo do Edifício Mansão do Estoril, situado na Rua Calógero Calía, 370, Vila Santo Estefano, São Paulo- SP. A vaga possui área útil de 10,031 m².

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 10/06/2021 às 11:00. Houve comparecimento de uma das partes, foi possível adentrar o imóvel para a avaliação.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

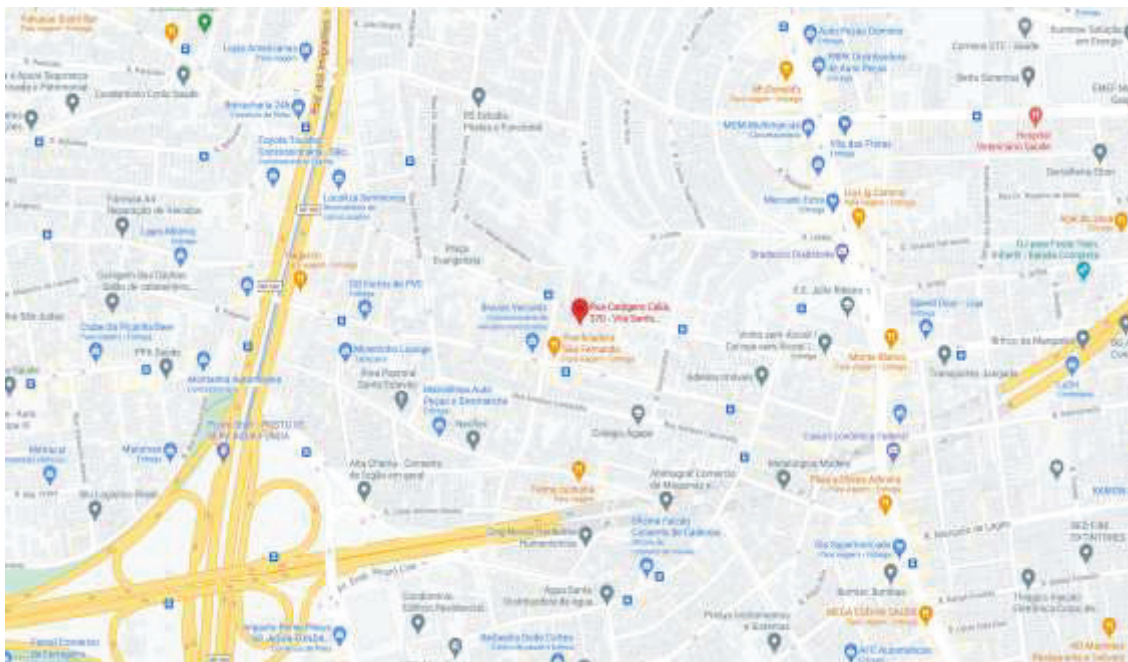


Figura 1. Localização do Imóvel.



Foto 1. Frente do Edifício.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 2. Número de identificação.



Foto 3. Entrada da garagem.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

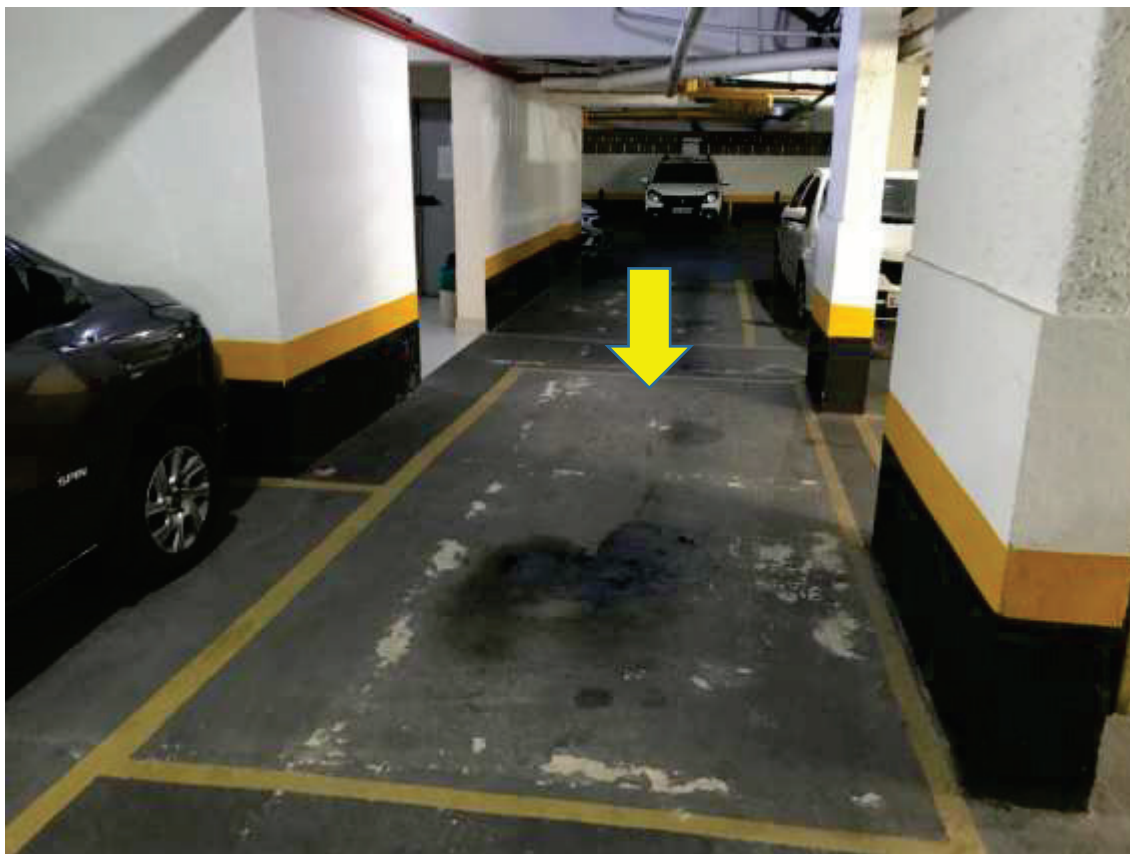


Foto 4. Vaga de garagem.

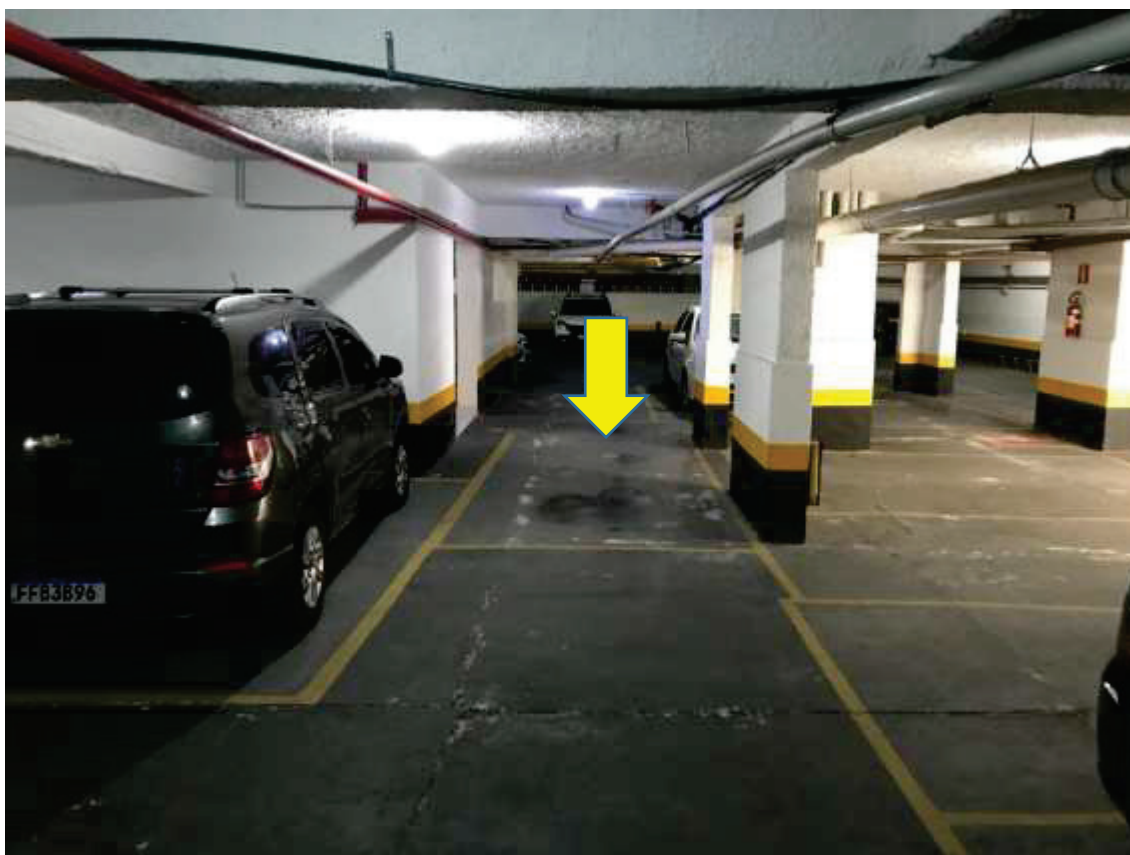


Foto 5. Vaga de garagem.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 6. Garagem.

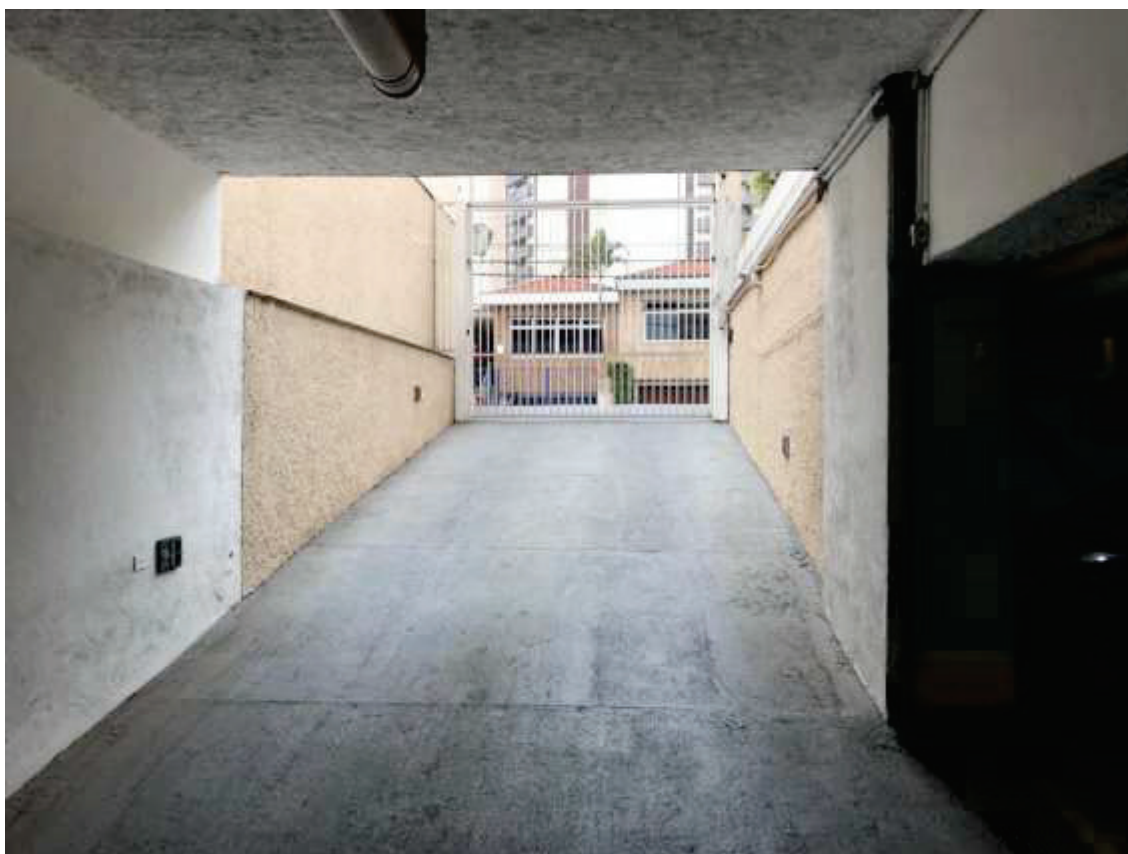


Foto 7. Saída garagem.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis do mesmo condomínio que do imóvel avaliando.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	120,45	R\$ 595.000,00	R\$ 4.939,81
2	120,45	R\$ 650.000,00	R\$ 5.396,43
3	120,45	R\$ 670.000,00	R\$ 5.562,47
4	120,45	R\$ 620.000,00	R\$ 5.147,36
5	120,45	R\$ 750.000,00	R\$ 6.226,65
6	120,45	R\$ 570.000,00	R\$ 4.732,25

Tabela 1, Pesquisa de Dados de Mercado. Ver ANEXO 1.

Como se trata de amostras do mesmo condomínio, consideramos a área igual para todos.

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 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta

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.

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 Oferta (Fo)	
1	R\$ 595.000,00	120,45	R\$ 4.939,81	0,90	R\$ 4.445,83
2	R\$ 650.000,00	120,45	R\$ 5.396,43	0,90	R\$ 4.856,79
3	R\$ 670.000,00	120,45	R\$ 5.562,47	0,90	R\$ 5.006,23
4	R\$ 620.000,00	120,45	R\$ 5.147,36	0,90	R\$ 4.632,63
5	R\$ 750.000,00	120,45	R\$ 6.226,65	0,90	R\$ 5.603,99
6	R\$ 570.000,00	120,45	R\$ 4.732,25	0,90	R\$ 4.259,03
				Valor médio=	R\$ 4.800,75

Tabela 2, Tratamento com fatores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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 no 1º subsolo iremos utilizar a área equivalente de 0,50.

Verificando a matrícula da vaga de garagem vemos que possui 10,031 m² de área útil o que então equivaleria a 10,031 m² x 0,50 = 5,0155 m² de construção.

Cálculo do valor das garagens:

Área relativa das garagens: $5,0155 \text{ m}^2 / (120,45 \text{ m}^2 + 5,0155 \text{ m}^2) = 4\%$

Área relativa do apartamento: $120,45 \text{ m}^2 / (120,45 \text{ m}^2 + 5,0155 \text{ m}^2) = 96\%$

Calculando o valor do apartamento teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &120,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.800,75 = \text{R\$ } 578.250,00 \end{aligned}$$

4. CONCLUSÃO

Portanto o valor da garagem é de $\text{R\$ } 578.250,00 \times 4\% = \text{R\$ } 23.115,62$

Arredondando:

R\$ 23.000,00
(Vinte e três 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, 18 de junho de 2021.

Eduardo Eiji Araki

Engenheiro Civil - CREASP 5060572201

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

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

Processo Nº: 1081348-29.2014.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: ESTAÇÃO DAS ARTES COMUNICAÇÃO INTEGRADA EPP

Executado: ANGELO PEDRO PIOVESAN NETO 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 91.317. Trata-se do apartamento nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Mansão do Estoril, situado na Rua Calógero Calía, 370, Vila Santo Estefano, São Paulo- SP. O Imóvel possui área útil de 120,45 m², com 03 dormitórios sendo (02 suítes e 01 quarto), cozinha, sala, 03 banheiros sendo (02 ref. à suíte e 01 banheiro social), área de serviço e dependências para empregada. O Edifício possui dois elevadores, sendo um social e um de serviço. O Condomínio possui quadra, academia, salão com churrasqueira e salão de festas.

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 10/06/2021 às 11:00. Houve comparecimento de uma das partes, foi possível adentrar o imóvel para a avaliação.

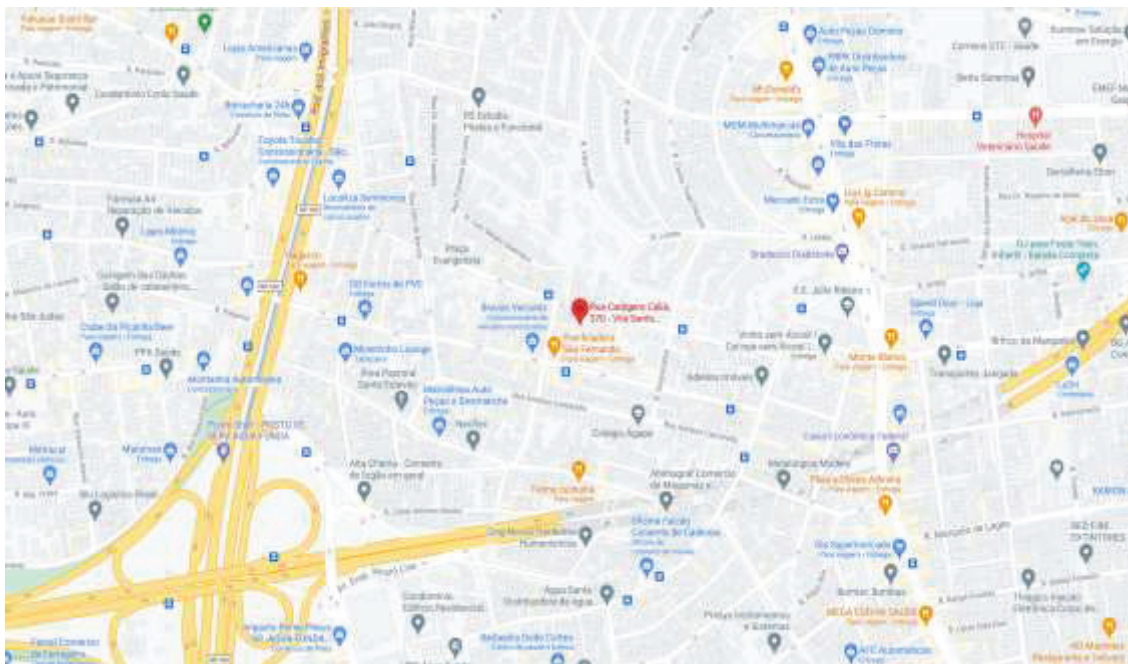


Figura 1. Localização do Imóvel.

A região do imóvel em questão possui um sistema básico de infraestrutura urbana, portanto: vias asfaltadas, rede de água e esgoto, rede elétrica e rede de telecomunicações. Trata-se de uma área mista (residencial e comercial).

Nas proximidades do imóvel tem mercados, academias, escolas, correios, cartório, agência bancária, farmácias e hospitais, dentro de um raio de 2 km.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 1. Frente do Edifício.



Foto 2. Número de identificação.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 3. Elevador social e de serviço.

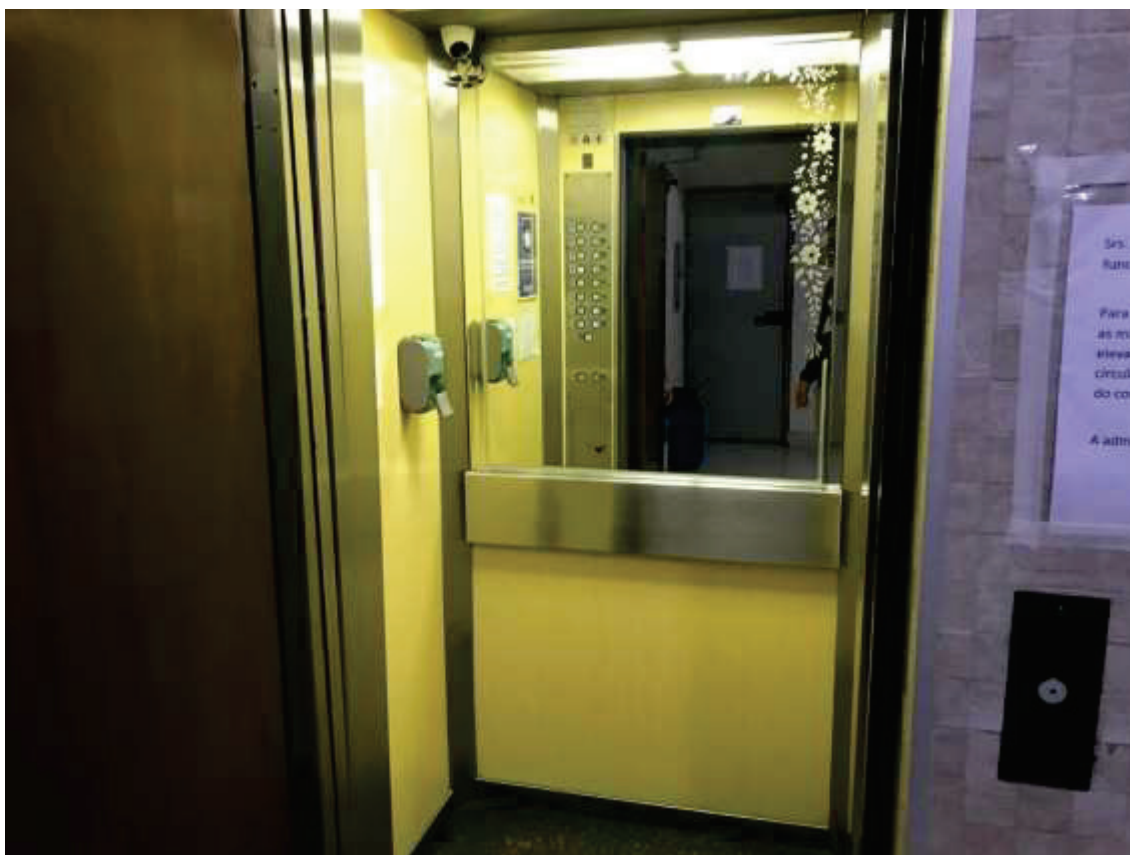


Foto 4. Elevador social.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 5. Elevador de serviço.



Foto 6. Entrada do apartamento.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 7. Identificação do apartamento.



Foto 8. Sala.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 9. Quarto. Suíte 1.



Foto 10. Banheiro. Suíte 1.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 11. Banheiro social.



Foto 12. Quarto. Suíte 2

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 13. Banheiro. Suíte 2.



Foto 14. Quarto 1.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 15. Quarto 1.



Foto 16. Cozinha.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 17. Área de serviço.



Foto 18. Banheiro. Dependências da empregada.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 19. Quarto. Dependências da empregada.



Foto 20. Salão de Festas.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 21. Salão de Festas.



Foto 22. Academia.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 23. Salão com churrasqueira.



Foto 24. Quadra.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

No ANEXO 1 fizemos a Pesquisa de Dados de Mercado com imóveis do mesmo condomínio que do imóvel avaliando.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	120,45	R\$ 595.000,00	R\$ 4.939,81
2	120,45	R\$ 650.000,00	R\$ 5.396,43
3	120,45	R\$ 670.000,00	R\$ 5.562,47
4	120,45	R\$ 620.000,00	R\$ 5.147,36
5	120,45	R\$ 750.000,00	R\$ 6.226,65
6	120,45	R\$ 570.000,00	R\$ 4.732,25

Tabela 1, Pesquisa de Dados de Mercado. Ver ANEXO 1.

Como se trata de amostras do mesmo condomínio, consideramos a área igual para todos.

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 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta

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.

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 Oferta (Fo)	
1	R\$ 595.000,00	120,45	R\$ 4.939,81	0,90	R\$ 4.445,83
2	R\$ 650.000,00	120,45	R\$ 5.396,43	0,90	R\$ 4.856,79
3	R\$ 670.000,00	120,45	R\$ 5.562,47	0,90	R\$ 5.006,23
4	R\$ 620.000,00	120,45	R\$ 5.147,36	0,90	R\$ 4.632,63
5	R\$ 750.000,00	120,45	R\$ 6.226,65	0,90	R\$ 5.603,99
6	R\$ 570.000,00	120,45	R\$ 4.732,25	0,90	R\$ 4.259,03
				Valor médio=	R\$ 4.800,75

Tabela 2, Tratamento com fatores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} & \text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ & 120,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.800,75 = \text{R\$ } 578.250,00 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$ 580.000,00
(Quinhentos e oitenta mil reais)

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, 18 de junho de 2021.

Eduardo Eiji Araki

Engenheiro Civil - CREASP 5060572201

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