

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

## **EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM CÍVEL CENTRAL**

Processo nº: 0083736-43.2019.8.26.0100  
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Inadimplemento  
Exequente: Organizacao Educacional Santa Rita de Cassia Ltda  
Executado: Paulo Rogerio Perico e outros

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

#### **1. OBJETIVO**

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, de matrícula 170.115, sendo um sobrado de número 12 na Travessa Padre Vitalis Barendse, 12 - Jardim Cotiana – 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. ZONEAMENTO**

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

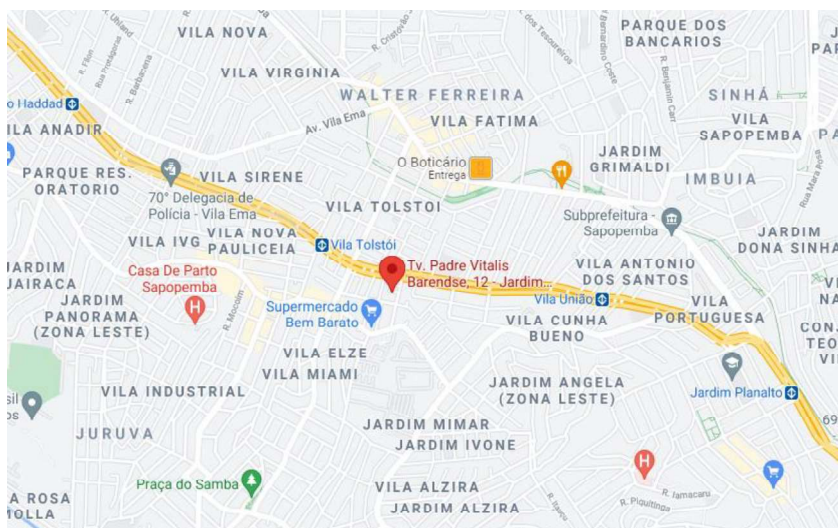


Figura 1. Localização

Vila Tolstói é um bairro da Zona Leste, região Sudeste da cidade de São Paulo, localizado entre os distritos de São Lucas e Sapoemba.

Possui cerca de 30 mil habitantes, localiza-se próximo ao principal centro comercial do distrito da Av. Sapoemba (entre o nº 8.000 e 9.500), local onde estão instaladas diferentes agências bancárias, comércio diversos e as grandes redes de eletroeletrônicos, supermercados e escolas.

Pela dinâmica que a região está passando, a Vila Tolstói acaba de receber a construção da sede do Comando de Policiamento, com a instalação da futura sede do 19º Batalhão da Polícia Militar.

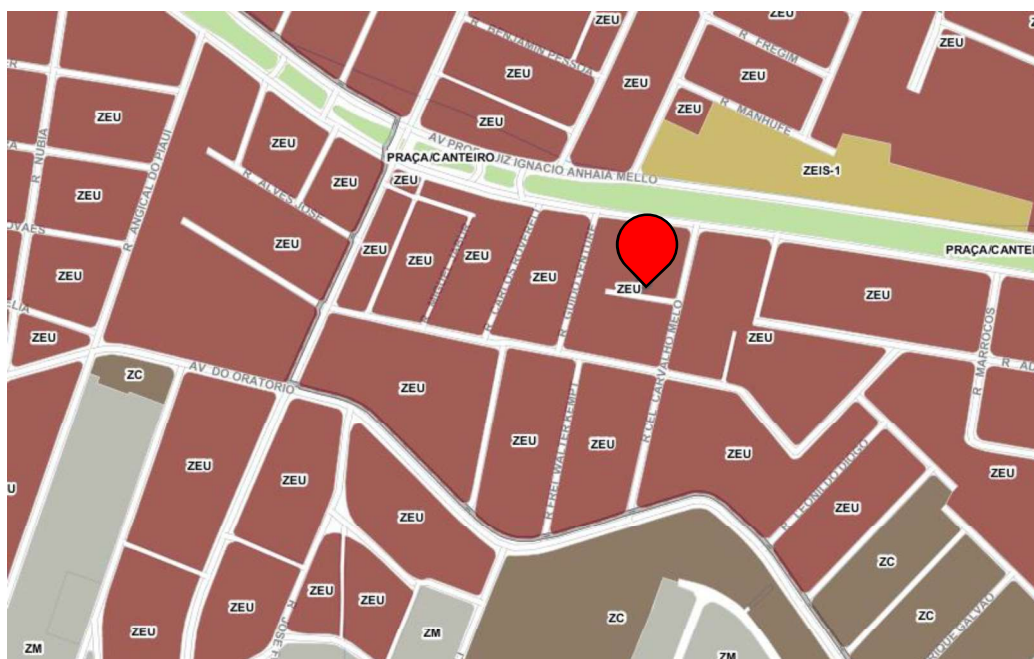


Figura 2. Zoneamento. Fonte: zoneamento online de São Paulo

EDUARDO EIJI ARAKI  
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

O imóvel avaliando está a 400m da clínica Cartão de todos e 6km do Central Plaza Shopping. Está a 180m do supermercado mais próximo e 450m da rede bancária mais próxima. Está a 490m da escola mais próxima e a apenas 50m do ponto de ônibus que se encontra na mesma quadra do imóvel.



Figura 3. Situação do imóvel. Fonte: mapa digital da cidade de São Paulo

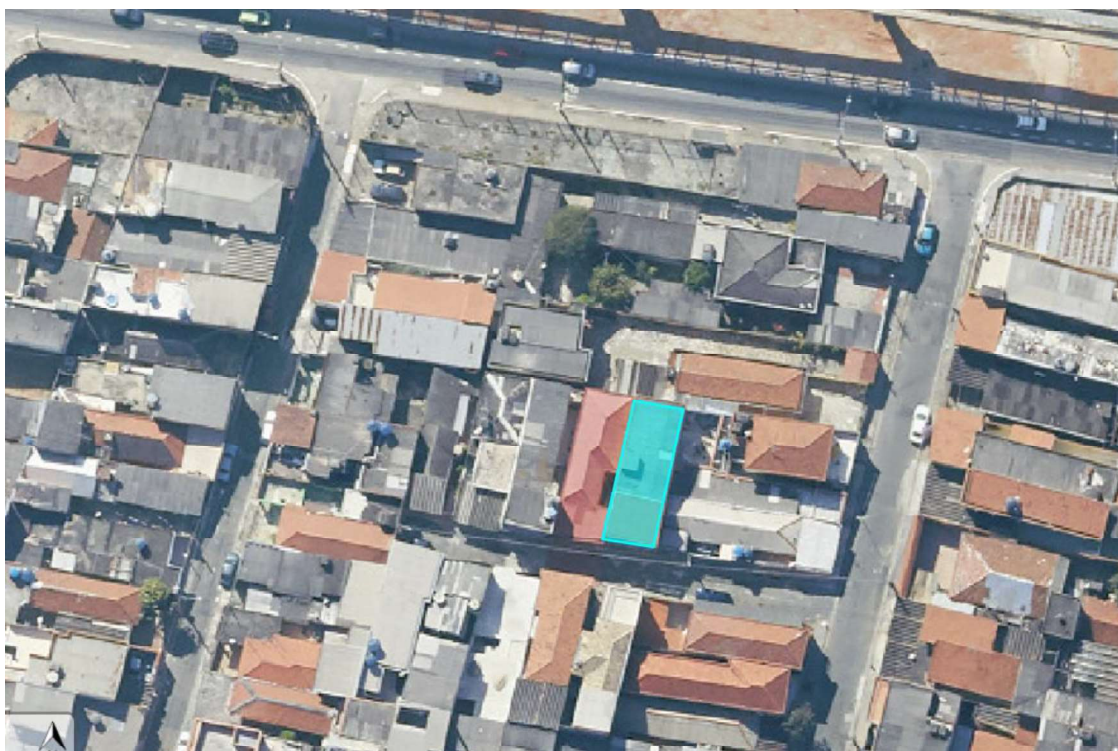


Figura 4. Ortofoto do imóvel. Fonte: mapa digital da cidade de São Paulo

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

O imóvel faz parte da zona Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), que são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 03/08/2021 às 14:00. Apenas a parte ré estava presente.

Material fotográfico:



Figura 5. Vista aérea

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. Vista aérea



Figura 7. Vista da rua

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Vista da rua



Figura 9. Fachada

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Garagem térreo.



Figura 11. Subsolo

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 12. Subsolo



Figura 13. Subsolo



EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 14. Cozinha



Figura 15. Cozinha

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 16. Sala



Figura 17. Banheiro

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 18. Quarto 1



Figura 19. Quarto 1

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 20. Quarto 2



Figura 21. Quarto 2

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

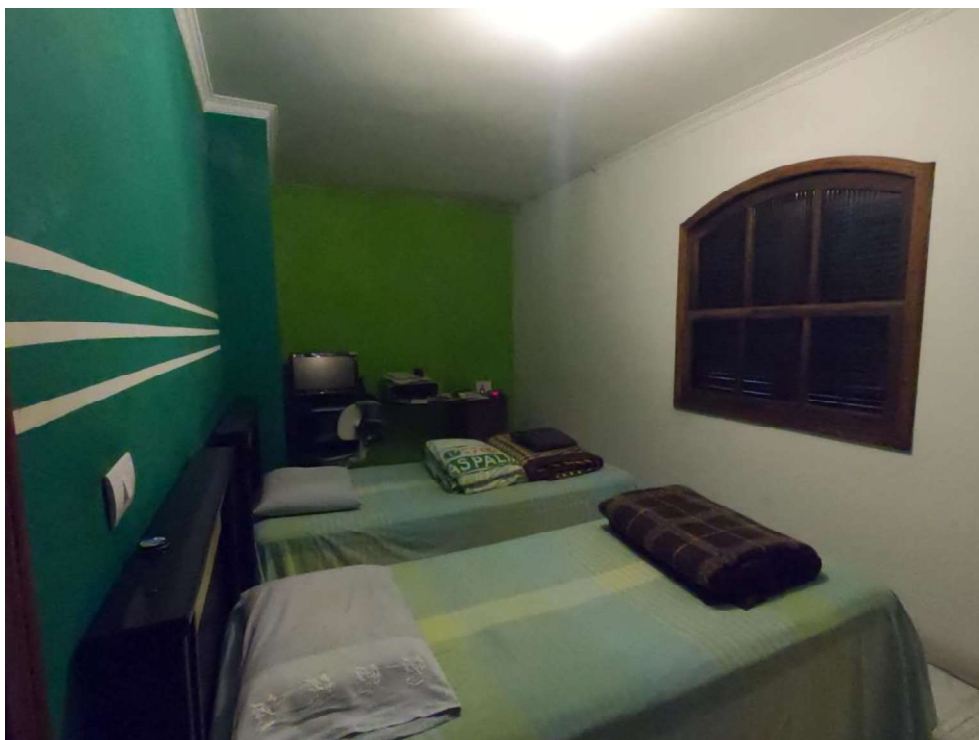


Figura 22. Quarto 3



Figura 23. Sacada

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 24. Escada para pavimento superior

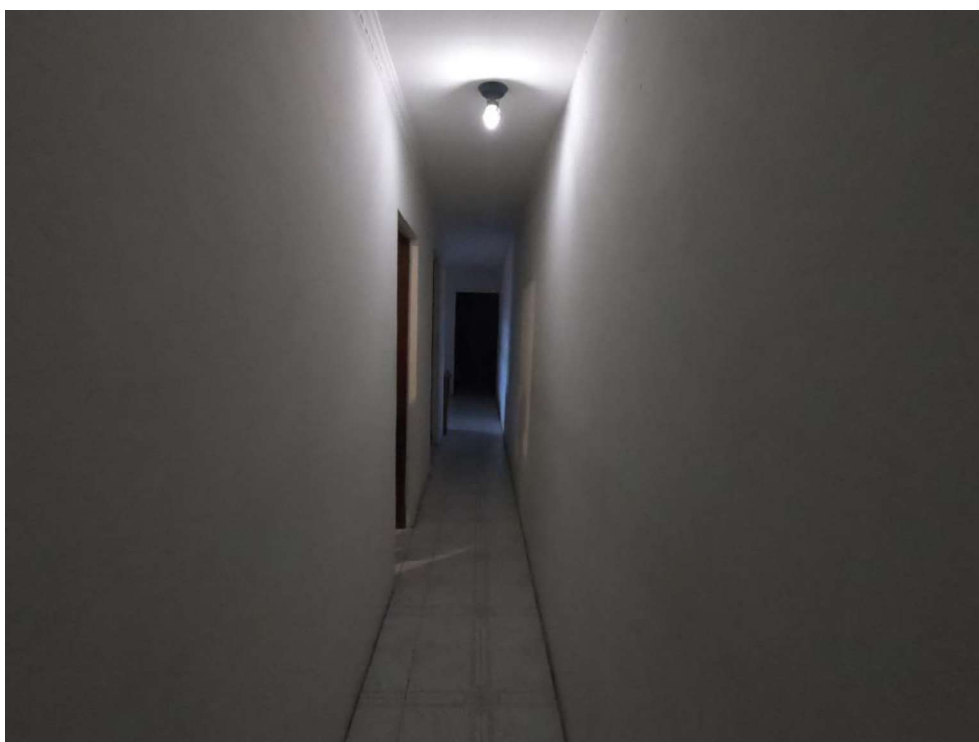


Figura 25. Corredor pavimento superior

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

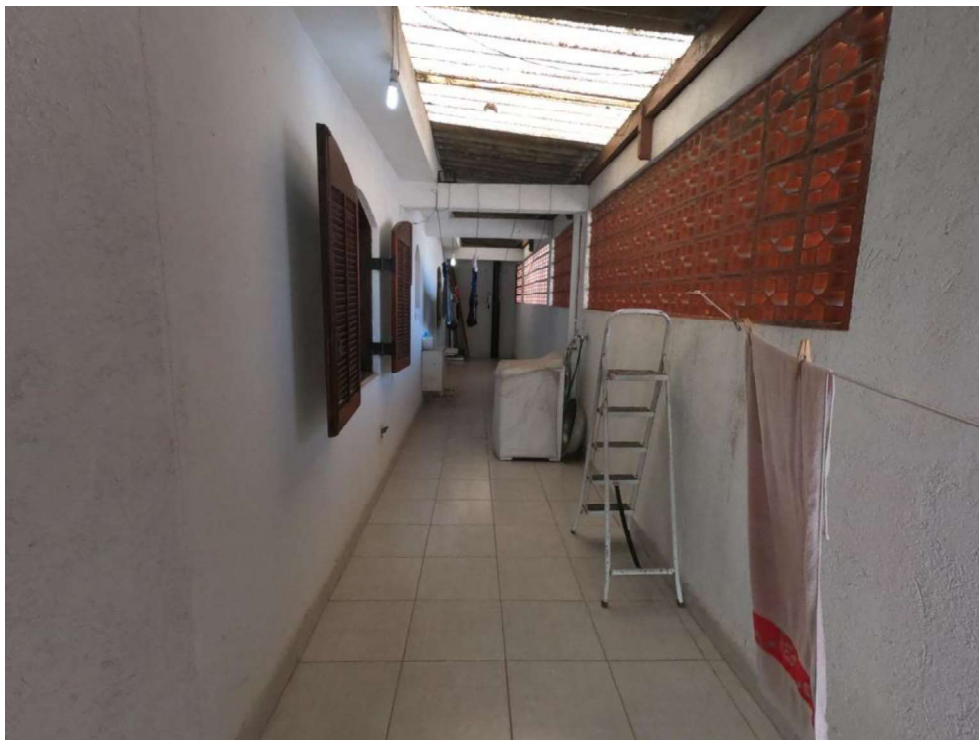


Figura 26. Corredor externo pavimento superior



Figura 27. Banheiro pavimento superior

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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

**Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado**

Dado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor R\$	Valor unitário R\$/m <sup>2</sup>
1	200,00	R\$ 590.000,00	R\$ 2.950,00
2	92,00	R\$ 450.000,00	R\$ 4.891,30
3	240,00	R\$ 560.000,00	R\$ 2.333,33
4	240,00	R\$ 889.000,00	R\$ 3.704,17
5	210,00	R\$ 530.000,00	R\$ 2.523,81
6	138,00	R\$ 640.000,00	R\$ 4.637,68

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o Grau de Fundamentação I, 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 I devemos ter pelo menos 3 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.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área



EDUARDO EIJI ARAKI  
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**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.

**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:

<p><b><math>Fa = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/4} \Rightarrow</math> quando a diferença for inferior a 30%</b></p> <p style="text-align: center;">OU,</p> <p><b><math>Fa = \frac{\text{área de elemento pesquisado}}{\text{área de elemento avaliando}}^{1/8} \Rightarrow</math> quando a diferença for superior a 30%</b></p>
--

**Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores**

Dado	Valor R\$	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valor unitário R\$/m <sup>2</sup>	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m <sup>2</sup>
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 590.000,00	200,00	R\$ 2.950,00	1,06	0,90	R\$ 2.830,39
2	R\$ 450.000,00	92,00	R\$ 4.891,30	0,92	0,90	R\$ 4.032,33
3	R\$ 560.000,00	240,00	R\$ 2.333,33	1,08	0,90	R\$ 2.295,71
4	R\$ 889.000,00	240,00	R\$ 3.704,17	1,08	0,90	R\$ 3.644,45
5	R\$ 530.000,00	210,00	R\$ 2.523,81	1,07	0,90	R\$ 2.437,84
6	R\$ 640.000,00	138,00	R\$ 4.637,68	1,02	0,90	R\$ 4.280,60
						R\$ 3.253,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2021 às 14:31, sob o número WJMJ21413389856. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0083736-43.2019.8.26.0100 e código B739DF9.

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

## 5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio  
 $126\text{m}^2 \times \text{R}\$ 3.253,55 = \text{R}\$ 409.947,30$   
Arredondando:

**R\$ 410.000,00**  
(quatrocentos e dez mil reais)

## 6. 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, 16 de agosto de 2021

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

## ANEXO 1 - QUESITOS

1) Endereço: Rua Manuel de Arruda Castanho, 188 - Vila Tolstoi, São Paulo - SP

Preço: R\$ 590.000

Área: 200m<sup>2</sup>

Anunciante: L.D. IMOVEIS LTDA - ME

Contato: (11) 94334-3719

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-tolstoi-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS590000-id-2513809613/>

Data: 16/08/2021



ANEXO 1 - QUESITOS

2) Endereço: Rua Guido Venture - Vila Tolstoj, São Paulo - SP

Preço: R\$ 450.000

Área: 92m<sup>2</sup>

Anunciante: MHC Consultoria Imobiliária

Contato: (11) 95087-2223

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-tolstoj-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS450000-id-2517364286/>

Data: 16/08/2021



## ANEXO 1 - QUESITOS

3) Endereço: Rua Correia da Câmara, 123 - Vila Tolstoj, São Paulo - SP

Preço: R\$ 560.000

Área: 240m<sup>2</sup>

Anunciante:

Contato:

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-tolstoj-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS560000-id-2514239778/>

Data: 16/08/2021



## ANEXO 1 - QUESITOS

4) Endereço: Rua Plínio Mota - Vila Tolstoj, São Paulo - SP

Preço: R\$ 889.000

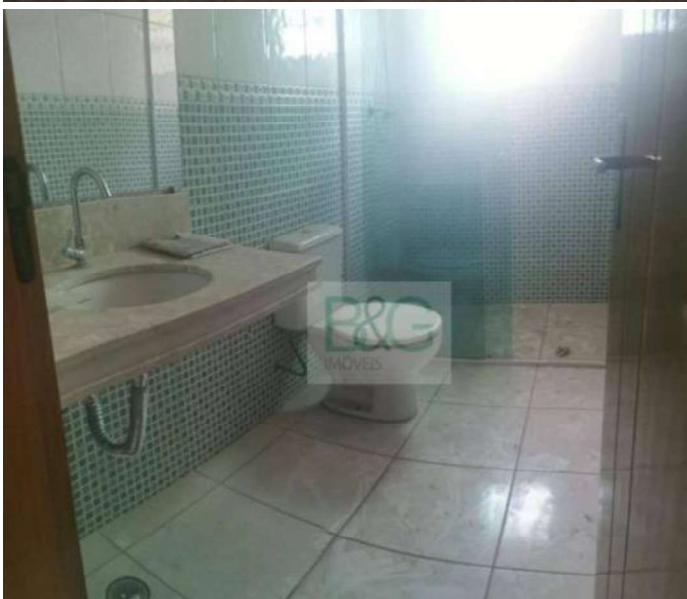
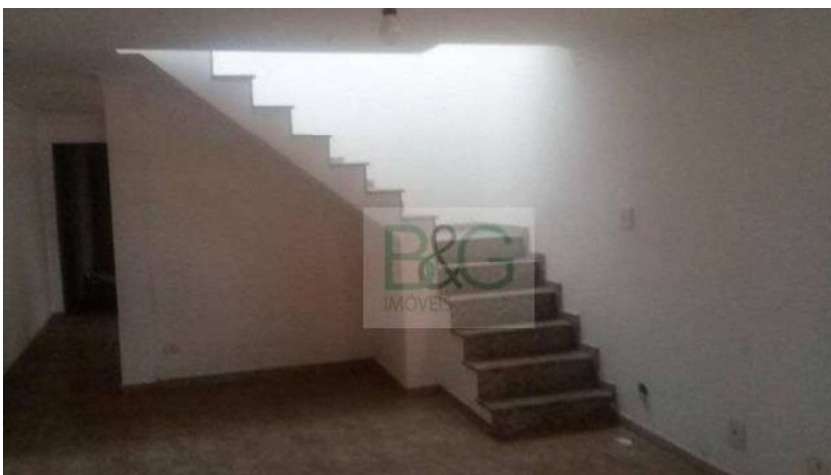
Área: 240m<sup>2</sup>

Anunciante: B E G IMOVEIS

Contato: (11) 94756-8523

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-tolstoj-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS889000-id-2506409392/>

Data: 16/08/2021



ANEXO 1 - QUESITOS

5) Endereço: Rua Aparecido Carlos Ferreira Correa - Vila Tolstoi, São Paulo – SP

Preço: R\$ 530.000

Área: 210m<sup>2</sup>

Anunciante: CLAUDINO IMOVEIS

Contato: (11) 2721-2100

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-tolstoi-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS530000-id-2477921233/>

Data: 16/08/2021



ANEXO 1 - QUESITOS

6) Endereço: Rua Bacia do Suacuí - Vila Tolstoi, São Paulo – SP

Preço: R\$ 640.000

Área: 138m<sup>2</sup>

Anunciante: MGP IMOBILIARIA LTDA

Contato: (11) 2632-2000

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-tolstoi-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-138m2-venda-RS640000-id-2513240579/>

Data: 16/08/2021

