

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ

Processo Digital nº: 0003316-63.2020.8.26.0020

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Causas Supervenientes à Sentença

Exeqüente: Isabella Brunetti Kollar

Executado Bruno Enrique Brunetti Kollar

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo uma casa de número 160, na Rua Antônio Ribeiro de Moraes, Limão, São Paulo – SP. Sendo um sobrado geminado possuindo no térreo 2 vagas de garagem, sala, cozinha, lavabo. Nos fundos possui edícula com lavanderia, 1 quarto, 1 banheiro de serviço e uma área de lazer sobre a laje da edícula descoberta com churrasqueira e pia. No piso superior temos 3 quartos e um banheiro social com banheira.

O imóvel encontra-se locado com inquilino.

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



Figura 1. Imóvel no distrito Limão

Limão é um distrito situado na Zona Norte do município de São Paulo. Possui 80.571 habitantes (2010), IDH de 0,847 e renda média de R\$ 1.110,11.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

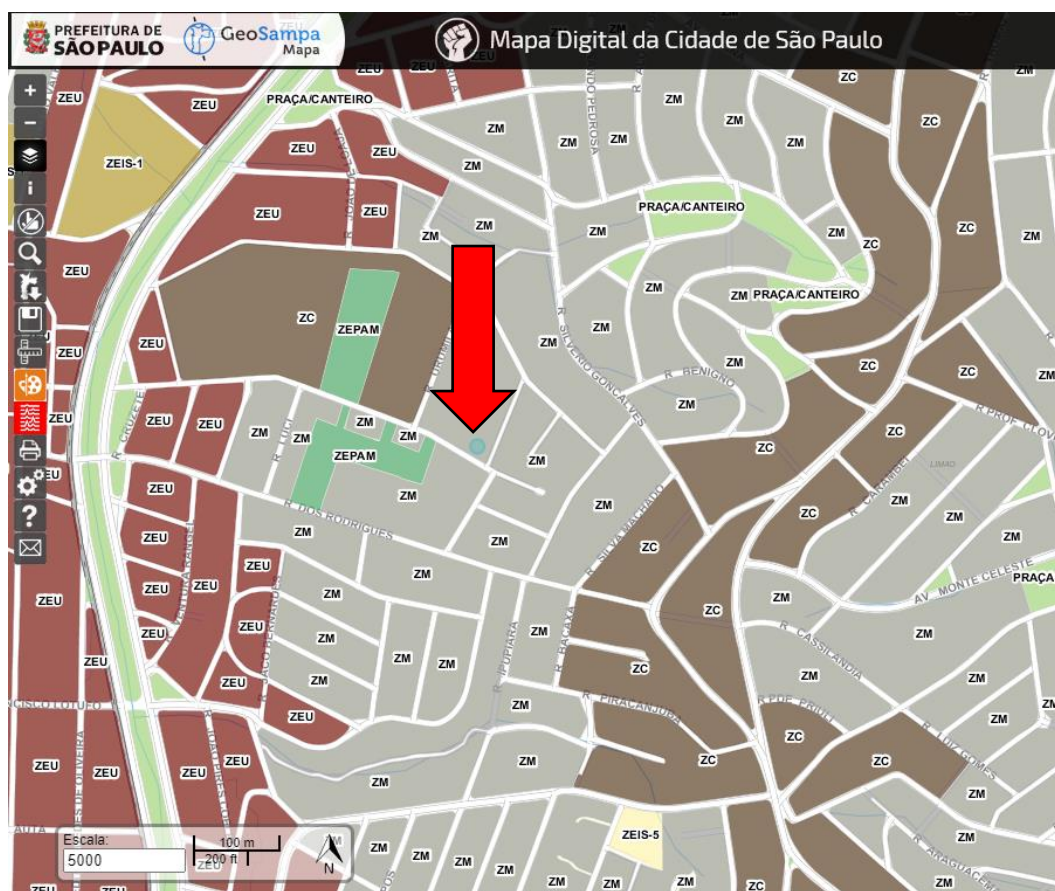


Figura 2. Imóvel na Zona Mista

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

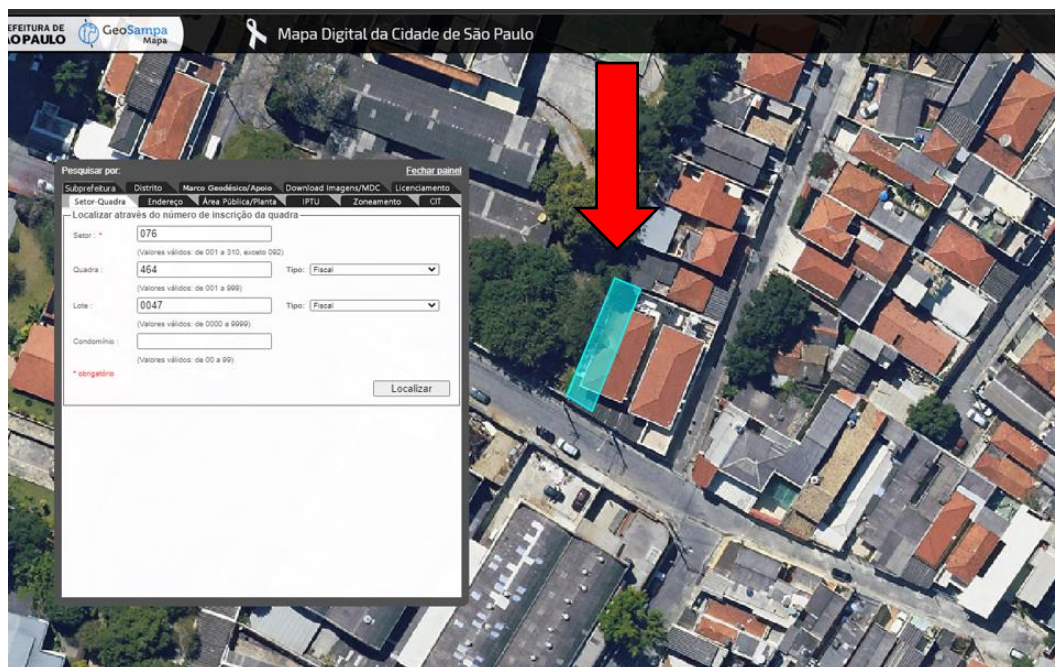


Figura 3. Localização do imóvel

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 08/11/2022 às 12:00.

Material fotográfico:



Figura 4. Vista da rua



Figura 5. Identificação numérica

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. Identificação numérica



Figura 7. Fachada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Garagem



Figura 9. Sala de estar e jantar

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Sala de estar e jantar

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 11. Lavabo

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 12. Cozinha e copa



Figura 13. Cozinha

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 14. Área de serviço



Figura 15. Escada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 16. Área de serviço

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 17. Despensa

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 18. Banheiro

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 19. Churrasqueira



Figura 20. Sacada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 21. Escada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 22. Quarto

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

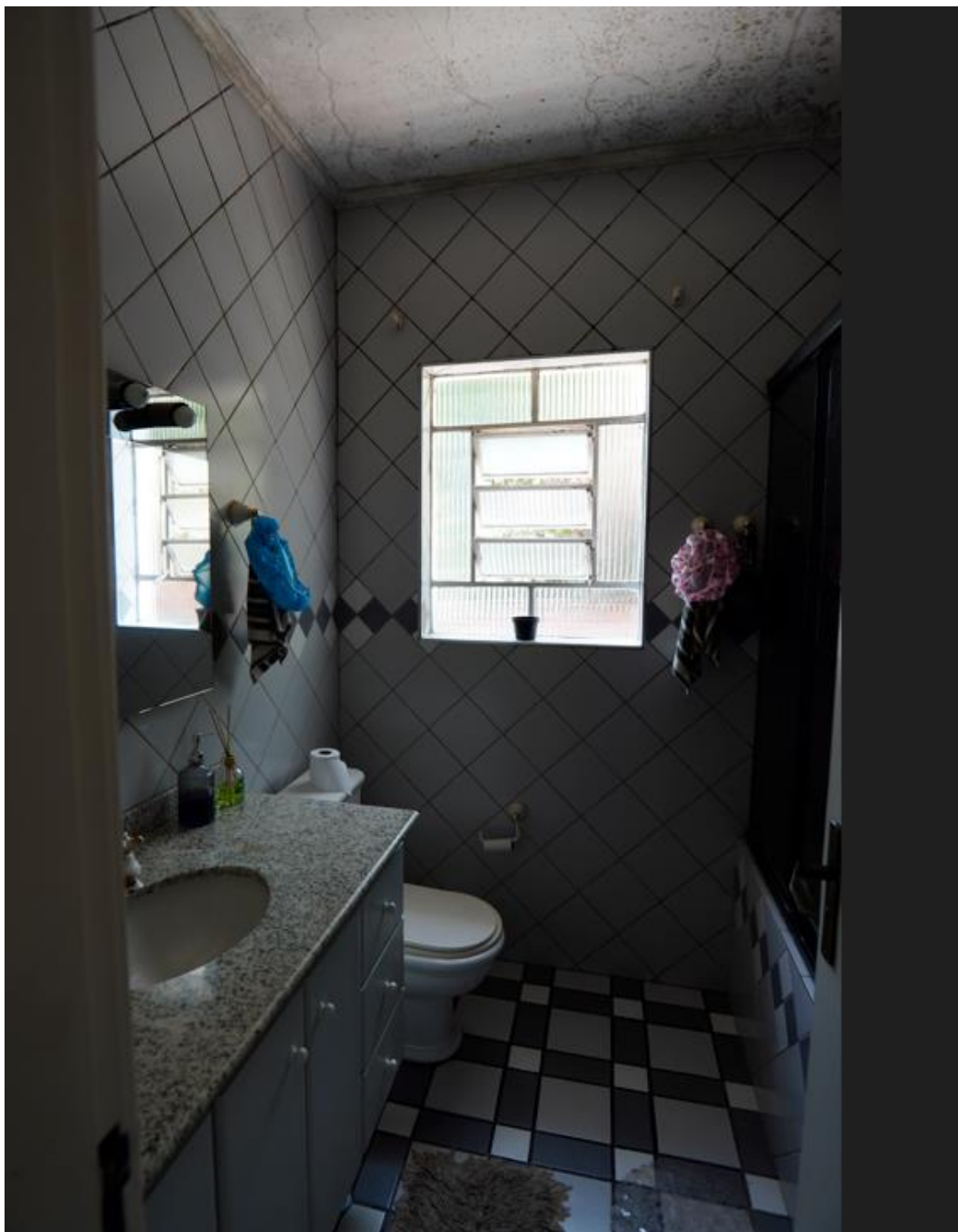


Figura 23. Banheiro

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 24. Banheiro

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 25. Corredor

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 26. Quarto



Figura 27. Quarto

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 (m²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m²
1	149,00	R\$ 700.000,00	R\$ 4.697,99
2	74,00	R\$ 350.000,00	R\$ 4.729,73
3	125,00	R\$ 700.000,00	R\$ 5.600,00
4	140,00	R\$ 744.220,00	R\$ 5.315,86
5	70,00	R\$ 320.000,00	R\$ 4.571,43
6	120,00	R\$ 550.000,00	R\$ 4.583,33

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 I devemos ter pelo 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.

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:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

OU,

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

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área útil (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 700.000,00	149,00	R\$ 4.697,99	1,03	0,90	R\$ 4.354,48
2	R\$ 350.000,00	74,00	R\$ 4.729,73	0,93	0,90	R\$ 3.918,42
3	R\$ 700.000,00	125,00	R\$ 5.600,00	0,98	0,90	R\$ 4.943,50
4	R\$ 744.220,00	140,00	R\$ 5.315,86	1,01	0,90	R\$ 4.842,80
5	R\$ 320.000,00	70,00	R\$ 4.571,43	0,92	0,90	R\$ 3.757,89
6	R\$ 550.000,00	120,00	R\$ 4.583,33	0,97	0,90	R\$ 4.000,29
						R\$ 4.302,90

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio

$134\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.302,90 = \text{R\$ } 576.588,225$

Arredondando:

R\$576.600,00

(Quinhentos e setenta e sete mil e seiscentos 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, 28 de novembro de 2022

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

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Endereço: Rua Jacó Bernardes, 75 - Vila Carbone, São Paulo - SP

Preço: R\$ 700.000

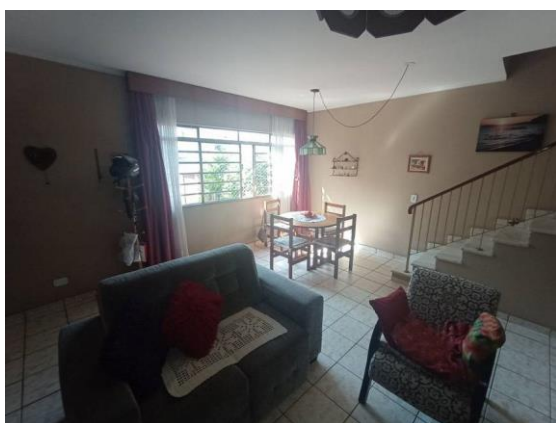
Descrição: 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas, 149m²

Anunciante: GALANTE ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA

Contato: (11) 97572-6966

Data: 28/11/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-carbone-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-149m2-venda-RS700000-id-2582209195/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Endereço: Rua Ipupiara, 86 - Vila Carbone, São Paulo – SP

Preço: R\$ 350.000

Descrição: 2 quartos, 2 banheiros, 74m²

Anunciante: GALANTE ADMINISTRAÇÃO E INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA

Contato: (11) 97572-6966

Data: 28/11/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-carbone-zona-norte-sao-paulo-74m2-venda-RS350000-id-2510100274/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Endereço: Rua Piracanjuba - Vila Carbone, São Paulo - SP

Preço: R\$ 700.000

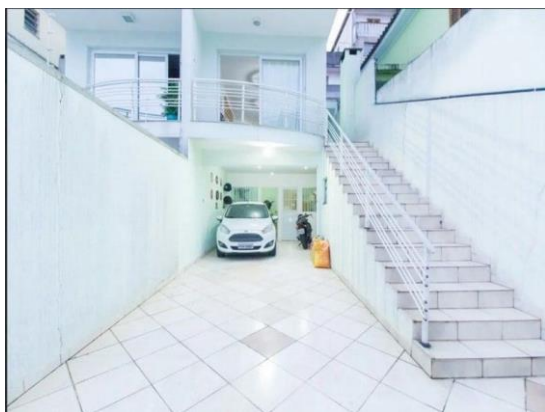
Descrição: 3 quartos, 4 banheiros, 4 vagas, 125m²

Anunciante: Uehara Consultoria de Imóveis S/C Ltda

Contato: (19) 99261-5842

Data: 28/11/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-carbone-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS700000-id-2532224582/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Endereço: Rua João Roberto Thut, 100 - Vila Carbone, São Paulo - SP

Preço: R\$ 744.220

Descrição: 4 quartos, 3 banheiros, 2 vagas, 140m²

Anunciante: USUÁRIO NEWCORE

Contato: (11) 98925-1160

Data: 28/11/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-carbone-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS744220-id-2593186023/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Endereço: Rua Ventura Rangel, 78 - Vila Carbone, São Paulo - SP

Preço: R\$ 320.000

Descrição: 3 quartos, 2 banheiros, 1 vagas, 70m²

Anunciante: Larissa Corretora Imobiliária

Contato: (11) 93775-8942

Data: 28/11/2022

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-carbone-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-R\\$320000-id-2575982534/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-carbone-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-R$320000-id-2575982534/)



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Endereço: Rua Amélia Gonçalves - Vila Carbone, São Paulo – SP

Preço: R\$ 550.000

Descrição: 2 quartos, 2 banheiros, 1 vagas, 120m²

Anunciante: Sh Prime Imóveis

Contato: (11) 91356-1888

Data: 28/11/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-carbone-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS550000-id-2572197448/>

