

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL JOÃO MENDES.

Processo nº: 1036008-96.2013.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória

Requerente: PRIMORDIALE FOMENTO MERCANTIL LTDA

**Requerido: PC LEGAL DO BRASIL TECNOLOGIA COMPUTACIONAIS LTDA 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 77.478 FL.414, no condomínio Morada dos Pássaros, Barueri, 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 13/11/2018 às 09:00 A.M.

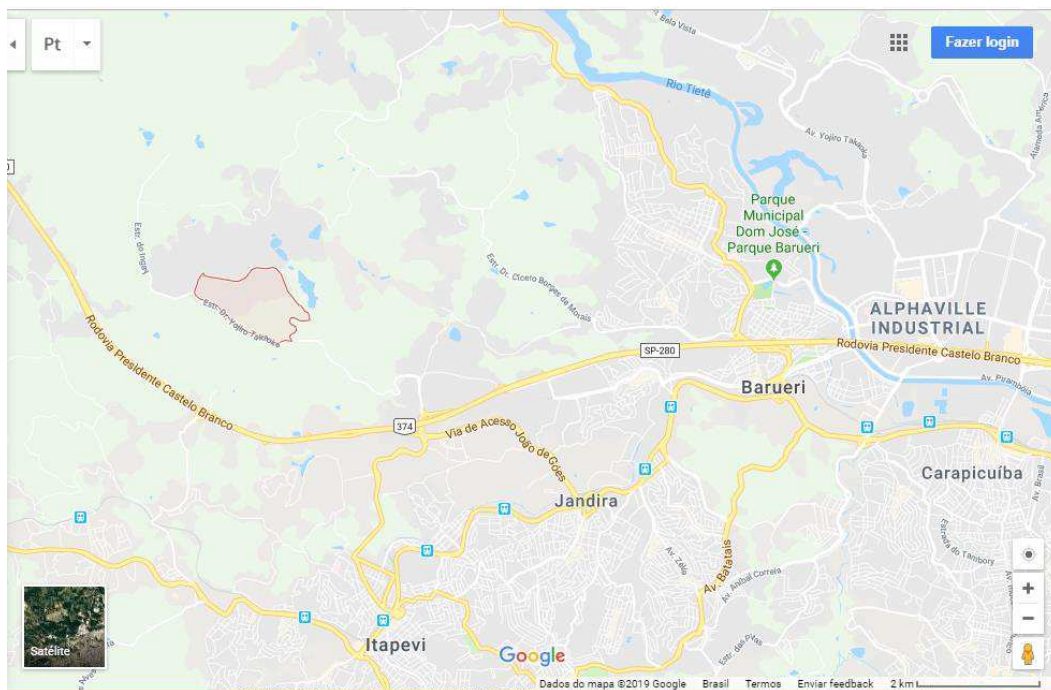


Figura 1, Localização do condomínio Morada dos Pássaros, Barueri, SP.

O imóvel avaliando está localizado no Condomínio Morada dos Pássaros, Aldeia da Serra. Trata-se de condomínio de alto padrão, cercado, com portaria e segurança 24hs, salão de festas, quadra esportiva, piscina e área de lazer.

O condomínio possui ruas asfaltadas com guia, rede elétrica, rede de água e esgoto.

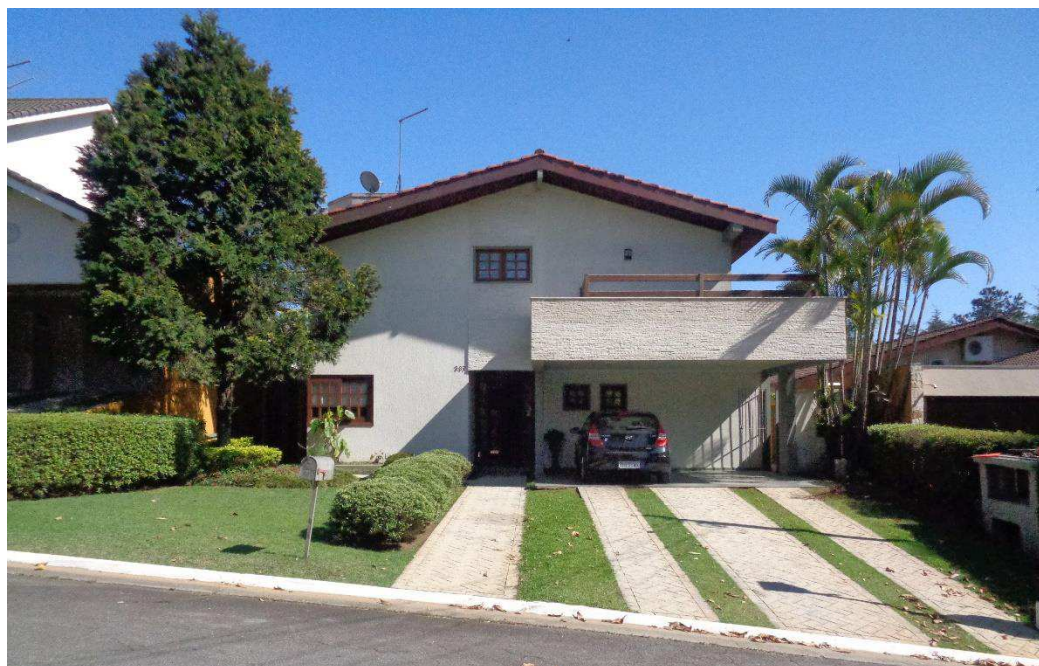


Figura 2. Imóvel avaliando.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 3. Imóvel avaliando.

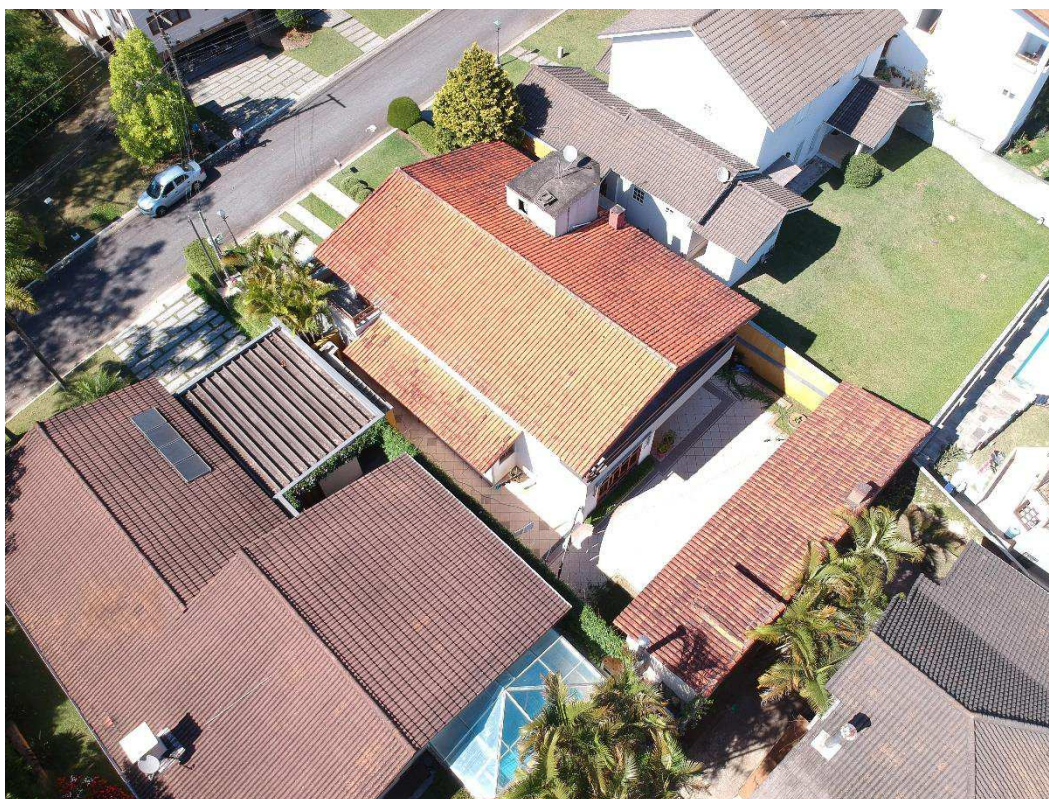


Figura 4, imóvel avaliando.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

3.422/08

Prefeitura Municipal de Barueri
Demonstrativo dos Valores em Reais

INSCRIÇÃO CADASTRAL 24354.44.55.0376.00.000.3		FACE 3	NÚMERO DO CARNÊ 0038760		VALOR ANUAL 1.032,88	PARCELA 04	VALOR DA PARCELA 258,22
ÁREA DO TERRENO 600,00	ÁREA CONSTRUÍDA 381,90	TESTADA 20,00	VALOR M² TERRENO 72,82	VALOR M² CONSTRUÇÃO 392,19	VALOR VENAL DO TERRENO 56.799,60	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 149.776,41	
ALÍQUOTA TERRITORIAL 0,00	ALÍQUOTA PREDIAL 0,50	VALOR VENAL DO IMÓVEL 206.576,01	VALOR ANUAL IMPOSTO TERRITORIAL 0,00	VALOR ANUAL IMPOSTO PREDIAL 1.032,88	VALOR ANUAL DO IMPOSTO 1.032,88		
FRAÇÃO IDEAL 0,000000							
INSCRIÇÃO CADASTRAL ANTERIOR 23051.53.82.0376.00.000.3		IPTU 2018					

Avisos Importantes

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de nome e endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentados neste carnê, entre em contato com a prefeitura.

Figura 5. Carnê do IPTU, área construída de 381,90m².



Figura 6. Lavabo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 7. Escritório

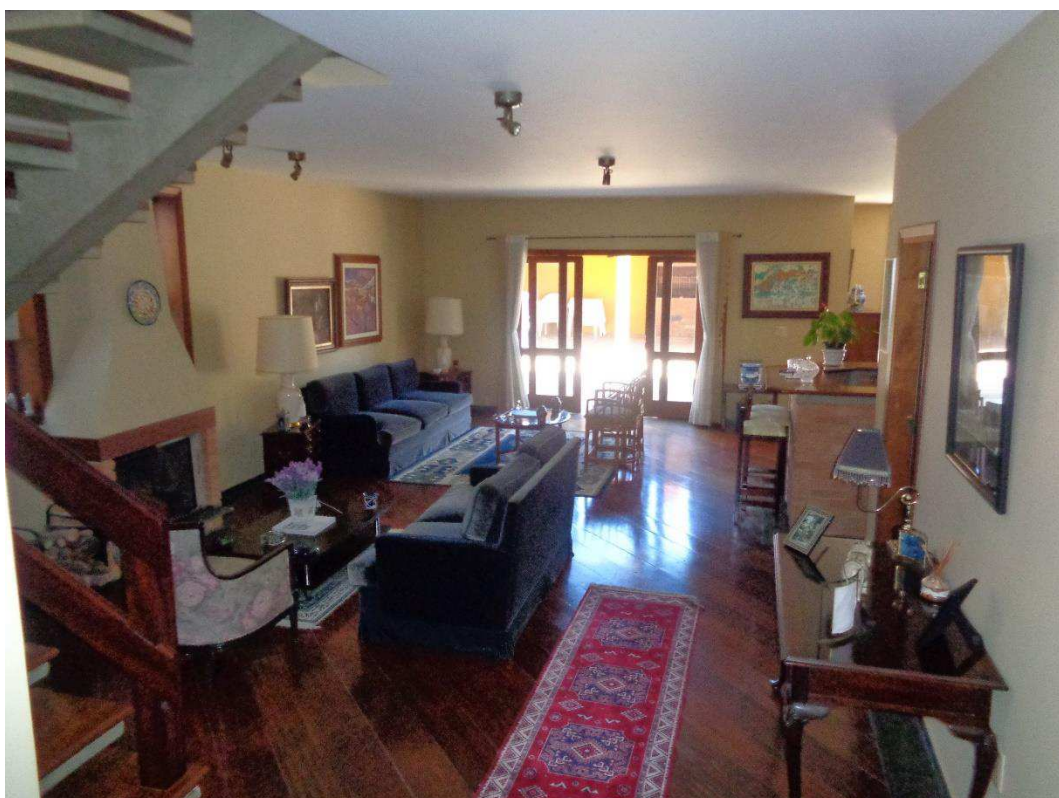


Figura 8. Sala de estar.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

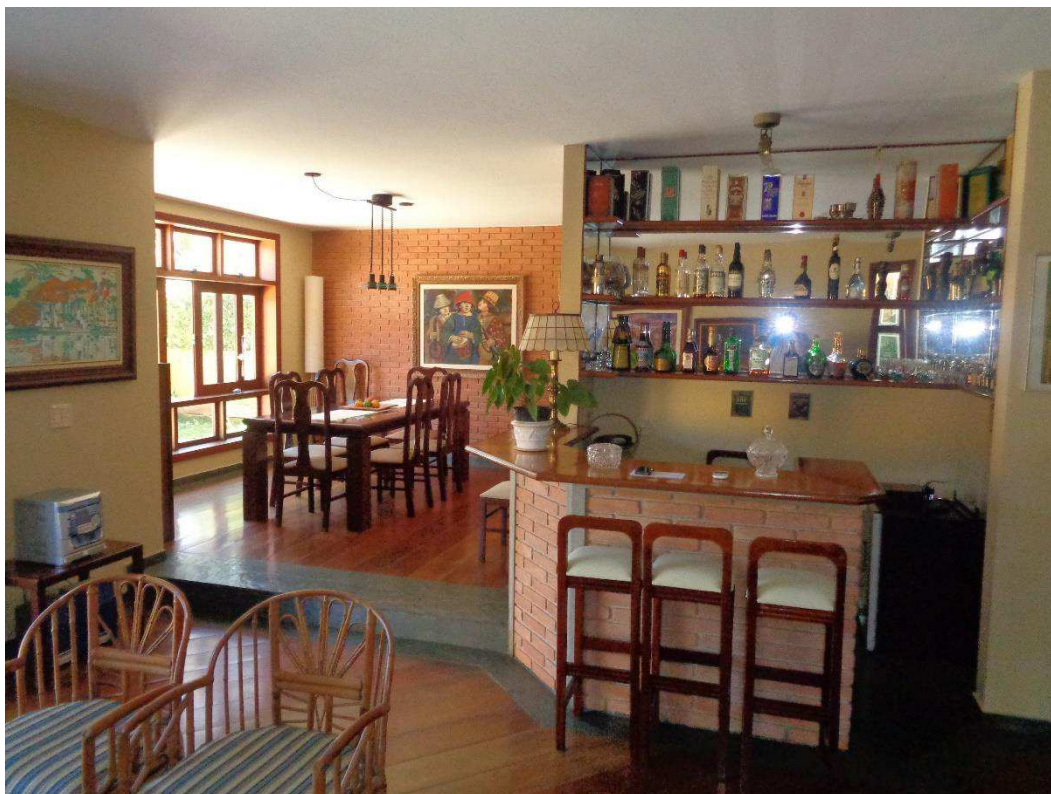


Figura 9. Sala de estar. Vista de outro ângulo.

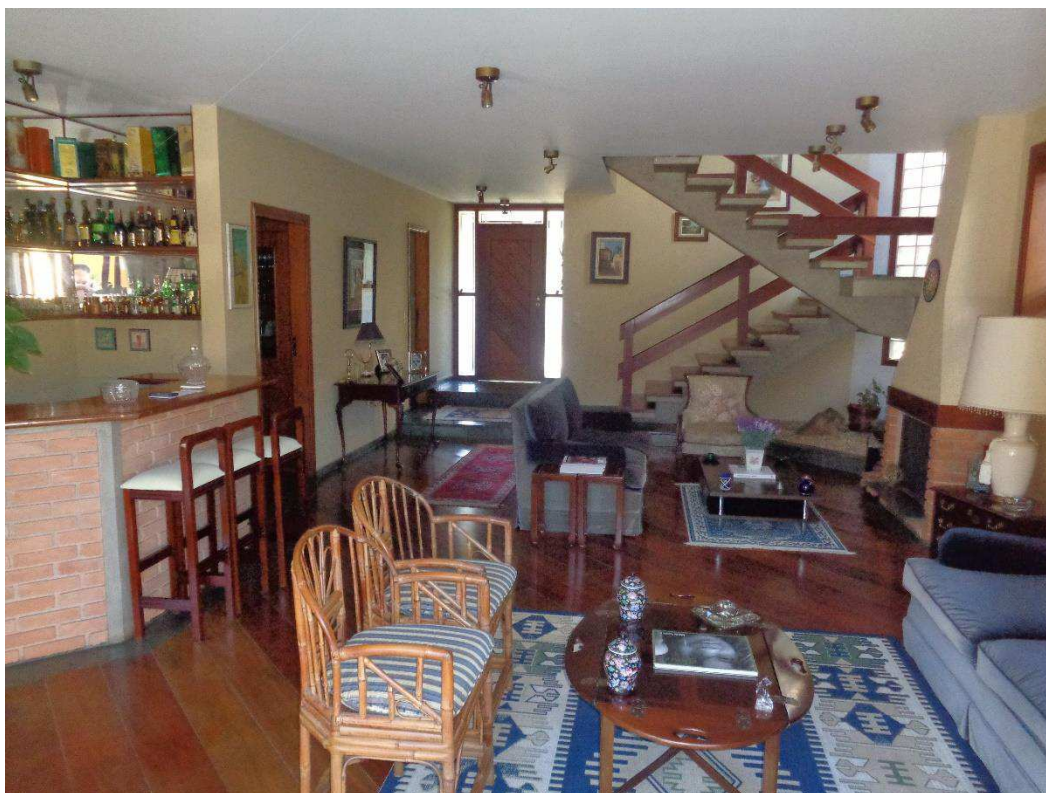


Figura 10. Sala de estar, vista de outro ângulo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 11. Sala de jantar.

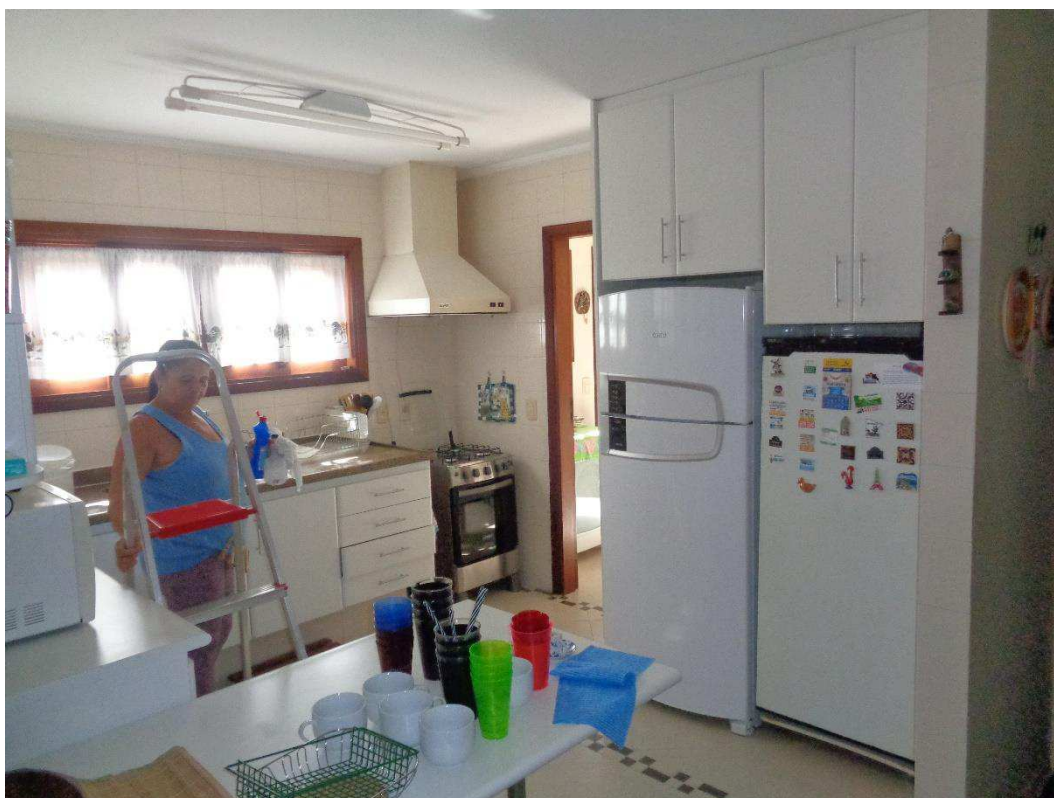


Figura 12. Cozinha.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

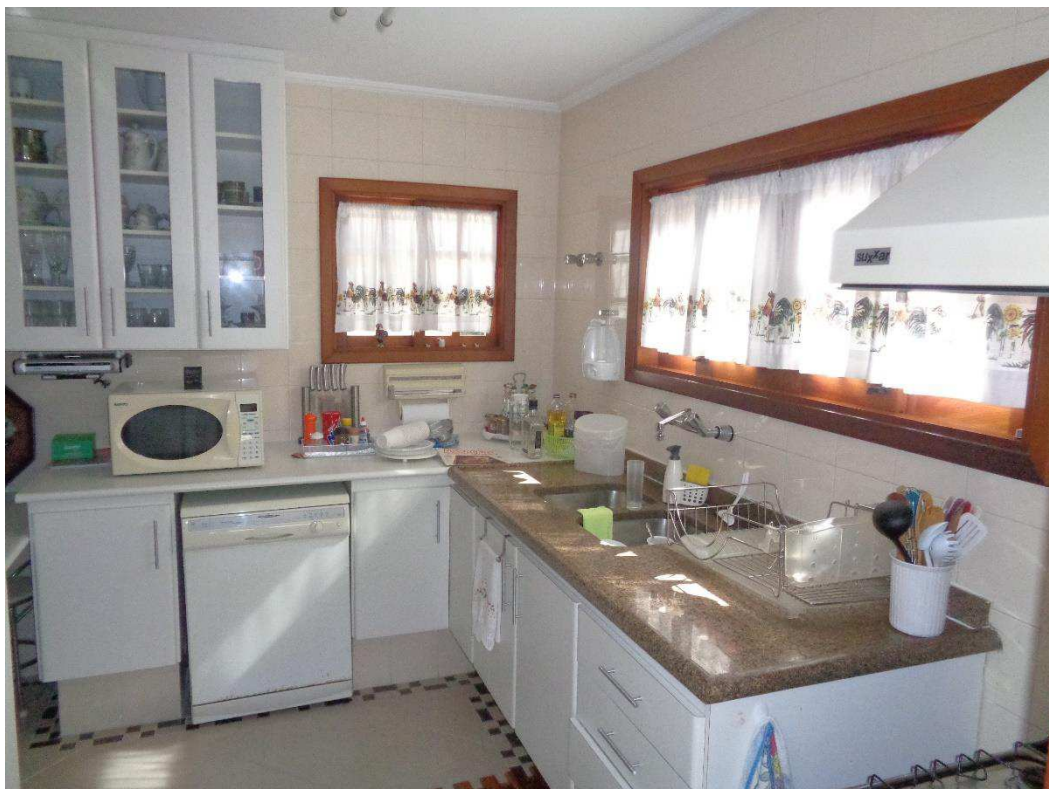


Figura 13. Cozinha.

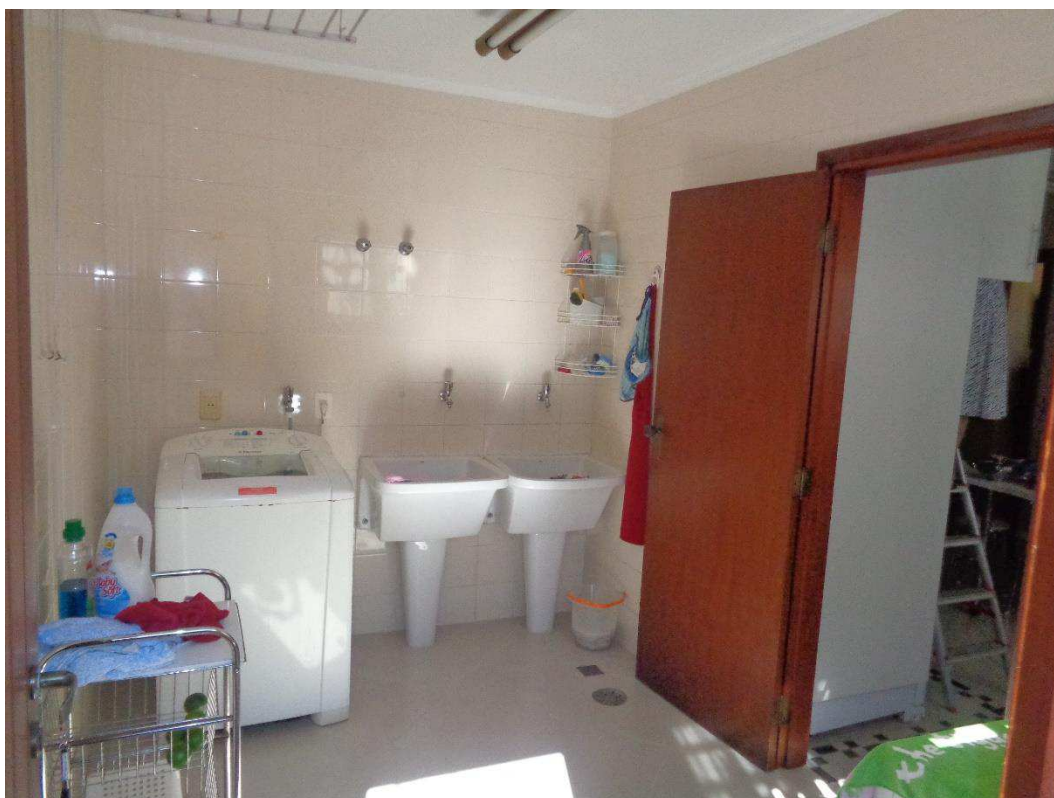


Figura 14. Área de serviço.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

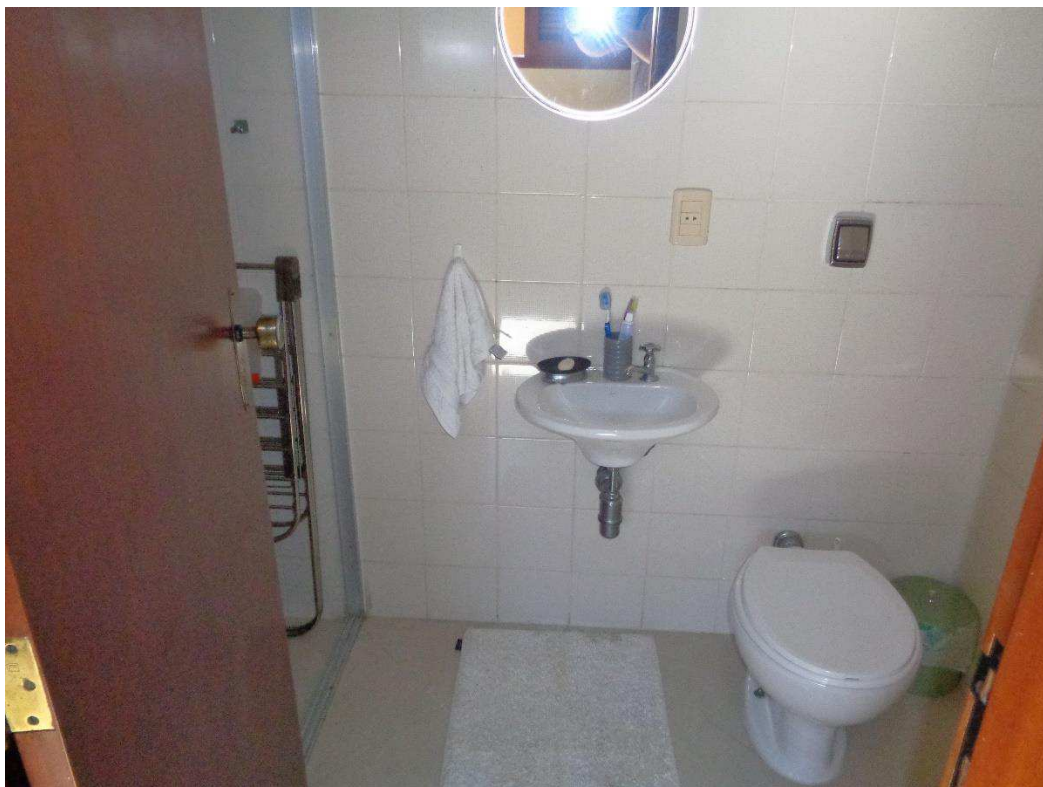


Figura 15. Banheiro de serviço.



Figura 16. Piso superior.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

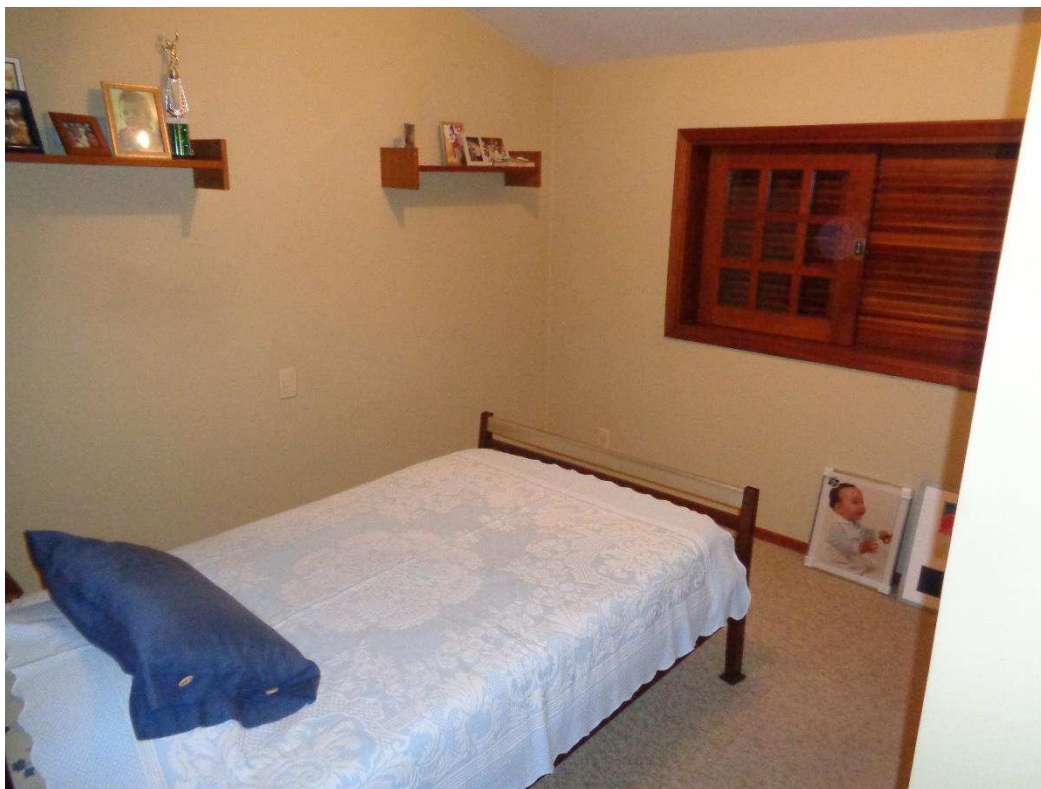


Figura 17. Suíte 1.



Figura 18. Suíte 1.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 19. Sala.

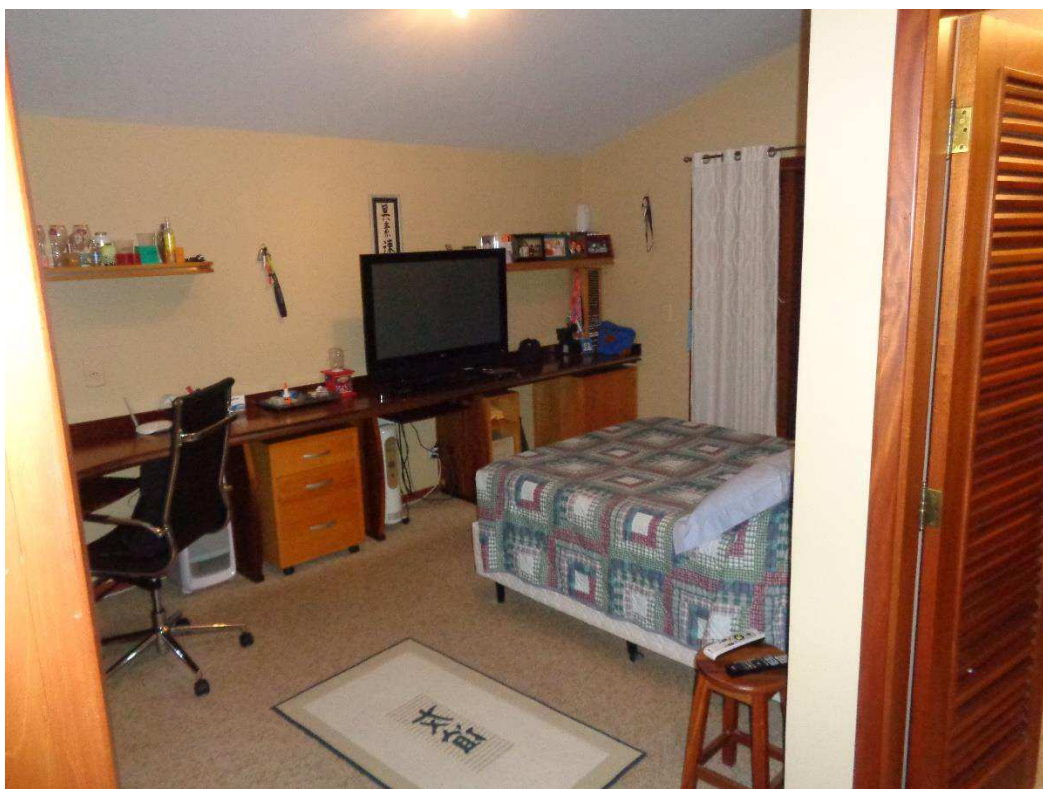


Figura 20. Suíte 2.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 21. Closet suíte 2.



Figura 22. Suíte 2.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

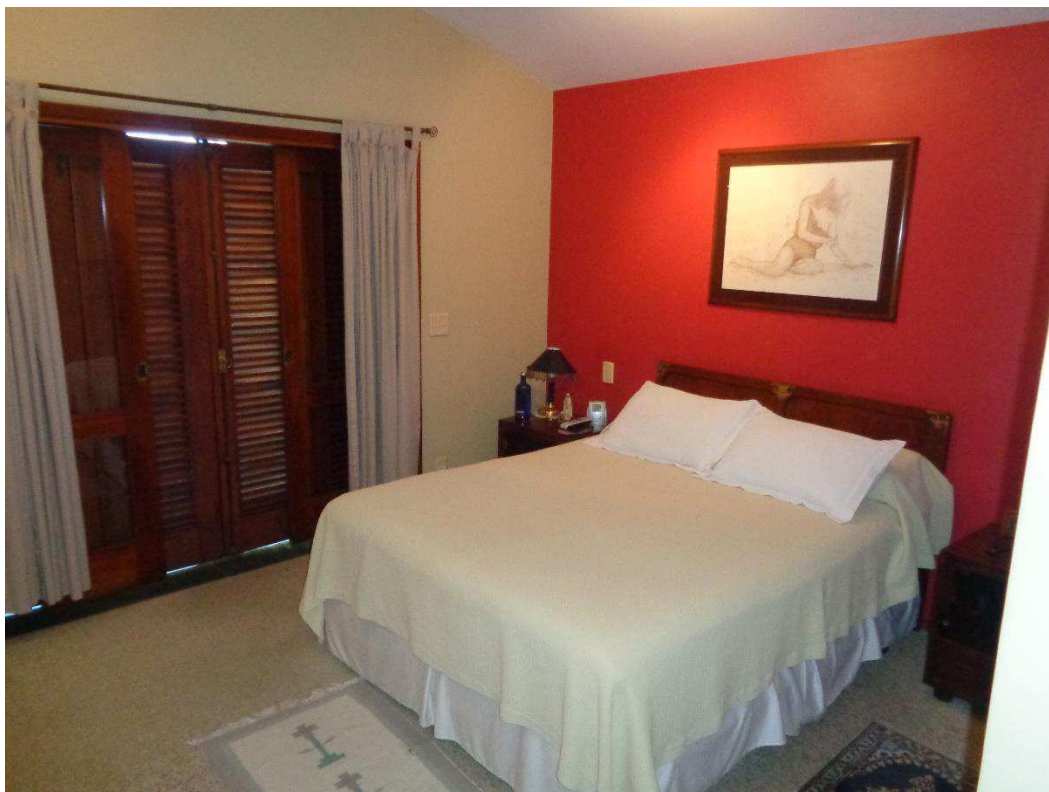


Figura 23. Suíte 3.

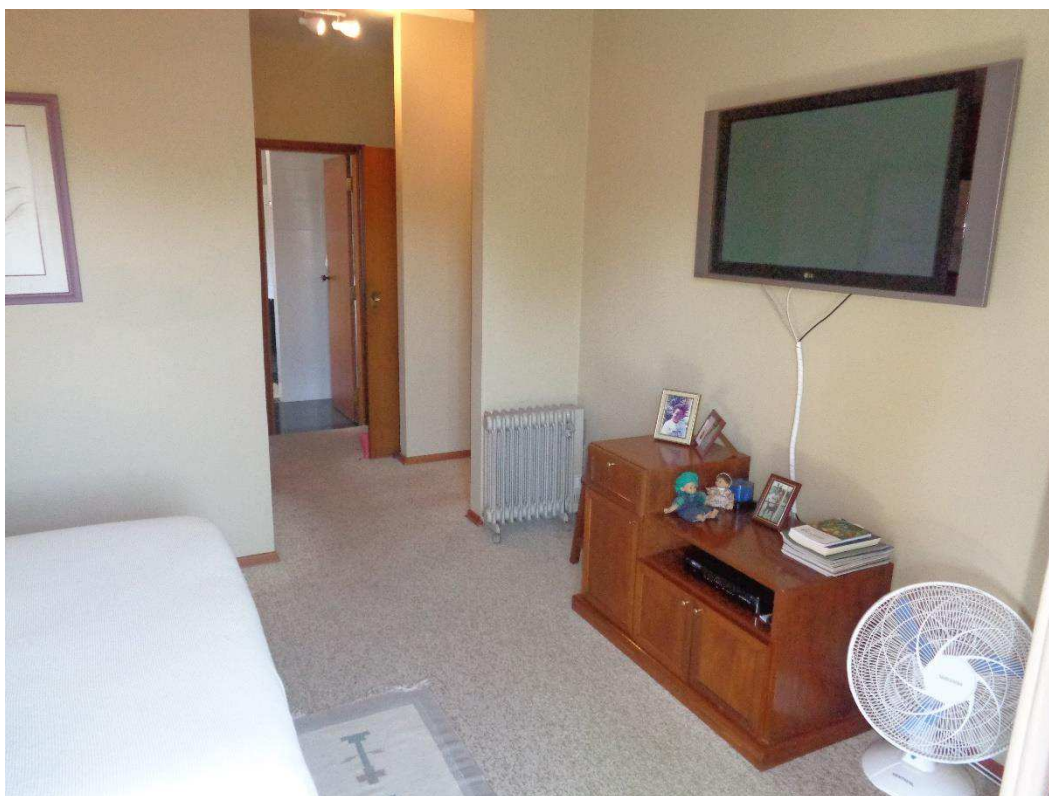


Figura 24. Suíte 3.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 25. Closet Suíte 3.



Figura 26. Suíte 3.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 27. Varanda.



Figura 28. Edícula.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 29. Vista dos fundos da casa.



Figura 30. Vista dos fundos da casa.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 31. Edícula com churrasqueira.

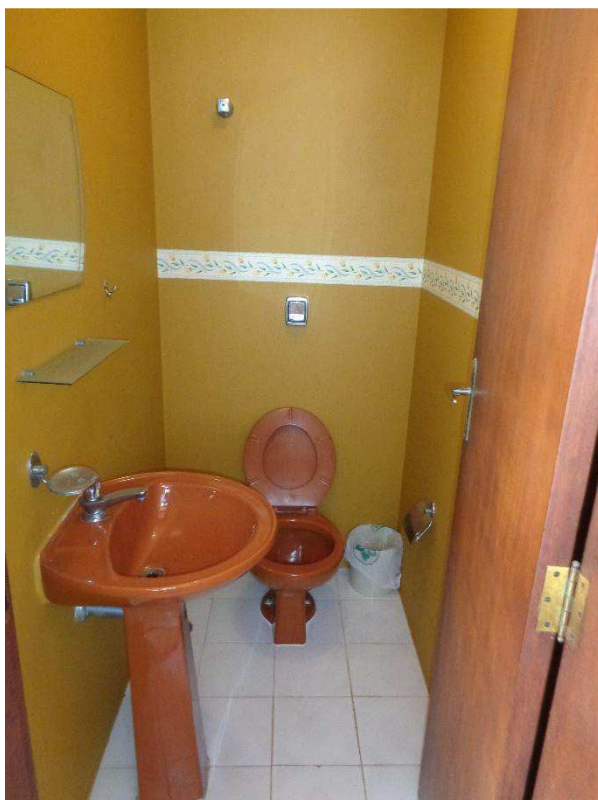


Figura 32. Banheiro edícula.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 33. Depósito edícula.

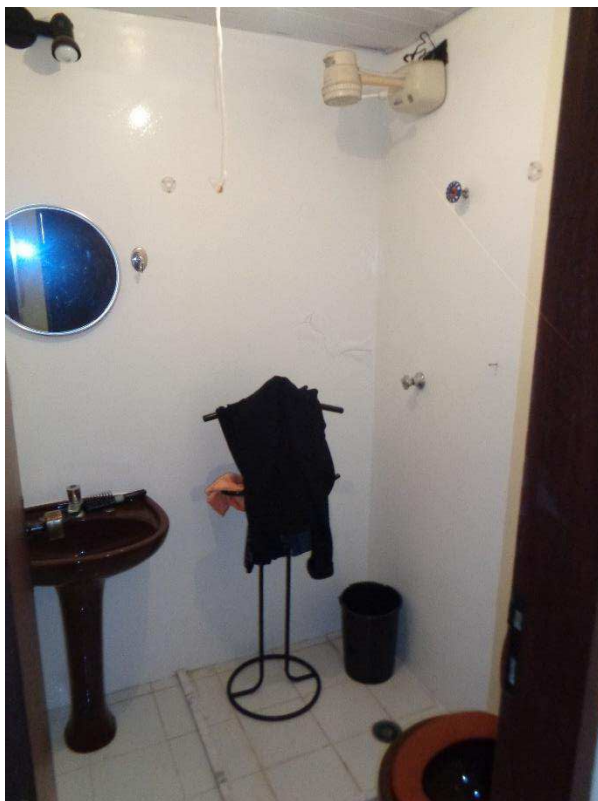


Figura 34. Banheiro edícula.



Figura 35. Depósito edícula.

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

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	metragem m ²	Valor R\$	Valor Unitário R\$/m ²
1	413,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 5.326,88
2	440,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 3.636,36
3	370,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 5.675,68
4	370,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 4.864,86
5	380,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 4.210,53
6	400,00	R\$ 1.490.000,00	R\$ 3.725,00

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

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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 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.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 3 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.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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	Metragem (m²)	Valor unitário R\$/m²	Fator Oferta (Fo)	Fator Área (Fa)	Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
1	413,00	R\$ 5.326,88	0,90	1,01976	R\$ 4.888,95
2	440,00	R\$ 3.636,36	0,90	1,03604	R\$ 3.390,67
3	370,00	R\$ 5.675,68	0,90	0,99212	R\$ 5.067,84
4	370,00	R\$ 4.864,86	0,90	0,99212	R\$ 4.343,86
5	380,00	R\$ 4.210,53	0,90	0,99875	R\$ 3.784,75
6	400,00	R\$ 3.725,00	0,90	1,01164	R\$ 3.391,54
				Valor médio	R\$ 4.144,60

Tabela 2, Tratamento com fatores.

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &381,90\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.144,60 = \text{R\$ } 1.582.823,42 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$ 1.580.000,00
(um milhão, 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, 14 de janeiro de 2019.

EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

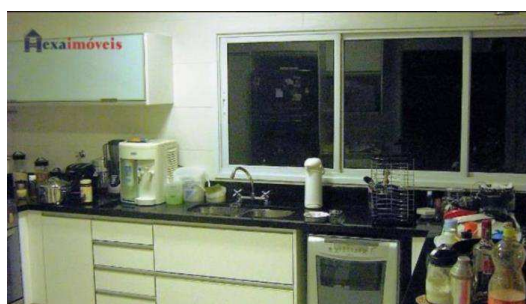
eduardo@arakiengenharia.com.br - (11) 9 8742 9002

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Casa · 413m2 · 4 Quartos · 4 Vagas R\$ 2.200.000,00

Alameda Beija-Flor 90, Morada dos Pássaros, Barueri

Hexa Imóveis (11) 4192-4422



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Casa · 440m2 · 3 Quartos · 3 Vagas R\$ 1.600.000,00

AL ROUXINOL , Morada dos Pássaros, Barueri

VIVENDA IMÓVEIS (11) 4192-7131 / (11) 4192-7132



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Casa · 370m2 · 2 Quartos · 2 Vagas R\$ 2.100.000

AL Uirapuru , Morada dos Pássaros, Barueri

VIVENDA IMÓVEIS (11) 4192-7131 / (11) 4192-7132

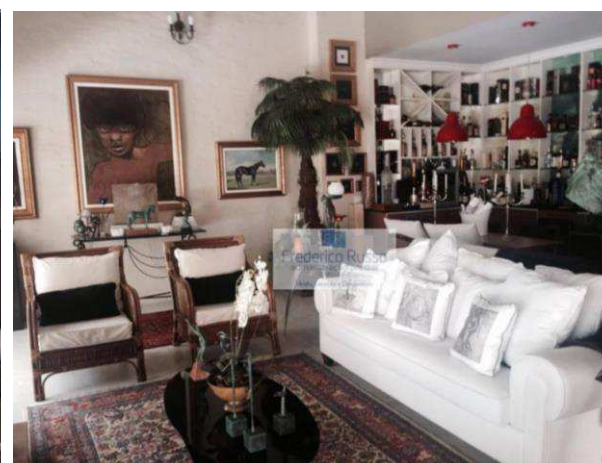


ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Casa · 370m2 · 4 Quartos · 4 Vagas R\$ 1.800.000,00

Casa Residencial para Venda E Locação, Morada Dos Pássaros, Barueri - Ca0045.

FREDERICO RUSSO IMÓVEIS (11) 31248822 / 32596122

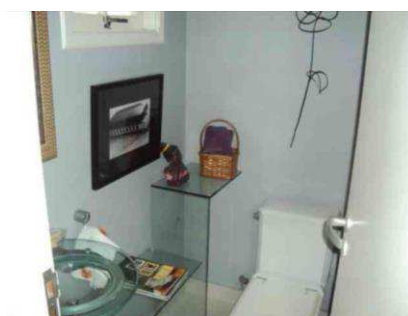


ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Casa · 380m² · 4 Quartos R\$ 1.600.000

AL. AZULAO 265, Morada dos Pássaros, Barueri

IDEAL IMÓVEIS (11) 4192-8954 / (11) 99195-9222



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Casa · 400m2 · 4 Quartos · 4 Vagas R\$ 1.490.000

AL ANDORINHA , Morada dos Pássaros, Barueri

VIVENDA IMÓVEIS (11) 4192-7131 / (11) 4192-7132

