

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL

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

Processo Nº: 1011068-91.2018.8.26.0100
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente Associação Master da Grama
Executado Jaime Schreier e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de um lote em condomínio residencial com 2.596,29 m² conforme matrícula fls. 151-153, número 2, quadra J, com frente para a rua oito. Condomínio constante nos autos localizado à Rodovia Miguel Melhado Campos, km83,5,s/n, Itupeva - SP, 13295-000.

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

A cidade de Itupeva abrange muitos condomínios residenciais, sendo próxima de grandes polos como São Paulo, Campinas e Jundiaí.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL

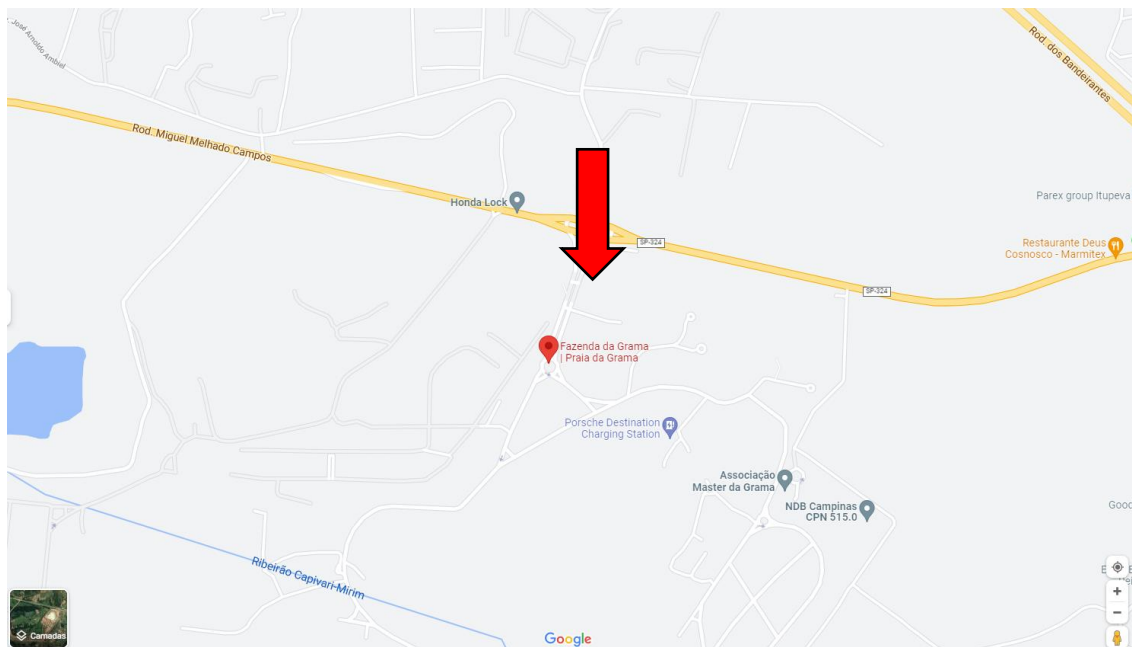


Figura 1. Localização do imóvel no Google Maps.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 20/01/2022 às 10:00. Compareceram o gerente e a engenheira do condomínio e foi possível adentrar o imóvel.

Material fotográfico:



Figura 2. Fachada do condomínio (moradores).

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 3. Fachada do condomínio (Visitantes e prestadores de serviço)



Figura 4. Lote (Visto de cima)

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 5. Lote (Visto de cima)



Figura 6. Vista da rua.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 7. Vista da rua.



Figura 8. Lote.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 9. Lote.



Figura 10. Lote.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 11. Delimitação do lote.



Figura 12. Delimitação do lote.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL

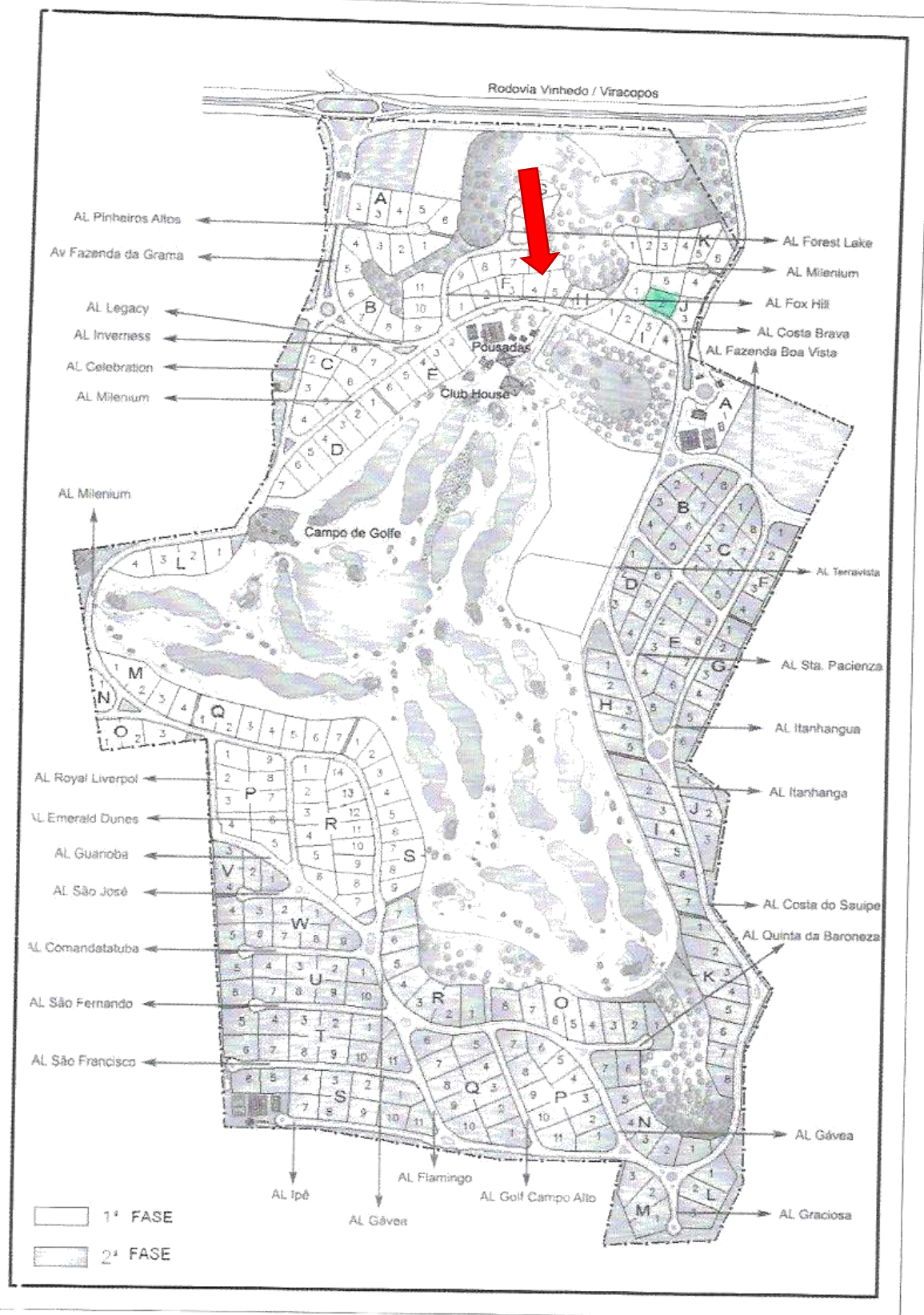


Figura 13. Localização do lote.

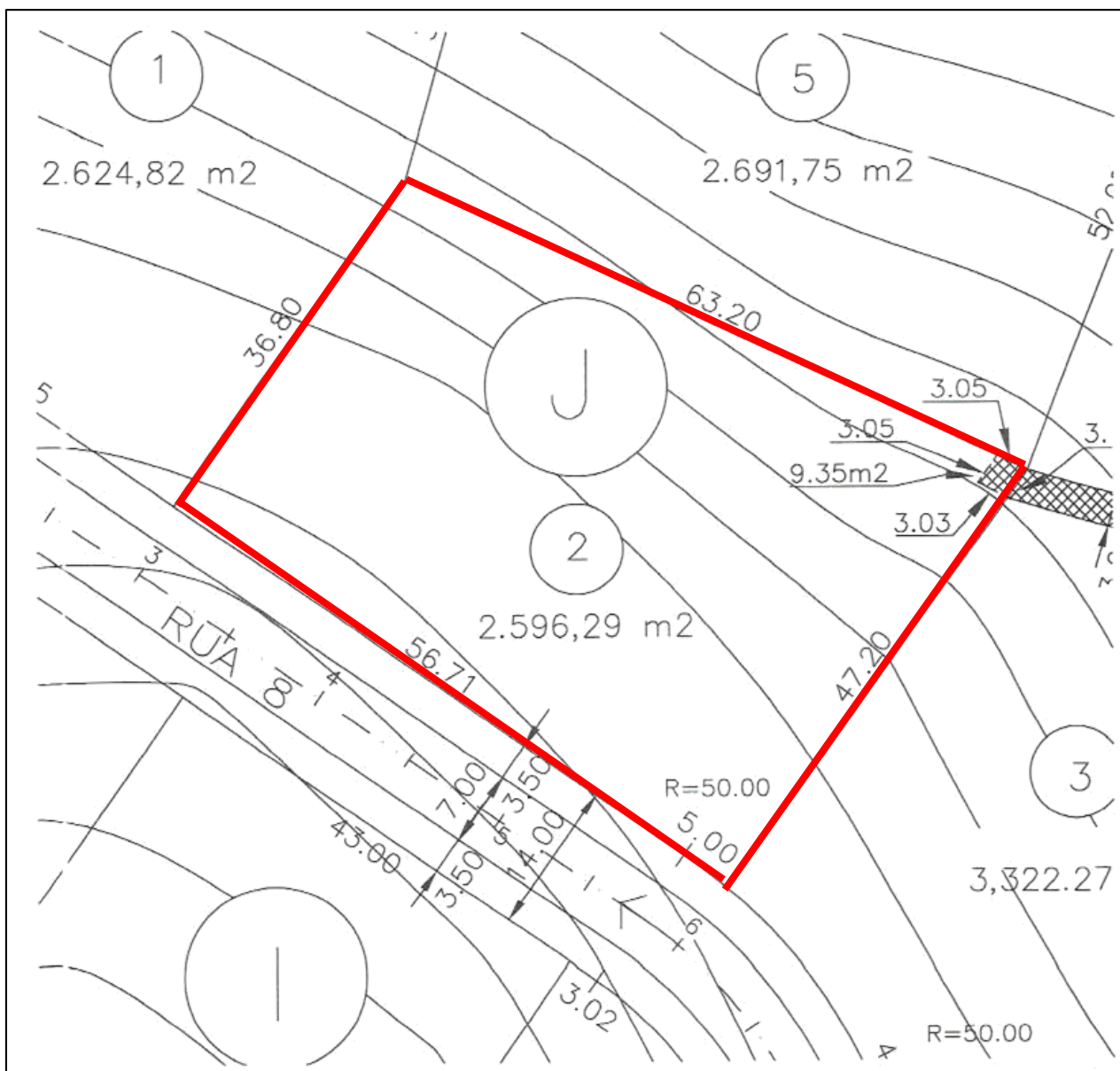


Figura 14. Planta baixa do lote com níveis.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL

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

O Condomínio Fazenda da Grama possui um clube exclusivo opcional para moradores: O Praia da Grama. Para fazer uso deste clube o morador deve adquirir um título deste clube, orçado em R\$ 1,8 milhão.



Figura 15. Clube Praia da Grama, opcional.

O imóvel avaliando não possui o título do clube Praia da Grama.

Nas amostras pesquisadas existem terrenos que possuem e outros que não possuem o título do clube Praia da Grama.

Por não possuir o título da praia, foi retirado o valor de R\$ 1.800.000,00 (valor informado pelo gerente do condomínio) das amostras 2, 3 e 6, já que estes o possuem.

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m²
1	2.767,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 1.517,89
2	3.148,00	R\$ 5.200.000,00	R\$ 1.651,84
3	2.761,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 1.267,66
4	3.164,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 1.264,22
5	3.400,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.764,71
6	3.400,00	R\$ 5.700.000,00	R\$ 1.676,47

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 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 utilizaremos 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Área

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

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área do terreno (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Área (Fa)	
1	R\$ 4.200.000,00	2.767,00	R\$ 1.517,89	1,02	R\$ 1.542,25
2	R\$ 5.200.000,00	3.148,00	R\$ 1.651,84	1,05	R\$ 1.733,36
3	R\$ 3.500.000,00	2.761,00	R\$ 1.267,66	1,02	R\$ 1.287,30
4	R\$ 4.000.000,00	3.164,00	R\$ 1.264,22	1,05	R\$ 1.328,29
5	R\$ 6.000.000,00	3.400,00	R\$ 1.764,71	1,03	R\$ 1.825,21
6	R\$ 5.700.000,00	3.400,00	R\$ 1.676,47	1,03	R\$ 1.733,95
					R\$ 1.575,06

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do terreno teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
 $2.596,29 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.575,06 = \text{R\$ } 4.089.314,55$
 Arredondando:

R\$ 4.090.000,00
 (Quatro milhões e noventa mil reais)

Data base janeiro 2022

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL

6. ANEXOS

- 1 - Pesquisa de mercado
- 2- Quesitos

Desta maneira damos por encerrado este laudo pericial. Ficamos à disposição para maiores informações e esclarecimentos que V.Exa. queira solicitar.

São Paulo, 31 de janeiro de 2022

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

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Pesquisa de Imóveis comerciais no mesmo condomínio

1) Lote/Terreno à Venda, 2767 m² por R\$ 4.200.000

Valor: R\$ 4.200.000

Anunciado por: Thais Moraes **Contato:** (11) 99734-9178 ou (11) 99757-2310

Data da pesquisa: 31/01/2022



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Lote/Terreno à Venda, 3148 m² por R\$ 7.000.000

Valor: R\$ 7.000.000

Anunciado por: Thais Moraes

Contato: (11) 99734-9178(11) 99757-2310

Data da pesquisa: 31/01/2022

Obs.: Com título da praia.



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Lote/Terreno à Venda, 2761 m² por R\$ 5.300.000

Valor: R\$ 5.300.000

Anunciado por: Thais Moraes

Contato: (11) 99734-9178(11) 99757-2310

Data da pesquisa: 31/01/2022

Obs.: Com título da praia.



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Lote/Terreno à Venda, 3164 m² por R\$ 4.000.000

Valor: R\$ 4.000.000

Anunciado por: Thais Moraes

Contato: (11) 99734-9178(11) 99757-2310

Data da pesquisa: 31/01/2022



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Lote/Terreno à Venda, 3400 m² por R\$ 6.000.000

Valor: R\$ 6.000.000

Anunciado por: Thais Moraes

Contato: (11) 99734-9178(11) 99757-2310

Data da pesquisa: 31/01/2022



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Lote/Terreno à Venda, 3400 m² por R\$ 7.500.000

Valor: R\$ 7.500.000

Anunciado por: Thais Moraes

Contato: (11) 99734-9178(11) 99757-2310

Data da pesquisa: 31/01/2022

Obs.: Com título da praia.



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-fazenda-da-grama-bairros-itupeva-2767m2-venda-RS4200000-id-2547759970/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-fazenda-da-grama-bairros-itupeva-3148m2-venda-RS7000000-id-2547759971/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-fazenda-da-grama-bairros-itupeva-2761m2-venda-RS5300000-id-2547758184/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-fazenda-da-grama-bairros-itupeva-3400m2-venda-RS6000000-id-2547759972/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-fazenda-da-grama-bairros-itupeva-3400m2-venda-RS6000000-id-2547759972/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-fazenda-da-grama-bairros-itupeva-3400m2-venda-RS7500000-id-2547760055/>

ANEXO 2 - QUESITOS

QUESITOS DO AUTOR FLS. 244-245

1. Indicar a área total do imóvel, suas características topográficas, seus dados cadastrais, dominiais e possessórios;

R.: Conforme matrícula (fls. 151-153) o lote possui 2.596,29 m². A matrícula encontra-se às fls. 151-153

2. Informar se o imóvel se encontra inserido em área rural ou urbana;

R.: O imóvel se encontra em área urbana.

3. Informar se há benfeitorias no imóvel avaliando. Se positivo, informar e especificar; Informar os critérios para avaliação do imóvel, bem como se foram utilizados dados fornecidos por imobiliárias, corretores, jornais, entre outros.

R.: Não há benfeitorias; Foram utilizados pesquisa de mercado dos imóveis do próprio condomínio e aplicado fator área, conforme laudo pericial.

5. Informar o valor do metro quadrado dos imóveis da região, considerando sua localização e sua topografia;

R.: Conforme laudo pericial e pesquisa de mercado, o valor é de R\$ 1.575,06.

6. Informar se sobre o imóvel pendem passivos tributários e/ou relativos a contribuições associativas ou condominiais, quantificando-as(os), bem como se existem outro(s) ônus;

R.: Sobre o imóvel pendem despesas condominiais, objeto da presente ação.

7. Informar o senhor perito o valor do título do clube da praia da grama para que os proprietários de lotes da associação master possam ser usufruir;

ANEXO 2 - QUESITOS

R.: Conforme nos foi informado pelo gerente do condomínio, o valor do título do clube Praia da Grama é de R\$ 1.800.000,00.

8. Queira o Sr. Perito informar se o lote possui título definitivo do Clube Praia da Grama a ele vinculado;

R.: O lote não possui título do Clube Praia da Grama.

9. Queira o Sr. Perito informar o valor atribuído ao imóvel sem o título do Clube Praia da Grama.

R.: De acordo com laudo pericial, R\$ 4.090.000,00

10. Queira o Sr. Perito informar o valor atribuído ao imóvel com o título do Clube Praia da Grama.

R.: Somando o valor encontrado no laudo de avaliação com o valor informado pelo gerente do condomínio pelo título da praia, teríamos:

$$\text{R\$ 4.090.000,00} + \text{R\$ 1.800.000,00} = \text{R\$ 5.890.000,00}$$

11. Prestar os esclarecimentos e informações que julgar pertinentes.

R.: Nada a acrescentar.

QUESITOS DO RÉU – O RÉU NÃO APRESENTOU QUESITOS