

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL.**

Processo nº: 0089458-58.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

Exequente: Cidade Nova Administração de Condomínio

Executado: Aidyl Mansur- Espólio

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRICULA SOB O nº 49.112 - APTO 11**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, localizado no endereço Rua Vila Nova, 199 – Condomínio das Américas, AP nº11, no bairro Higienópolis em São Paulo – SP. **O imóvel não possui vaga de garagem.**

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

O bairro Higienópolis é famoso por ser uma das regiões mais altas da cidade, sendo conhecida pelo nome Espigão da Paulista. Além disso, o bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta e ainda abriga relevantes instituições culturais.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

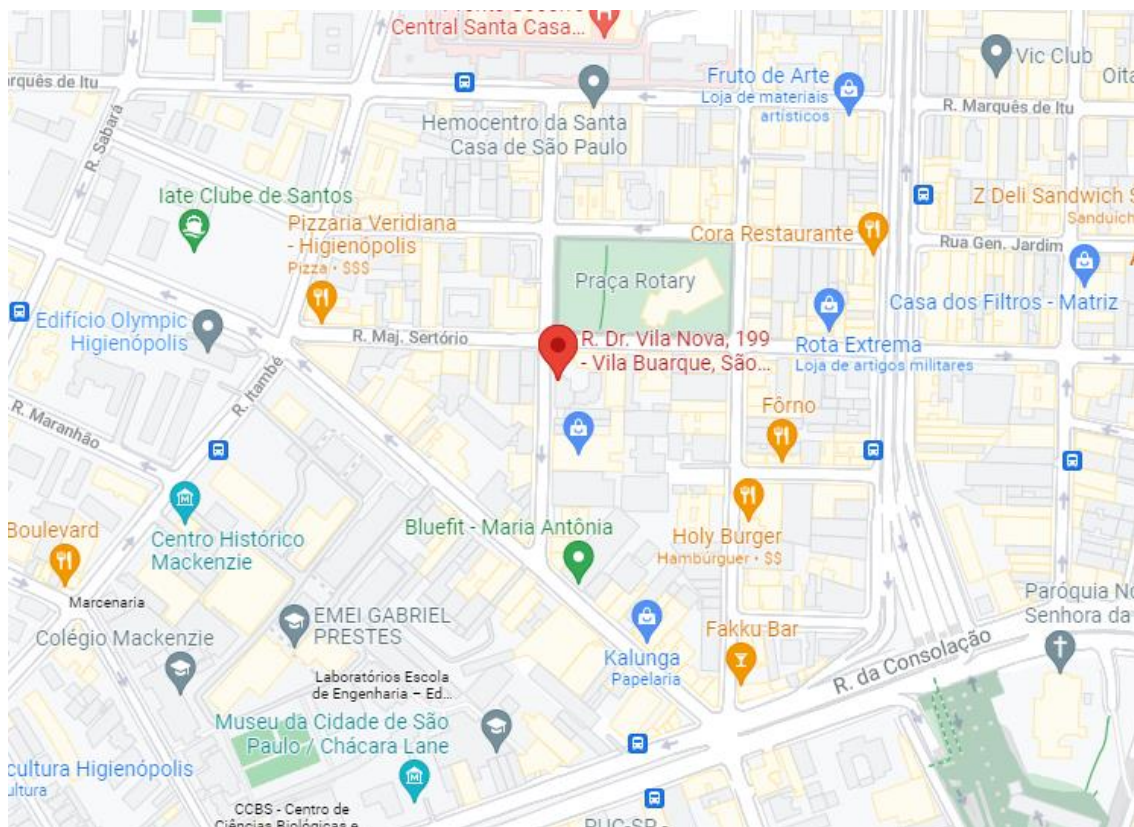


Figura 1. Mapa.

O imóvel está a 350m do centro histórico Mackenzie, 220m do pão de açúcar, 600m do pronto socorro Santa Casa e 170m da academia BlueFit.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 08/12/2021 (terça-feira) às 09h30 A.M. O assistente técnico Tiago (tiagocerqueira.imoveis@gmail.com – (11) 96688-2288) compareceu mas **não foi possível adentrar o imóvel, portanto utilizaremos o apartamento número 41 como paradigma.**

Material fotográfico:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Vista da rua.



Figura 3. Identificação do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada.



Figura 5. "Hall" das Américas.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. “Hall” das Américas.



Figura 7. Edifício América do Norte.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Edifício América Central.



Figura 9. Edifício América do Sul.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Portaria.



Figura 11. Identificação do edifício.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 122. Bicicletário.



Figura 133. Mini mercado dentro do estacionamento.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 144. Porta do elevador.



Figura 155. Elevador.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

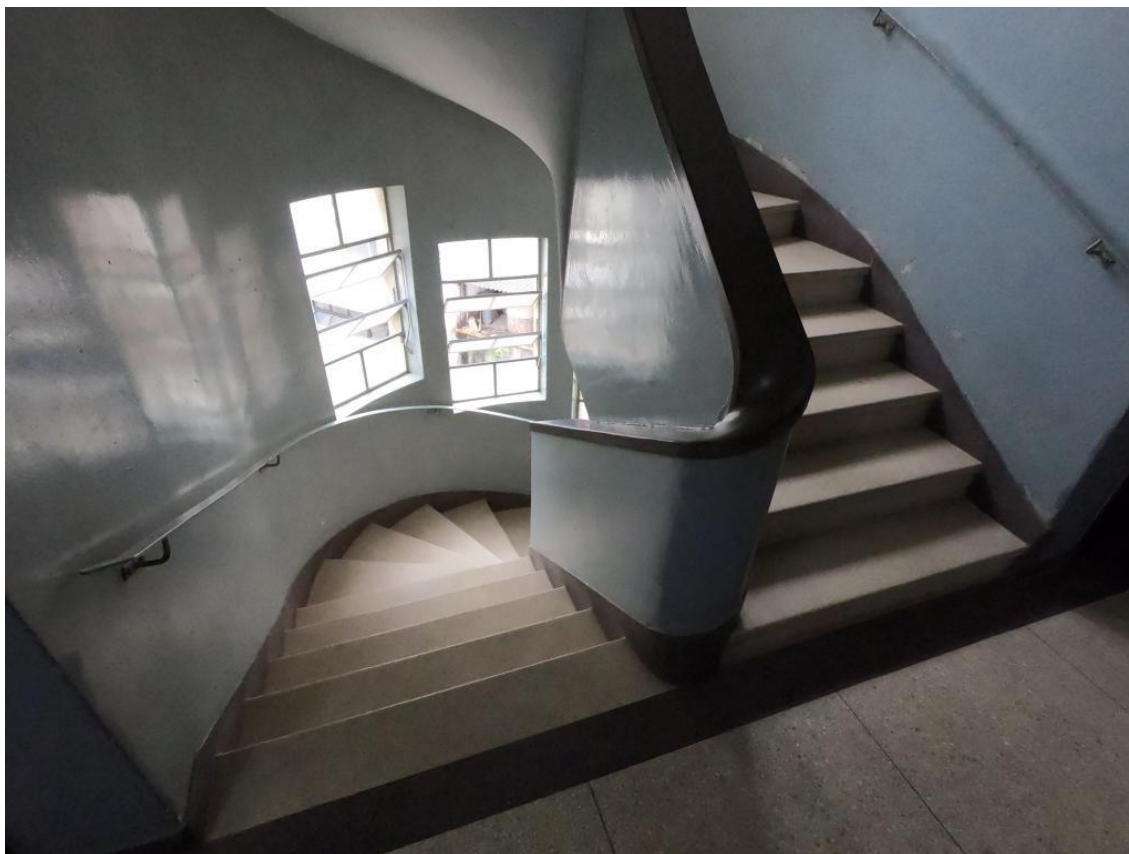


Figura 166. Escadaria.



Figura 177. Corredor de apartamentos.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 188. Porta do apartamento paradigma.

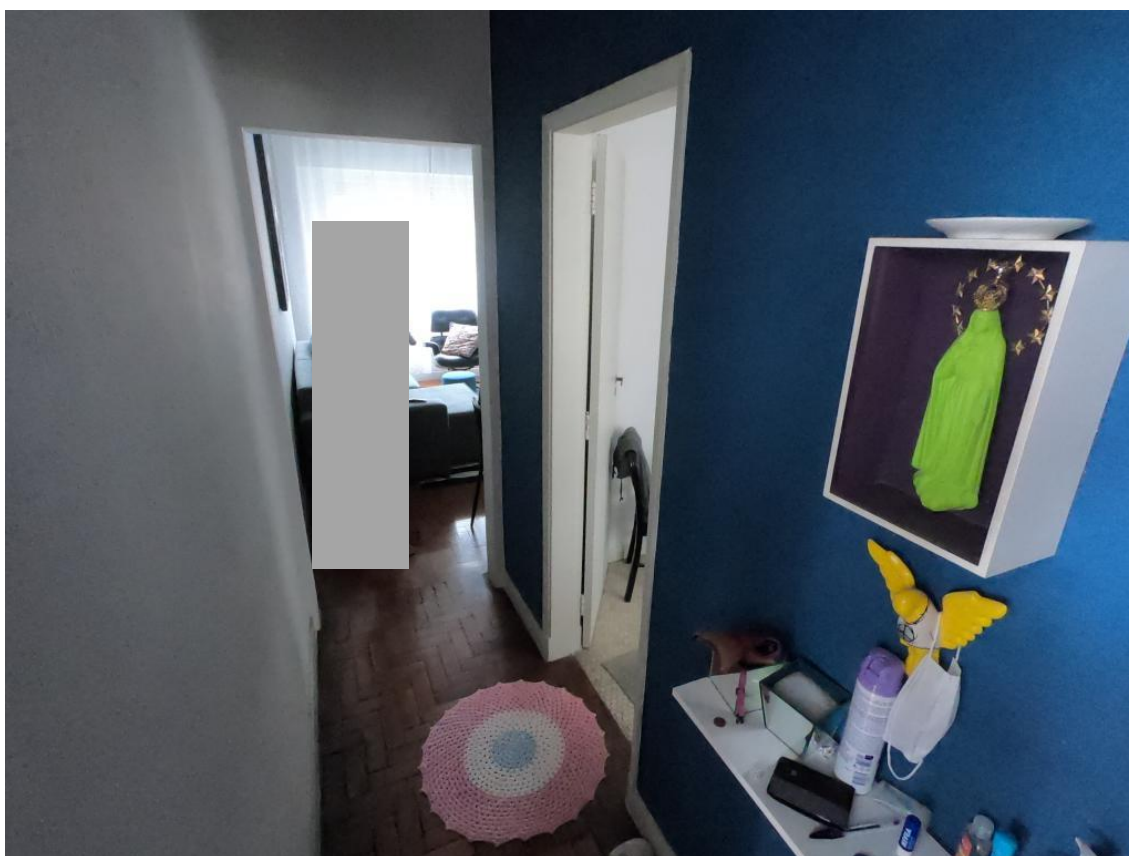


Figura 19. Corredor de entrada do apartamento paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

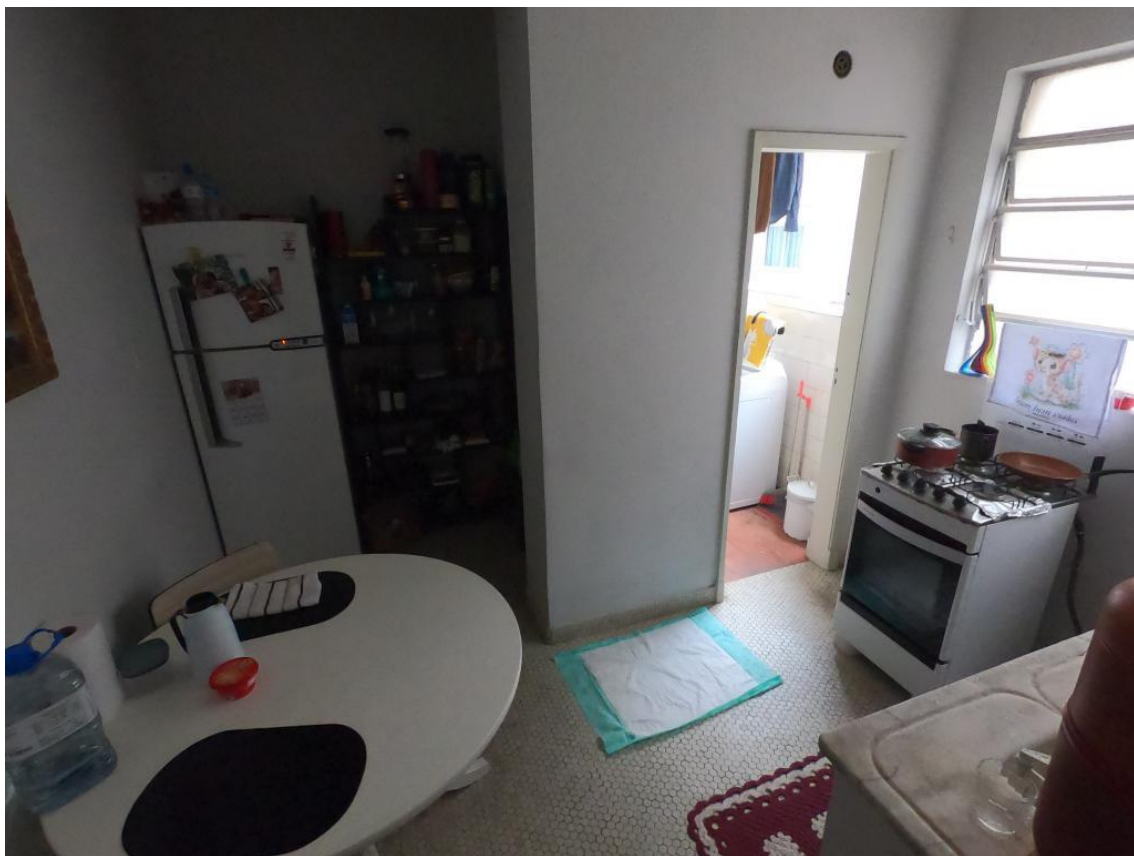


Figura 190. Cozinha do apartamento paradigma.



Figura 201. Cozinha do apartamento paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 212. Área de serviço do apartamento paradigma.



Figura 223. Banheiro da área de serviço do apartamento paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

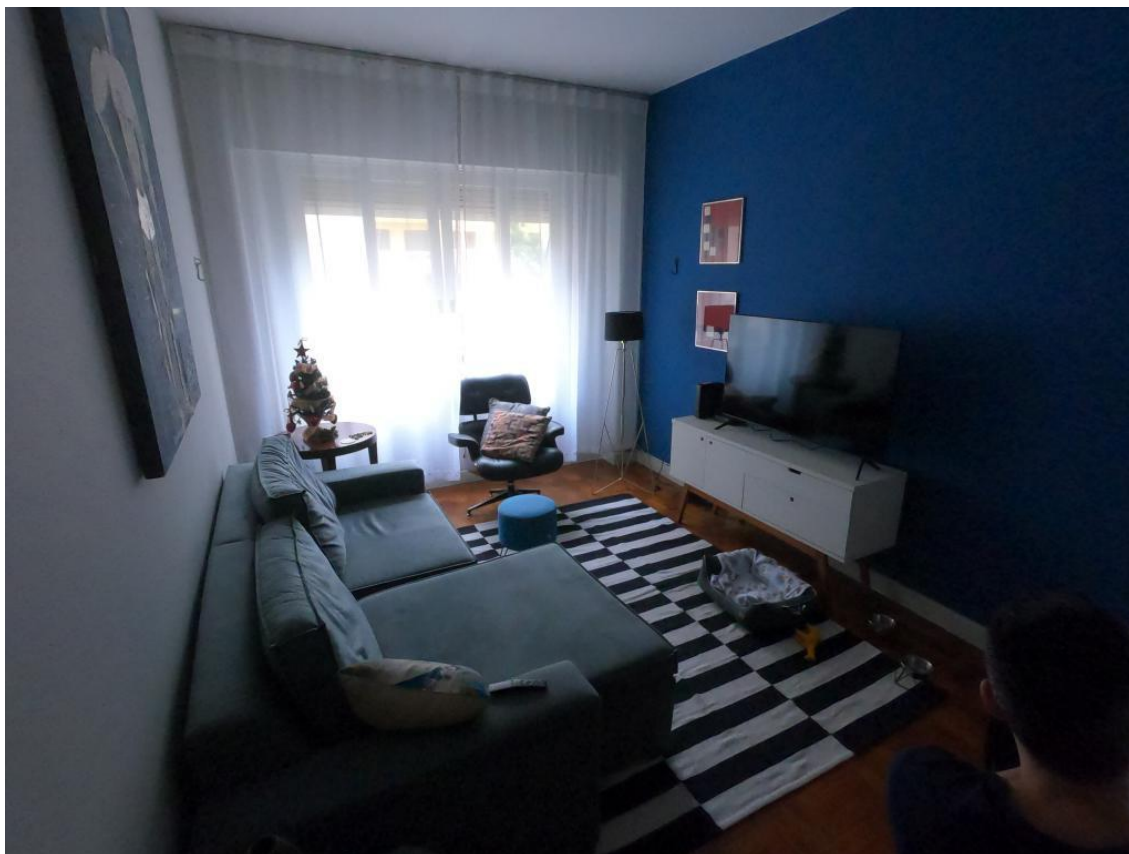


Figura 234. Sala do apartamento paradigma.



Figura 245. Corredor do apartamento paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 256. Quarto do apartamento paradigma.

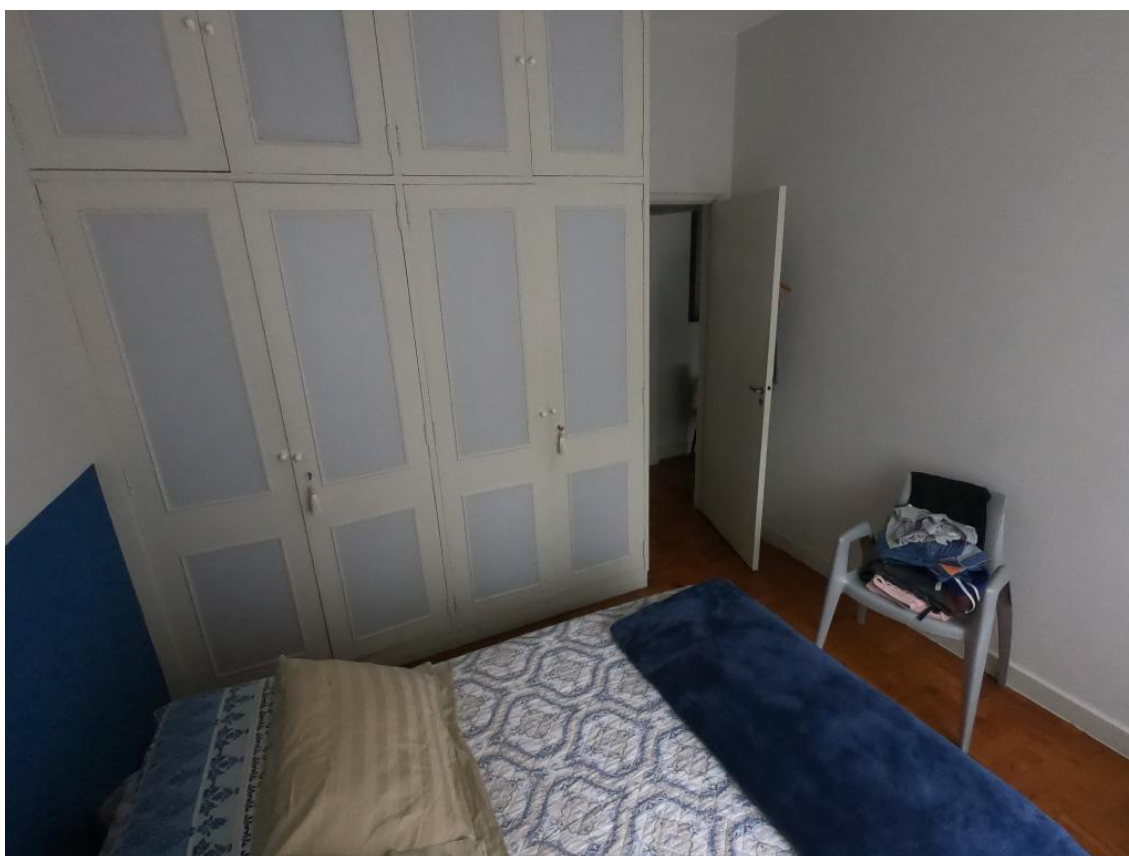


Figura 267. Quarto do apartamento paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

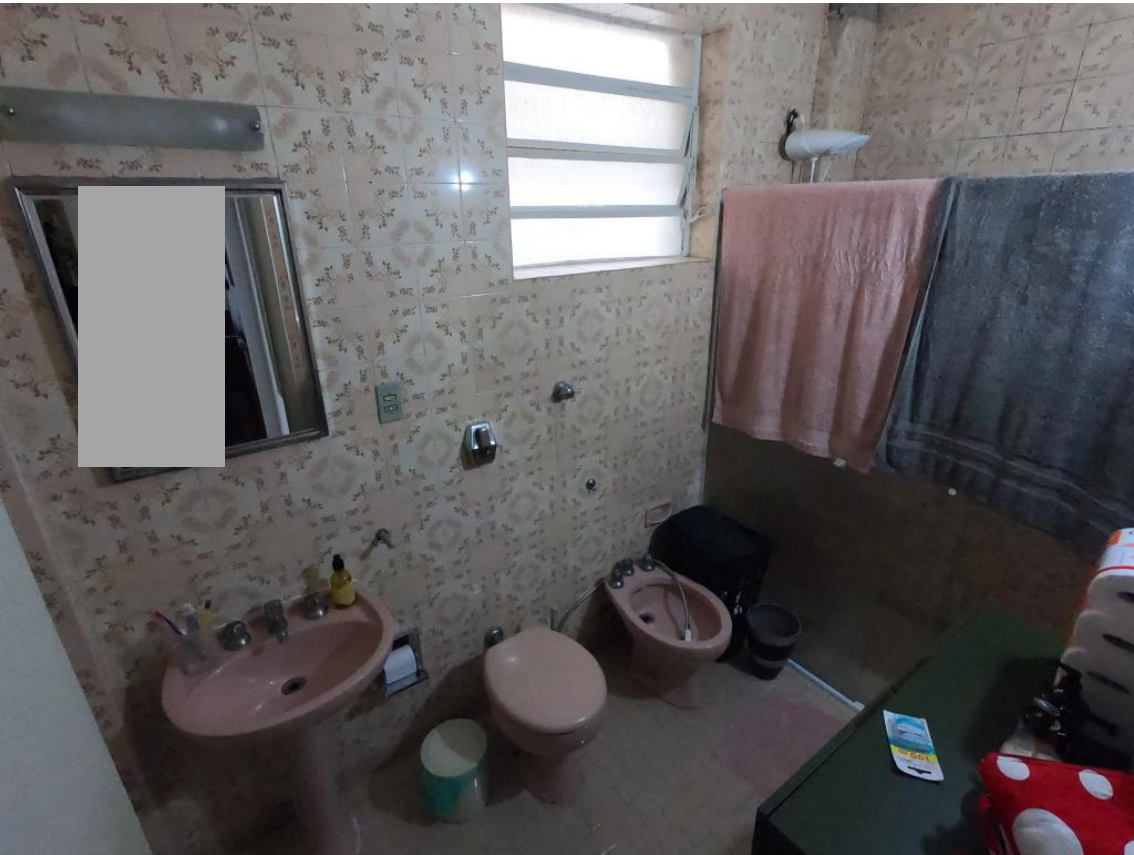


Figura 278. Banheiro do apartamento paradigma.

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	70,00	R\$ 429.000,00	R\$ 6.128,57
2	62,00	R\$ 450.000,00	R\$ 7.258,06
3	50,00	R\$ 550.000,00	R\$ 11.000,00
4	60,00	R\$ 550.000,00	R\$ 9.166,67
5	30,00	R\$ 285.000,00	R\$ 9.500,00
6	62,00	R\$ 460.000,00	R\$ 7.419,35

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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, por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta
- Fator Área

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,

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

EDUARDO EIJI ARAKI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 429.000,00	70,00	R\$ 6.128,57	1,04	0,90	R\$ 5.751,74
2	R\$ 450.000,00	62,00	R\$ 7.258,06	1,01	0,90	R\$ 6.586,52
3	R\$ 550.000,00	50,00	R\$ 11.000,00	0,95	0,90	R\$ 9.402,00
4	R\$ 550.000,00	60,00	R\$ 9.166,67	1,00	0,90	R\$ 8.246,57
5	R\$ 285.000,00	30,00	R\$ 9.500,00	0,84	0,90	R\$ 7.032,54
6	R\$ 460.000,00	62,00	R\$ 7.419,35	1,01	0,90	R\$ 6.732,89
Valor médio =						R\$ 7.292,04

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &60,18\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.292,04 = \text{R\$ } 438.835,12 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$438.800,00
(Quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentos reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de mercado.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2021

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

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 11

Pesquisa de Imóveis na região

1) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 429.000,00

Endereço: Rua Doutor Vila Nova - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 429.000,00

Anunciado por: Sh Prime Imóveis **Contato:** (11) 4750-2725 ou (11) 97652-0442

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 11

2) Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 62 m² por R\$ 450.000,00

Endereço: Condomínio Edifício Tres Americas - Rua Doutor Vila Nova, 199 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 450.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 11

3) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 550.000,00

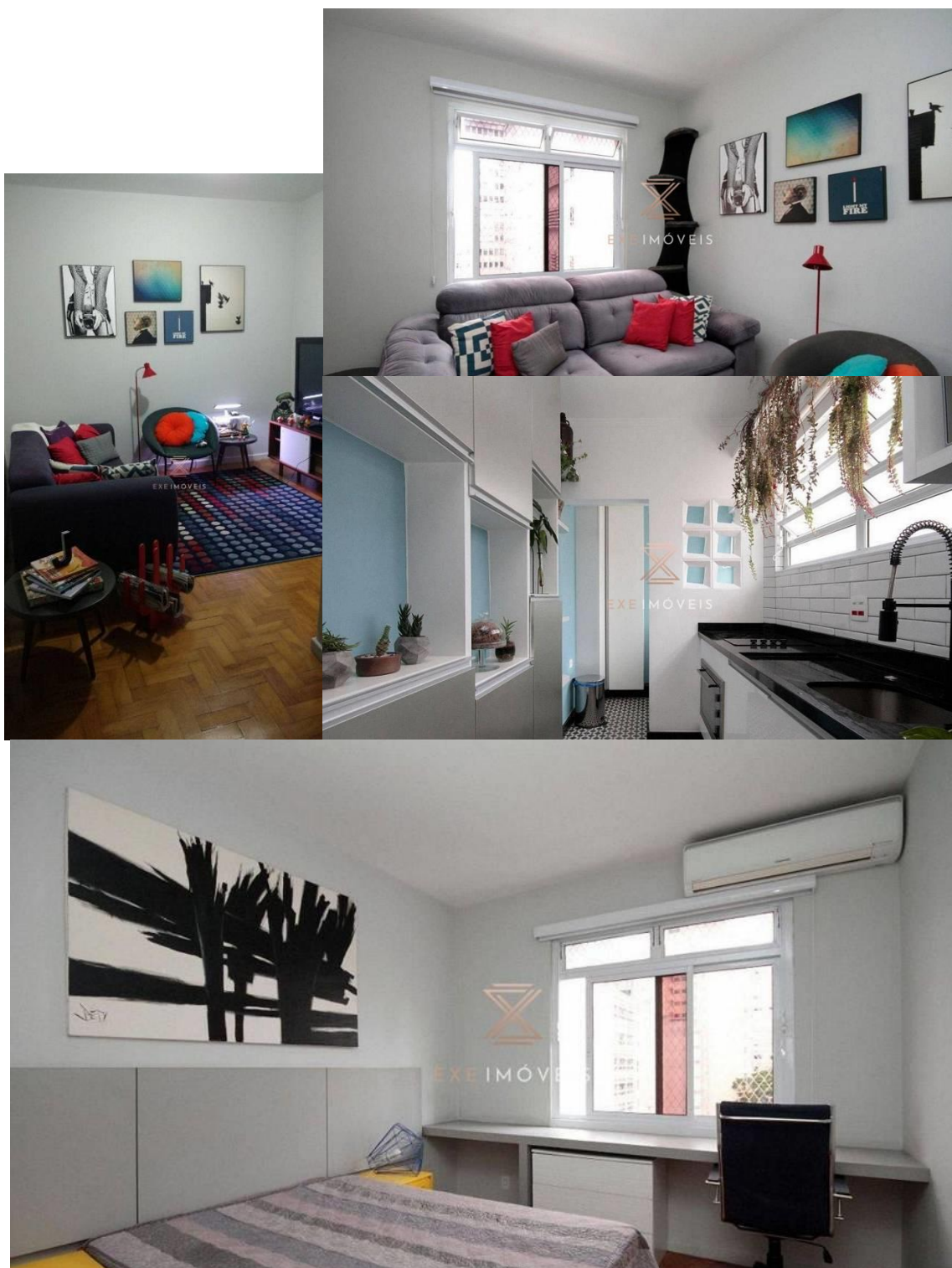
Endereço: Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciado por: EXE Empreendimentos

Contato: (11) 3813-7266 ou (11) 96652-3020

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 11

4) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 550.000,00

Endereço: Condomínio Edifício Juriti - Rua Doutor Vila Nova, 305 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 11

5) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 285.000,00

Endereço: Rua Doutor Vila Nova - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 285.000,00

Anunciado por: ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA

Contato: (11) 3031-4943 ou (11) 97610-6894

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 11

6) Apartamento com 1 quarto, 62m² no Centro em Vila Buarque, São Paulo - SP

Endereço: Rua Doutor Vila Nova, 199 - Vila Buarque, São Paulo – SP Condomínio Três Américas.

Valor: R\$ 460.000,00

Anunciado por: CERQUEIRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Contato: (11) 96688-2288 ou (11) 97080-0162

Data da pesquisa: 08/12/2021



Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS429000-id-2515575300/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-62m2-venda-RS450000-id-2518233528/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-50m2-venda-RS550000-id-2534957432/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS550000-id-2504165608/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS285000-id-2529444857/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-vila-buarque-centro-sao-paulo-sp-62m2-id-2483772378/>

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL.**

Processo nº: 0089458-58.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

Exequente: Cidade Nova Administração de Condomínio

Executado: Aidyl Mansur- Espólio

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRICULA nº 37.968 – APTO 15**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, localizado no endereço Rua Vila Nova, 199 – Condomínio das Américas, Kitnet nº15, no bairro Higienópolis em São Paulo – SP. **O imóvel não possui vaga de garagem.**

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

O bairro Higienópolis é famoso por ser uma das regiões mais altas da cidade, sendo conhecida pelo nome Espigão da Paulista. Além disso, o bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta e ainda abriga relevantes instituições culturais.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

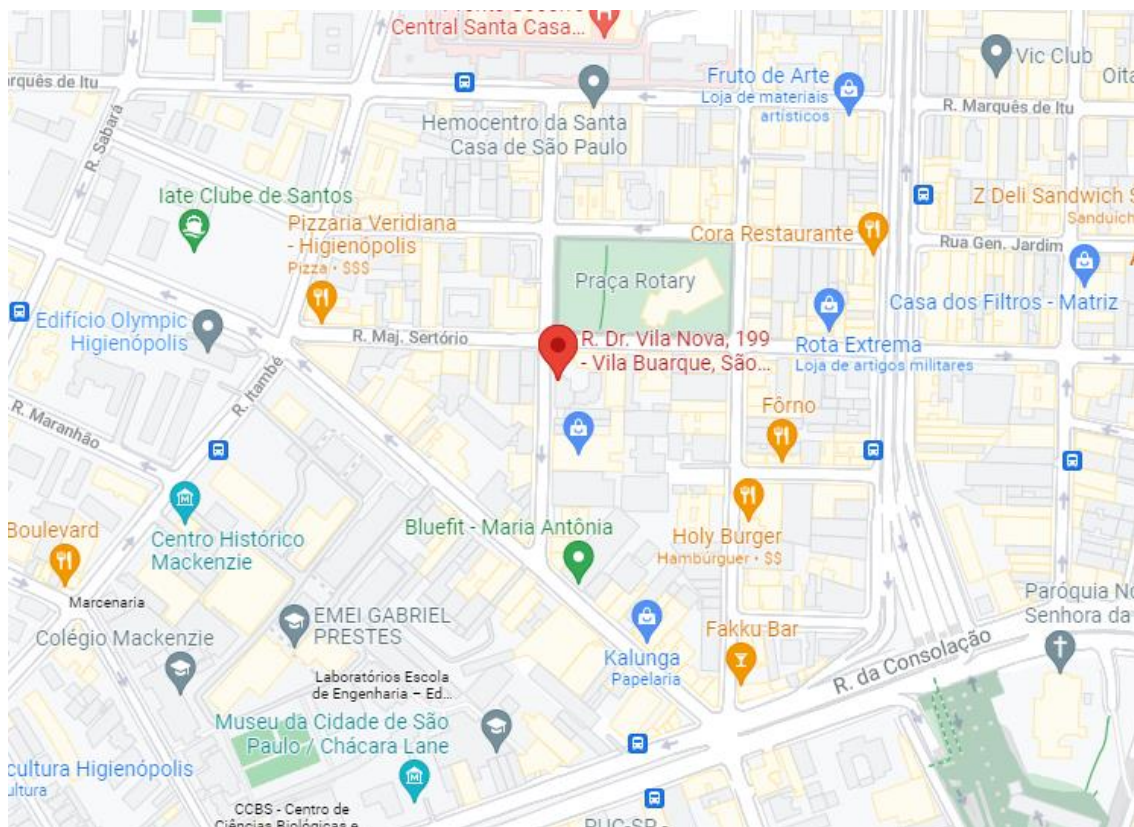


Figura 1. Mapa.

O imóvel está a 350m do centro histórico Mackenzie, 220m do pão de açúcar, 600m do pronto socorro Santa Casa e 170m da academia BlueFit.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 08/12/2021 (terça-feira) às 09h30 A.M. O assistente técnico Tiago (tiagocerqueira.imoveis@gmail.com) – (11) 96688-2288) compareceu e foi possível adentrar o imóvel.

Material fotográfico:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Vista da rua.



Figura 3. Identificação do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada.



Figura 5. "Hall" das Américas.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. "Hall" das Américas.



Figura 7. Edifício América do Norte.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Edifício América Central.



Figura 9. Edifício América do Sul.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Portaria.



Figura 111. Identificação do edifício.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 122. Bicicletário.



Figura 133. Mini mercado dentro do estacionamento.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 144. Porta do elevador.



Figura 155. Elevador.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

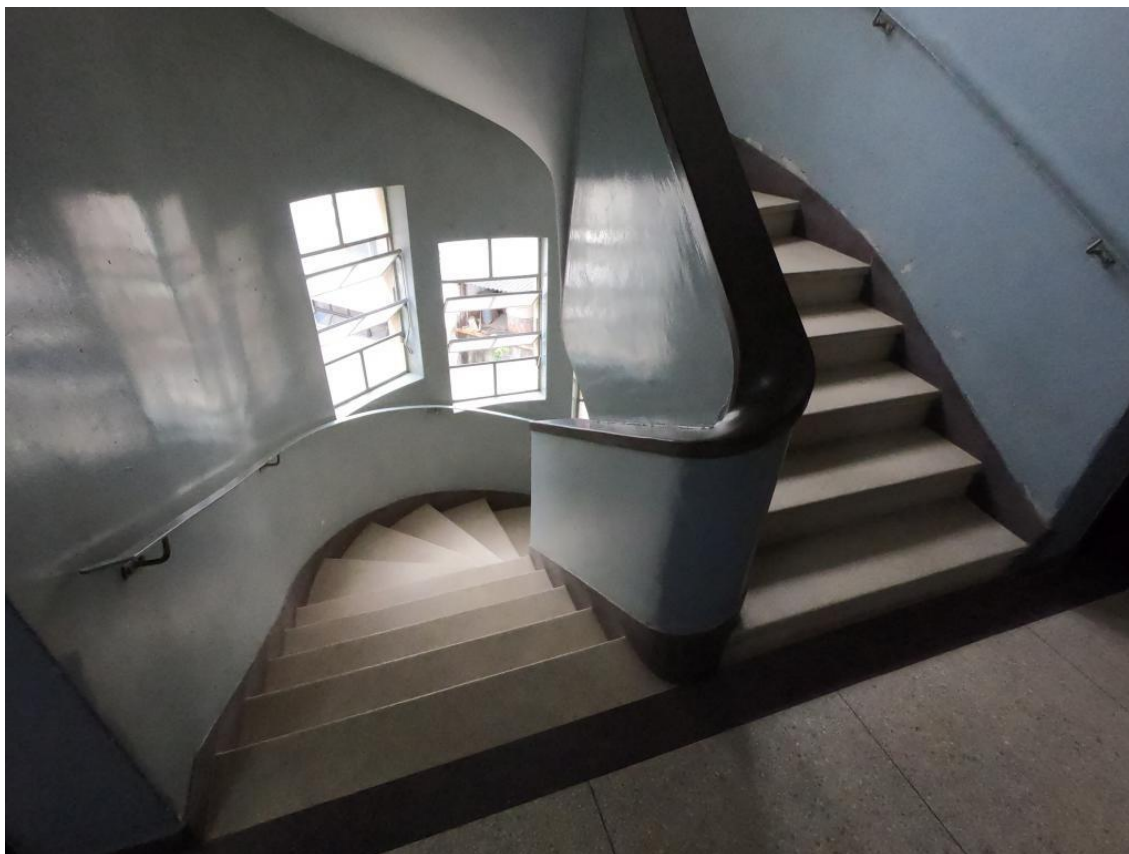


Figura 166. Escadaria.



Figura 177. Corredor de apartamentos.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 188. Identificação do imóvel



Figura 19. Corredor de entrada.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 190. Banheiro e área de serviço.

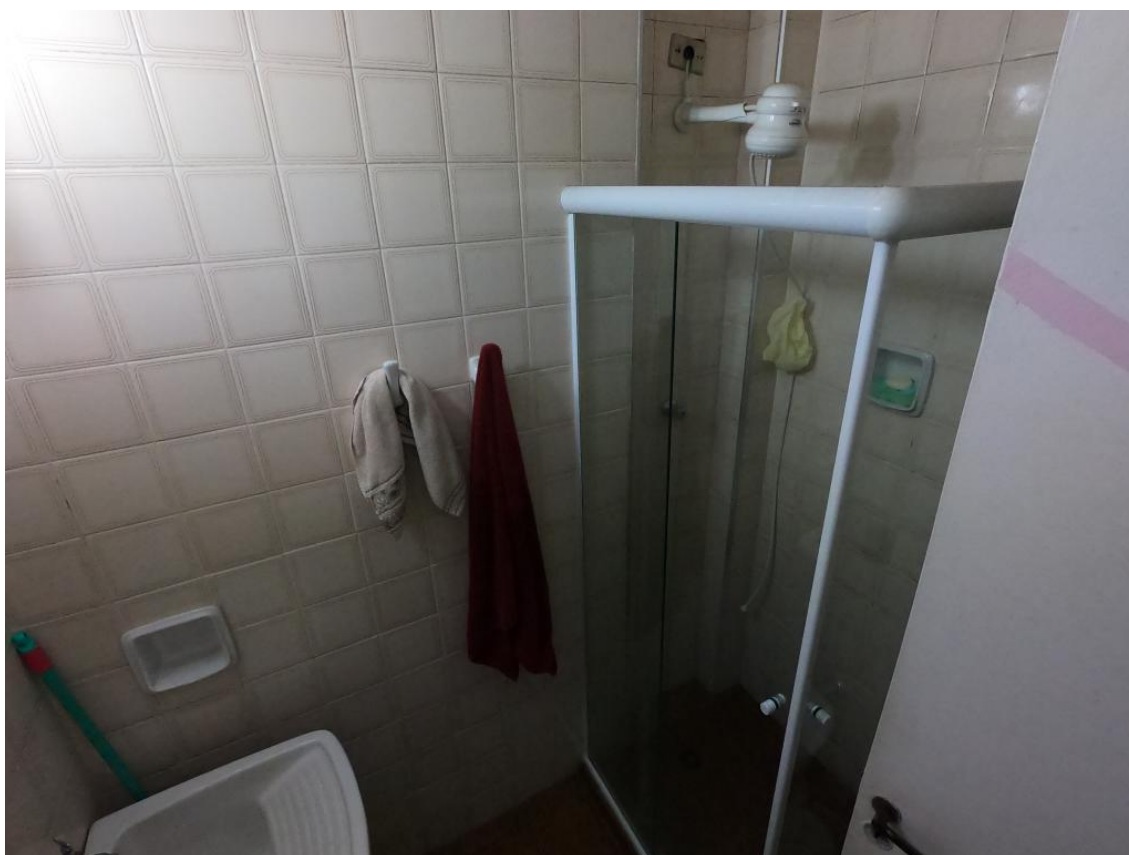


Figura 201. Banheiro e área de serviço.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 212. Cozinha.



Figura 223. Quarto/Sala.



Figura 234. Quarto/Sala.

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 ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	38,00	R\$ 270.000,00	R\$ 7.105,26
2	34,00	R\$ 300.000,00	R\$ 8.823,53
3	30,00	R\$ 366.800,00	R\$ 12.226,67
4	39,00	R\$ 660.000,00	R\$ 16.923,08
5	28,00	R\$ 250.000,00	R\$ 8.928,57
6	28,00	R\$ 350.000,00	R\$ 12.500,00

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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, por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta
- Fator Área

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:

EDUARDO EIJI ARAKI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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

OU,

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

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 270.000,00	38,00	R\$ 7.105,26	1,14	0,90	R\$ 7.403,85
2	R\$ 300.000,00	34,00	R\$ 8.823,53	1,11	0,90	R\$ 8.917,99
3	R\$ 366.800,00	30,00	R\$ 12.226,67	1,08	0,90	R\$ 11.939,20
4	R\$ 660.000,00	39,00	R\$ 16.923,08	1,07	0,90	R\$ 16.451,44
5	R\$ 250.000,00	28,00	R\$ 8.928,57	1,06	0,90	R\$ 8.554,29
6	R\$ 350.000,00	28,00	R\$ 12.500,00	1,06	0,90	R\$ 11.976,01
Valor médio =						R\$ 10.873,80

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &22,34\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.873,80 = \text{R\$ } 242.920,63 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$243.000,00
(Duzentos e quarenta e três mil reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de mercado.

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

São Paulo, 09 de Dezembro de 2021

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

ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 15

Pesquisa de Imóveis na região

1) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 270.000,00

Endereço: Rua Maria Antônia, 267 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 270.000,00

Anunciado por: MARCELO MALTA IMOVEIS LTDA. – ME

Contato: (11) 3333-4664 ou (11) 94760-3018

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 15

2) Kitnet e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 300.000,00

Endereço: Alameda Barros - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 300.000,00

Anunciado por: Paulo Antunes Imóveis SS Ltda

Contato: (11) 3822-2000 ou (11) 98948-3408

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 15

3) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 366.800,00

Endereço: Rua Dona Veridiana, 203 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 366.800,00

Anunciado por: EED2 Imóveis

Contato: (11) 95358-1492

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 15

4) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 39 m² por R\$ 660.000,00

Endereço: Rua Piauí - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 660.000,00

Anunciado por: Apê 11

Contato: (11) 5555-0175

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 15

5) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 250.000,00

Endereço: Rua Martim Francisco, 429 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 250.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 2 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 15

6) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 350.000,00

Endereço: Avenida Angélica, 554 - Higienópolis, São Paulo – SP

Valor: R\$ 350.000,00

Anunciado por: SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP

Contato: (11) 3358-9000

Data da pesquisa: 08/12/2021



Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-38m2-venda-RS270000-id-2537327079/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-34m2-venda-RS300000-id-2537479641/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS366800-id-2536584208/>.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-39m2-venda-RS660000-id-2533309364/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-28m2-venda-RS250000-id-2529374617/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-28m2-venda-RS350000-id-2531956455/>

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL.**

Processo nº: 0089458-58.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

Exequente: Cidade Nova Administração de Condomínio

Executado: Aidyl Mansur- Espólio

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRICULA nº 35.869 – AP 41**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, localizado no endereço Rua Vila Nova, 199 – Condomínio das Américas, AP nº41, no bairro Higienópolis em São Paulo – SP. O imóvel não possui vaga de garagem.

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

O bairro Higienópolis é famoso por ser uma das regiões mais altas da cidade, sendo conhecida pelo nome Espigão da Paulista. Além disso, o bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta e ainda abriga relevantes instituições culturais.

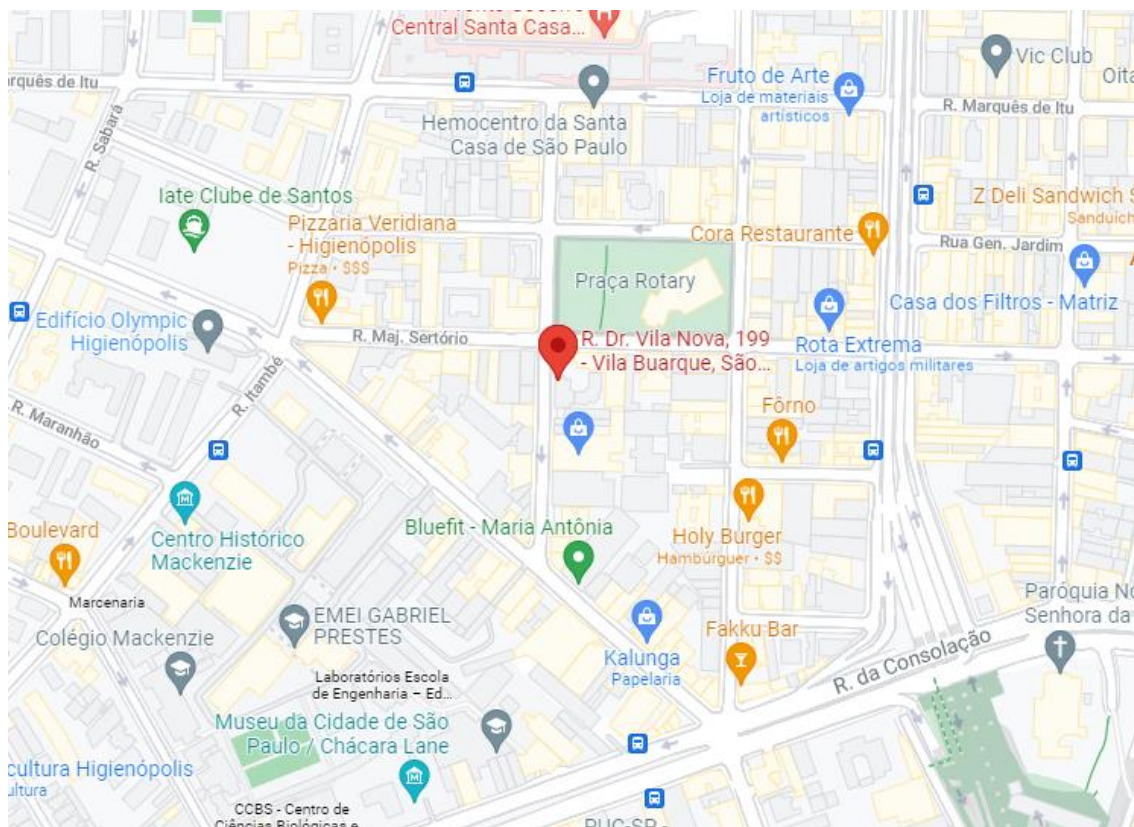


Figura 1. Mapa.

O imóvel está a 350m do centro histórico Mackenzie, 220m do pão de açúcar, 600m do pronto socorro Santa Casa e 170m da academia BlueFit.

4. HISTÓRIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 08/12/2021 (terça-feira) às 09h30 A.M. O assistente técnico Tiago (tiagocerqueira.imoveis@gmail.com – (11) 96688-2288) compareceu e foi possível adentrar o imóvel.

Material fotográfico:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Vista da rua.



Figura 3. Identificação do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada.



Figura 5. "Hall" das Américas.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. "Hall" das Américas.



Figura 7. Edifício América do Norte.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Edifício América Central.



Figura 9. Edifício América do Sul.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Portaria.



Figura 11. Identificação do edifício.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 122. Bicicletário.



Figura 133. Mini mercado dentro do estacionamento.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 144. Porta do elevador.



Figura 155. Elevador.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

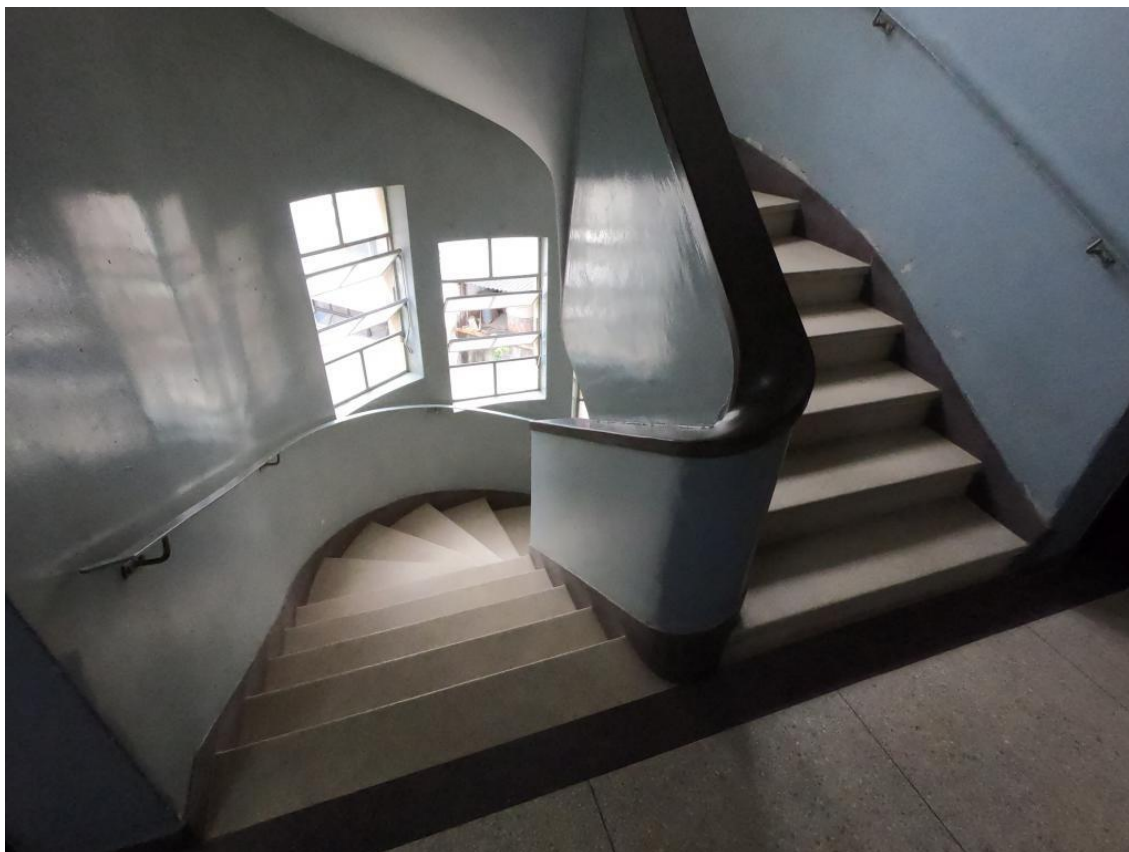


Figura 166. Escadaria.



Figura 177. Corredor de apartamentos.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 188. Identificação do imóvel.

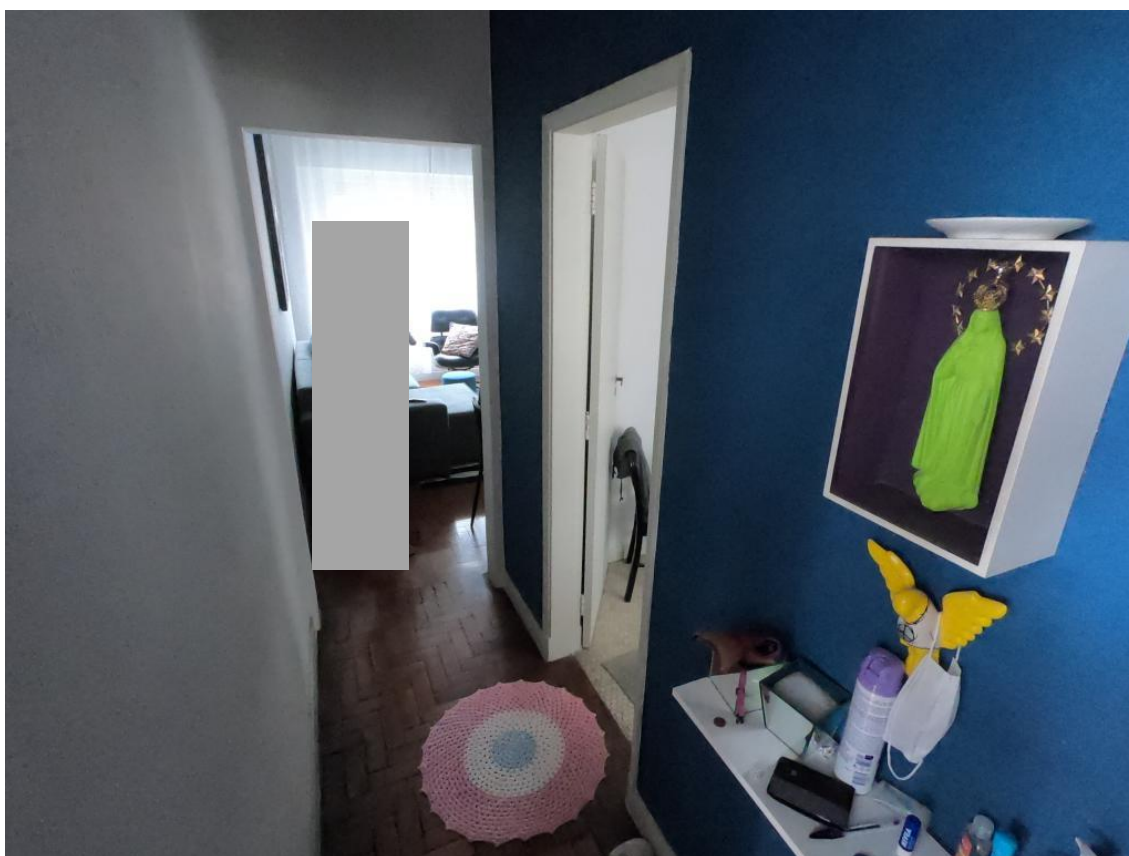


Figura 19. Corredor de entrada.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

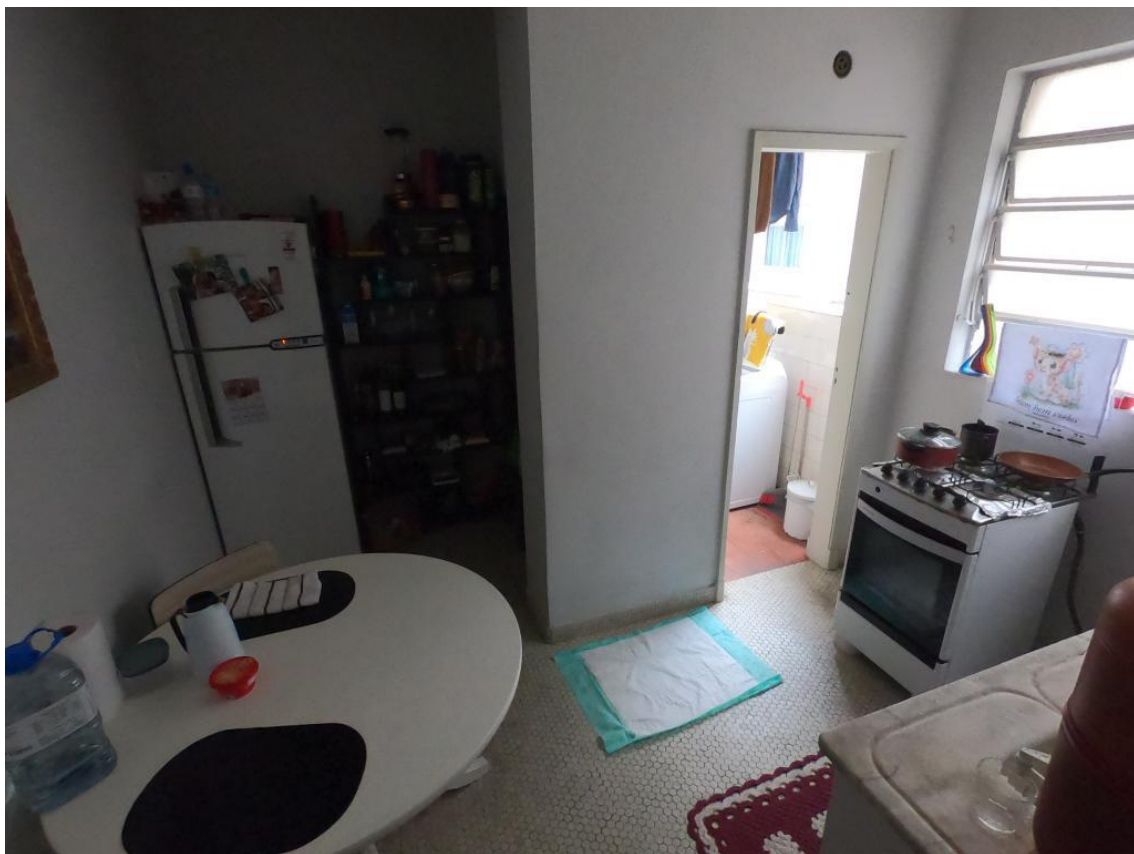


Figura 190. Cozinha.



Figura 201. Cozinha.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 212. Área de serviço.



Figura 223. Banheiro da área de serviço.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

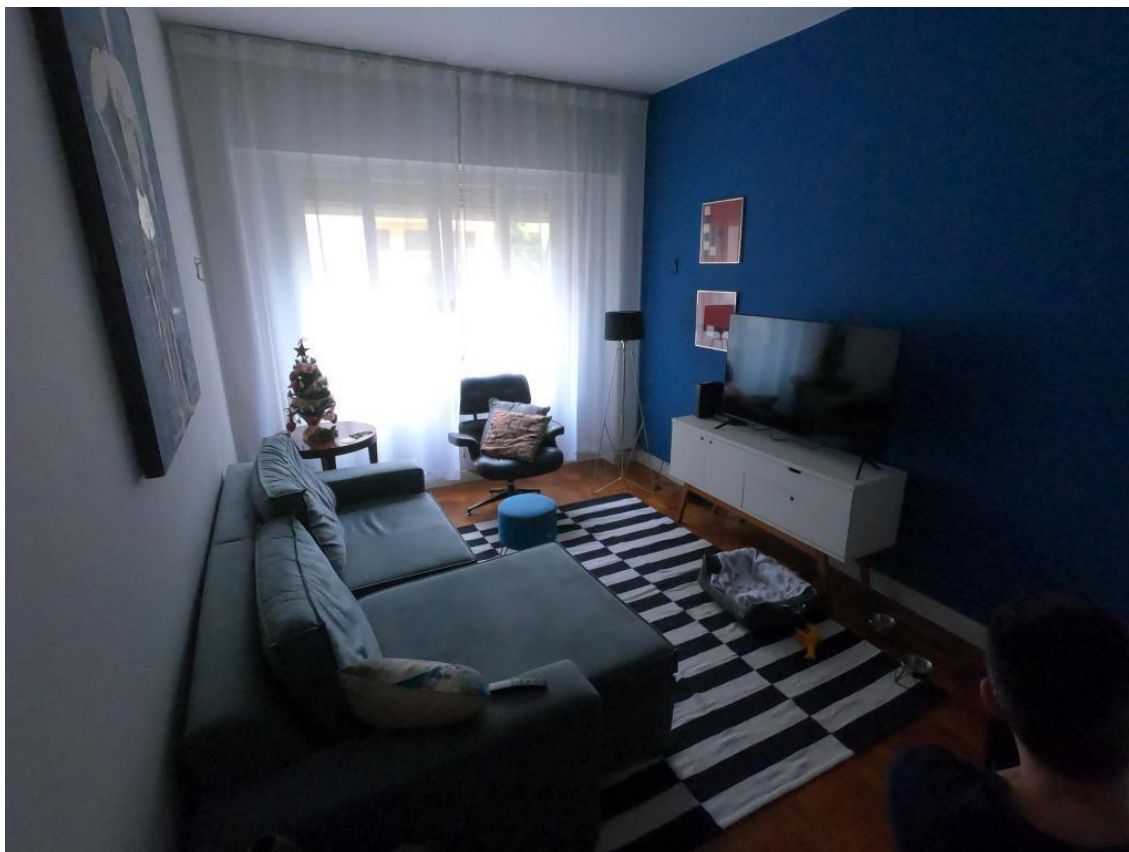


Figura 234. Sala.



Figura 245. Corredor.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 256. Quarto.

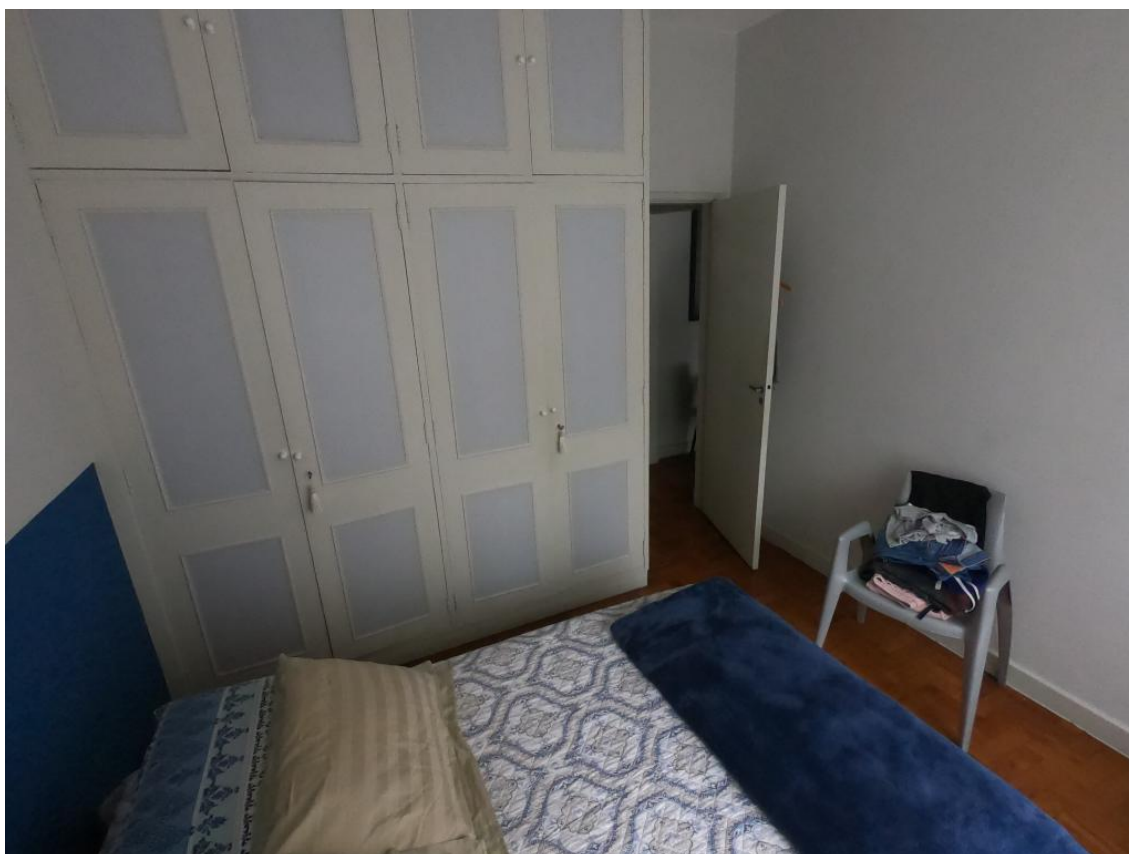


Figura 267. Quarto.

EDUARDO EIJI ARAKI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

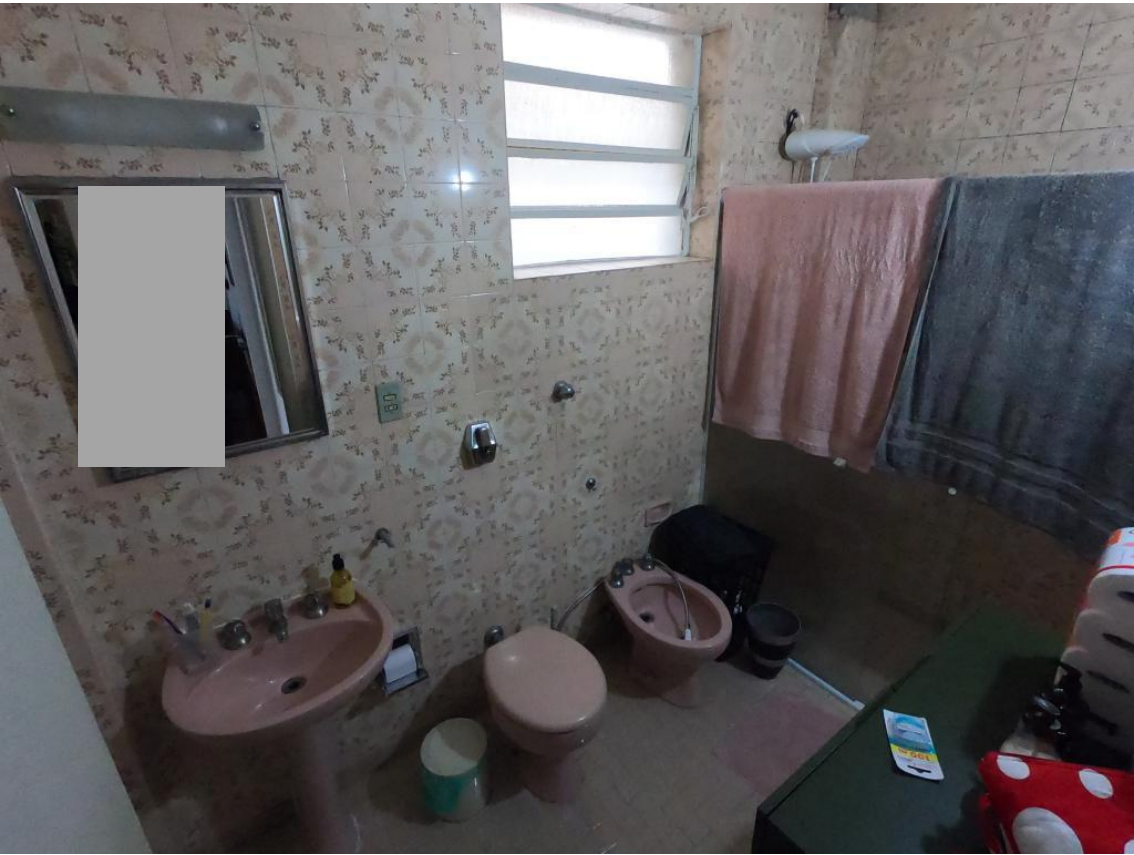


Figura 278. Banheiro.

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	70,00	R\$ 429.000,00	R\$ 6.128,57
2	62,00	R\$ 450.000,00	R\$ 7.258,06
3	50,00	R\$ 550.000,00	R\$ 11.000,00
4	60,00	R\$ 550.000,00	R\$ 9.166,67
5	30,00	R\$ 285.000,00	R\$ 9.500,00
6	62,00	R\$ 460.000,00	R\$ 7.419,35

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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, por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta
- Fator Área

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,

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

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 429.000,00	70,00	R\$ 6.128,57	1,04	0,90	R\$ 5.751,74
2	R\$ 450.000,00	62,00	R\$ 7.258,06	1,01	0,90	R\$ 6.586,52
3	R\$ 550.000,00	50,00	R\$ 11.000,00	0,95	0,90	R\$ 9.402,00
4	R\$ 550.000,00	60,00	R\$ 9.166,67	1,00	0,90	R\$ 8.246,57
5	R\$ 285.000,00	30,00	R\$ 9.500,00	0,84	0,90	R\$ 7.032,54
6	R\$ 460.000,00	62,00	R\$ 7.419,35	1,01	0,90	R\$ 6.732,89
Valor médio =						R\$ 7.292,04

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &60,18\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.292,04 = \text{R\$ } 438.835,12 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$438.800,00
(Quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentos reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de mercado.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2021

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

ANEXO 3 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 41

Pesquisa de Imóveis na região

1) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 429.000,00

Endereço: Rua Doutor Vila Nova - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 429.000,00

Anunciado por: Sh Prime Imóveis **Contato:** (11) 4750-2725 ou (11) 97652-0442

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 3 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 41

2) Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 62 m² por R\$ 450.000,00

Endereço: Condomínio Edifício Tres Americas - Rua Doutor Vila Nova, 199 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 450.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 3 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 41

3) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 550.000,00

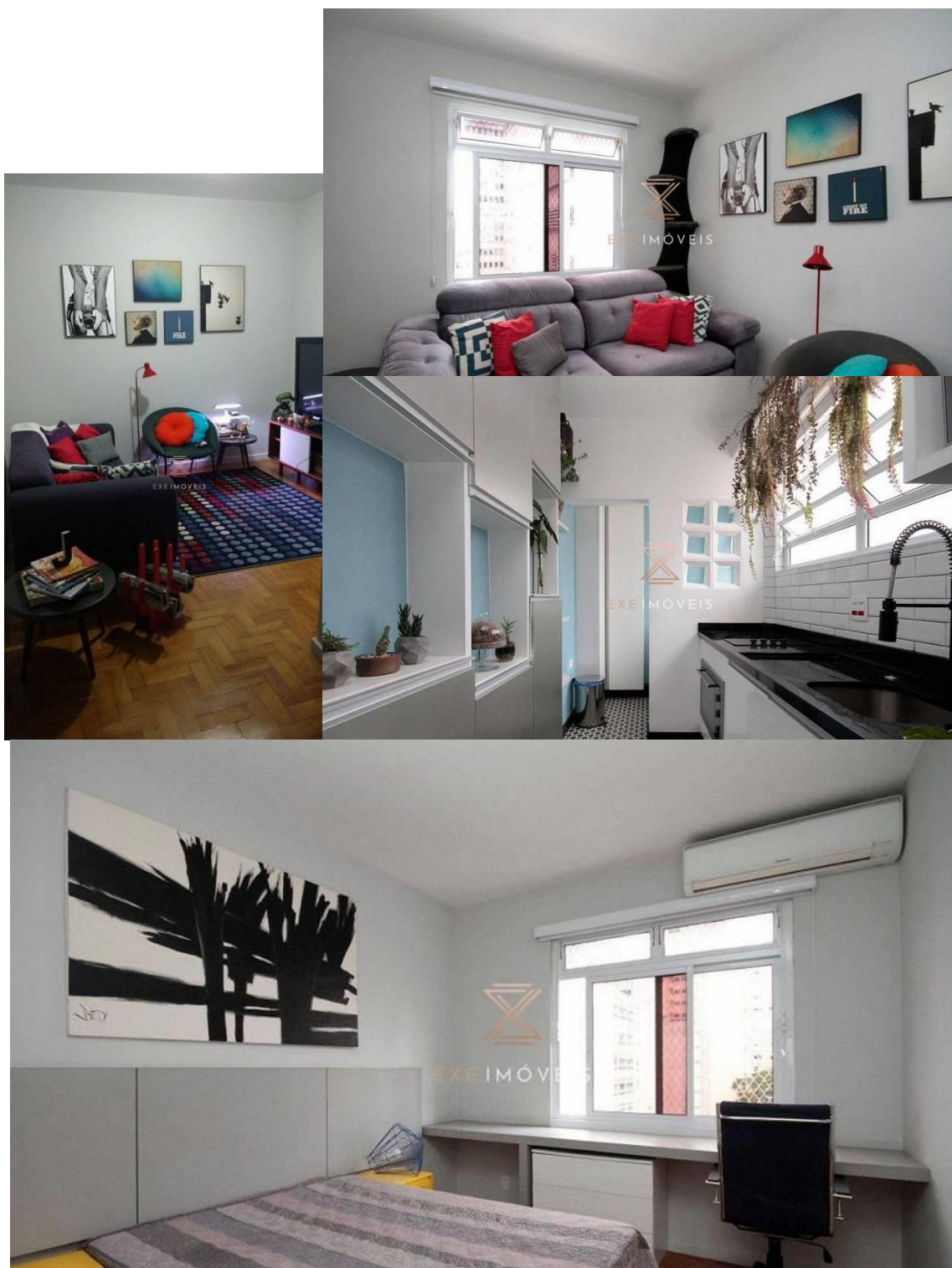
Endereço: Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciado por: EXE Empreendimentos

Contato: (11) 3813-7266 ou (11) 96652-3020

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 3 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 41

4) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 550.000,00

Endereço: Condomínio Edifício Juriti - Rua Doutor Vila Nova, 305 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 3 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 41

5) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 285.000,00

Endereço: Rua Doutor Vila Nova - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 285.000,00

Anunciado por: ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA

Contato: (11) 3031-4943 ou (11) 97610-6894

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 3 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 41

6) Apartamento com 1 quarto, 62m² no Centro em Vila Buarque, São Paulo - SP

Endereço: Rua Doutor Vila Nova, 199 - Vila Buarque, São Paulo – SP Condomínio Três Américas.

Valor: R\$ 460.000,00

Anunciado por: CERQUEIRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Contato: (11) 96688-2288 ou (11) 97080-0162

Data da pesquisa: 08/12/2021



Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS429000-id-2515575300/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-62m2-venda-RS450000-id-2518233528/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-50m2-venda-RS550000-id-2534957432/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS550000-id-2504165608/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS285000-id-2529444857/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-vila-buarque-centro-sao-paulo-sp-62m2-id-2483772378/>

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL.**

Processo nº: 0089458-58.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

Exequente: Cidade Nova Administração de Condomínio

Executado: Aidyl Mansur- Espólio

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRICULA nº 79.910 – AP 42**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, localizado no endereço Rua Vila Nova, 199 – Condomínio das Américas, AP nº42, no bairro Higienópolis em São Paulo – SP. O imóvel não possui vaga de garagem.

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

O bairro Higienópolis é famoso por ser uma das regiões mais altas da cidade, sendo conhecida pelo nome Espigão da Paulista. Além disso, o bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta e ainda abriga relevantes instituições culturais.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

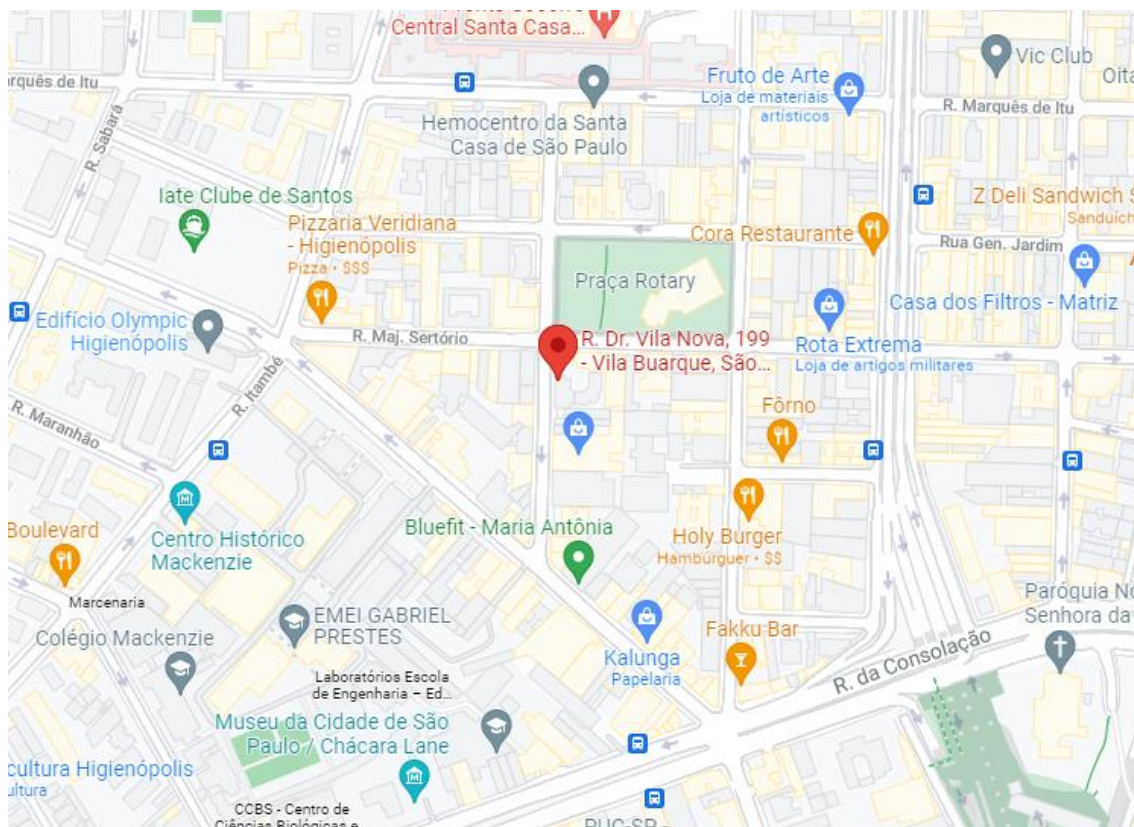


Figura 1. Mapa.

O imóvel está a 350m do centro histórico Mackenzie, 220m do pão de açúcar, 600m do pronto socorro Santa Casa e 170m da academia BlueFit.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 08/12/2021 (terça-feira) às 09h30 A.M. O assistente técnico Tiago (tiagocerqueira.imoveis@gmail.com – (11) 96688-2288) compareceu mas **não foi possível adentrar o imóvel, portanto utilizaremos o apartamento número 132 como paradigma.**

Material fotográfico:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Vista da rua.



Figura 3. Identificação do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada.



Figura 5. "Hall" das Américas.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. "Hall" das Américas.



Figura 7. Edifício América do Norte.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Edifício América Central.



Figura 9. Edifício América do Sul.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Portaria.



Figura 111. Identificação do edifício.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 122. Bicicletário.



Figura 133. Mini mercado dentro do estacionamento.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 144. Porta do elevador.



Figura 155. Elevador.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

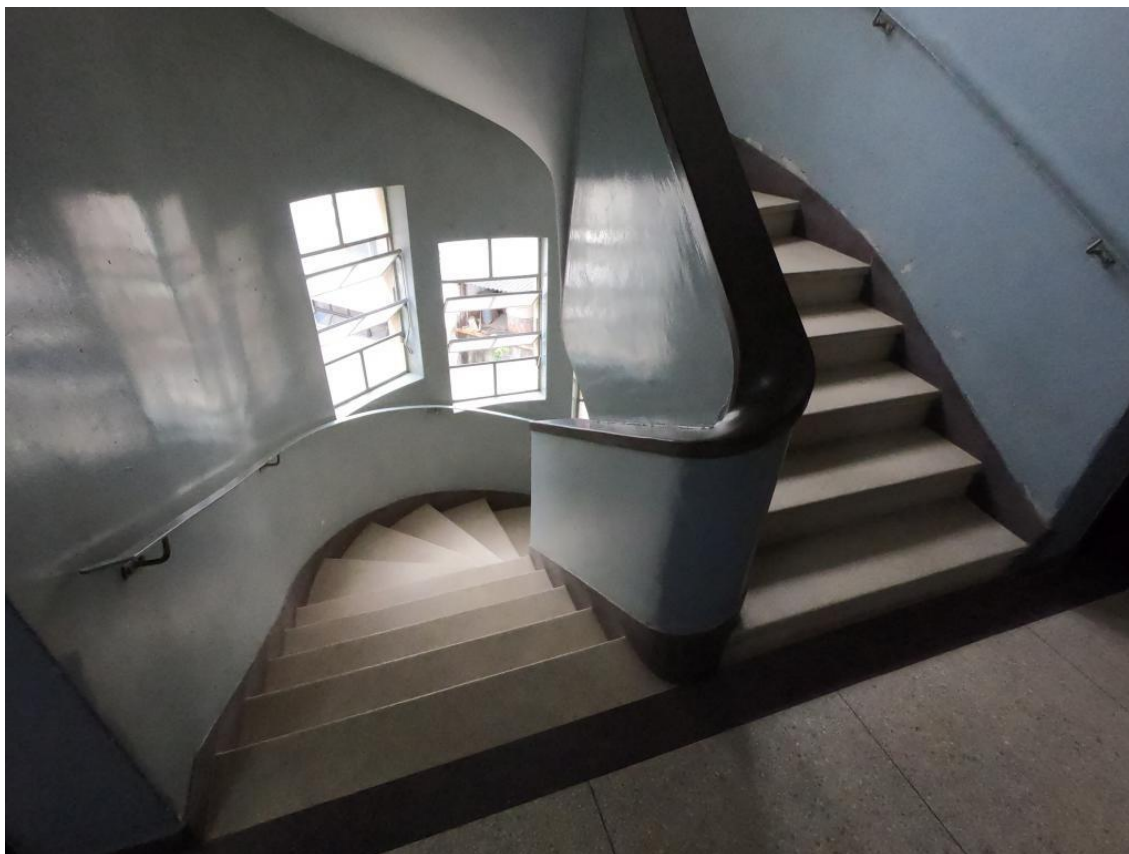


Figura 166. Escadaria.



Figura 177. Corredor de apartamentos.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 188. Identificação do imóvel

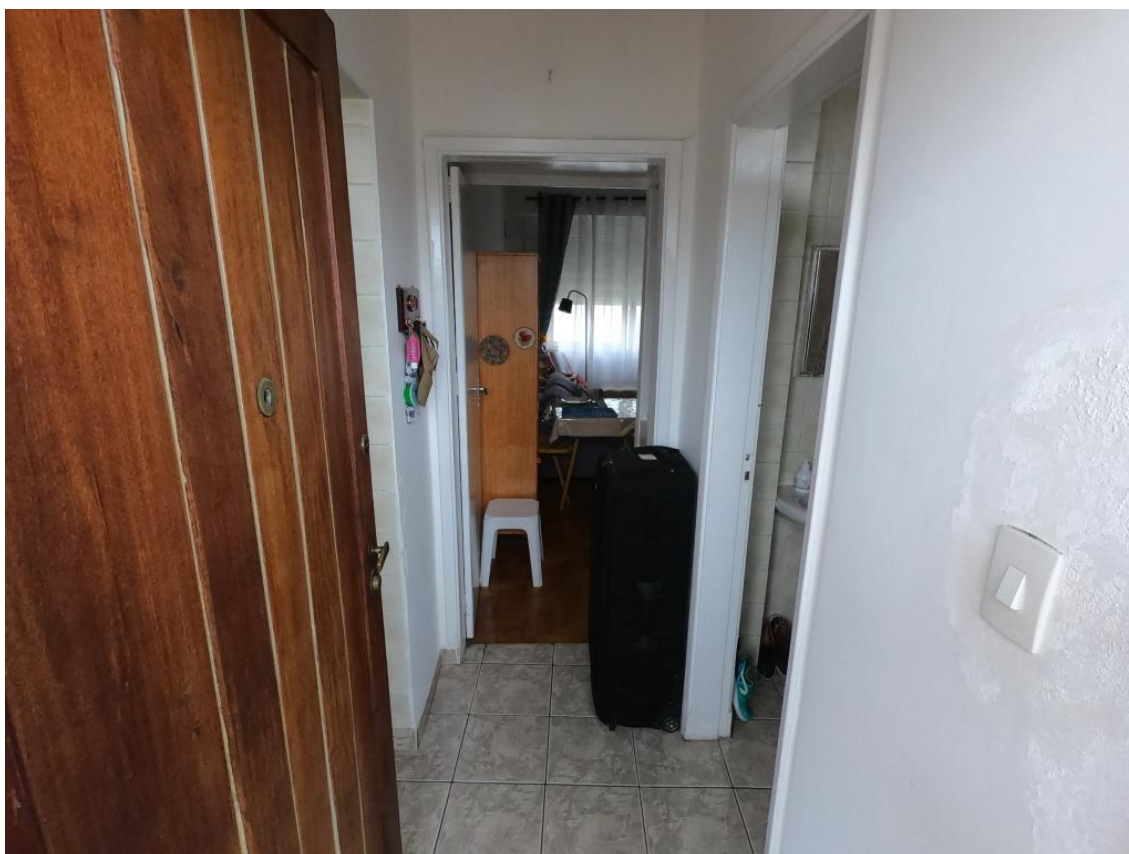


Figura 19. Corredor de entrada da kitnet paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

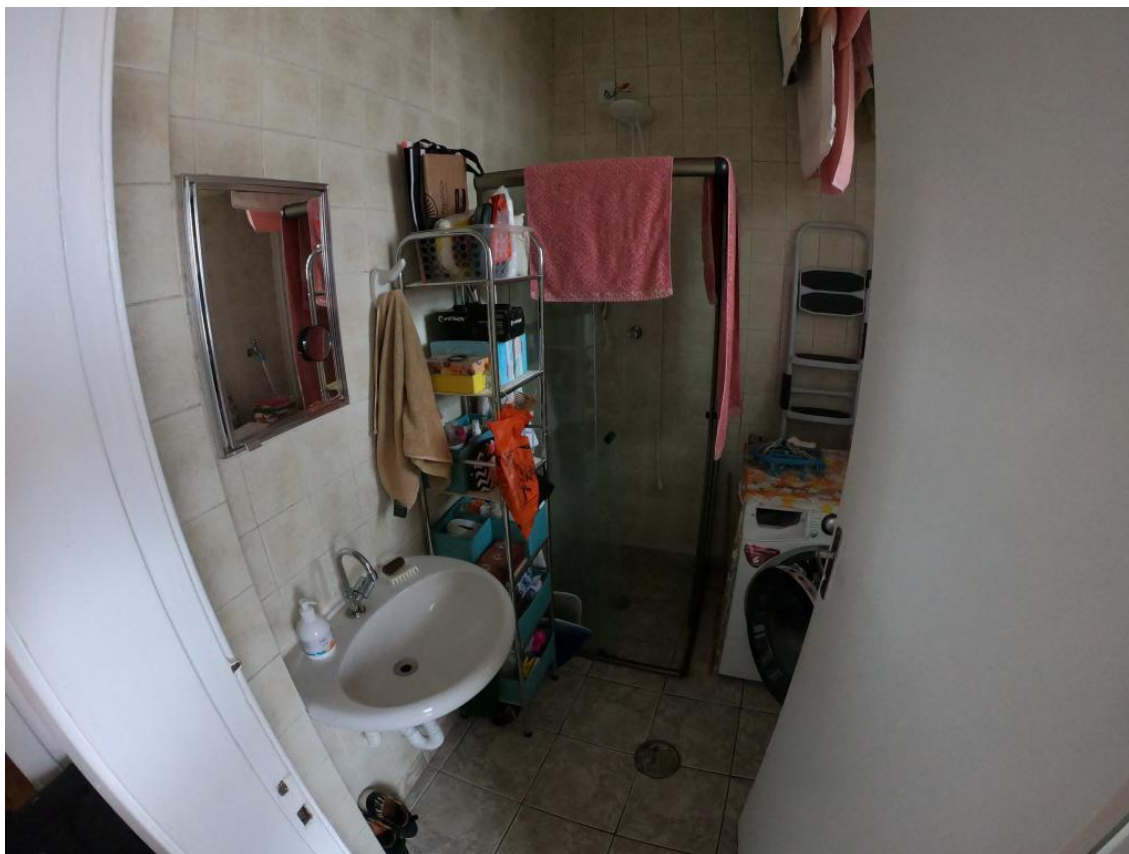


Figura 190. Banheiro e área de serviço da kitnet paradigma.



Figura 201. Banheiro e área de serviço da kitnet paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 212. Cozinha da kitnet paradigma.



Figura 223. Quarto/Sala da kitnet paradigma.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 234. Quarto/Sala da kitnet paradigma.

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 ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	38,00	R\$ 270.000,00	R\$ 7.105,26
2	34,00	R\$ 300.000,00	R\$ 8.823,53
3	30,00	R\$ 366.800,00	R\$ 12.226,67
4	39,00	R\$ 660.000,00	R\$ 16.923,08
5	28,00	R\$ 250.000,00	R\$ 8.928,57
6	28,00	R\$ 350.000,00	R\$ 12.500,00

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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, por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta
- Fator Área

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:

EDUARDO EIJI ARAKI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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

OU,

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

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 270.000,00	38,00	R\$ 7.105,26	1,14	0,90	R\$ 7.405,67
2	R\$ 300.000,00	34,00	R\$ 8.823,53	1,11	0,90	R\$ 8.920,18
3	R\$ 366.800,00	30,00	R\$ 12.226,67	1,08	0,90	R\$ 11.942,15
4	R\$ 660.000,00	39,00	R\$ 16.923,08	1,07	0,90	R\$ 16.453,47
5	R\$ 250.000,00	28,00	R\$ 8.928,57	1,06	0,90	R\$ 8.556,41
6	R\$ 350.000,00	28,00	R\$ 12.500,00	1,06	0,90	R\$ 11.978,97
Valor médio =						R\$ 10.876,14

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &22,32\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.876,14 = \text{R\$ } 242.755,79 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$242.750,00
(Duzentos e quarenta e dois mil e
setecentos e cinquenta reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de mercado.

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

São Paulo, 09 de Dezembro de 2021

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

ANEXO 4 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 42

Pesquisa de Imóveis na região

1) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 270.000,00

Endereço: Rua Maria Antônia, 267 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 270.000,00

Anunciado por: MARCELO MALTA IMOVEIS LTDA. – ME

Contato: (11) 3333-4664 ou (11) 94760-3018

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 4 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 42

2) Kitnet e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 300.000,00

Endereço: Alameda Barros - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 300.000,00

Anunciado por: Paulo Antunes Imóveis SS Ltda

Contato: (11) 3822-2000 ou (11) 98948-3408

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 4 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 42

3) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 366.800,00

Endereço: Rua Dona Veridiana, 203 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 366.800,00

Anunciado por: EED2 Imóveis

Contato: (11) 95358-1492

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 4 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 42

4) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 39 m² por R\$ 660.000,00

Endereço: Rua Piauí - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 660.000,00

Anunciado por: Apê 11

Contato: (11) 5555-0175

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 4 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 42

5) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 250.000,00

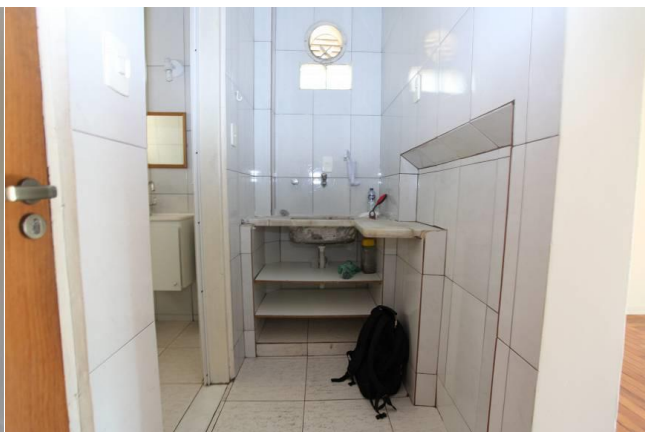
Endereço: Rua Martim Francisco, 429 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 250.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 4 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 42

6) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 350.000,00

Endereço: Avenida Angélica, 554 - Higienópolis, São Paulo – SP

Valor: R\$ 350.000,00

Anunciado por: SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP

Contato: (11) 3358-9000

Data da pesquisa: 08/12/2021



Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-38m2-venda-RS270000-id-2537327079/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-34m2-venda-RS300000-id-2537479641/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS366800-id-2536584208/>.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-39m2-venda-RS660000-id-2533309364/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-28m2-venda-RS250000-id-2529374617/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-28m2-venda-RS350000-id-2531956455/>

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL.**

Processo nº: 0089458-58.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

Exequente: Cidade Nova Administração de Condomínio

Executado: Aidyl Mansur- Espólio

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRICULA nº 31.579 – AP 101**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, localizado no endereço Rua Vila Nova, 199 – Condomínio das Américas, AP nº101, no bairro Higienópolis em São Paulo – SP. **O imóvel não possui vaga de garagem.**

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

O bairro Higienópolis é famoso por ser uma das regiões mais altas da cidade, sendo conhecida pelo nome Espigão da Paulista. Além disso, o bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta e ainda abriga relevantes instituições culturais.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

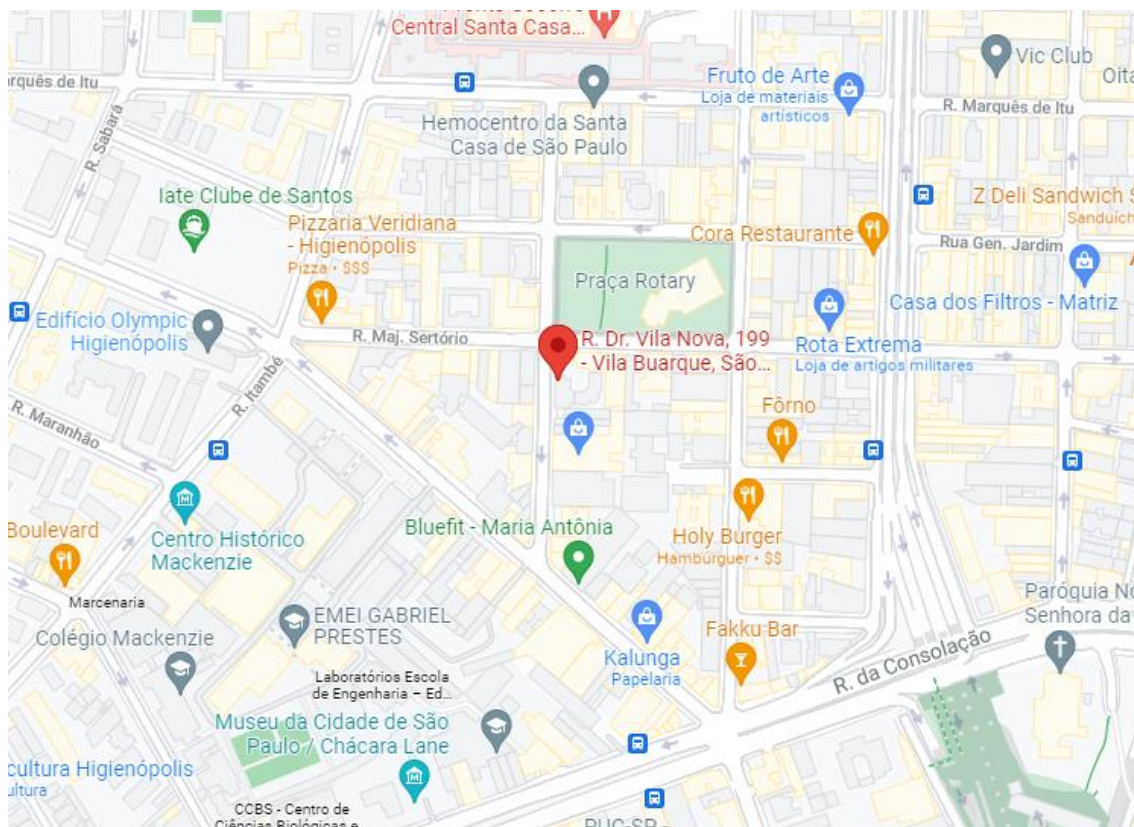


Figura 1. Mapa.

O imóvel está a 350m do centro histórico Mackenzie, 220m do pão de açúcar, 600m do pronto socorro Santa Casa e 170m da academia BlueFit.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 08/12/2021 (terça-feira) às 09h30 A.M. O assistente técnico Tiago (tiagocerqueira.imoveis@gmail.com) – (11) 96688-2288) compareceu e foi possível adentrar o imóvel.,

Material fotográfico:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Vista da rua.



Figura 3. Identificação do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada.



Figura 5. "Hall" das Américas.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. "Hall" das Américas.



Figura 7. Edifício América do Norte.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Edifício América Central.



Figura 9. Edifício América do Sul.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Portaria.



Figura 11. Identificação do edifício.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 122. Bicicletário.



Figura 133. Mini mercado dentro do estacionamento.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 144. Porta do elevador.



Figura 155. Elevador.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

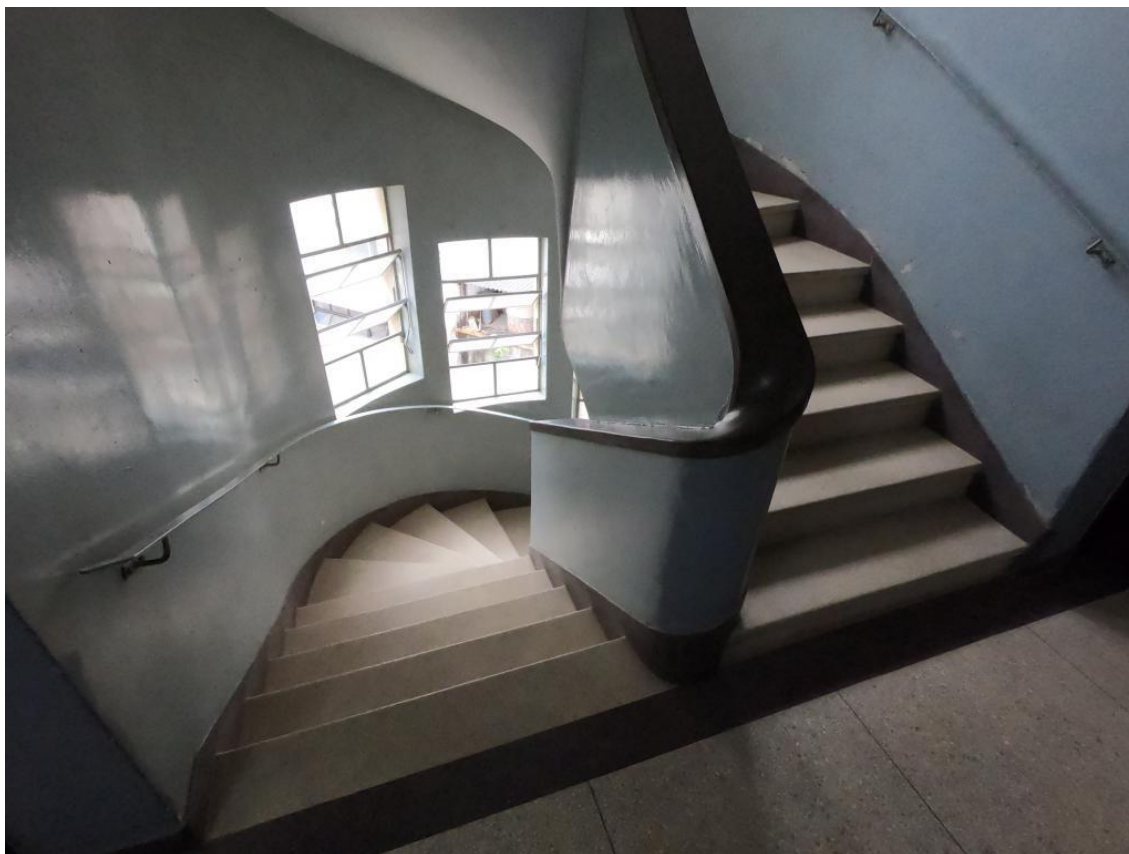


Figura 166. Escadaria.



Figura 177. Corredor de apartamentos.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 188. Porta.



Figura 19. Corredor de entrada.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 190. Cozinha.



Figura 201. Cozinha.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 212. Área de serviço.



Figura 223. Banheiro da área de serviço.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 234. Sala.



Figura 245. Sala.



Figura 256. Corredor.



Figura 267. Quarto.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 278. Quarto.



Figura 289. Banheiro.

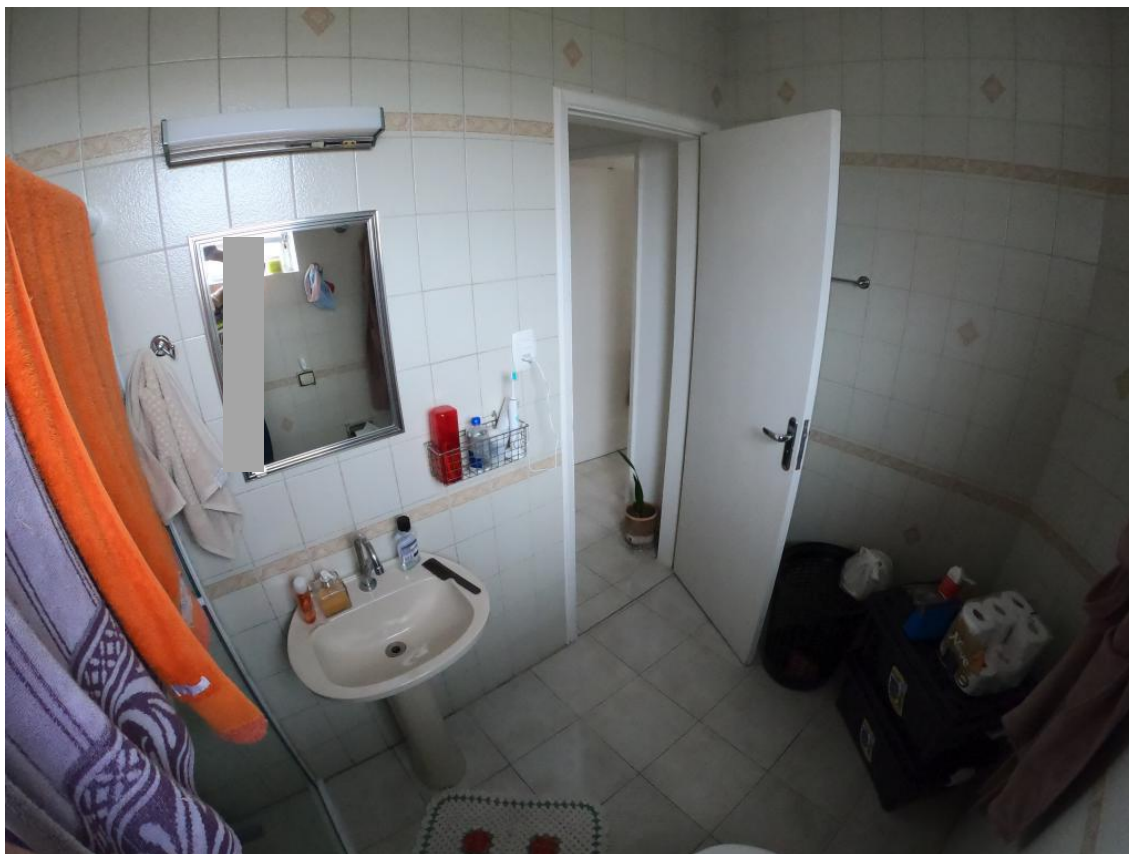


Figura 30. Banheiro.

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 ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	70,00	R\$ 429.000,00	R\$ 6.128,57
2	62,00	R\$ 450.000,00	R\$ 7.258,06
3	50,00	R\$ 550.000,00	R\$ 11.000,00
4	60,00	R\$ 550.000,00	R\$ 9.166,67
5	30,00	R\$ 285.000,00	R\$ 9.500,00
6	62,00	R\$ 460.000,00	R\$ 7.419,35

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, por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta
- Fator Área

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,

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

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 429.000,00	70,00	R\$ 6.128,57	1,04	0,90	R\$ 5.751,74
2	R\$ 450.000,00	62,00	R\$ 7.258,06	1,01	0,90	R\$ 6.586,52
3	R\$ 550.000,00	50,00	R\$ 11.000,00	0,95	0,90	R\$ 9.402,00
4	R\$ 550.000,00	60,00	R\$ 9.166,67	1,00	0,90	R\$ 8.246,57
5	R\$ 285.000,00	30,00	R\$ 9.500,00	0,84	0,90	R\$ 7.032,54
6	R\$ 460.000,00	62,00	R\$ 7.419,35	1,01	0,90	R\$ 6.732,89
Valor médio =						R\$ 7.292,04

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &60,18\text{m}^2 \times \text{R\$ } 7.292,04 = \text{R\$ } 438.835,12 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$438.800,00
(Quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentos reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de mercado.

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

São Paulo, 09 de dezembro de 2021

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

ANEXO 5 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 101

Pesquisa de Imóveis na região

1) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 70 m² por R\$ 429.000,00

Endereço: Rua Doutor Vila Nova - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 429.000,00

Anunciado por: Sh Prime Imóveis **Contato:** (11) 4750-2725 ou (11) 97652-0442

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 5 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 101

2) Apartamento com 1 Quarto e 2 banheiros à Venda, 62 m² por R\$ 450.000,00

Endereço: Condomínio Edifício Tres Americas - Rua Doutor Vila Nova, 199 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 450.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 5 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 101

3) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 550.000,00

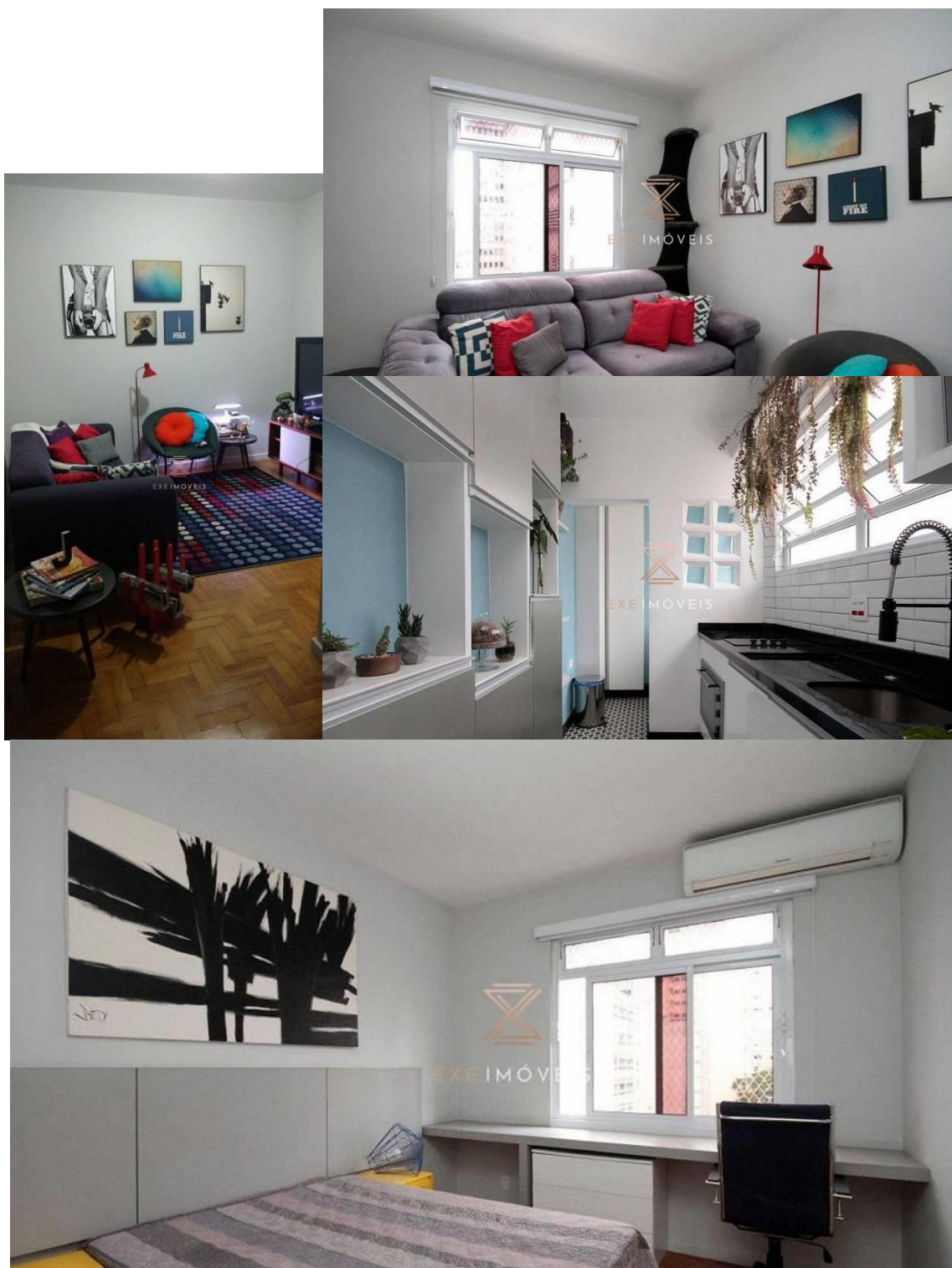
Endereço: Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciado por: EXE Empreendimentos

Contato: (11) 3813-7266 ou (11) 96652-3020

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 5 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 101

4) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 60 m² por R\$ 550.000,00

Endereço: Condomínio Edifício Juriti - Rua Doutor Vila Nova, 305 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 550.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 5 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 101

5) Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 285.000,00

Endereço: Rua Doutor Vila Nova - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 285.000,00

Anunciado por: ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA

Contato: (11) 3031-4943 ou (11) 97610-6894

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 5 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 101

6) Apartamento com 1 quarto, 62m² no Centro em Vila Buarque, São Paulo - SP

Endereço: Rua Doutor Vila Nova, 199 - Vila Buarque, São Paulo – SP Condomínio Três Américas.

Valor: R\$ 460.000,00

Anunciado por: CERQUEIRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Contato: (11) 96688-2288 ou (11) 97080-0162

Data da pesquisa: 08/12/2021



Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS429000-id-2515575300/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-62m2-venda-RS450000-id-2518233528/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-50m2-venda-RS550000-id-2534957432/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS550000-id-2504165608/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS285000-id-2529444857/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-vila-buarque-centro-sao-paulo-sp-62m2-id-2483772378/>

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL.**

Processo nº: 0089458-58.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

Exequente: Cidade Nova Administração de Condomínio

Executado: Aidyl Mansur- Espólio

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRICULA nº 53.023 – AP 114**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, localizado no endereço Rua Vila Nova, 199 – Condomínio das Américas, Kitnet nº114, no bairro Higienópolis em São Paulo – SP. **O imóvel não possui vaga de garagem.**

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

O bairro Higienópolis é famoso por ser uma das regiões mais altas da cidade, sendo conhecida pelo nome Espigão da Paulista. Além disso, o bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta e ainda abriga relevantes instituições culturais.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Vista da rua.



Figura 3. Identificação do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada.



Figura 5. "Hall" das Américas.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. "Hall" das Américas.



Figura 7. Edifício América do Norte.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Edifício América Central.



Figura 9. Edifício América do Sul.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Portaria.



Figura 111. Identificação do edifício.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 122. Bicicletário.



Figura 133. Mini mercado dentro do estacionamento.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 144. Porta do elevador.



Figura 155. Elevador.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

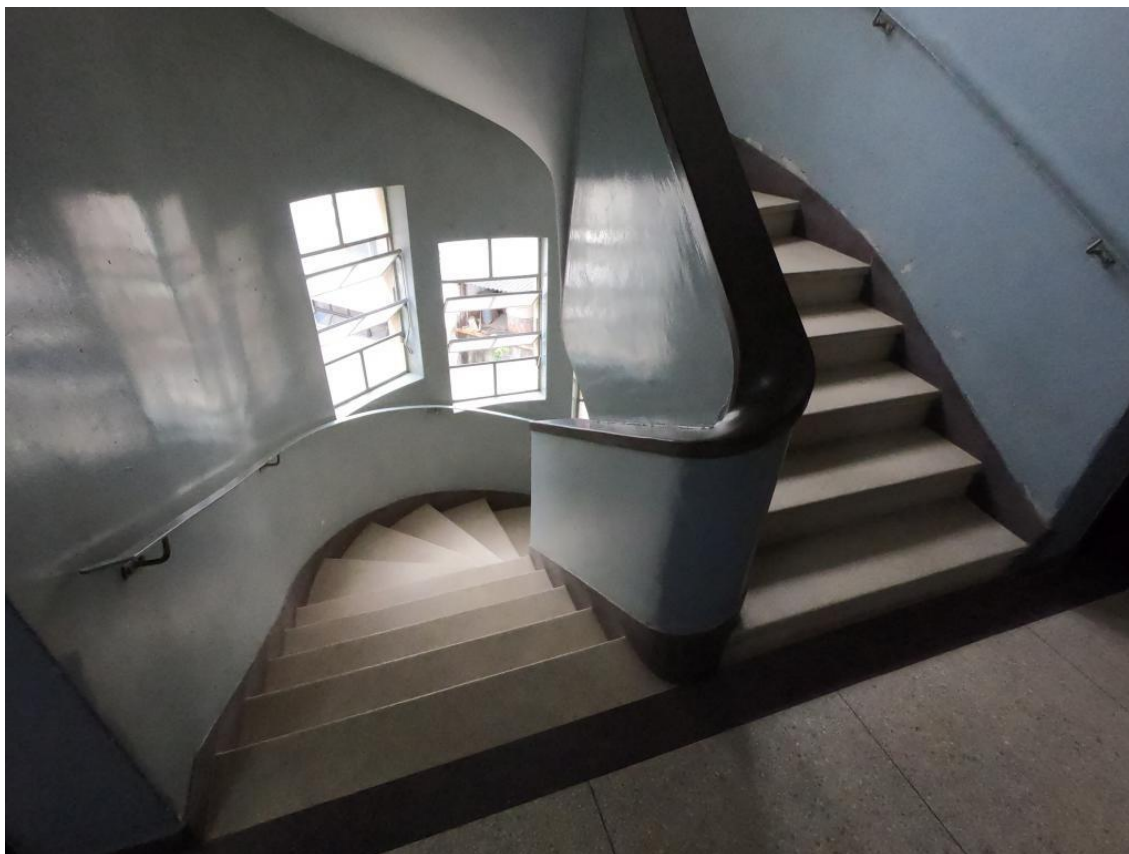


Figura 166. Escadaria.



Figura 177. Corredor de apartamentos.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 188. Identificação do imóvel



Figura 19. Quarto/Sala.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 190. Quarto/Sala.



Figura 201. Cozinha

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 212. Banheiro e área de serviço.



Figura 223. Banheiro e área de serviço.

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 ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	38,00	R\$ 270.000,00	R\$ 7.105,26
2	34,00	R\$ 300.000,00	R\$ 8.823,53
3	30,00	R\$ 366.800,00	R\$ 12.226,67
4	39,00	R\$ 660.000,00	R\$ 16.923,08
5	28,00	R\$ 250.000,00	R\$ 8.928,57
6	28,00	R\$ 350.000,00	R\$ 12.500,00

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, por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- 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 construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 270.000,00	38,00	R\$ 7.105,26	1,04	0,90	R\$ 6.676,25
2	R\$ 300.000,00	34,00	R\$ 8.823,53	1,01	0,90	R\$ 8.039,21
3	R\$ 366.800,00	30,00	R\$ 12.226,67	0,98	0,90	R\$ 10.759,00
4	R\$ 660.000,00	39,00	R\$ 16.923,08	1,02	0,90	R\$ 15.618,88
5	R\$ 250.000,00	28,00	R\$ 8.928,57	0,96	0,90	R\$ 7.707,18
6	R\$ 350.000,00	28,00	R\$ 12.500,00	0,96	0,90	R\$ 10.790,06
Valor médio =						R\$ 9.931,76

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &32,53\text{m}^2 \times \text{R\$ } 9.931,76 = \text{R\$ } 323.080,30 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$323.000,00
(Trezentos e vinte e três mil reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de mercado.

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

São Paulo, 09 de Dezembro de 2021

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

ANEXO 6 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 114

Pesquisa de Imóveis na região

1) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 270.000,00

Endereço: Rua Maria Antônia, 267 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 270.000,00

Anunciado por: MARCELO MALTA IMOVEIS LTDA. – ME

Contato: (11) 3333-4664 ou (11) 94760-3018

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 6 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 114

2) Kitnet e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 300.000,00

Endereço: Alameda Barros - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 300.000,00

Anunciado por: Paulo Antunes Imóveis SS Ltda

Contato: (11) 3822-2000 ou (11) 98948-3408

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 6 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 114

3) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 366.800,00

Endereço: Rua Dona Veridiana, 203 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 366.800,00

Anunciado por: EED2 Imóveis

Contato: (11) 95358-1492

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 6 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 114

4) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 39 m² por R\$ 660.000,00

Endereço: Rua Piauí - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 660.000,00

Anunciado por: Apê 11

Contato: (11) 5555-0175

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 6 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 114

5) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 250.000,00

Endereço: Rua Martim Francisco, 429 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 250.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 6 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO - APTO 114

6) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 350.000,00

Endereço: Avenida Angélica, 554 - Higienópolis, São Paulo – SP

Valor: R\$ 350.000,00

Anunciado por: SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP

Contato: (11) 3358-9000

Data da pesquisa: 08/12/2021



Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-38m2-venda-RS270000-id-2537327079/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-34m2-venda-RS300000-id-2537479641/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS366800-id-2536584208/>.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-39m2-venda-RS660000-id-2533309364/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-28m2-venda-RS250000-id-2529374617/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-28m2-venda-RS350000-id-2531956455/>

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CÍVEL CENTRAL.**

Processo nº: 0089458-58.2019.8.26.0100

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício

Exequente: Cidade Nova Administração de Condomínio

Executado: Aidyl Mansur- Espólio

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRICULA nº 24.802 – AP 132**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, localizado no endereço Rua Vila Nova, 199 – Condomínio das Américas, AP nº132, no bairro Higienópolis em São Paulo – SP. **O imóvel não possui vaga de garagem.**

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

O bairro Higienópolis é famoso por ser uma das regiões mais altas da cidade, sendo conhecida pelo nome Espigão da Paulista. Além disso, o bairro apresenta um perfil residencial, uma população pertencente às classes média alta e alta e ainda abriga relevantes instituições culturais.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

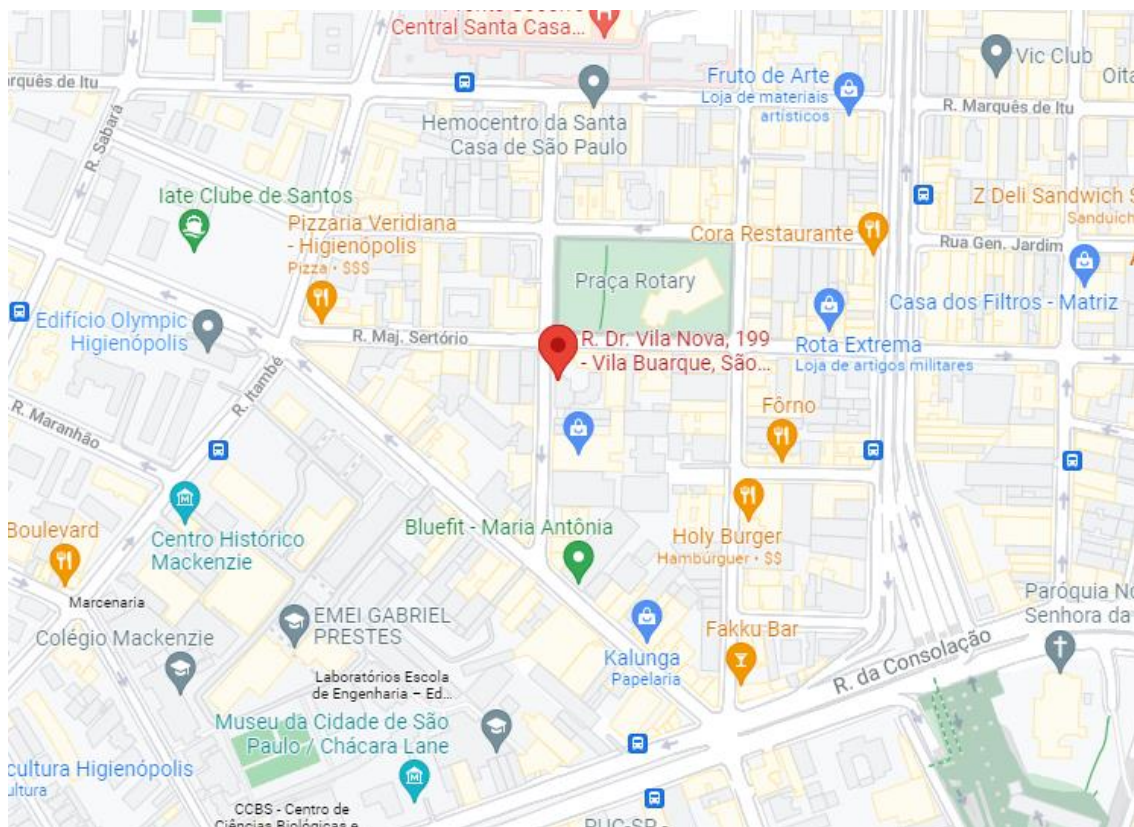


Figura 1. Mapa.

O imóvel está a 350m do centro histórico Mackenzie, 220m do pão de açúcar, 600m do pronto socorro Santa Casa e 170m da academia BlueFit.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 08/12/2021 (terça-feira) às 09h30 A.M. O assistente técnico Tiago (tiagocerqueira.imoveis@gmail.com) – (11) 96688-2288) compareceu e foi possível adentrar o imóvel.

Material fotográfico:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Vista da rua.



Figura 3. Identificação do imóvel.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada.



Figura 5. "Hall" das Américas.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. "Hall" das Américas.



Figura 7. Edifício América do Norte.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Edifício América Central.



Figura 9. Edifício América do Sul.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Portaria.



Figura 111. Identificação do edifício.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 122. Bicicletário.



Figura 133. Mini mercado dentro do estacionamento.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 144. Porta do elevador.



Figura 155. Elevador.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

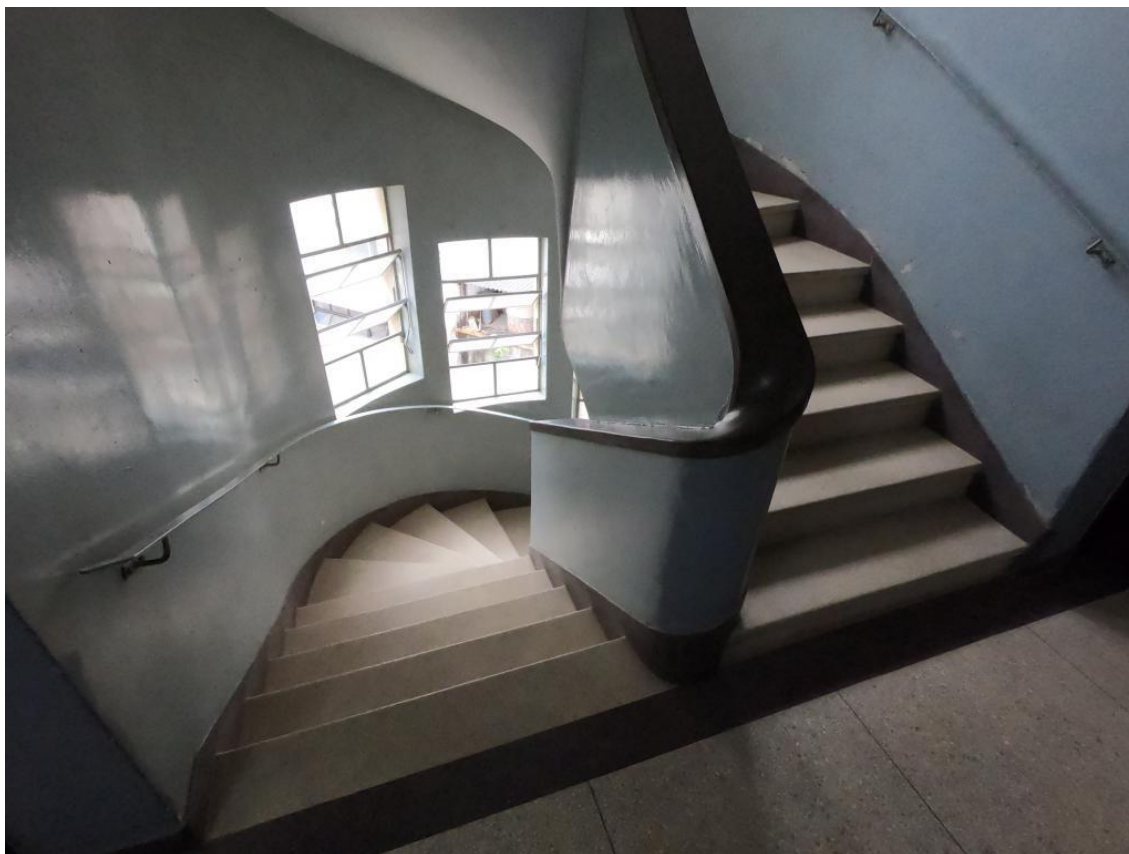


Figura 166. Escadaria.



Figura 177. Corredor de apartamentos.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

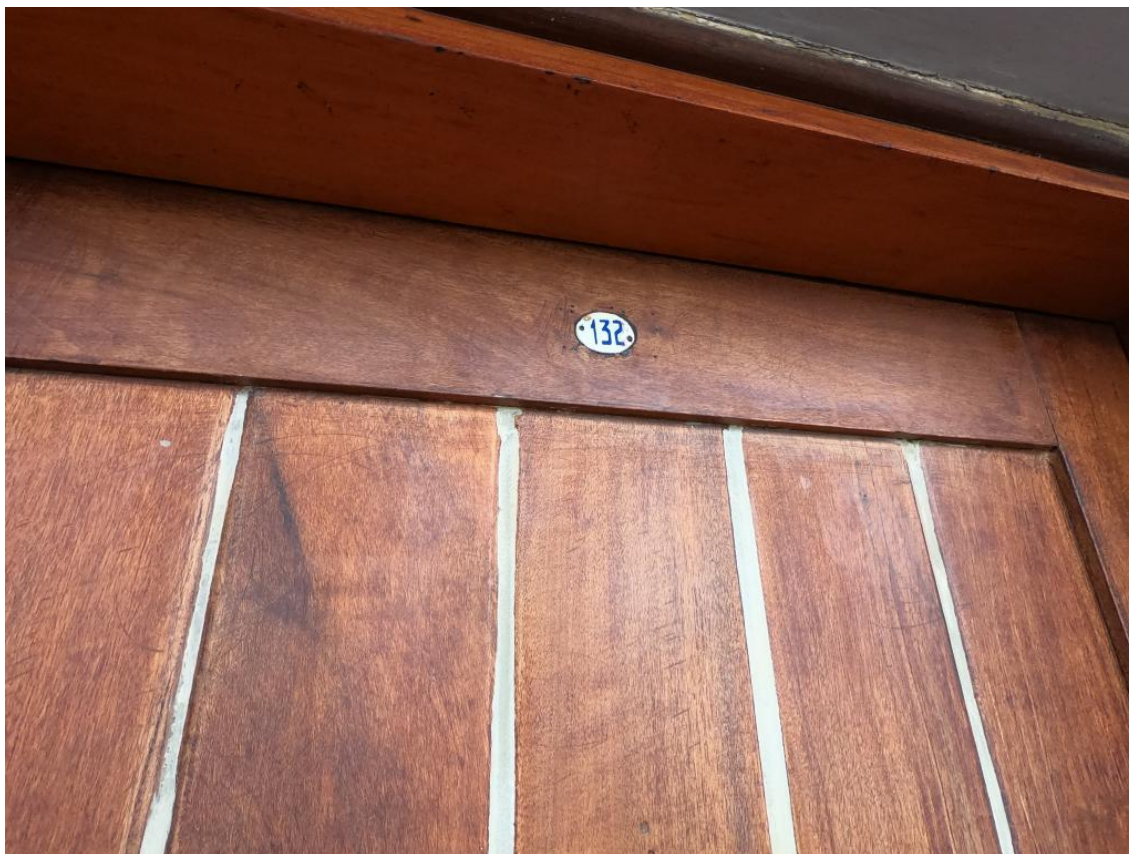


Figura 188. Identificação do imóvel

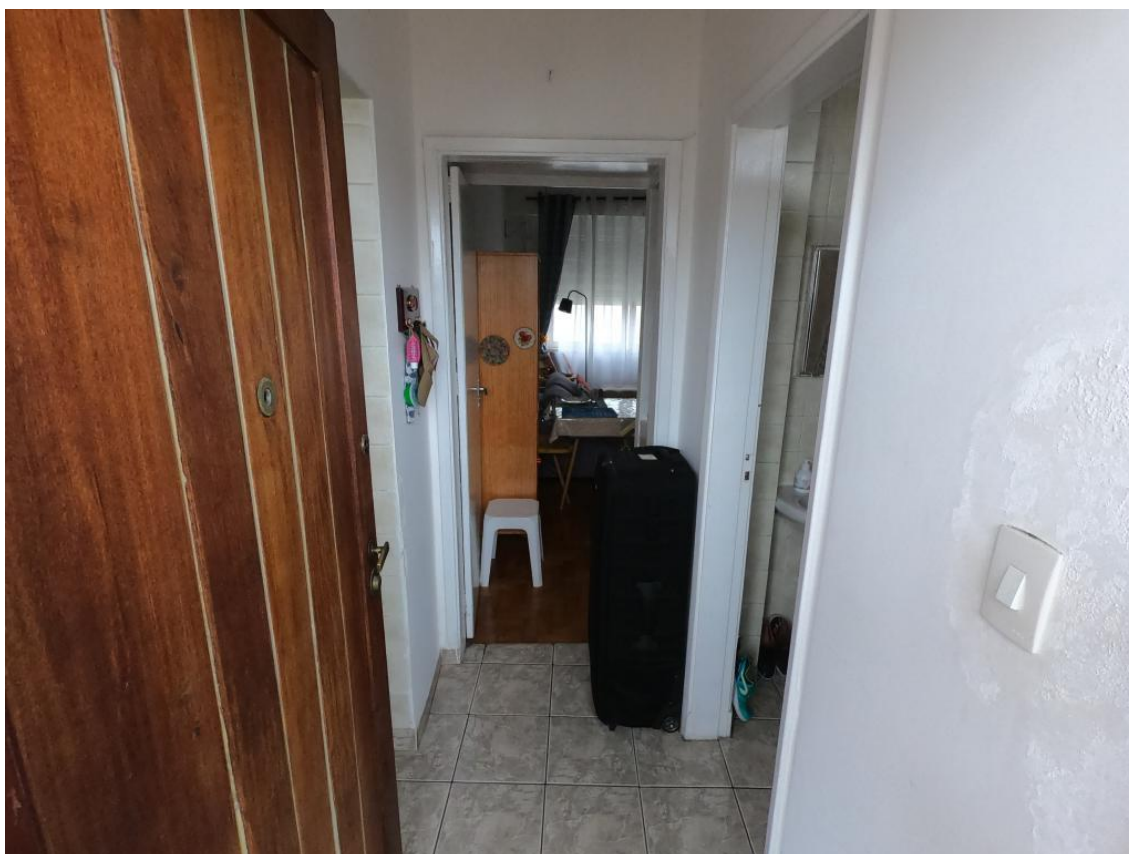


Figura 19. Corredor de entrada.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

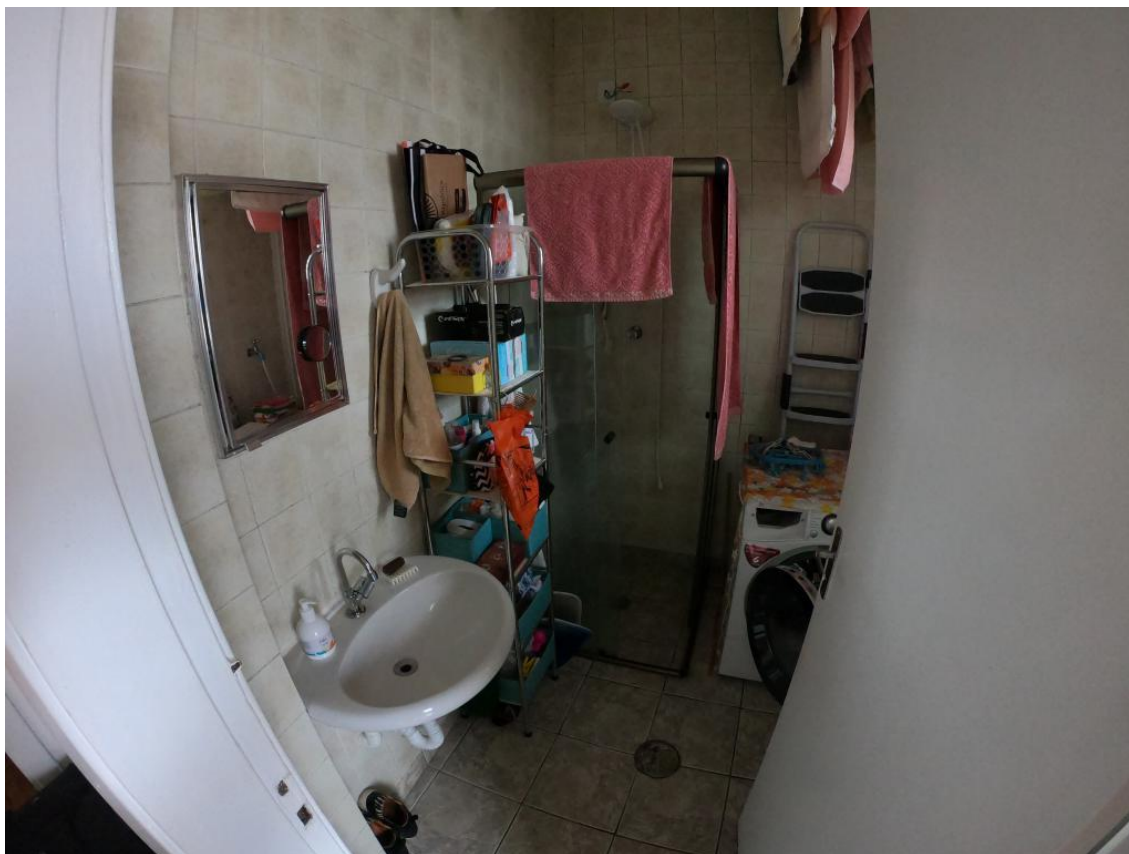


Figura 190. Banheiro e área de serviço.



Figura 201. Banheiro e área de serviço.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 212. Cozinha.



Figura 223. Quarto/Sala.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 234. Quarto/Sala.

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 ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	38,00	R\$ 270.000,00	R\$ 7.105,26
2	34,00	R\$ 300.000,00	R\$ 8.823,53
3	30,00	R\$ 366.800,00	R\$ 12.226,67
4	39,00	R\$ 660.000,00	R\$ 16.923,08
5	28,00	R\$ 250.000,00	R\$ 8.928,57
6	28,00	R\$ 350.000,00	R\$ 12.500,00

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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, por se tratar de imóveis no mesmo condomínio, realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização, sendo ele:

- Fator Oferta
- Fator Área

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:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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

OU,

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

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 270.000,00	38,00	R\$ 7.105,26	1,14	0,90	R\$ 7.405,67
2	R\$ 300.000,00	34,00	R\$ 8.823,53	1,11	0,90	R\$ 8.920,18
3	R\$ 366.800,00	30,00	R\$ 12.226,67	1,08	0,90	R\$ 11.942,15
4	R\$ 660.000,00	39,00	R\$ 16.923,08	1,07	0,90	R\$ 16.453,47
5	R\$ 250.000,00	28,00	R\$ 8.928,57	1,06	0,90	R\$ 8.556,41
6	R\$ 350.000,00	28,00	R\$ 12.500,00	1,06	0,90	R\$ 11.978,97
Valor médio =						R\$ 10.876,14

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do imóvel x Valor Unitário Médio} \\ &22,32\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.876,14 = \text{R\$ } 242.755,79 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$242.750,00
(Duzentos e quarenta e dois mil e
setecentos e cinquenta reais)

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de mercado.

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

São Paulo, 09 de Dezembro de 2021

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

ANEXO 7 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 132

Pesquisa de Imóveis na região

1) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 38 m² por R\$ 270.000,00

Endereço: Rua Maria Antônia, 267 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 270.000,00

Anunciado por: MARCELO MALTA IMOVEIS LTDA. – ME

Contato: (11) 3333-4664 ou (11) 94760-3018

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 7 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 132

2) Kitnet e 1 banheiro à Venda, 34 m² por R\$ 300.000,00

Endereço: Alameda Barros - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 300.000,00

Anunciado por: Paulo Antunes Imóveis SS Ltda

Contato: (11) 3822-2000 ou (11) 98948-3408

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 7 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 132

3) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 366.800,00

Endereço: Rua Dona Veridiana, 203 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 366.800,00

Anunciado por: EED2 Imóveis

Contato: (11) 95358-1492

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 7 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 132

4) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 39 m² por R\$ 660.000,00

Endereço: Rua Piauí - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 660.000,00

Anunciado por: Apê 11

Contato: (11) 5555-0175

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 7 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 132

5) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 250.000,00

Endereço: Rua Martim Francisco, 429 - Higienópolis, São Paulo - SP

Valor: R\$ 250.000,00

Anunciado por: Carmilo Imóveis

Contato: (11) 98568-2001 ou (11) 99762-9607

Data da pesquisa: 08/12/2021



ANEXO 7 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO – APTO 132

6) Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 28 m² por R\$ 350.000,00

Endereço: Avenida Angélica, 554 - Higienópolis, São Paulo – SP

Valor: R\$ 350.000,00

Anunciado por: SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP

Contato: (11) 3358-9000

Data da pesquisa: 08/12/2021



Fontes de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-38m2-venda-RS270000-id-2537327079/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-34m2-venda-RS300000-id-2537479641/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS366800-id-2536584208/>.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-39m2-venda-RS660000-id-2533309364/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-28m2-venda-RS250000-id-2529374617/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-28m2-venda-RS350000-id-2531956455/>