

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

eduardo@arakiengenharia.com.br

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM CÍVEL CENTRAL

Processo Digital nº: 0000263-45.2018.8.26.0020

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Causas Supervenientes à Sentença

Exequente: Associação dos Adquirentes e Titulares de Unidade do Loteamento Vila Real Jaraguá

Executado Horaciano da Silva Dutra e Maria José Alves dos Santos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de um imóvel com 115m² de área construída constante nos autos, sendo uma casa de condomínio, com numeração 12, localizado à rua Vila Real Jaraguá, entrada pela rua Napoleão Mendes de Almeida, nº 653. Bairro Jardim Santa Lucrecia.

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 Jardim Santa Lucrecia se trata de um bairro residencial, com casas, condomínios e pequenos comércios, além de ser próximo ao Pico do Jaraguá, ponto mais alto de São Paulo.



Figura 1. Imóvel no zoneamento Zona Mista.

O imóvel está a 450m do posto de bombeiros, 450m do restaurante mais próximo, 1,2Km do Parque Senhor do Vale, 500m do mercado mais próximo, 1,1km da rede bancária mais próxima e 1,8km do UPA City Jaraguá.

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

4. HISTÓRIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 27/01/2022 às 10:00. A inquilina do imóvel e a síndica do condomínio compareceram e foi possível adentrar o imóvel.

Material fotográfico:

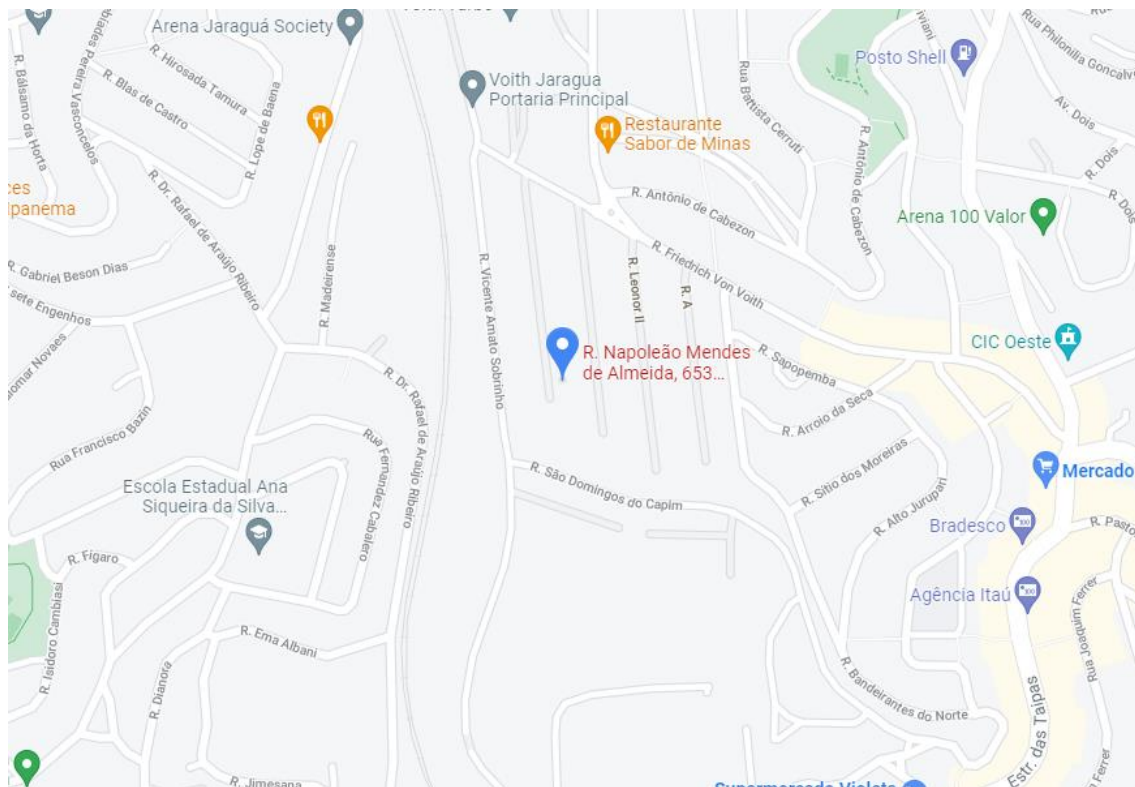


Figura 2. Mapa



Figura 3. Fachada do condomínio.



Figura 4. Identificação do condomínio.



Figura 5. Portaria.



Figura 6. Portaria.



Figura 7. Vista da rua do condomínio.



Figura 8. Vista da rua do condomínio.



Figura 9. Vista da rua do condomínio.



Figura 10. Fachada do imóvel.



Figura 11. Identificação do imóvel.



Figura 12. Garagem.



Figura 13. Garagem.



Figura 14. Sala.

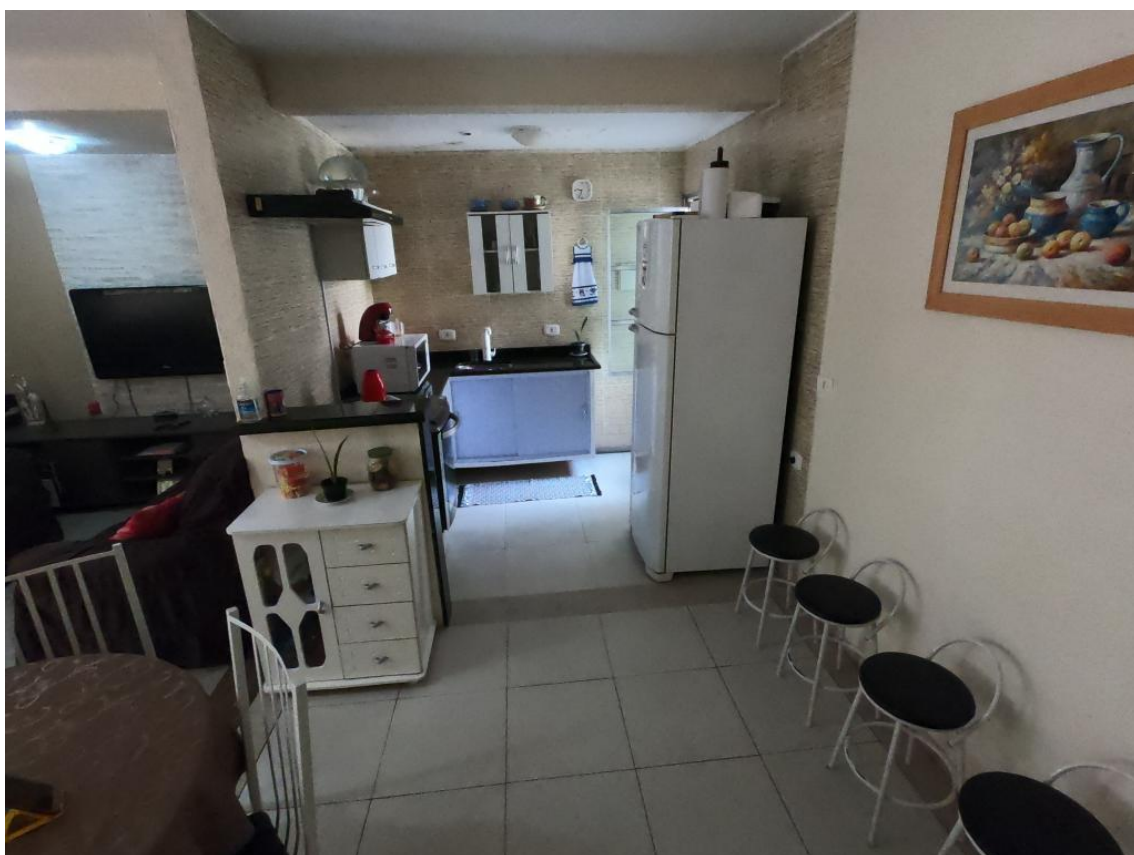


Figura 15. Cozinha.



Figura 16. Sala, cozinha e sala de jantar.

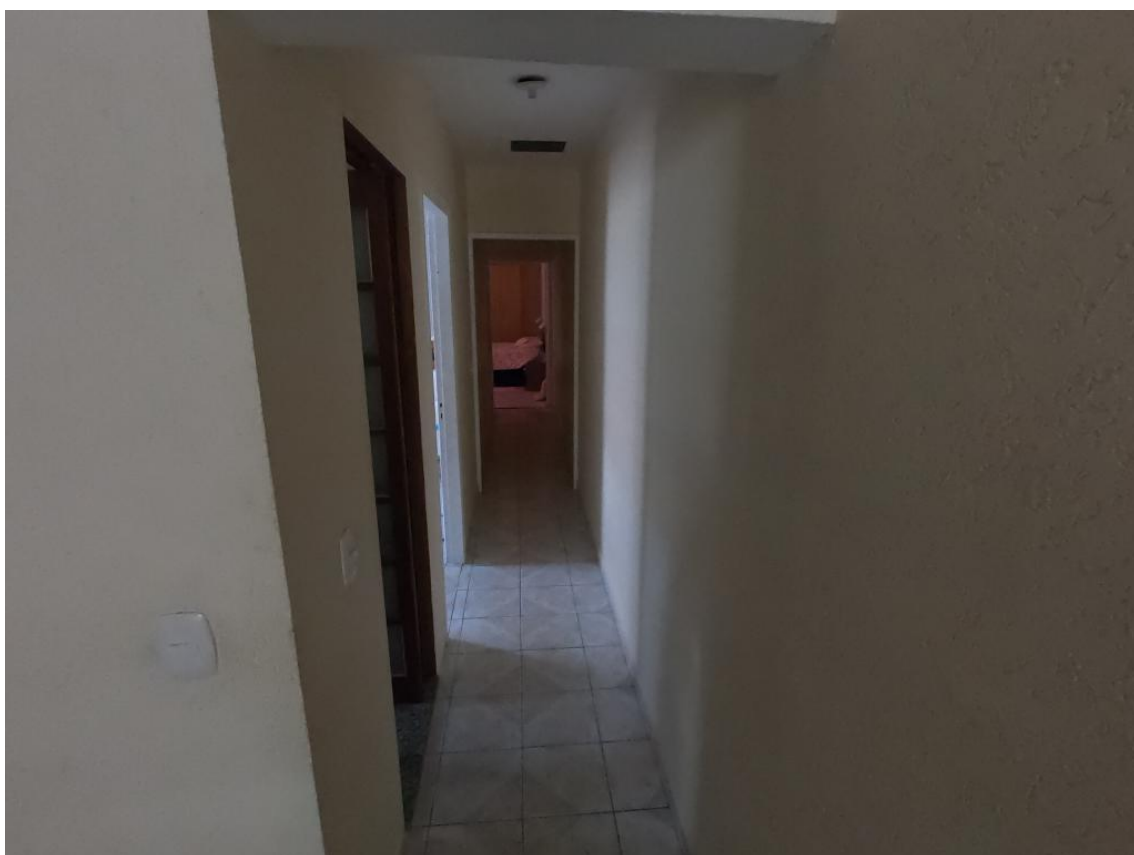


Figura 17. Corredor.



Figura 18. WC Social.



Figura 19. Quarto 1.

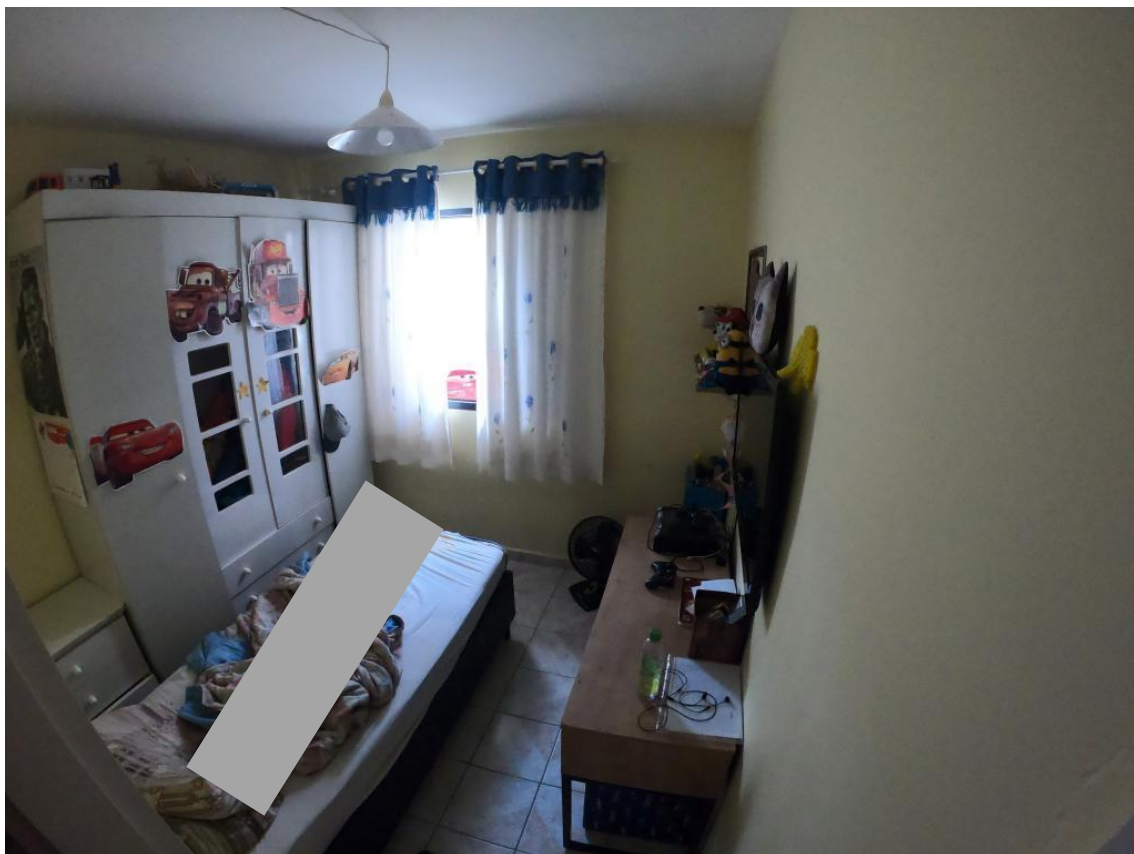


Figura 20. Quarto 2.

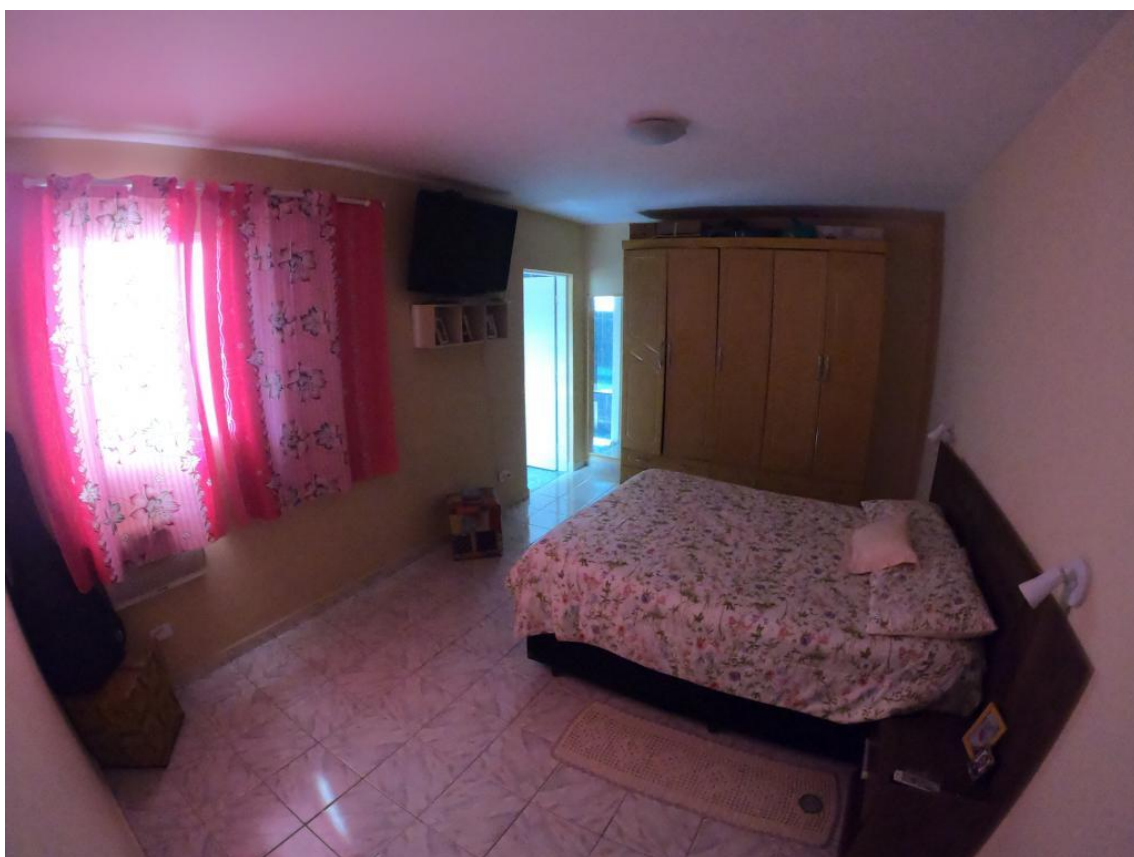


Figura 21. Suíte.



Figura 22. Suíte.



Figura 23. WC da suíte.

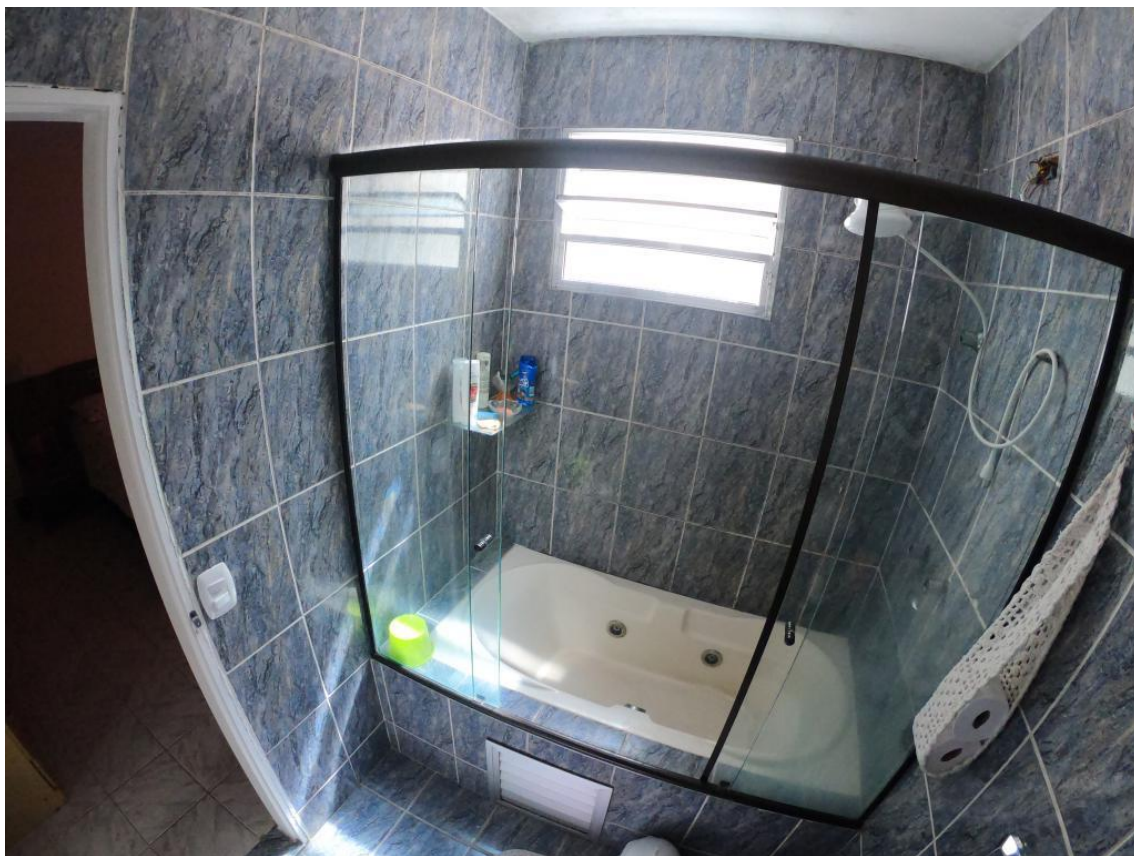


Figura 24. WC da suíte.



Figura 25. Saída para fundos.

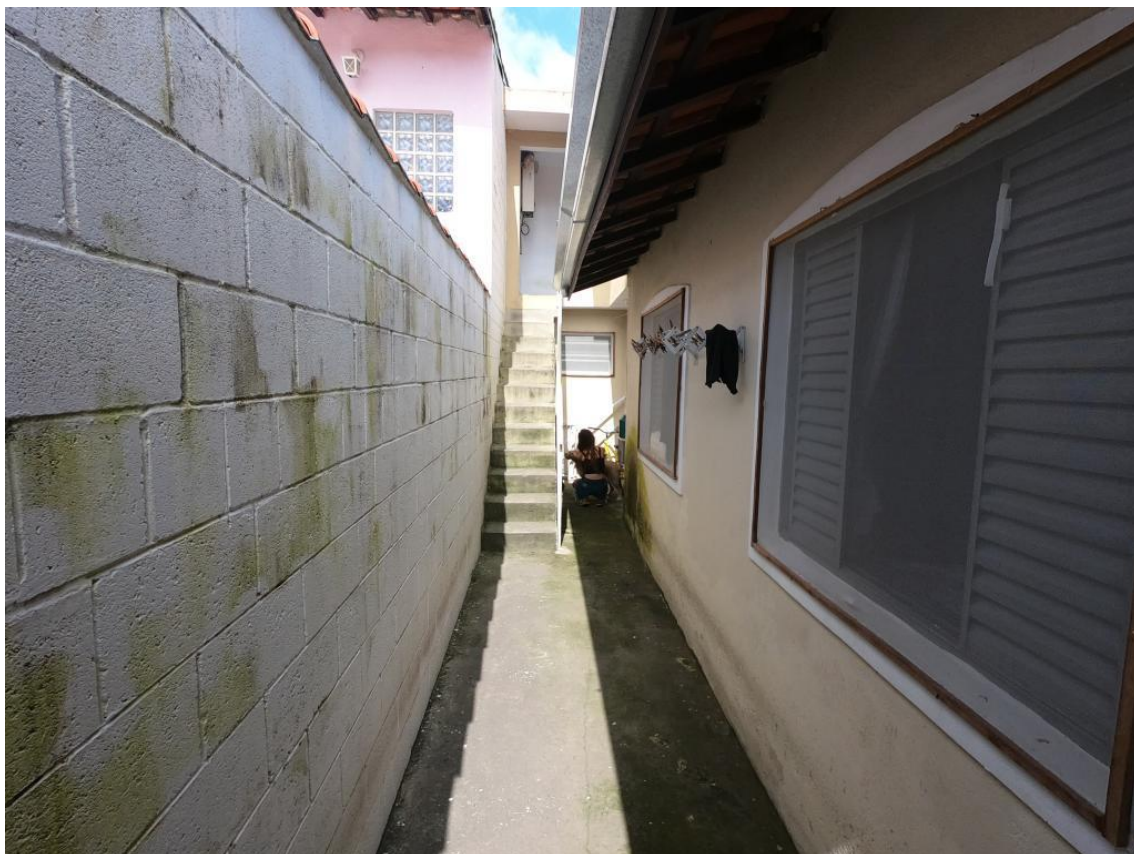


Figura 26. Corredor lateral.

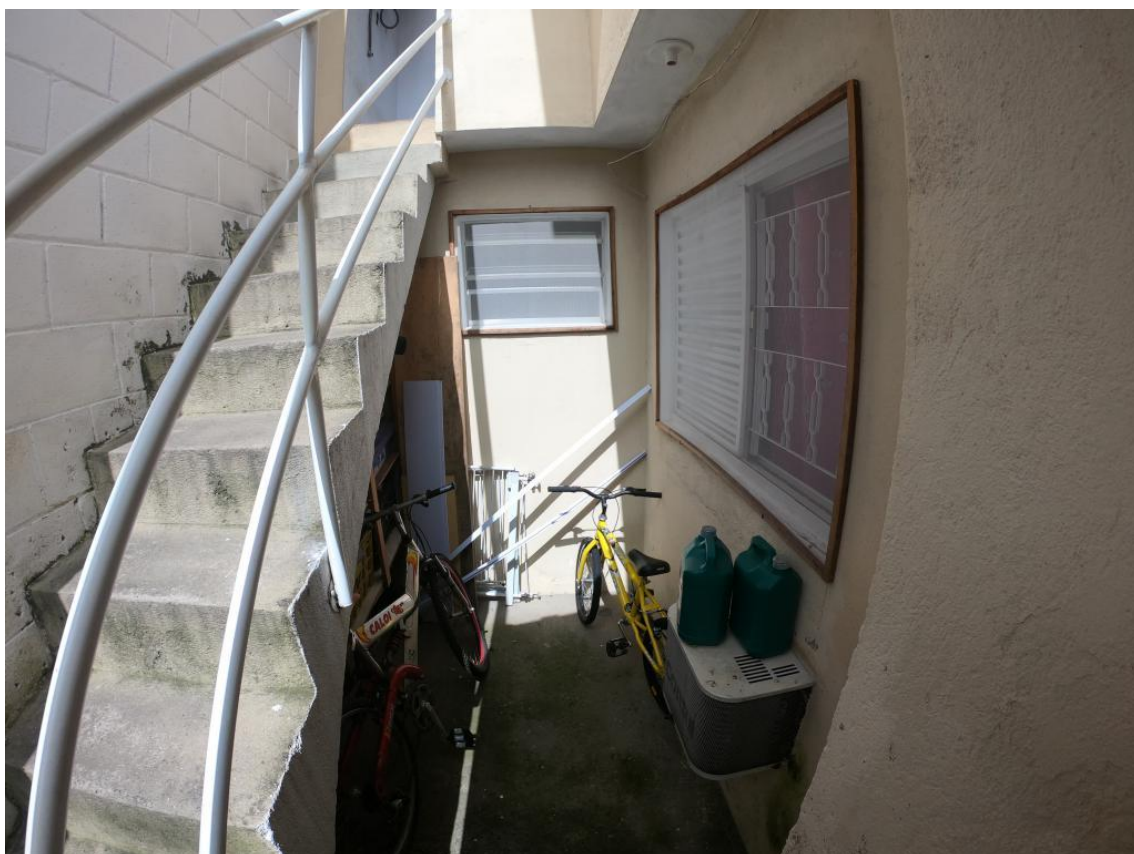


Figura 27. Corredor lateral.



Figura 28. Escadaria para área de serviço/churrasqueira.



Figura 29. Área de serviço/churrasqueira.

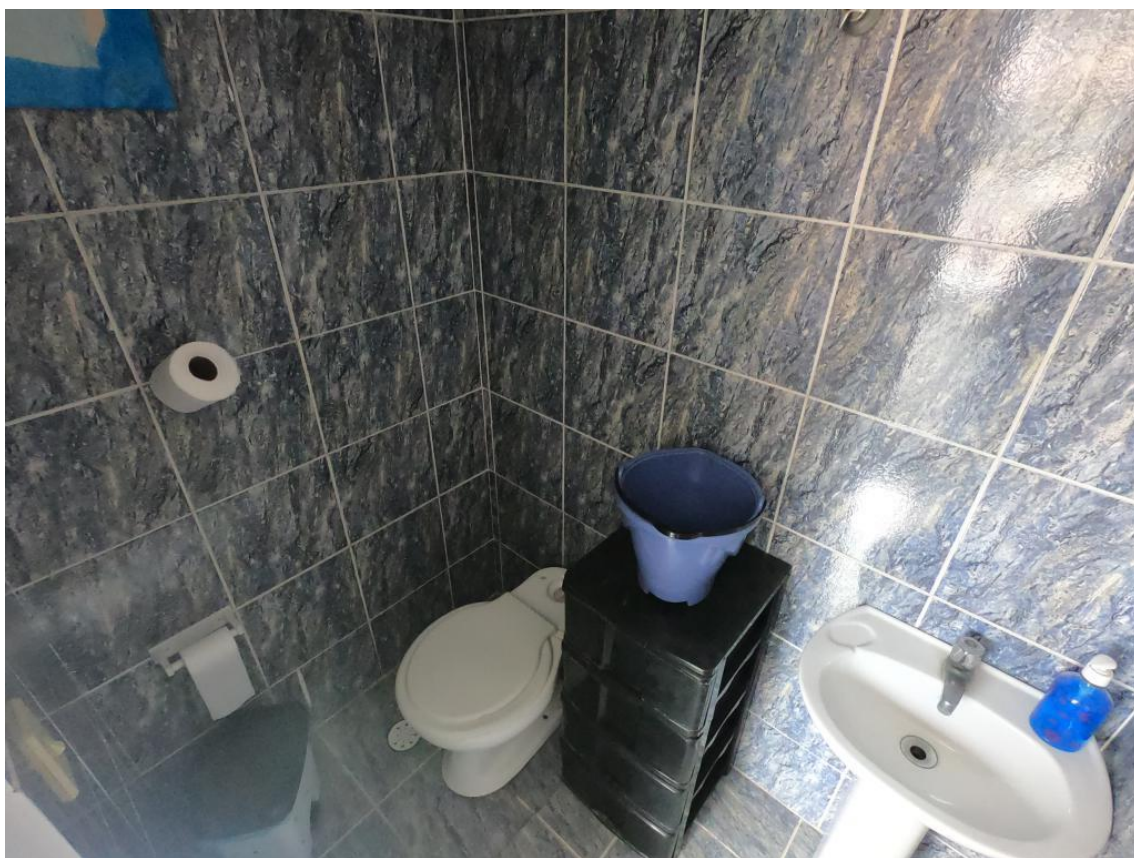


Figura 30. Lavabo.



Figura 31. Área de serviço/churrasqueira.



Figura 32. Área de serviço/churrasqueira.

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

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	65,00	R\$ 389.900,00	R\$ 5.998,46
2	120,00	R\$ 477.000,00	R\$ 3.975,00
3	120,00	R\$ 450.000,00	R\$ 3.750,00
4	160,00	R\$ 480.000,00	R\$ 3.000,00

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

eduardo@arakiengenharia.com.br

De acordo com a NBR 14.653-2 para atendermos o Grau de Fundamentação I, tratamento por fatores, o número de amostras de dados de mercado deverá ser de:

Grau I: N = 3

Grau II: N = 6

Grau III: N = 12

Então para mantermos o Grau de Fundamentação I devemos ter pelo menos 3 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos a quantidade suficiente de dados de mercado.

Em seguida realizamos a homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados. Para isso utilizamos a metodologia de tratamento por fatores, conforme preconizada na NBR 14.653 – Avaliação de imóveis e também utilizamos a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 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,

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

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)	
1	R\$ 389.900,00	65,00	R\$ 5.998,46	0,92	R\$ 5.527,65
2	R\$ 477.000,00	120,00	R\$ 3.975,00	0,99	R\$ 3.934,64
3	R\$ 450.000,00	120,00	R\$ 3.750,00	0,99	R\$ 3.711,92
4	R\$ 480.000,00	160,00	R\$ 3.000,00	1,03	R\$ 3.094,02
					R\$ 4.067,06

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio

$115\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.129,91 = \text{R\$ } 474.939,24$

Arredondando:

R\$ 474.940,00

**(Quatrocentos e setenta e quatro mil
e novecentos e quarenta reais)**

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

eduardo@arakiengenharia.com.br

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, 28 de janeiro de 2022

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