

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM CÍVEL CENTRAL

Processo Digital nº: 1101172-03.2016.8.26.0100
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - DIREITO CIVIL
Exequente: Condomínio Edifício Xiv Bis
Executado Rogerio Silva Ribas

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um apartamento de número 2601, 26º pavimento, do Edifício XIV-BIS, localizado na rua Paim, número 235, bairro Bela Vista, São Paulo – SP.

2. METODOLOGIA

A presente perícia atendeu todos os requisitos necessários e exigidos pela **NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil** (norma que fixa os critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil), em seu item 4.3.2 – Requisitos essenciais. Todos foram condicionados tanto quanto à abrangência das investigações, confiabilidade e adequação das informações obtidas quanto à qualidade das análises técnicas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito.

3. ZONEAMENTO

O bairro Bela Vista é um dos mais icônicos da cidade de São Paulo. É um dos bairros com maior número de hotéis e conta com diversos locais de grande importância cultural, como o Museu de Arte de São Paulo (MASP), Japan House, Sesc Paulista, Itaú Cultural entre outros.



O imóvel em questão encontra-se a 240m do supermercado mais próximo (contém rede bancária e farmácia), 350 de um hospital, 200m de um colégio, 290m de um ponto de ônibus na rua Frei Caneca e 1km do Shopping Cidade São Paulo.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 07/04/2022 às 10:30.

Material fotográfico:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 1. Identificação edifício



Figura 2. Numeração edifício

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 3. Fachada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 5. Entrada edifício

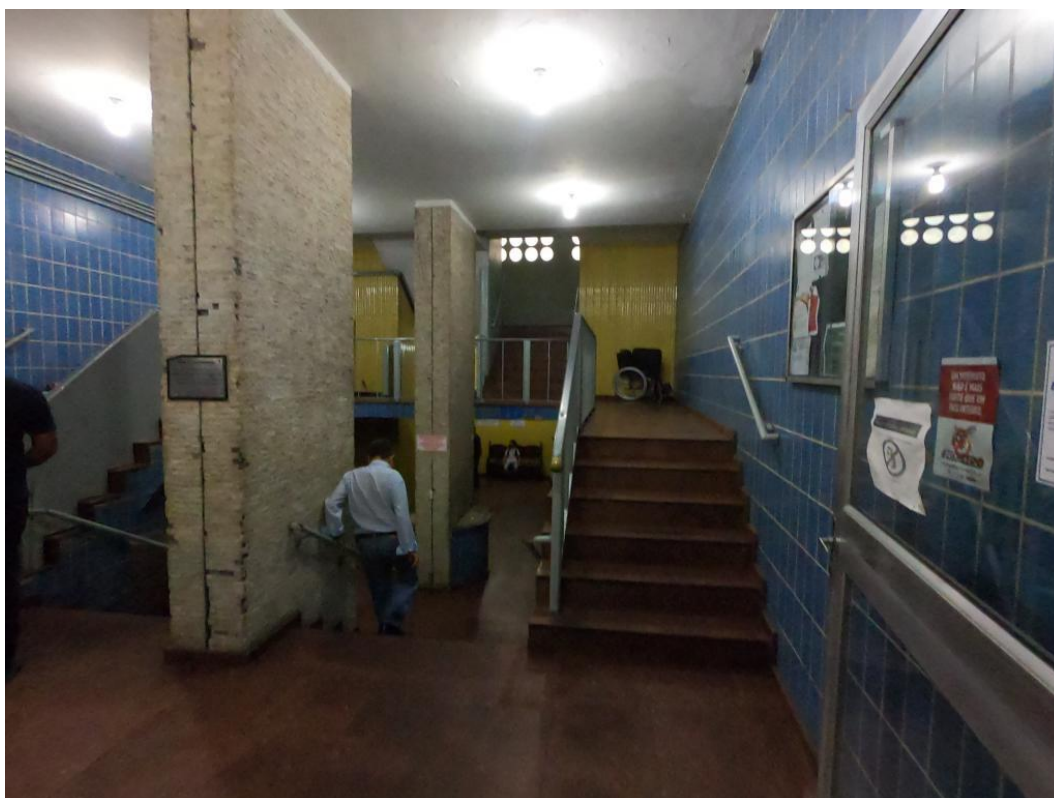


Figura 6. Hall de entrada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 7. Hall de entrada

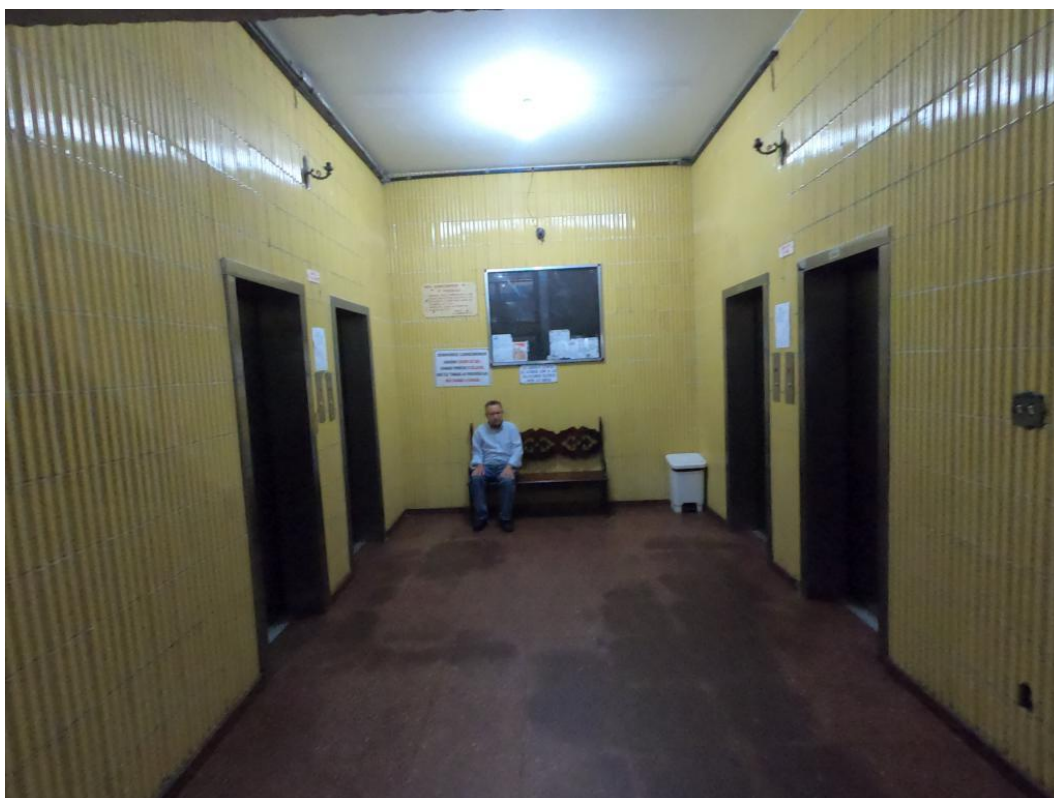


Figura 8. Elevadores

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 9. Elevadores



Figura 10. Elevadores

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 11. Elevador



Figura 12. Corredor andar 26

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 13. Apartamento 2601



Figura 14. Identificação numérica apartamento

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 15. Cozinha



Figura 16. Lavanderia

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 17. Cozinha



Figura 18. Banheiro

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 19. Sala



Figura 20. Sala

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 21. Quarto 1 (suíte)



Figura 22. Banheiro do quarto 1.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 23. Quarto 2



Figura 24. Quarto 3

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	78,00	R\$ 380.000,00	R\$ 4.871,79
2	80,00	R\$ 495.000,00	R\$ 6.187,50
3	66,00	R\$ 435.000,00	R\$ 6.590,91
4	84,00	R\$ 346.000,00	R\$ 4.119,05
5	82,00	R\$ 420.000,00	R\$ 5.121,95
6	83,00	R\$ 350.000,00	R\$ 4.216,87

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 2 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator obsolescência (Foc)
- Fator padrão construtivo

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,

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

Fator obsolescência (Foc)

O fator obsolescência correlaciona fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função da idade, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

Fator padrão construtivo

O fator padrão construtivo tem como função adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando. Para tal, é utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

EDUARDO EIJI ARAKI
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área útil (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fator Obsolescência	Fator Padrão	
1	R\$ 380.000,00	78,00	R\$ 4.871,79	1,01	0,90	0,96	1,00	R\$ 4.229,93
2	R\$ 495.000,00	80,00	R\$ 6.187,50	1,01	0,90	0,95	0,91	R\$ 4.720,17
3	R\$ 435.000,00	66,00	R\$ 6.590,91	0,98	0,90	0,95	0,91	R\$ 4.870,31
4	R\$ 346.000,00	84,00	R\$ 4.119,05	1,03	0,90	1,00	1,11	R\$ 4.268,68
5	R\$ 420.000,00	82,00	R\$ 5.121,95	1,02	0,90	0,96	1,00	R\$ 4.511,98
6	R\$ 350.000,00	83,00	R\$ 4.216,87	1,02	0,90	1,00	1,00	R\$ 3.889,10
<i>Valor médio=</i>								R\$ 4.415,03

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
 76m² x R\$ 4.415,03 = R\$ 335.541,98
 Arredondando:

R\$336.000,00
(Trezentos e trinta e seis mil reais)

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

6. ANEXOS

1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.

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

São Paulo, 16 de abril de 2022

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

ANEXO 1

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Endereço: Rua Paim, 235 - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço: R\$ 380.000,00

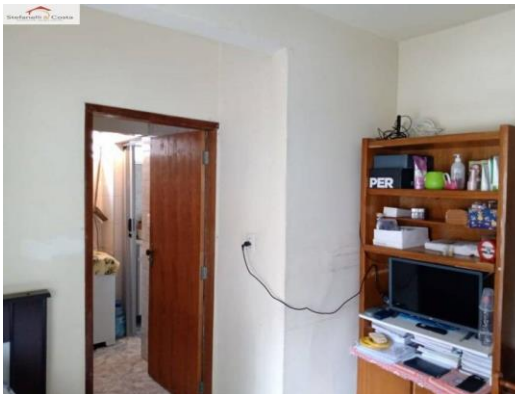
Área: 78m²

Anunciante: STEFANELLI & COSTA NEG IMOBILIARIOS LTDA

Contato: (11) 3224-9575

Data: 16/04/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-78m2-venda-RS380000-id-2528829578/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Endereço: Rua Paim, 235 - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço: R\$ 495.000,00

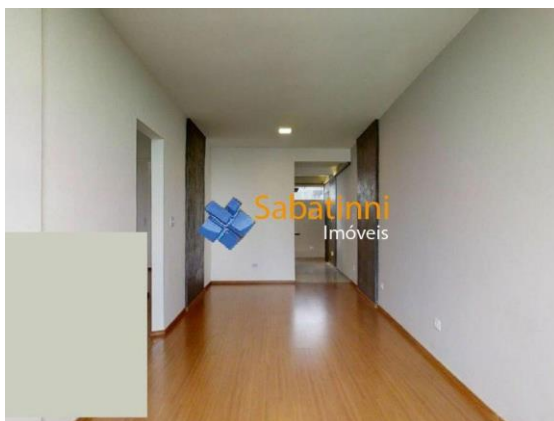
Área: 80m²

Anunciante: SABATINNI IMÓVEIS

Contato: (11) 98590-0005

Data: 16/04/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-80m2-venda-RS495000-id-2544765565/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Endereço: Rua Paim, 235 - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço: R\$ 435.000,00

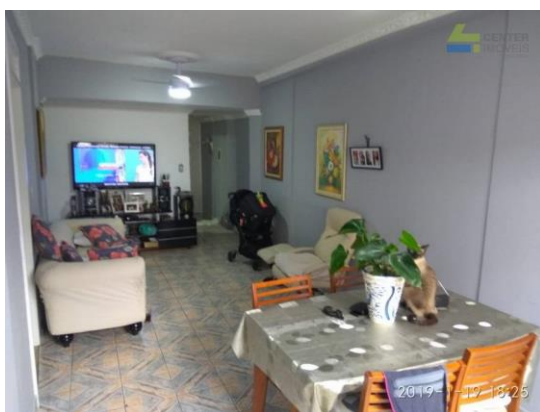
Área: 66m²

Anunciante: CENTER IMOVEIS

Contato: (11) 97283-3319

Data: 16/04/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-66m2-venda-RS435000-id-2453381473/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Endereço: Rua Paim, 235 - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço: R\$ 346.000,00

Área: 84m²

Anunciante: LEARDI PARAÍSO 266

Contato: (11) 96900-3209

Data: 16/04/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-84m2-venda-RS346000-id-2556439770/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Endereço: Rua Paim, 235 - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço: R\$ 420.000,00

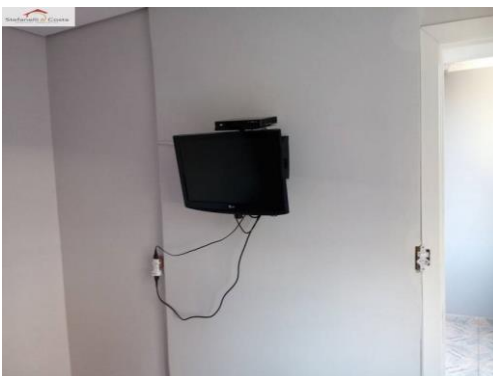
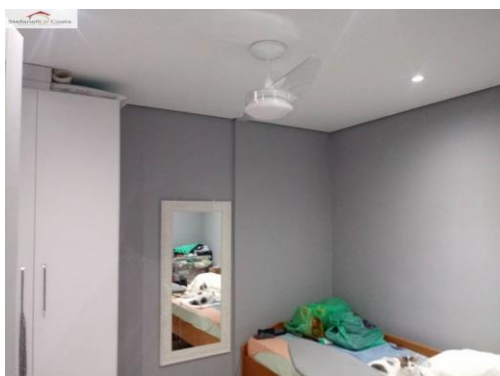
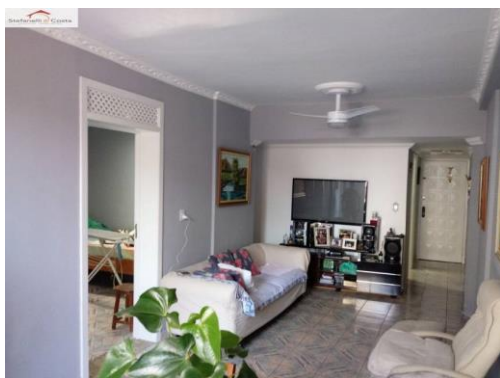
Área: 82m²

Anunciante: STEFANELLI & COSTA NEG IMOBILIARIOS LTDA

Contato: (11) 3224-9575

Data: 16/04/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-82m2-venda-RS420000-id-2554452008/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Endereço: Rua Paim, 235 - Bela Vista, São Paulo – SP

Preço: R\$ 350.000,00

Área: 83m²

Anunciante: QuintoAndar

Contato: (11) 3230-4186

Data: 16/04/2022

Link: <https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-consolacao-sao-paulo-sp/7988523>

