

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

Processo Nº: 0004503-14.2017.8.26.0020

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença

Exequente: Condomínio Edifício Conjunto Residencial Paulista

Executado: Walter Fornos e Espólio de Inara de Cássia Bincho Fornos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de um Imóvel constante nos autos, sendo matrícula 94.289. Trata-se do apartamento nº 02, localizado no andar térreo do Edifício Tietê, no bloco B, do Conjunto Residencial Paulista, situado na Rua Alfredo Margária, nº 08, Vila Iório, São Paulo- SP. O Imóvel possui área útil de 52,65 m², com 02 dormitórios, cozinha, sala, 01 banheiro e área de serviço. O edifício possui garagem não demarcada.

2. METODOLOGIA

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

3. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 27/05/2021 às 09:30AM. Houve comparecimento de uma das partes, foi possível adentrar o imóvel para a avaliação.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

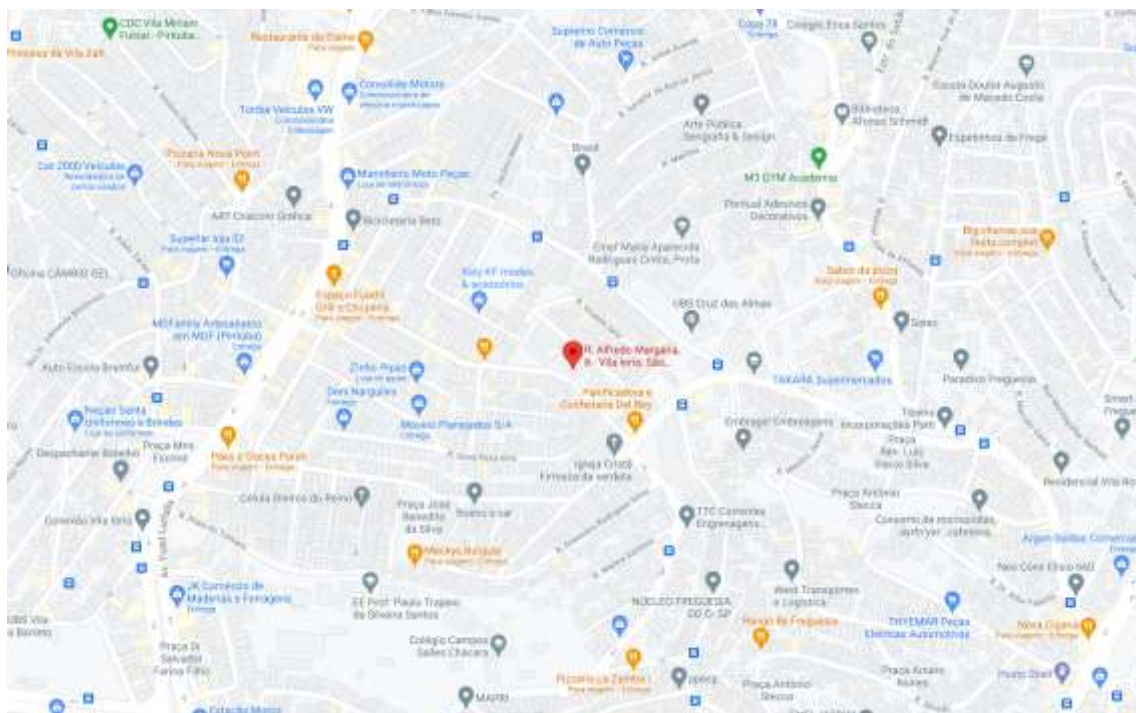


Figura 1. Localização do Imóvel.

A região do imóvel em questão possui um sistema básico de infraestrutura urbana, portanto: vias asfaltadas, rede de água e esgoto, rede elétrica e rede de telecomunicações. Trata-se de uma área mista (residencial e comercial).

Nas proximidades do imóvel tem Supermercado, academia, escolas, UBS, padaria e posto de combustível dentro de um raio de 2 km.



Foto 1. Identificação do Condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

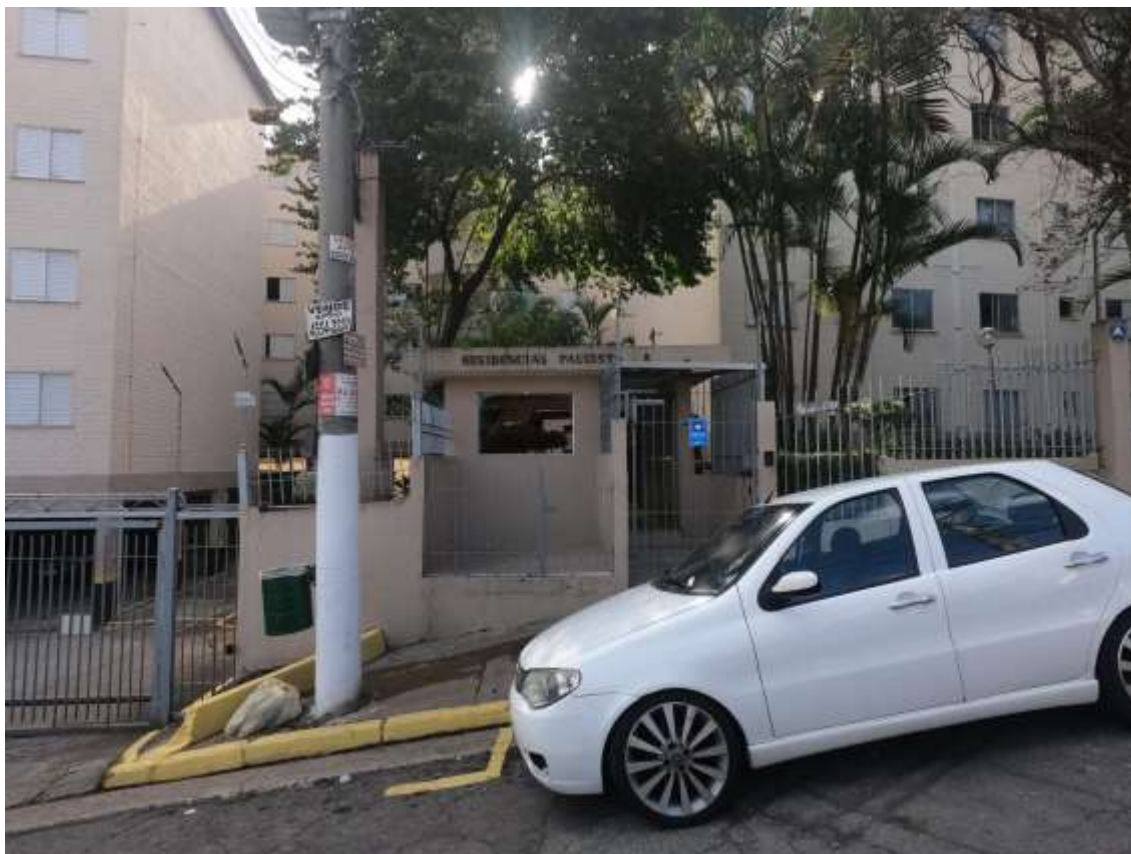


Foto 2. Frente do condomínio.



Foto 3. Frente do condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 4. Frente do condomínio.



Foto 5. Área comum.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 6. Área comum.



Foto 7. Identificação do Edifício Tietê.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 8. Escada de acesso.



Foto 9. Identificação do Térreo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 10. Identificação do apartamento.



Foto 11. Entrada do apartamento.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 12. Sala.



Foto 13. Sala.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 14. Cozinha.



Foto 15. Área de serviço.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 16. Quarto 1.



Foto 17. Quarto 2.



Foto 18. Entrada dos quartos e do banheiro.



Foto 19. Playground.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 20. Garagem. As vagas não são demarcadas. Existem vagas gaveta, quem para na frente deve deixar o carro desengatado.



Foto 21. Garagem.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

Dado	Área (m ²)	Valor R\$	Valor unitário R\$/m ²
1	52,65	R\$ 260.000,00	R\$ 4.938,27
2	52,65	R\$ 240.000,00	R\$ 4.558,40
3	52,65	R\$ 230.000,00	R\$ 4.368,47
4	52,65	R\$ 290.000,00	R\$ 5.508,07
5	52,65	R\$ 244.000,00	R\$ 4.634,38
6	52,65	R\$ 240.000,00	R\$ 4.558,40

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

Como se trata de imóveis do mesmo condomínio, consideramos a área igual para todos.

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

Grau I: N = 3

Grau II: N = 6

Grau III: N = 12

Então para mantermos o **Grau de Fundamentação II** devemos ter a menos 6 dados de mercado. Pela Tabela 1 vemos que possuímos 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.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 1 Fator de Homogeneização já que todos os elementos amostrais pertencem ao mesmo condomínio.

1) Fator Oferta (Fo)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 260.000,00	52,65	R\$ 4.938,27	0,90	R\$ 4.444,44
2	R\$ 240.000,00	52,65	R\$ 4.558,40	0,90	R\$ 4.102,56
3	R\$ 230.000,00	52,65	R\$ 4.368,47	0,90	R\$ 3.931,62
4	R\$ 290.000,00	52,65	R\$ 5.508,07	0,90	R\$ 4.957,26
5	R\$ 244.000,00	52,65	R\$ 4.634,38	0,90	R\$ 4.170,94
6	R\$ 240.000,00	52,65	R\$ 4.558,40	0,90	R\$ 4.102,56
				Valor médio=	R\$ 4.284,90

Tabela 2, Tratamento com fatores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio

$$52,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.284,90 = \text{R\$ } 225.600,00$$

Arredondando:

R\$ 226.000,00
(Duzentos e vinte e seis mil reais)

5. ANEXOS

1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.

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

São Paulo, 01 de junho de 2021.

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

Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

PESQUISA DE IMÓVEIS NA REGIÃO.

1. Apartamento à venda com 53 m², Vila Iorio, São Paulo - SP
Rua Alfredo Margária, 8
Contato: Grupo Gutierrez Imóveis **Telefone:** (11) 3931-4296
Valor: R\$ 260.000,00 **Data de Pesquisa:** 01/06/2021



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

2. Apartamento à venda com 55 m², Vila Iorio, São Paulo - SP
Rua Alfredo Margária, 8

Contato: LIRA & LIRA IMOVEIS E ADMINISTRACAO LTDA – ME

Telefone: (11) 4750-6545 ou (11) 99733-9402

Valor: R\$ 240.000,00 **Data de Pesquisa:** 01/06/2021



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

3. Apartamento à venda com 52 m², Vila Iorio, São Paulo - SP
Rua Alfredo Margária, 8

Contato: Top Lar Imóveis S/S Ltda. **Telefone:** (11) 3971-8457

Valor: R\$ 230.000,00 **Data de Pesquisa:** 01/06/2021



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

4. Apartamento à venda com 52 m², Vila Iorio, São Paulo - SP
Rua Alfredo Margária, 8
Contato: Meu Imóvel Consultoria **Telefone:** (11) 93239-1000
Valor: R\$ 290.000,00 **Data de Pesquisa:** 01/06/2021



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

5. Apartamento à venda com 52 m², Vila Iorio, São Paulo - SP
Rua Alfredo Margária, 8

Contato: Vera Lucia Pereira da Silva **Telefone:** (11) 3530-3479

Valor: R\$ 244.000,00 **Data de Pesquisa:** 01/06/2021



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

6. Apartamento à venda com 53 m², Vila Iorio, São Paulo - SP
Rua Alfredo Margária, 8
Contato: KASARÃO IMÓVEIS **Telefone:** (11) 93805-0992
Valor: R\$ 240.000,00 **Data de Pesquisa:** 01/06/2021



Anexo I- Pesquisa de imóveis na região.

FONTES DA PESQUISA:

- 1- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iorio-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS260000-id-2520650318/>
- 2- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iorio-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS240000-id-2515987694/>
- 3- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iorio-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS230000-id-2477192776/>
- 4- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iorio-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS290000-id-2514280011/>
- 5- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iorio-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS244000-id-2520191277/>
- 6- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-iorio-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS240000-id-2501936597/#gallery>