

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, FORUM CENTRAL CÍVEL - SP**

Processo nº: 1117864-48.2014.8.26.0100

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

Executado: Lele e Nani Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
MATRÍCULA 120.044
RUA VITORINO CAMILO**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um terreno de 156m², de número 1030, na Rua Vitorino Carmilo,

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.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

3. ZONEAMENTO



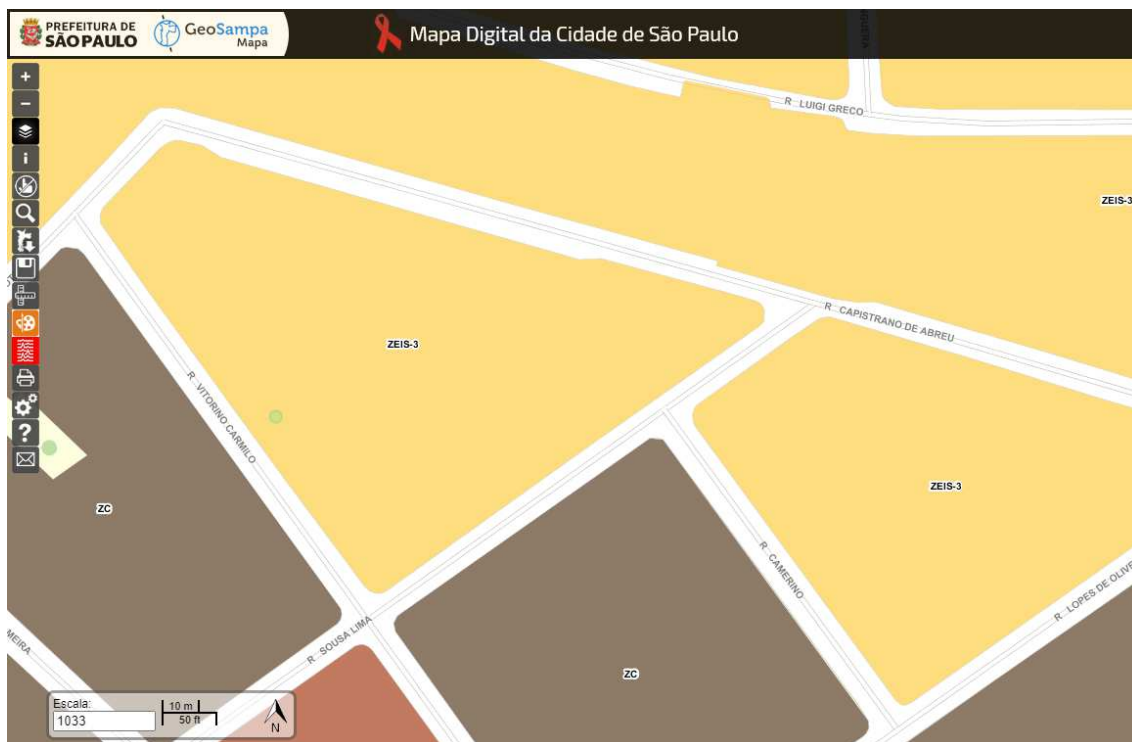
Figura 1. Imóvel no distrito Santa Cecília

Santa Cecília é um distrito situado na zona central do município de São Paulo.

O distrito compreende os bairros de: Campos Elíseos, Santa Cecília, Várzea da Barra Funda (triângulo formado entre as vias férreas da CPTM e as avenidas Abraão Ribeiro e Rudge), e parte da Vila Buarque onde estão localizados o Largo Santa Cecília e a estação do metrô Santa Cecília. Em seus domínios encontram-se a maior parte do Elevado Presidente João Goulart (vulgo Minhocão), a Praça Marechal Deodoro, a Praça Princesa Isabel, a Praça Júlio Prestes e o Largo Coração de Jesus.

O distrito possui 83 mil habitantes, renda média de R\$ 2.505,76 e IDH de 0,698.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Na ZEIS-3 encontra-se áreas com ocorrência de imóveis ociosos ou subutilizados, localizados em regiões com boa infraestrutura e oferta de emprego.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 20/09/2022 aproximadamente às 14:00.

Material fotográfico:

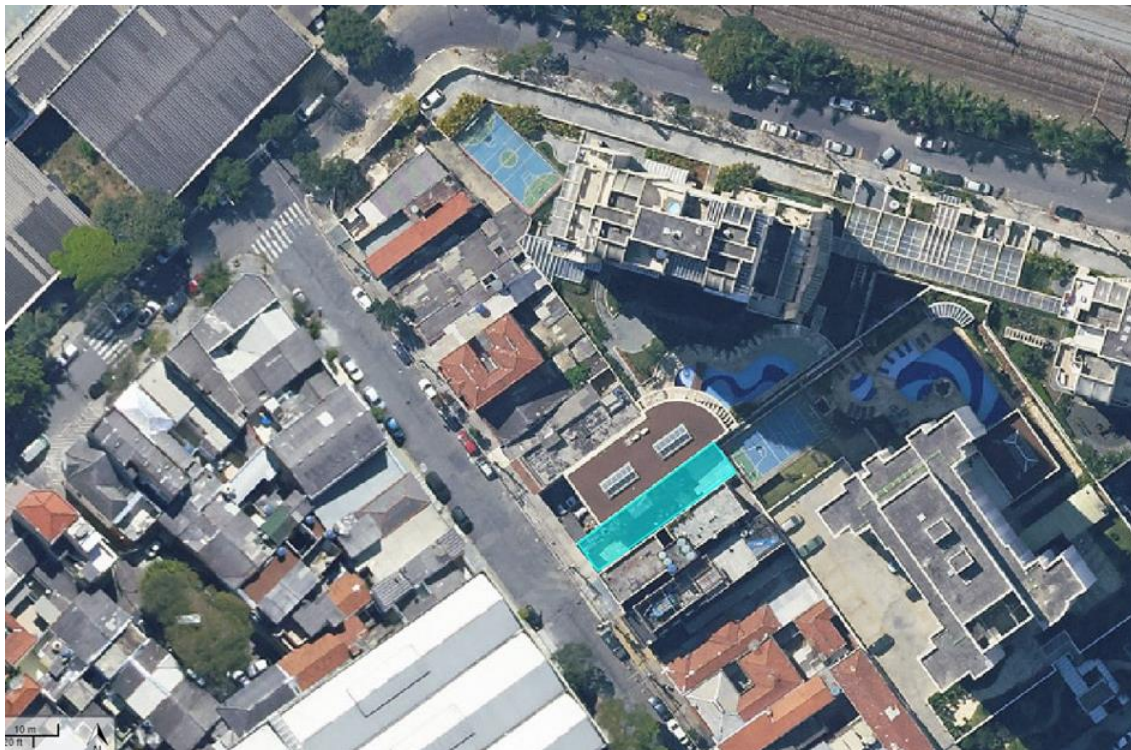


Figura 2. Localização do terreno

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 3. Rua



Figura 4. Fachada do terreno

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 5. Fachada do terreno



Figura 6. Entrada do terreno



Figura 7. Terreno

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	280,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 7.500,00
2	206,00	R\$ 1.750.000,00	R\$ 8.495,15
3	120,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 10.000,00

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

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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 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 do terreno (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 2.100.000,00	280,00	R\$ 7.500,00	1,16	0,90	R\$ 7.931,00
2	R\$ 1.750.000,00	206,00	R\$ 8.495,15	1,04	0,90	R\$ 7.946,05
3	R\$ 1.200.000,00	120,00	R\$ 10.000,00	0,97	0,90	R\$ 8.677,36
						R\$ 8.184,80

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
 $156\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.184,80 = \text{R\$ } 1.276.829,32$
 Arredondando:

R\$1.280.000,00
 (Um milhão e duzentos e oitenta 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, 23 de março de 2023.

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

ANEXO 1

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MATRÍCULA 120.044

RUA VITORINO CAMILO

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Endereço: Rua Anhangüera - Barra Funda, São Paulo – SP

Preço: R\$ 2.100.000

Área: 280m²

Anunciante: SINAI IMOBILIARIA LTDA. - EPP

Contato: (11) 3358-9000

Data: 23/12/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barra-funda-zona-oeste-sao-paulo-280m2-venda-RS2100000-id-2567798443/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Endereço: Largo do Arouche, 24002 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Preço: R\$ 1.750.000

Área: 206 m²

Anunciante: NSK3 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Contato: (11) 99686-4797

Data: 23/12/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cecilia-centro-sao-paulo-206m2-venda-RS1750000-id-2583954279/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Endereço: Rua Doutor Veiga Filho - Santa Cecília, São Paulo - SP

Preço: R\$ 1.200.000

Área: 120m²

Anunciante: Imobili Imóveis

Contato: (11) 97165-2581

Data: 23/12/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cecilia-centro-sao-paulo-120m2-venda-RS1200000-id-2569452371/>

