Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

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

Processo nº: 1038114-21.2019.8.26.0100
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Andrea
Executado: Espólio de Enrica Ornellas e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

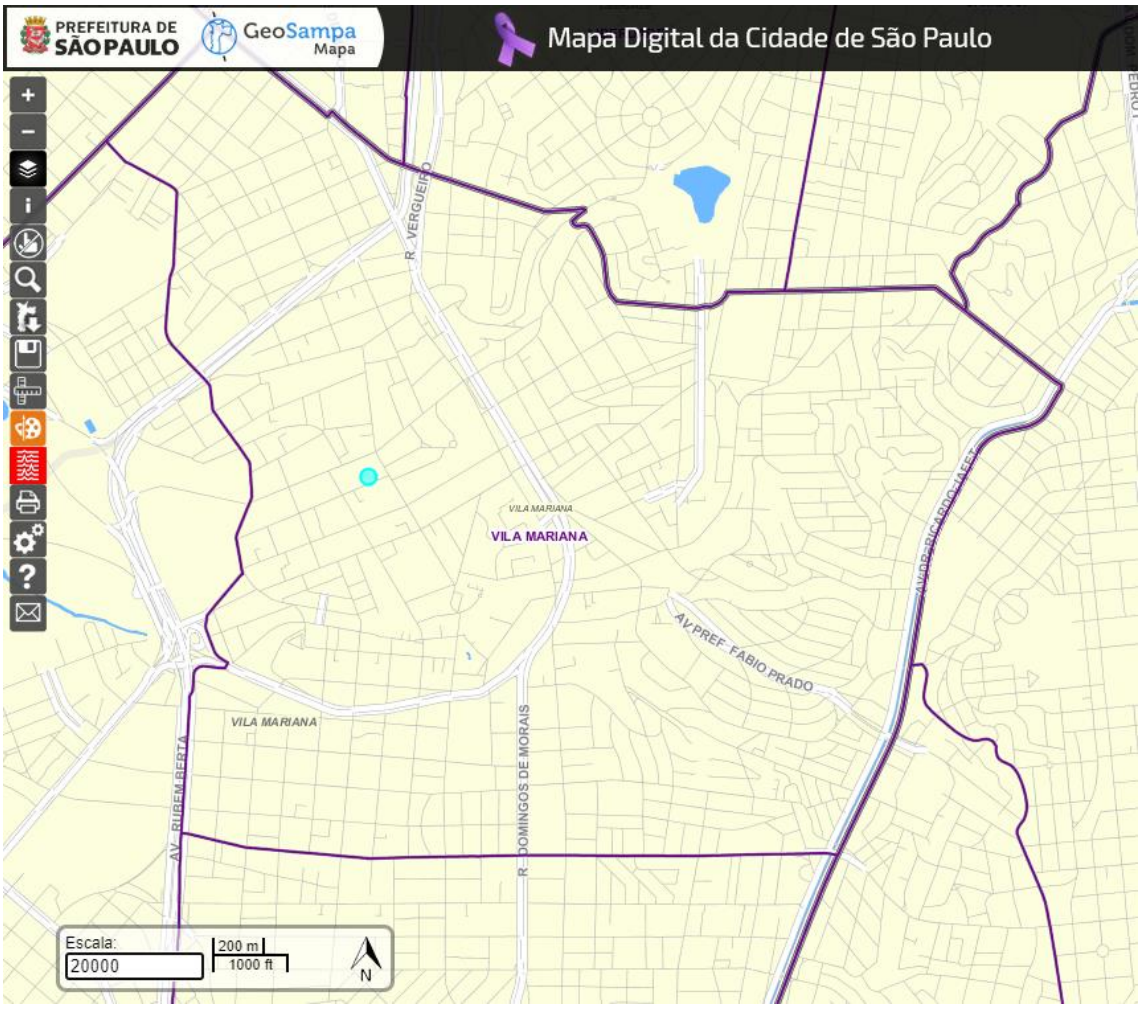
O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um apartamento de número 72, no Edifício Andrea, localizado na Rua Morgado Mateus, 76, Vila Mariana, São Paulo – SP.

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.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

3. ZONEAMENTO



A Vila Mariana é um distrito localizado na região sul de São Paulo, Brasil. É uma área bastante desenvolvida e habitada por aproximadamente 130.000 pessoas, com uma renda média de cerca de R$ 5.000,00. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é considerado alto, em torno de 0,930, com uma expectativa de vida média de 79 anos.

Em termos de economia, a Vila Mariana tem um forte setor de comércio e serviços, com destaque para a área da saúde, devido à presença de diversos hospitais e clínicas médicas. Além disso, também há uma variedade de lojas, restaurantes, bares e cafés, bem como escolas e universidades.

A infraestrutura na região é considerada boa, com uma ampla rede de transporte público, incluindo metrô, ônibus e ciclovias. A área também possui muitos parques e áreas verdes, como o Parque do Ibirapuera, um dos maiores e mais famosos parques de São Paulo.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



A zona mista é uma área da cidade que permite a combinação de diferentes usos do solo, tais como residências, comércio e serviços, além de atividades industriais leves. Ela foi criada com o objetivo de incentivar a diversidade e a multifuncionalidade da cidade, a fim de evitar o uso unifuncional do solo e promover um ambiente mais dinâmico e diversificado.

De acordo com o Plano Diretor de São Paulo, a zona mista é uma das poucas zonas que permitem a construção de edifícios com mais de 28 metros de altura, desde que respeitem as normas e diretrizes estabelecidas. Isso permite que essas áreas tenham um alto potencial de verticalização, o que pode contribuir para a densificação urbana e o aumento da oferta de moradias em áreas bem localizadas e com boa infraestrutura.

Escola mais próxima: Colégio Benjamin Constant, localizado a cerca de 300 metros de distância.

Shopping mais próximo: Shopping Metrô Santa Cruz, localizado a cerca de 1,5 km de distância.

Supermercado mais próximo: Pão de Açúcar, localizado a cerca de 400 metros de distância.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Farmácia mais próxima: Drogasil, localizada a cerca de 150 metros de distância.

Hospital mais próximo: Hospital e Maternidade São Paulo, localizado a cerca de 2,2 km de distância.

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 14/02/2023 às 15:30 com a presença do patrono do autor.

O réu não compareceu novamente e, conforme V. Decisão de fl. 284, utilizamos o serviço de um chaveiro, fornecido pelo autor, para abertura do imóvel.

Material fotográfico:



Figura 1. Fachada

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 2. Identificação edifício



Figura 3. Academia

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 4. Quadra poliesportiva



Figura 5. Área gourmet

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 6. Piscina



Figura 7. Piscina

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 8. Salão de jogos



Figura 9. Salão de jogos

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 10. Fachada de tardoz

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 11. Elevador

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 12. Identificação apartamento



Figura 13. Cozinha

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 14. Cozinha



Figura 15. Banheiro

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 16. Disjuntores



Figura 17. Sala

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 18. Sala



Figura 19. Sala

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 20. Lavabo

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 21. Quarto



Figura 22. Quarto

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 23. Banheiro



Figura 24. Banheiro

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 25. Corredor

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 26. Banheiro



Figura 27. Banheiro

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 28. Quarto



Figura 29. Quarto

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 30. Quarto



Figura 31. Quarto

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 32. Quarto

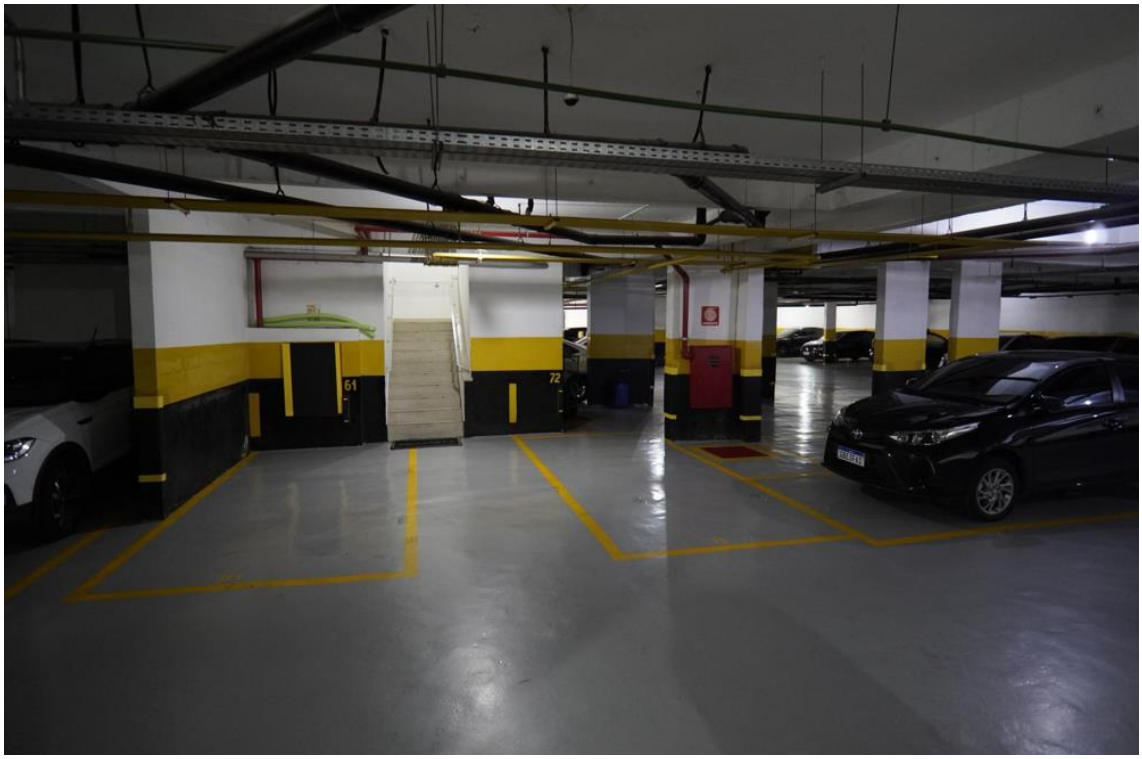


Figura 33. Garagem

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Figura 34. Vaga de garagem

5. TOUR VIRTUAL PELO IMÓVEL

Para acessar a visita virtual ao imóvel utilize o link abaixo:

https://kuula.co/share/collection/7FJMR?logo=1&info=0&logosize=178&fs=1&vr=1&zzoo=1&sd=1&initload=0&autorotate=0.04&thumbs=1&inst=pt

Este passeio virtual não está listado, somente pode ser acessado por este link.

Ou aponte o seu smartphone para o QRCODE abaixo:

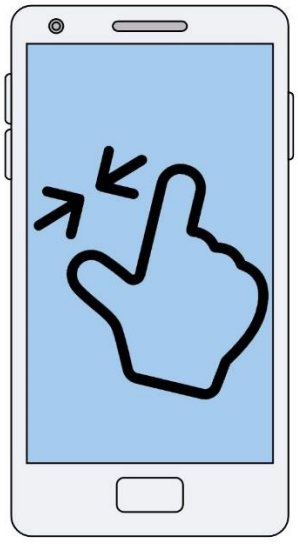
Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Para navegar pelo imóvel clique nos círculos no piso para acessar os cômodos.



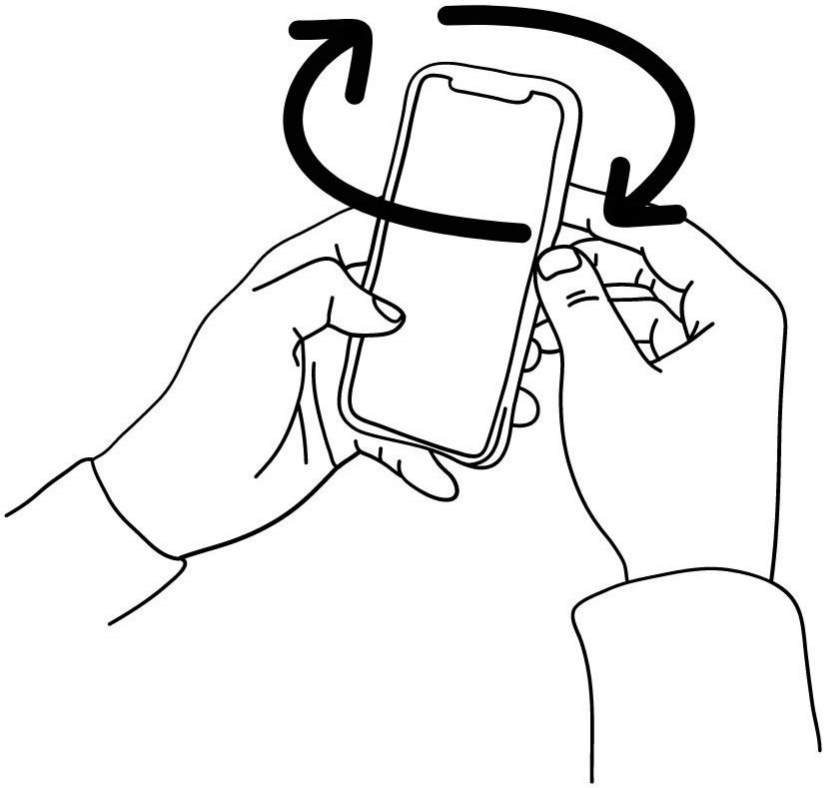
Figura 35. Clique nos círculos no piso para navegar pelo imóvel.

Use movimento de pinça no smartphone para dar zoom na imagem. No PC use a roda do mouse.





Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br



Na visualização com o smartphone você também pode mover a tela para ver ao redor.

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

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$/m²
1	123,00	R$ 1.040.000,00	R$ 8.455,28
2	126,00	R$ 960.000,00	R$ 7.619,05
3	123,00	R$ 1.100.000,00	R$ 8.943,09
4	119,00	R$ 1.168.000,00	R$ 9.815,13
5	142,00	R$ 1.750.000,00	R$ 12.323,94
6	141,00	R$ 1.789.000,00	R$ 12.687,94

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 I devemos ter pelo 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.

No tratamento por fatores realizamos a homogeneização dos preços utilizando 3 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Oferta
- Fator Área
- Fator obsoletismo (Foc)

Processo 1038114-21.2019.8.26.0100/SP, Evento 154, LAUDO / 157, Página 8

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 = (área de elemento pesquisado)$^{1/4}$ => quando a diferença for inferior a 30%
(área de elemento avaliando)

OU,

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

Fator obsoletismo (Foc)

O fator obsoletismo 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 obsoletismo 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

Eduardo Eiji Araki
eduardo@arakiengenharia.com.br

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R$	Área útil (m²)	Valor unitário R$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			Valor Unitário homogeneizado R$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fator Obsoletismo	
1	R$ 1.040.000,00	123,00	R$ 8.455,28	1,00	0,90	0,75	R$ 5.494,94
2	R$ 960.000,00	126,00	R$ 7.619,05	1,01	0,90	0,79	R$ 5.269,31
3	R$ 1.100.000,00	123,00	R$ 8.943,09	1,00	0,90	0,75	R$ 5.811,96
4	R$ 1.168.000,00	119,00	R$ 9.815,13	0,99	0,90	0,75	R$ 6.297,89
5	R$ 1.750.000,00	142,00	R$ 12.323,94	1,04	0,90	0,74	R$ 8.296,89
6	R$ 1.789.000,00	141,00	R$ 12.687,94	1,03	0,90	0,74	R$ 8.518,73
							R$ 6.614,95

6. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
123m² x R$ 6.614,95 = R$ 813.639,34
Arredondando:

R$814.000,00
(Oitocentos e quatorze mil reais

7. 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, 15 de março de 2023.

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

ANEXO 1

PESQUISA DE MERCADO

ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO

1) Endereço: Rua Morgado de Mateus - Vila Mariana, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.040.000

Anunciante: Curcia Imóveis

Contato: (11) 96913-1313

Descrição: 123m²

Data: 28/02/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-123m2-venda-RS1040000-id-2568125007/









ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO

2) Endereço: Rua Morgado de Mateus - Vila Mariana, São Paulo - SP

Preço: R$ 960.000

Anunciante: Imobili Imóveis

Contato: (11) 97165-2581

Descrição: 126m²

Data: 28/02/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-126m2-venda-RS960000-id-2591505352/









ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO

3) Endereço: Rua Morgado de Mateus - Vila Mariana, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.100.000

Anunciante: TUTÓIA IMÓVEIS

Contato: (11) 99465-7611

Descrição: 120m²

Data: 28/02/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS1100000-id-2610136729/









ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO

4) Endereço: Vila Mariana, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.168.000

Anunciante: THE ONE 1 LTDA

Contato: (11) 95795-0209

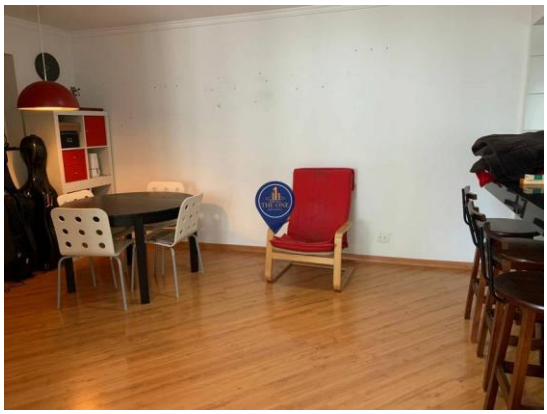
Descrição: 119m²

Data: 28/02/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-119m2-venda-RS1168000-id-2611090293/









ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO

5) Endereço: Vila Mariana, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.750.000

Anunciante: Imoveltec

Contato: (11) 98592-2222

Descrição: 141m²

Data: 15/03/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-142m2-venda-RS1750000-id-2595446808/






ANEXO 1 – PESQUISA DE MERCADO

6) Endereço: Vila Mariana, São Paulo - SP

Preço: R$ 1.789.000

Anunciante: Duda Negócios Imobiliários

Contato: (11) 97322-0313

Descrição: 141m²

Data: 15/03/2023

Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-141m2-venda-RS1789000-id-2585811629/





