

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 19.083
RUA ANDRESA, 85**

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo uma casa de número 85, na Rua Andresa, bairro Parque das Nações Unidas, 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

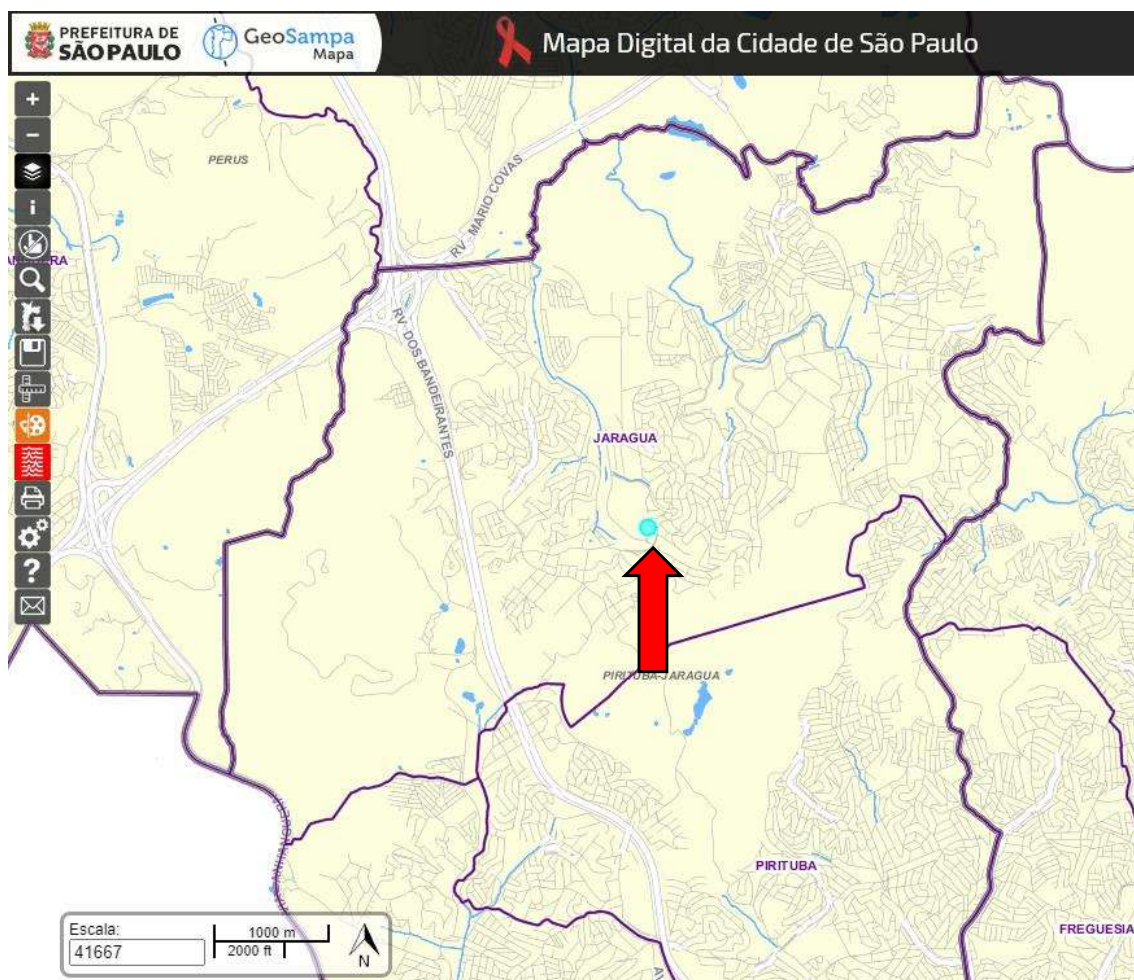


Figura 1. Imóvel no distrito de Jaraguá

Jaraguá é um distrito situado na zona noroeste do município de São Paulo. O distrito possui 281.824 habitantes, renda média de R\$ 877,50 e IDH de 0,791.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Imóvel na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

Conforme planejamento urbano: “Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.”

O imóvel avaliando encontra-se a 160m do colégio mais próximo, 180m de uma rede bancária, 150m de um supermercado, 330m de uma farmácia e 1,35km de um hospital.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 20/09/2022 aproximadamente às 10:00.

Material fotográfico:

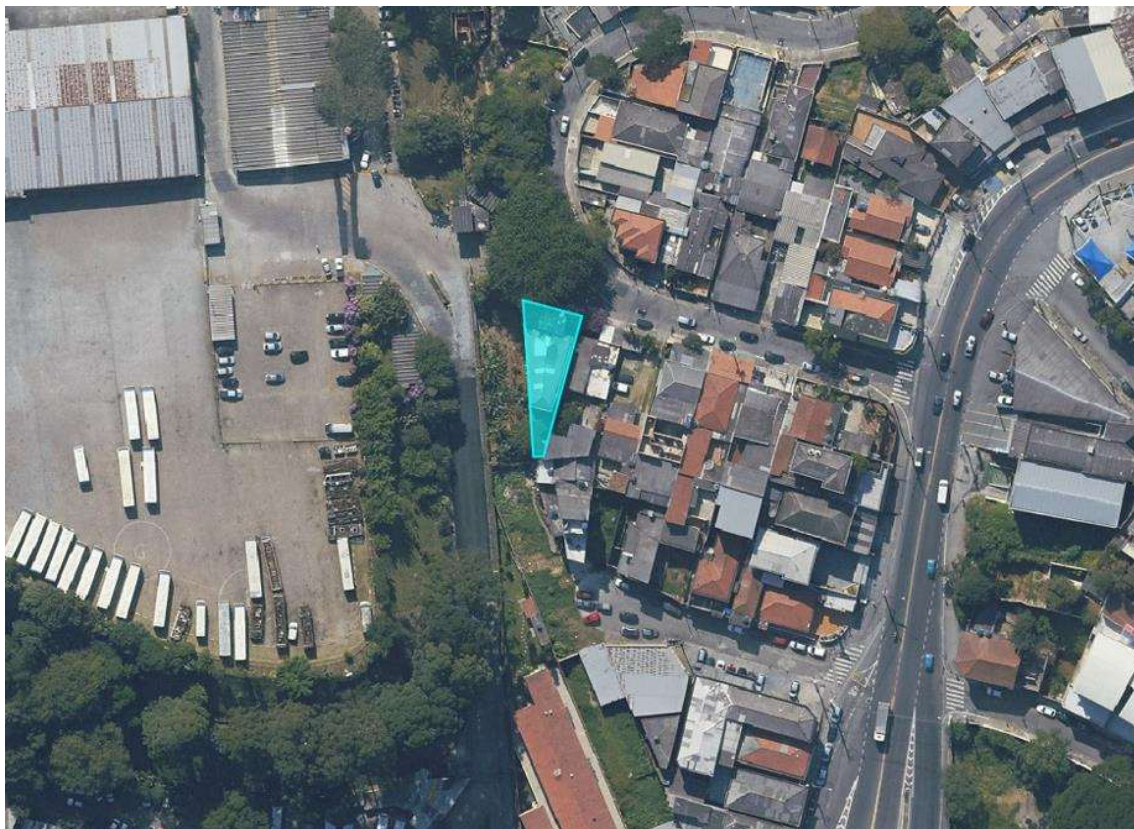


Figura 3. Localização do imóvel

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Vista aérea



Figura 5. Vista aérea

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. Vista aérea



Figura 7. Fachada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Fachada



Figura 9. Garagem

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 10. Sala de estar



Figura 11. Sala de estar

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 12. Cozinha



Figura 13. Área de serviço

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 14. Quarto



Figura 15. Banheiro



Figura 16. Quarto

O imóvel possui aproximadamente 324m² de área útil.

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	550,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 2.272,73
2	250,00	R\$ 573.000,00	R\$ 2.292,00
3	258,00	R\$ 600.000,00	R\$ 2.325,58
4	274,00	R\$ 700.000,00	R\$ 2.554,74
5	250,00	R\$ 650.000,00	R\$ 2.600,00
6	175,00	R\$ 450.000,00	R\$ 2.571,43

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:

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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 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 útil (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	
1	R\$ 1.250.000,00	550,00	R\$ 2.272,73	1,07	0,90	R\$ 2.200,87
2	R\$ 573.000,00	250,00	R\$ 2.292,00	0,94	0,90	R\$ 1.918,94
3	R\$ 600.000,00	258,00	R\$ 2.325,58	0,94	0,90	R\$ 1.964,29
4	R\$ 700.000,00	274,00	R\$ 2.554,74	0,96	0,90	R\$ 2.194,43
5	R\$ 650.000,00	250,00	R\$ 2.600,00	0,94	0,90	R\$ 2.176,81
6	R\$ 450.000,00	175,00	R\$ 2.571,43	0,93	0,90	R\$ 2.123,73
						R\$ 2.096,51

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
 $324\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.096,51 = \text{R\$ } 679.270,15$
Arredondando:

R\$679.000,00
(Seiscentos e setenta e nove mil reais)

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

6. PARECER TÉCNICO DO RÉU

O réu apresenta parecer técnico (anexo) onde considera que na matrícula existem 3 imóveis e avalia cada imóvel separadamente:

Que, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, concluo que cada uma das unidades (ainda em área maior) possui um valor de mercado que gira atualmente em torno de:

Casa 01 = 03 dormitórios = R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);
Casa 02 = 02 dormitórios = R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);
Casa 03 = 01 dormitório = R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais);

Figura 17. Parecer técnico do réu.

É importante explanar que sua avaliação não considerou a ABNT NBR 14.653 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. Não há aplicação de nenhuma das metodologias preconizadas na Norma técnica e faz avaliação de 3 imóveis ao invés de apenas 1.

Isto posto, consideramos que tal parecer carece de elementos técnicos que justifiquem sua adoção.

7. ANEXOS

- 1 - Pesquisa de preços de imóveis comparativos.
- 2- Parecer técnico do réu.

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

São Paulo, 21 de março de 2023.

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

ANEXO

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

MATRÍCULA 19.083

RUA ANDRESA, 85

PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 19.083

1) Endereço: Cidade D Abril, São Paulo - SP

Preço: R\$ 1.250.000

Área: 550m²

Anunciante: L4S

Contato: (11) 93475-1345

Data: 21/12/2022

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-cidade-d-abril-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-550m2-venda-R\\$1250000-id-2600485574/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-cidade-d-abril-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-550m2-venda-R$1250000-id-2600485574/)



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 19.083

2) Endereço: Cidade D Abril, São Paulo - SP

Preço: R\$ 573.000

Área: 250m²

Anunciante: Acacia Imob

Contato: (11) 94732-0395

Data: 21/12/2022

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-d-abril-zona-oeste-sao-paulo-250m2-venda-R\\$573000-id-2584951133/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidade-d-abril-zona-oeste-sao-paulo-250m2-venda-R$573000-id-2584951133/)



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 19.083

3) Endereço: Rua Fígaro - Cidade D Abril, São Paulo - SP

Preço: R\$ 600.000

Área: 258 m²

Anunciante: ROBERTO & SANTOS

Contato: via site

Data: 21/12/2022

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-cidade-d-abril-zona-oeste-sao-paulo-sp-258m2-id-1466905477/>



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 19.083

4) Endereço: Cidade D Abril, São Paulo - SP

Preço: R\$ 700.000

Área: 274 m²

Anunciante: Cale e Maia Imóveis

Contato: via site

Data: 21/12/2022

Link: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-cidade-d-abril-zona-oeste-sao-paulo-sp-274m2-id-2572816402/>



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 19.083

5) Endereço: Rua Friedrich Von Voith - Jaraguá - São Paulo/SP

Preço: R\$ 650.000

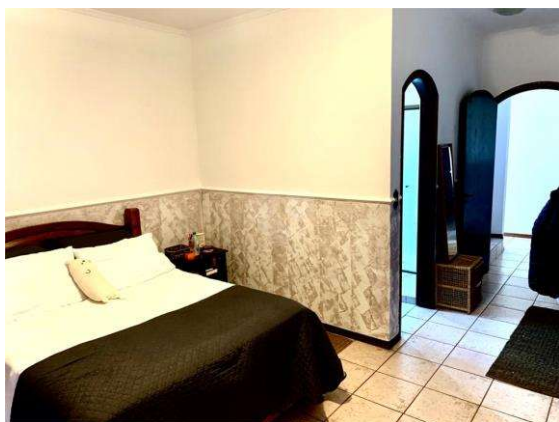
Área: 250m²

Anunciante: KAMI Creci: 181174-F

Contato: via site

Data: 21/12/2022

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO592247/venda-casa-3-quartos-sao-paulo-jaragua?listFrom=busca&listPosition=3>



PESQUISA DE DADOS DE MERCADO MATRÍCULA 19.083

6) Endereço: Rua José Campos Barreto - Pirituba - São Paulo/SP

Preço: R\$ 450.000

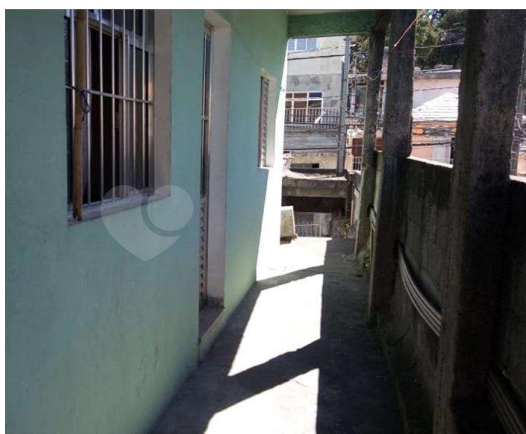
Área: 175m²

Anunciante: Lopes

Contato: via site

Data: 21/12/2022

Link: <https://www.lopes.com.br/imovel/REO402067/venda-casa-2-quartos-sao-paulo-pirituba?listFrom=busca&listPosition=1>



ANEXO 2

PARECER TÉCNICO DO RÉU

**CLEBER PRATTES**

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Cleber Ricardo Rodrigues Prates, Perito Judicial em avaliações imobiliárias, inscrito no Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil sob nº. 02.00.0344 e inscrito no CRECI sob nº. 95.389-F, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje compareci nos imóveis localizados na Praça Edivaldo Alves Martins, nº. 85, 85 A e 85 B - antigo nº. 11 - Jardim Santa Lucrecia - São Paulo - SP., descrito na matrícula nº 19.083 do 18º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, para proceder a

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
19 083	01

São Paulo, 30 de Outubro de 1978



IMÓVEL. UM TERRENO À RUA DOIS, constituído pelo lote 11 da -
quadra 2, do Jardim São João, no Distrito de Jaraguá, medindo 14,20 m de frente para a referida rua, por 36,10 m de -
frente aos fundos no lado direito de quem da rua olha para -
o terreno, onde confronta com a faixa contendo a linha do -
Frigorífico Armour do Brasil, 33,30 m da frente aos fundos -
do lado esquerdo, onde confronta com o lote 10 e 1,80 m de -
largura nos fundos, onde confronta com o lote 12, encerrando a área de 269,00 m2 (Cont. 189 006 0011-6)

X

**CLEBER PRATTES**

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

Que, apesar de ser único registro imobiliário e único contribuinte junto a municipalidade (189.006.0011-6) em área maior, trata-se de três sobrados residenciais e individuais sob nº(s) 85, 85 A e 85 B.

Que, o valor venal junto a PMSP nesta data é avaliado em R\$ 125.200,00 (cento e vinte e cinco mil e duzentos reais) e não consta a construção, ou seja, apenas o terreno.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
		Cadastro do Imóvel: 189.006.0011-6	
Local do Imóvel: R ANDRESA, 85 - JD SAO JOAO JARAGUA CEP 02995-140 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CONS BROTERO, 79 - SL 05 BARRA FUNDA SAO PAULO CEP 01154-001			
Contribuinte(s): CPF 013.232.288-96 JOAO AILTON TEIXEIRA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	265	Testada (m):	14,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	265		
Dados cadastrais da construção:			
Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	498,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	125.200,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	125.200,00		

**CLEBER PRATTES**

**INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344**

Que, o valor venal referência junto a PMSP para esta data importa em R\$ 160.900,00 (cento e sessenta mil e novecentos reais).



Secretaria Municipal da Fazenda (SP)

**Consulta Valor Venal de Referência**

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do Imóvel (Número do IPTU)	189 006 0011 6 *	Data 19/09/2022
--	------------------	-----------------

SOL	Valor	Endereço
189 006 0011 6	160.900,00	R ANDRESA, 00085 JD SAO JOAO JARAGUA 02995-140

Pesquisar

Limpar

Voltar

Que, no terreno acima descrito possui três edificações (três casas).

As edificações receberão/irão receber as numerações de 85, 85 A e 85 da Praça Edivaldo Alves Martins.

Que, as três casas são assim divididas:

- 1) Casa com 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e vaga de garagem;
- 2) Casa com 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e vaga de garagem;



CLEBER PRATTES

**INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344**

- 3) Casa com 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e vaga de garagem;

Segue abaixo foto da frente dos imóveis objeto da avaliação imobiliária:





CLEBER PRATTES

**INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344**



Que, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, concluo que cada uma das unidades (ainda em área maior) possui um valor de mercado que gira atualmente em torno de:

Casa 01 = 03 dormitórios = R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);

Casa 02 = 02 dormitórios = R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);

Casa 03 = 01 dormitório = R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais);

Importante observar que o valor estipulado é o praticado no mercado, comprovadas em pesquisas imobiliárias efetuada por este perito avaliador com o intuito de corroborar com o feito, consoante abaixo descreve:

Vendedora:

**CLEBER PRATTES**

INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344

ADM Imóveis

Bairro Jardim Santa Lucrécia

Imóvel: Sobrado Com 3 Dormitórios – Valor do Imóvel R\$ 575.000,00

<https://casa.mercadolivre.com.br/MLB-2711035709-sobrado-com-3-dormitorios-venda-180-m-por-r-57500000-jardim-santa-lucrecia-so-paulosp-so1162->

[JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a2f7d364-7804-4370-a8e2-03ccd55cb993](https://casa.mercadolivre.com.br/MLB-2711035709-sobrado-com-3-dormitorios-venda-180-m-por-r-57500000-jardim-santa-lucrecia-so-paulosp-so1162-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a2f7d364-7804-4370-a8e2-03ccd55cb993)

Farofino Imóveis

Bairro Jardim Santa Lucrécia

Imóvel: Casa Com 3 Dormitórios - 108 M² - Valor do imóvel R\$ 450.000,00

<https://casa.mercadolivre.com.br/MLB-2711906892-casa-com-3-dormitorios-venda-108-m-por-r-450000-jaragua-so-paulosp-ca0314->

[JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a2f7d364-7804-4370-a8e2-03ccd55cb993](https://casa.mercadolivre.com.br/MLB-2711906892-casa-com-3-dormitorios-venda-108-m-por-r-450000-jaragua-so-paulosp-ca0314-JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a2f7d364-7804-4370-a8e2-03ccd55cb993)

TOMAS Imóveis

Bairro Jardim Santa Lucrécia

Imóvel: Casa Residencial- Jaraguá - São Paulo - Valor do imóvel R\$ 420.000,00.

<https://casa.mercadolivre.com.br/MLB-2711346170-casa-residencial-venda-jaragua-so-paulo-ca0555->

[JM#position=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a2f7d364-7804-4370-a8e2-03ccd55cb993](https://casa.mercadolivre.com.br/MLB-2711346170-casa-residencial-venda-jaragua-so-paulo-ca0555-JM#position=17&search_layout=grid&type=item&tracking_id=a2f7d364-7804-4370-a8e2-03ccd55cb993)

Assim, levando em conta o acima exposto e demais especificados, chegamos ao valor de avaliação (três casas mais terreno) na importância total de R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) = três casas.

Diante das considerações feitas até aqui, com as quais esperamos ter colaborado com a instrução técnica da presente avaliação imobiliária, encerramos nosso trabalho que é composto de “07”



CLEBER PRATTES

**INSCRITO NO CONSELHO NACIONAL DOS PERITOS JUDICIAIS DA REPÚBLICA
FEDERATIVA DO BRASIL SOB nº. 02.00.0344**

(sete) folhas, impressas de um só lado, vindo esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 19 de Setembro de 2022.

CLEBER RICARDO RODRIGUES PRATTES

Conpej sob nº. 02.00.0344

CRECI sob nº. 95.389-F

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022**Cadastro do Imóvel:** 189.006.0011-6**Local do Imóvel:**

R ANDRESA, 85 - JD SAO JOAO

JARAGUA CEP 02995-140

Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CONS BROTERO, 79 - SL 05

BARRA FUNDA SAO PAULO CEP 01154-001

Contribuinte(s):

CPF 013.232.288-96

JOAO AILTON TEIXEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	265	Testada (m):	14,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	265		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	498,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	125.200,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	125.200,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/12/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 19/09/2022**Número do Documento:** 2.2022.009439889-3**Solicitante:** ALCIDES RODRIGUES PRATES (CPF 461.298.558-34)

Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU)	189	006	0011	6	* ?	Data	19/09/2022
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------	---

SQL	Valor	Endereço
189.006.0011.6	160.900,00	R ANDRESA, 00085 JD SAO JOAO JARAGUA 02995-140

Pesquisar

Limpar

Voltar