

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 – FÓRUM JOÃO MENDES

Processo nº: 1078709-96.2018.8.26.0100
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Cheque
Exequente: José Eduardo Cotching Marques Simões
Executado: Antonio Sergio Ricciardi

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo cinco lotes de 480m², um lote de 487,59m², um lote de 489,19m² e lote um de 531,34m², além de uma casa e uma edícula. Estão localizados na Rua Passeio do Sossego, lote número 52, quadra “P”, Ibiúna – 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

A cidade de Ibiúna possui 100.217 habitantes e um IDH médio de 0,746, conforme Censo de 2010. Ibiúna possui a segunda maior população rural do estado de São Paulo, menor apenas que a capital do estado.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

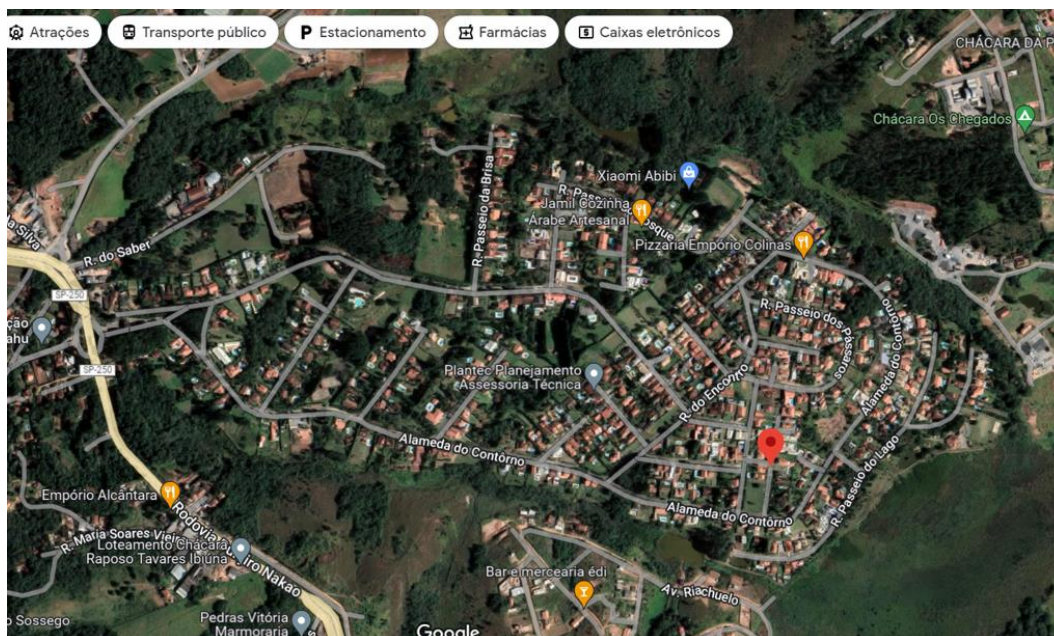


Figura 1. Mapa

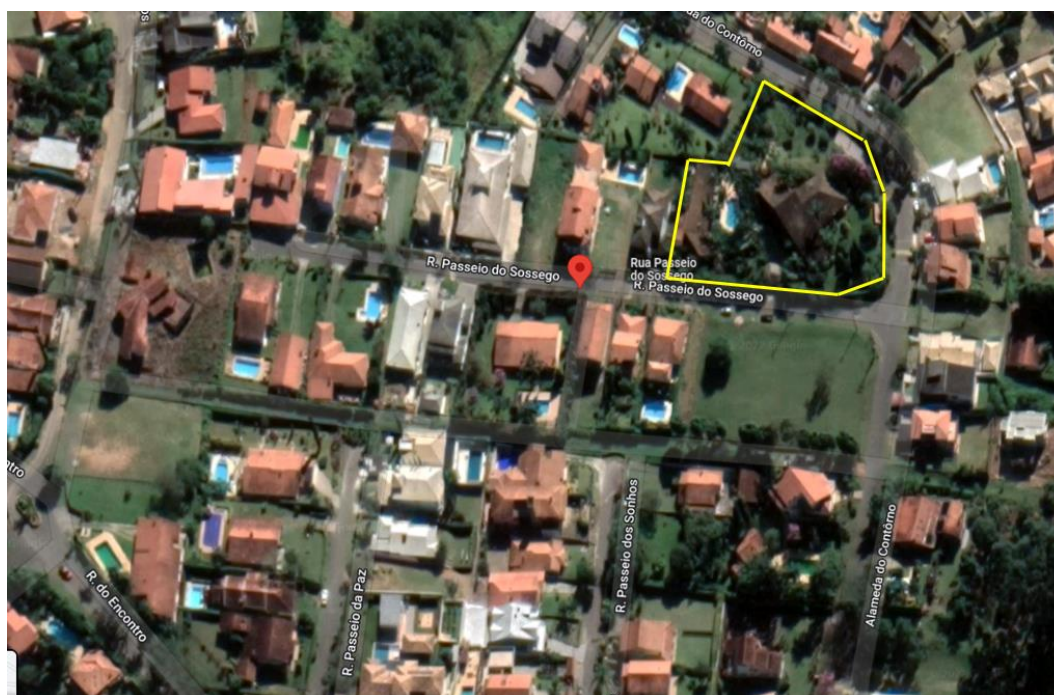


Figura 2. Localização do lote

O imóvel localiza-se a 1,42km do supermercado mais próximo, 3,76km de uma farmácia e rede bancária, 3,88km de um hospital e 3,48km de uma escola estadual.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 29/07/2022 às 10:30

Material fotográfico:



Figura 3. Vista superior



Figura 4. Vista superior

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 5. Vista superior



Figura 6. Vista superior

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 7. Vista superior



Figura 8. Fachada casa

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 9. Fachada casa



Figura 10. Quintal

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 11. Jardim



Figura 12. Lado externo

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 13. Garagem



Figura 14. Jardim

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 15. Playground



Figura 16. Quintal

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 17. Quintal



Figura 18. Playground

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 19. Fonte



Figura 20. Alpendre

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 21. Alpendre



Figura 22. Alpendre

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 23. Quintal



Figura 24. Lado externo

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 25. Piscina



Figura 26. Alpendre

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 27. Copa



Figura 28. Cozinha

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 29. Lavanderia



Figura 30. Despensa

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 31. Lavabo



Figura 32. Corredor

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 33. Hall



Figura 34. Suíte

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 35. Closet



Figura 36. Suíte

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 37. Closet



Figura 38. Suíte

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 39. Banheiro suíte



Figura 40. Suíte

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 41. Banheiro suíte



Figura 42. Sala

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 43. Sala



Figura 44. Sala

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 45. Sala



Figura 46. Escada

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 47. Segundo pavimento



Figura 48. Segundo pavimento

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 49. Piscina



Figura 50. Piscina e vista da edícula.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 51. Piscina vista da edícula



Figura 52. Edícula

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 53. Edícula



Figura 54. Edícula

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 55. Edícula



Figura 56. Edícula

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 57. Edícula



Figura 58. Edícula

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 59. Edícula



Figura 60. Edícula

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 61. Edícula



Figura 62. Edícula

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Para a avaliação deste imóvel aplicaremos o método evolutivo onde o valor total do imóvel será o valor do terreno + valor das benfeitorias.

VALOR DO TERRENO:

O imóvel é composto de 8 terrenos:

Matrícula 9.160 – 480m²
Matrícula 9.161 – 480m²
Matrícula 9.162 – 480m²
Matrícula 9.163 – 480m²
Matrícula 9.164 – 480m²
Matrícula 9.165 – 487,59m²
Matrícula 9.166 – 489,19m²
Matrícula 9.167 – 531,34m²

Para tal, calcularemos os valores de terrenos com 480m²; 487,59m²; 489,19m² e 531,34m².

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	330,00	R\$ 200.000,00	R\$ 606,06
2	500,00	R\$ 325.000,00	R\$ 650,00
3	403,00	R\$ 240.000,00	R\$ 595,53
4	328,00	R\$ 230.000,00	R\$ 701,22
5	300,00	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00
6	458,00	R\$ 350.000,00	R\$ 764,19

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

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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

Calculando o valor unitário dos lotes de 480m²:

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\$ 200.000,00	330,00	R\$ 606,06	0,95	0,90	R\$ 517,72
2	R\$ 325.000,00	500,00	R\$ 650,00	1,01	0,90	R\$ 591,67
3	R\$ 240.000,00	403,00	R\$ 595,53	0,96	0,90	R\$ 510,51
4	R\$ 230.000,00	328,00	R\$ 701,22	0,95	0,90	R\$ 598,50
5	R\$ 180.000,00	300,00	R\$ 600,00	0,94	0,90	R\$ 505,77
6	R\$ 350.000,00	458,00	R\$ 764,19	0,99	0,90	R\$ 678,86
Valor médio=						R\$ 567,17

Calculando o valor unitário do lote de 487,59m²:

Tabela 3 - 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\$ 200.000,00	330,00	R\$ 606,06	0,95	0,90	R\$ 516,59
2	R\$ 325.000,00	500,00	R\$ 650,00	1,01	0,90	R\$ 589,10
3	R\$ 240.000,00	403,00	R\$ 595,53	0,95	0,90	R\$ 508,28
4	R\$ 230.000,00	328,00	R\$ 701,22	0,95	0,90	R\$ 597,19
5	R\$ 180.000,00	300,00	R\$ 600,00	0,94	0,90	R\$ 504,66
6	R\$ 350.000,00	458,00	R\$ 764,19	0,98	0,90	R\$ 675,91
Valor médio=						R\$ 565,29

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Calculando o valor unitário do lote de 489,19m²:

Tabela 4 - 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\$ 200.000,00	330,00	R\$ 606,06	0,95	0,90	R\$ 516,35
2	R\$ 325.000,00	500,00	R\$ 650,00	1,01	0,90	R\$ 588,56
3	R\$ 240.000,00	403,00	R\$ 595,53	0,95	0,90	R\$ 507,81
4	R\$ 230.000,00	328,00	R\$ 701,22	0,95	0,90	R\$ 596,92
5	R\$ 180.000,00	300,00	R\$ 600,00	0,94	0,90	R\$ 504,43
6	R\$ 350.000,00	458,00	R\$ 764,19	0,98	0,90	R\$ 675,29
Valor médio=						R\$ 564,89

Calculando o valor unitário do lote de 531,34m²:

Tabela 4 - 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\$ 200.000,00	330,00	R\$ 606,06	0,94	0,90	R\$ 510,42
2	R\$ 325.000,00	500,00	R\$ 650,00	0,98	0,90	R\$ 575,20
3	R\$ 240.000,00	403,00	R\$ 595,53	0,93	0,90	R\$ 496,21
4	R\$ 230.000,00	328,00	R\$ 701,22	0,94	0,90	R\$ 590,06
5	R\$ 180.000,00	300,00	R\$ 600,00	0,93	0,90	R\$ 498,62
6	R\$ 350.000,00	458,00	R\$ 764,19	0,96	0,90	R\$ 659,92
Valor médio=						R\$ 555,07

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Calculando o valor do terreno teremos:

Valor dos lotes:

Área x valor unitário = Valor do lote

$$5 \times 480\text{m}^2 \times \text{R\$ } 567,17 = 5 \times \text{R\$ } 272.242,43 = \text{R\$ } 1.361.212,10$$

$$487,59\text{m}^2 \times \text{R\$ } 565,29 = \text{R\$ } 275.628,15$$

$$489,19\text{m}^2 \times \text{R\$ } 564,89 = \text{R\$ } 276.340,44$$

$$\underline{531,34\text{m}^2 \times \text{R\$ } 555,07 = \text{R\$ } 294.932,13}$$

$$\text{TOTAL R\$ } 2.208.112,70$$

Calculando o valor das benfeitorias:

Preço unitário (CUB-SP) x Área x Padrão construtivo x Fator depreciação

$$= \text{R\$ } 1.908,33 \times 730\text{m}^2 \times 2,154 \times 0,8748 = \text{R\$ } 2.625.009,09$$

5. CONCLUSÃO

O valor total do imóvel será: Valor dos lotes + Valor das construções

$$\begin{aligned} &\text{R\$ } 2.208.112,70 + \text{R\$ } 2.625.009,09 \\ &= 4.833.121,70 \end{aligned}$$

Arredondando:

R\$4.833.000,00
(Quatro milhões, oitocentos e trinta e três 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, 11 de agosto de 2022.

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

ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

1) Endereço: Rodovia Bunjiro Nakao, 68 - Curral, Ibiúna - SP

Preço: R\$ 200.000

Área: 330m²

Contato: (15) 3248-2645

Anunciante: Ibiimóveis

Data: 09/08/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-curral-bairros-ibiuna-330m2-venda-RS200000-id-2530939919/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

2) Endereço: Curral, Ibiúna - SP

Preço: R\$ 325.000

Área: 500 m²

Contato: (15) 98178-0158

Anunciante: Delmasso Imóveis

Data: 09/08/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-curral-bairros-ibiuna-500m2-venda-RS325000-id-2479822296/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

3) Endereço: Curral, Ibiúna - SP

Preço: R\$ 240.000

Área: 403 m²

Contato: (15) 98178-0158

Anunciante: Delmasso Imóveis

Data: 09/08/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-curral-bairros-ibiuna-403m2-venda-RS240000-id-2529433811/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

4) Endereço: Curral, Ibiúna - SP

Preço: R\$ 230.000

Área: 328 m²

Contato: (15) 98178-0158

Anunciante: Delmasso Imóveis

Data: 09/08/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-curral-bairros-ibiuna-328m2-venda-RS230000-id-2543238725/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

5) Endereço: Curral, Ibiúna - SP

Preço: R\$ 180.000

Área: 300m²

Contato: (15) 98178-0158

Anunciante: Delmasso Imóveis

Data: 09/08/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-curral-bairros-ibiuna-300m2-venda-RS180000-id-2567584081/>



ANEXO 1 – PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

6) Endereço: Curral, Ibiúna - SP

Preço: R\$ 350.000

Área: 458 m²

Contato: (15) 98178-0158

Anunciante: Delmasso Imóveis

Data: 09/08/2022

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-curral-bairros-ibiuna-458m2-venda-RS350000-id-2515094510/>

