

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – FÓRUM JOÃO MENDES

Processo 0190803-53.2008.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício Palácio das Américas e Vitrine Iguatemy

Requerido: Laudo Pinto da Silva

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, sendo um imóvel comercial de numeração 39, localizado no térreo do Vitrine Iguatemy, na Rua Brigadeiro Faria Lima, Jardim Paulista, 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

O bairro Jardim Paulistano faz parte do distrito do Pinheiros, localizado na zona oeste de São Paulo. É um dos bairros mais valorizados da capital, conta com mansões e lojas de grifes internacionais.

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 2. Fachada



Figura 3. Identificação prédio

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 4. Fachada loja

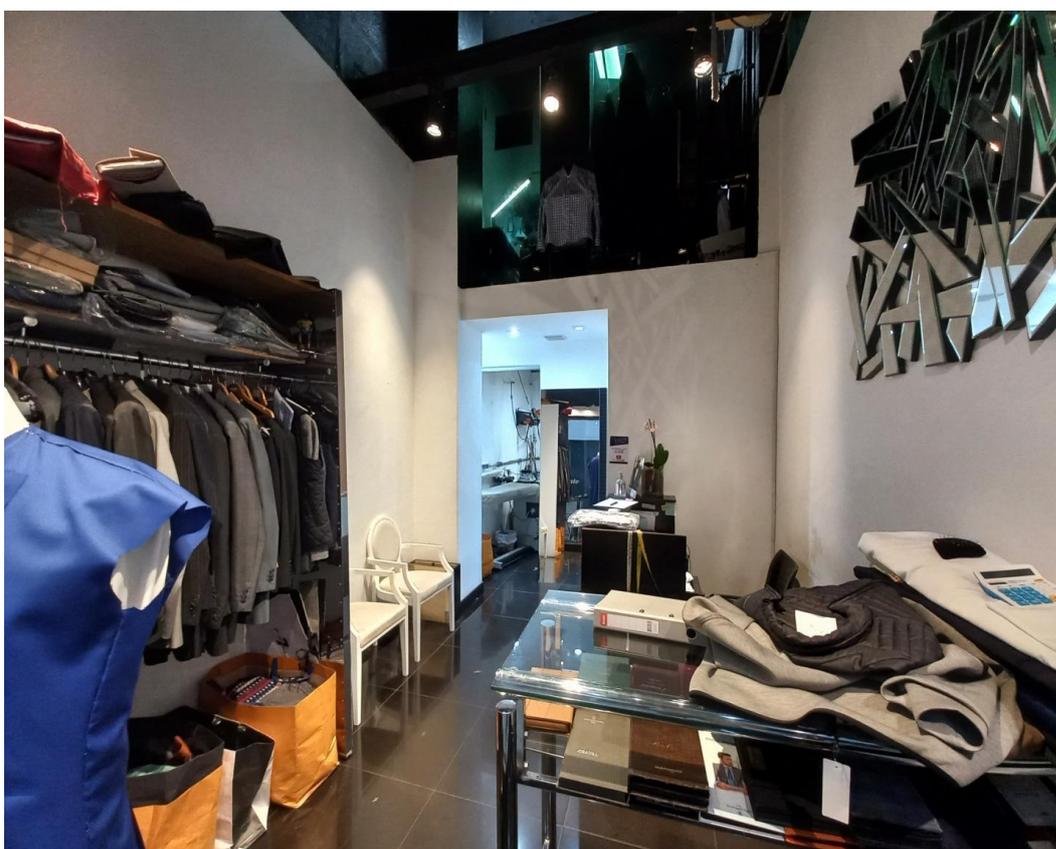


Figura 5. Loja

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 6. Loja

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

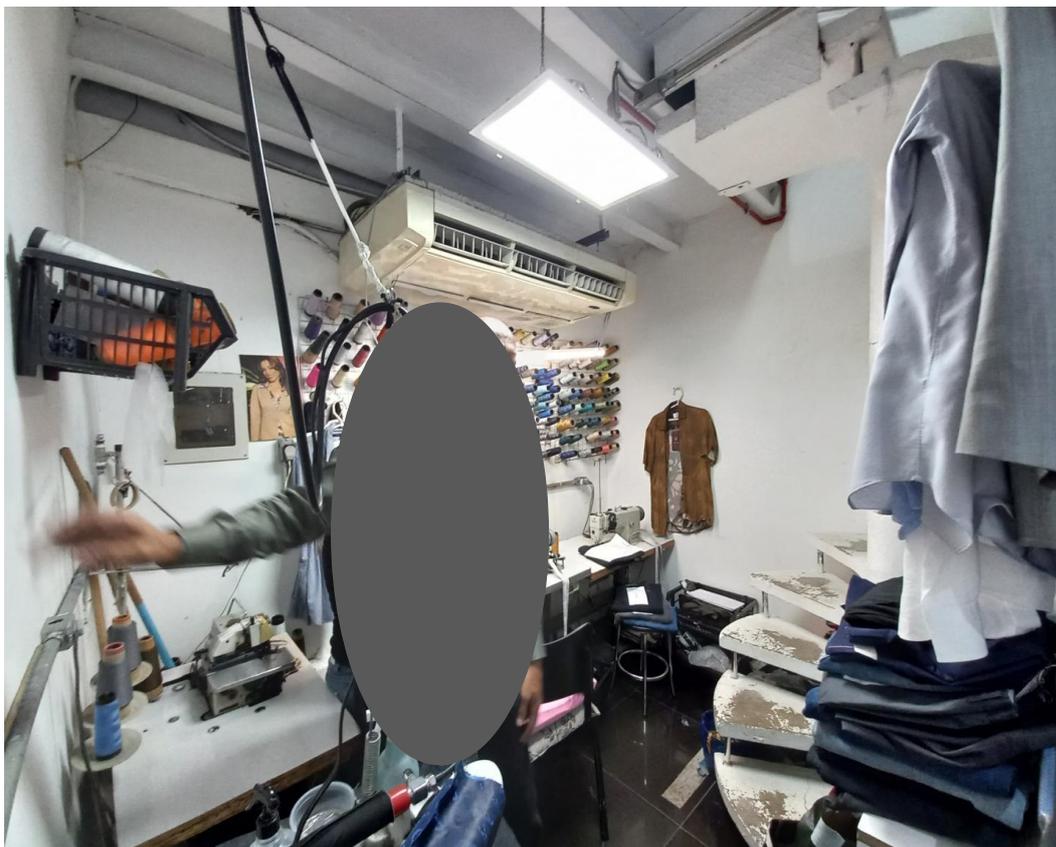


Figura 7. Fundos loja

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

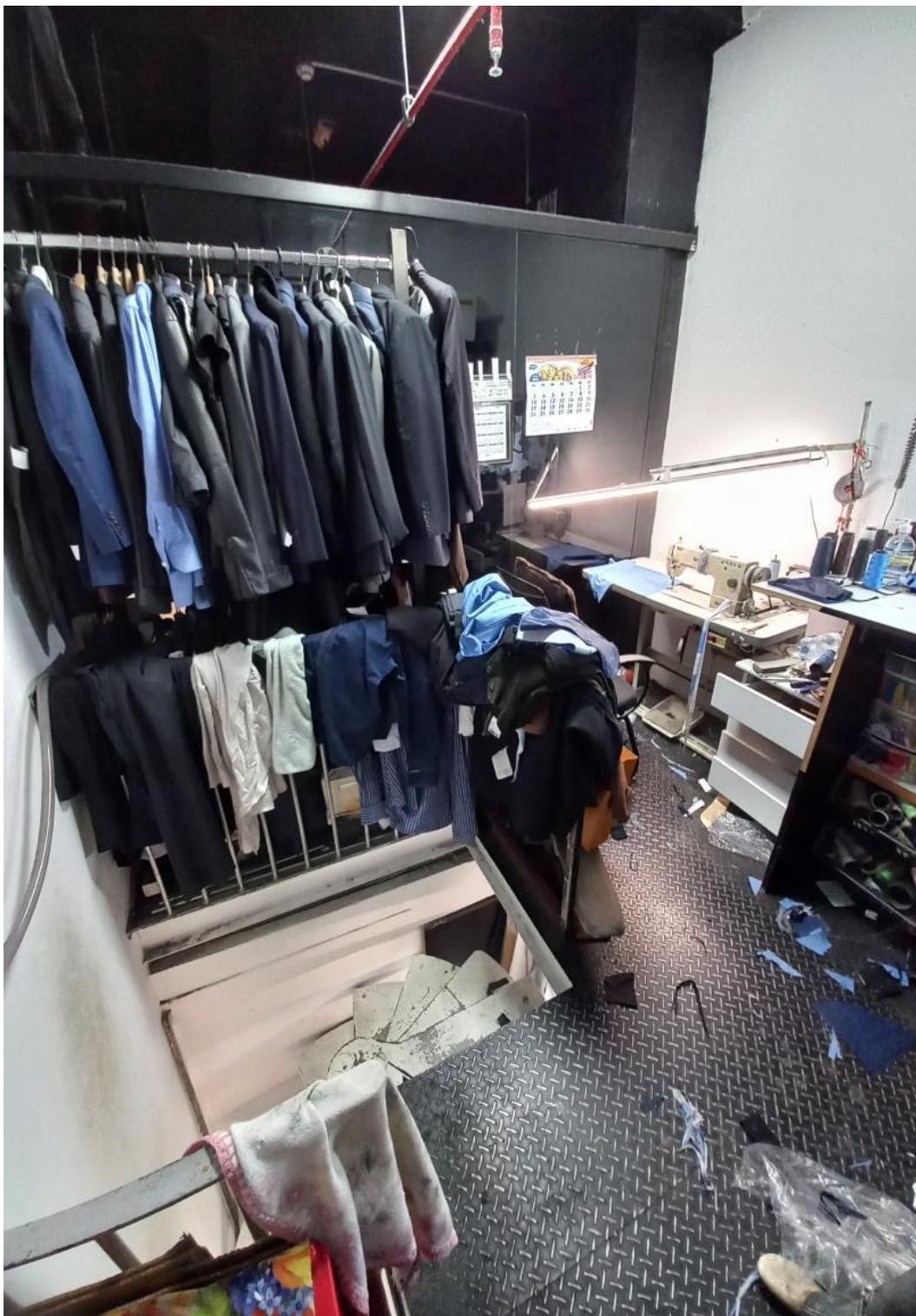


Figura 8. mezanino loja

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 9. mezanino loja



Figura 10. Corredor prédio

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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	16,00	R\$ 300.000,00	R\$ 18.750,00
2	16,00	R\$ 300.000,00	R\$ 18.750,00
3	27,00	R\$ 320.000,00	R\$ 11.851,85

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

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 obsolescência (Foc)
- Fator padrão construtivo

EDUARDO EIJI ARAKI
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

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

OU,

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

Fator obsolescência (Foc)

O fator obsolescência 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 obsolescência 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
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

Fator padrão construtivo

O fator padrão construtivo tem como função adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando. Para tal, é utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

Tabela 2 - Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m²)	Valor unitário R\$/m²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Valor Unitário homogeneizado R\$/m²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fator Obsolescência	Fator Padrão	
1	R\$ 300.000,00	16,00	R\$ 18.750,00	0,91	0,90	1,00	1,00	R\$ 15.209,90
2	R\$ 300.000,00	16,00	R\$ 18.750,00	0,95	0,90	1,00	1,00	R\$ 16.023,10
3	R\$ 320.000,00	27,00	R\$ 11.851,85	1,02	0,90	0,95	1,23	R\$ 13.080,50
<i>Valor médio=</i>								R\$ 14.771,17

5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio

$$23,21m^2 \times R\$ 14.771,17 = R\$ 342.838,75$$

Arredondando:

R\$342.000,00
 (Trezentos e quarenta e dois mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO EIJI ARAKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2022 às 21:32, sob o número WJMJ22407717473. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0190803-53.2008.8.26.0100 e código la56rIM5.

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, 05 de maio de 2022

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