

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL XII – NOSSA SENHORA DO Ó

Processo Digital nº: 1013585-18.2018.8.26.0020

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Condomínio Edifício Cascais

Executado: Sergio Gastão Hashimoto e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de um imóvel constante nos autos, sendo matrícula 68.239. Trata-se do apartamento nº 82, tipo B, localizado no 8º andar, do Edifício Cascais, situado na Rua Ribeiro de Morais, nº 159, Freguesia do Ó, 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. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 29/07/2020 às 09:30AM. Não foi possível adentrar o imóvel para a avaliação. Deste modo esta avaliação será realizada de modo indireto.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

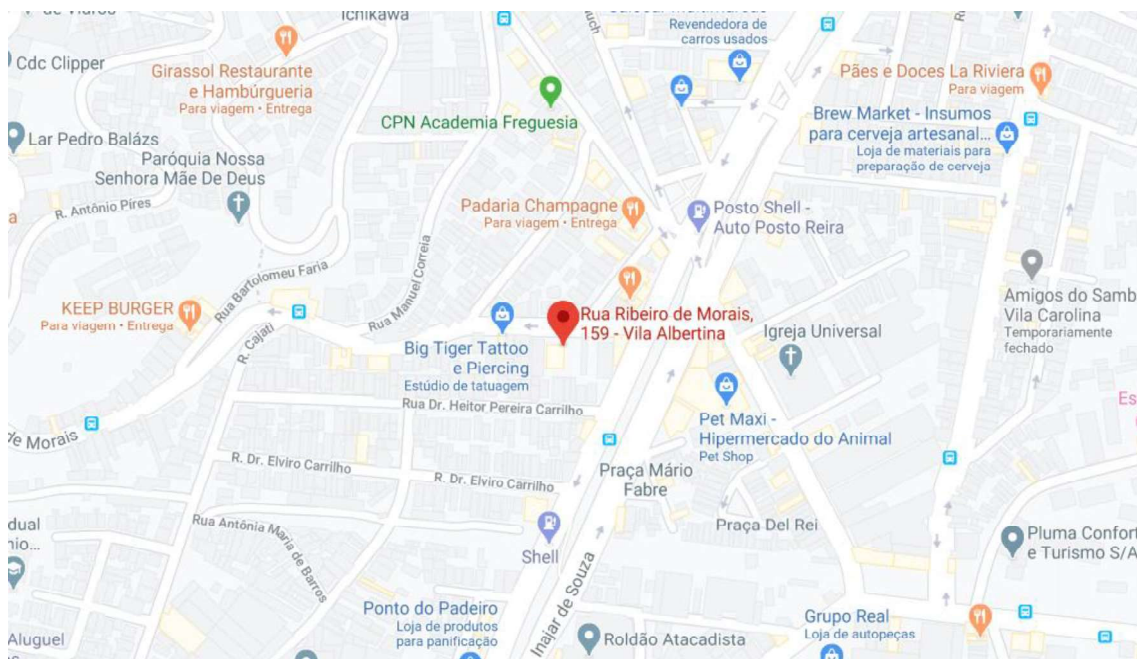


Figura 1. Localização do imóvel.



Foto 1. Placa de identificação da rua.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 2. Vista da rua Ribeiro de Moraes, em frente ao condomínio.



Foto 3. Entrada para o condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 4. Entrada de acesso para os apartamentos e áreas comuns do condomínio.

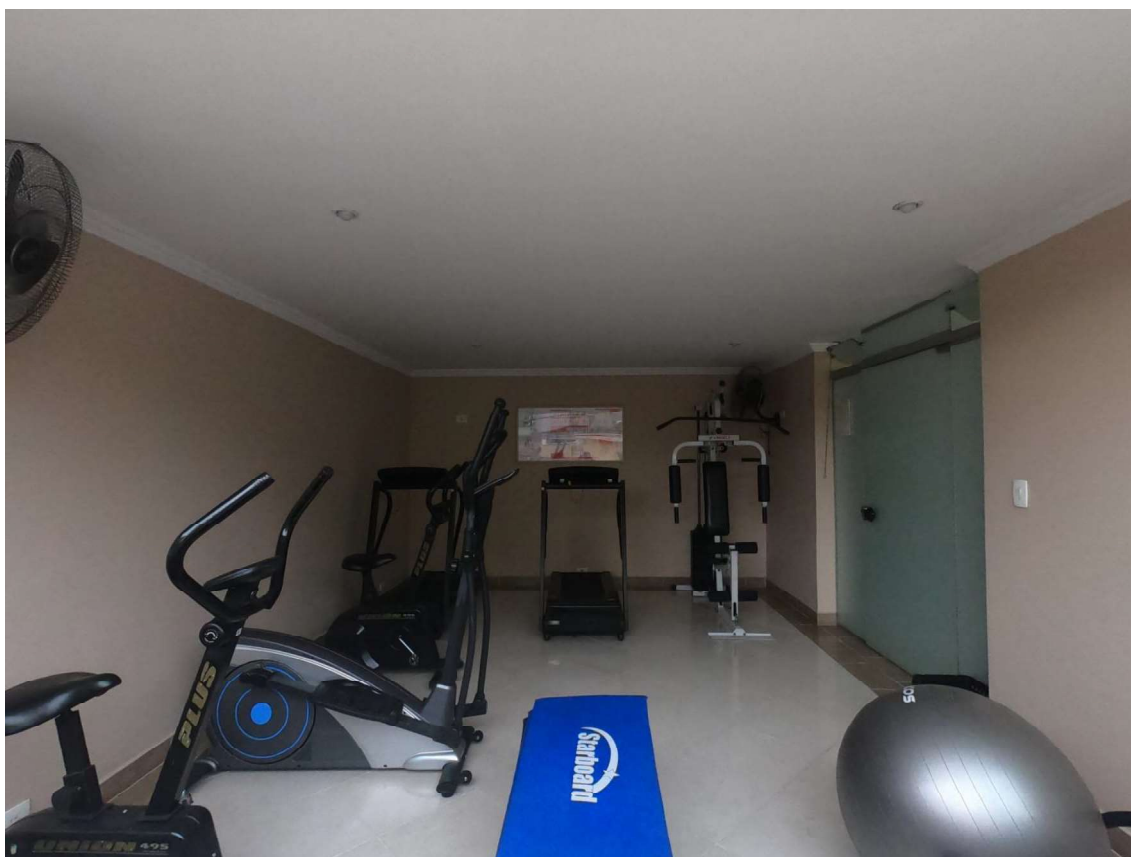


Foto 5. Academia.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 6. Salão de festas.



Foto 7. Salão de festas.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 8. Quadra.



Foto 9. Piscina.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 10. Elevadores.



Foto 11. Identificação do apartamento do requerido.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

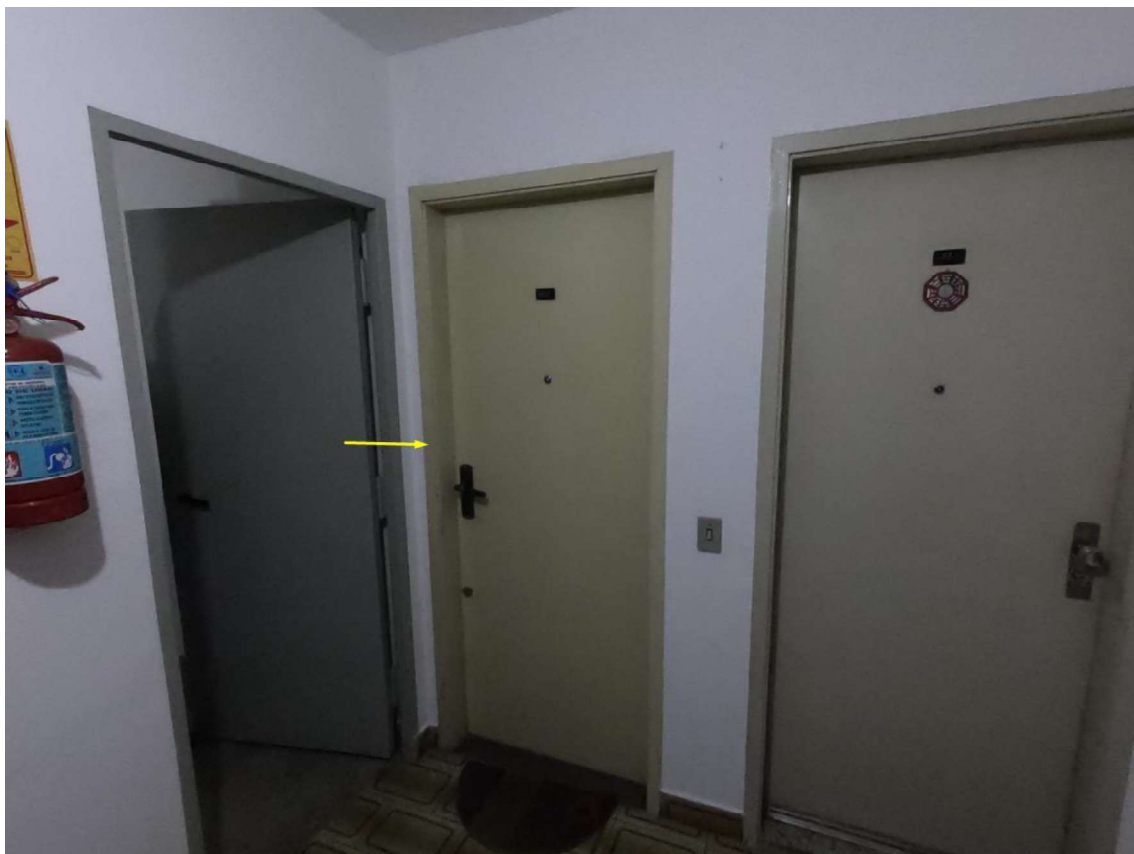


Foto 12. Porta de entrada para o apartamento.



Foto 13. Vaga de garage do Imóvel.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

Para a desenvolvimento do laudo e melhor visualização interna do apartamento avaliando, utilizaremos como paradigma de observação, um outro apartamento no mesmo condomínio. Abaixo encontram-se as fotos do apartamento paradigma.



Foto 14. Identificação do apartamento paradigma.



Foto 15. Cozinha.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 16. Lavanderia.

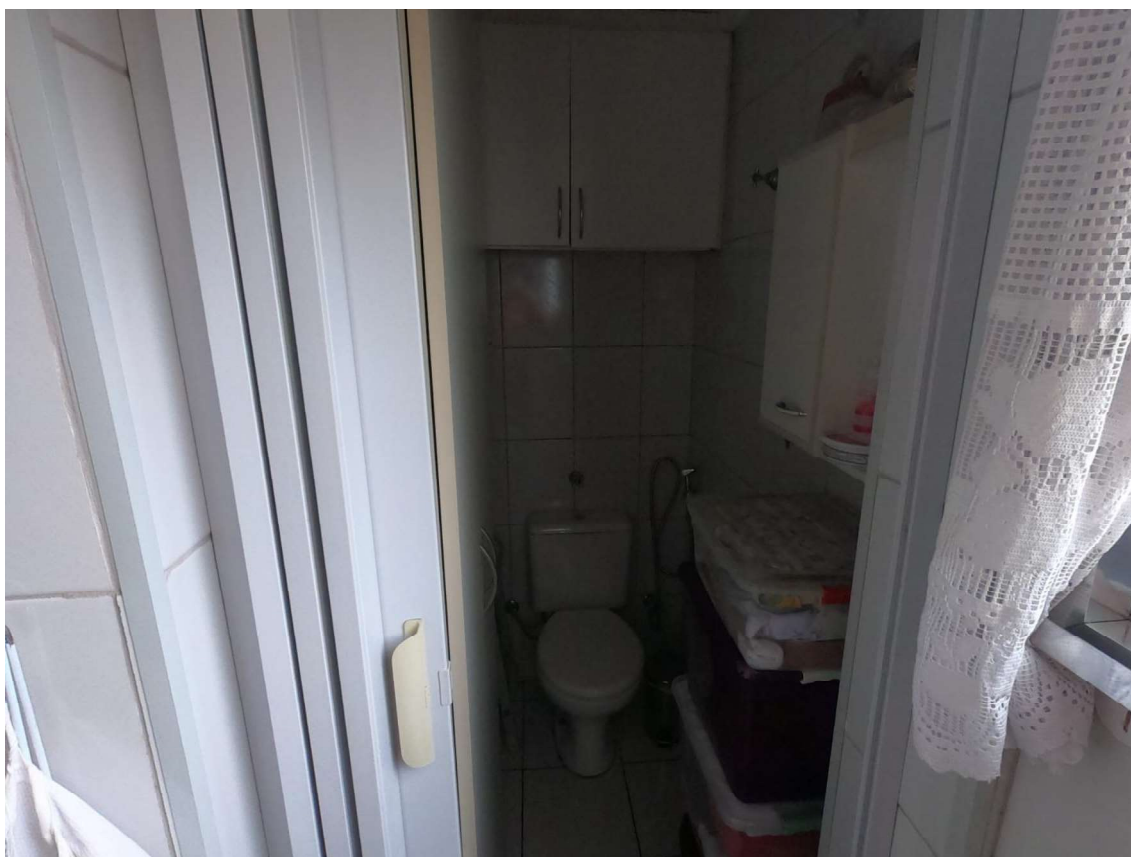


Foto 17. Lavabo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 18. Banheiro.



Foto 19. Quarto 1.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

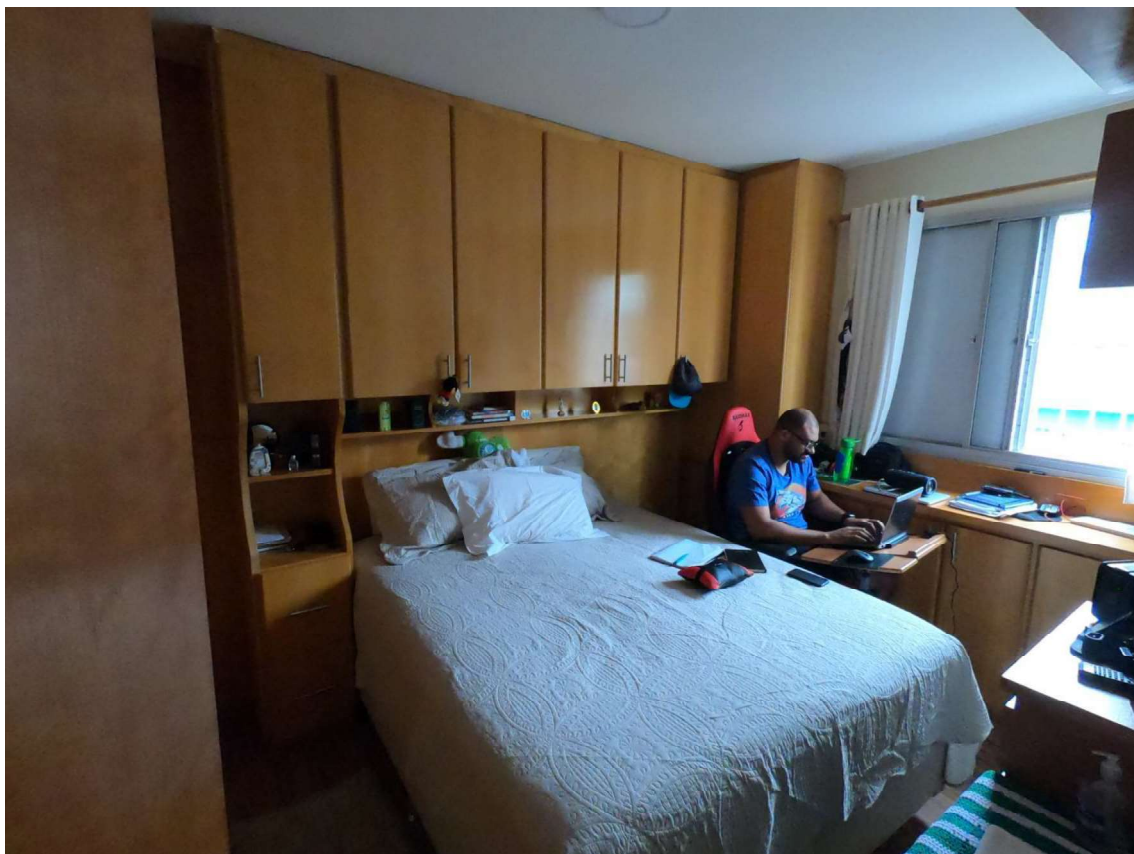


Foto 20. Quarto 2.



Foto 21. Sala.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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	67,00	R\$ 420.000,00	R\$ 6.268,66
2	67,00	R\$ 400.000,00	R\$ 5.970,15
3	72,00	R\$ 380.000,00	R\$ 5.277,78
4	67,00	R\$ 380.000,00	R\$ 5.671,64
5	60,00	R\$ 320.000,00	R\$ 5.333,33
6	70,00	R\$ 380.000,00	R\$ 5.428,57

Tabela 1, Pesquisa de Dados de Mercado. Ver ANEXO 1.

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 II** devemos ter a 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:

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

- Fator Oferta
- Fator Área

1) 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.

2) 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:

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

OU,

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

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)	
1	R\$ 420.000,00	67,00	R\$ 6.268,66	1,01	0,90	R\$ 5.724,75
2	R\$ 400.000,00	67,00	R\$ 5.970,15	1,01	0,90	R\$ 5.452,14
3	R\$ 380.000,00	72,00	R\$ 5.277,78	1,03	0,90	R\$ 4.907,35
4	R\$ 380.000,00	67,00	R\$ 5.671,64	1,01	0,90	R\$ 5.179,53
5	R\$ 320.000,00	60,00	R\$ 5.333,33	0,99	0,90	R\$ 4.738,05
6	R\$ 380.000,00	70,00	R\$ 5.428,57	1,03	0,90	R\$ 5.012,14
Valor médio=						R\$ 5.169,00

Tabela 2, Tratamento com fatores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio
63,20 m² x R\$ 5.169,00 = R\$ 326.680,51

Arredondando:

R\$327.000,00

(Trezentos e vinte e sete mil reais)

5. 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, 31 de julho de 2020.

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

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL XII – NOSSA SENHORA DO Ó

Processo Digital nº: 1013585-18.2018.8.26.0020

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Condomínio Edifício Cascais

Executado: Sergio Gastão Hashimoto e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de um imóvel constante nos autos, sendo matrícula 68.240. Trata-se de vaga de garagem do Edifício Cascais, situado na Rua Ribeiro de Moraes, nº 159, Freguesia do Ó, 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. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos a vistoria ocorreu no dia 29/07/2020 às 09:30AM. A vaga de garagem será avaliada tendo como referência o valor do apartamento no condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Figura 1. Localização do imóvel.



Foto 1. Placa de identificação da rua.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 2. Vista da rua Ribeiro de Moraes, em frente ao condomínio.



Foto 3. Entrada para o condomínio.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 4. Entrada de acesso para os apartamentos e áreas comuns do condomínio.



Foto 5. Academia.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 6. Salão de festas.



Foto 7. Salão de festas.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 8. Quadra.



Foto 9. Piscina.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 10. Elevadores.



Foto 11. Identificação do apartamento.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 12. Porta de entrada para o apartamento.



Foto 13. Vaga de garagem. Matrícula 68.240.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

Para a desenvolvimento do laudo e melhor visualização interna do apartamento avaliando, utilizaremos como paradigma de observação, um outro apartamento no mesmo condomínio. Abaixo encontram-se as fotos do apartamento paradigma.



Foto 14. Identificação do apartamento.



Foto 15. Cozinha.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 16. Lavanderia.



Foto 17. Lavabo.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil



Foto 18. Banheiro.



Foto 19. Quarto 1.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

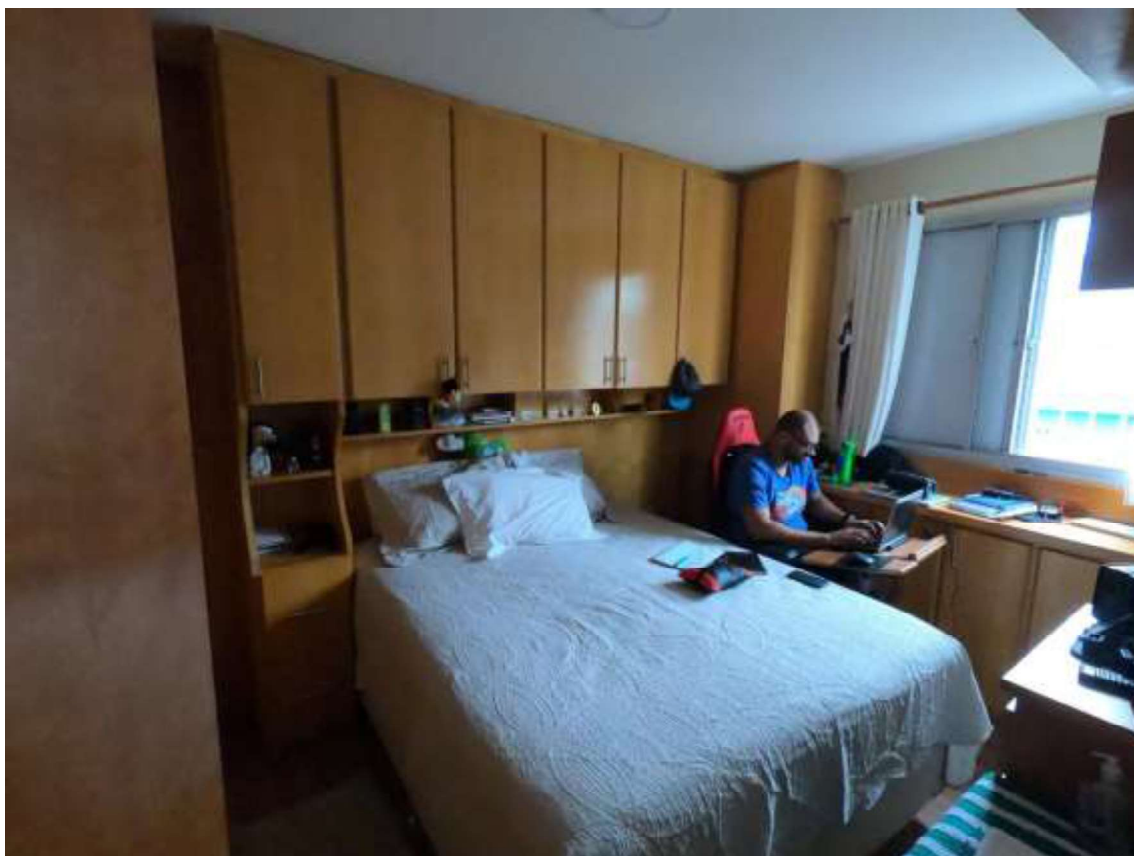


Foto 20. Quarto 2.



Foto 21. Sala.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

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	67,00	R\$ 420.000,00	R\$ 6.268,66
2	67,00	R\$ 400.000,00	R\$ 5.970,15
3	72,00	R\$ 380.000,00	R\$ 5.277,78
4	67,00	R\$ 380.000,00	R\$ 5.671,64
5	60,00	R\$ 320.000,00	R\$ 5.333,33
6	70,00	R\$ 380.000,00	R\$ 5.428,57

Tabela 1, Pesquisa de Dados de Mercado. Ver ANEXO 1.

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 II** devemos ter a 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:

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

- Fator Oferta
- Fator Área

1) 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.

2) 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:

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

OU,

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

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)	
1	R\$ 420.000,00	67,00	R\$ 6.268,66	1,01	0,90	R\$ 5.724,75
2	R\$ 400.000,00	67,00	R\$ 5.970,15	1,01	0,90	R\$ 5.452,14
3	R\$ 380.000,00	72,00	R\$ 5.277,78	1,03	0,90	R\$ 4.907,35
4	R\$ 380.000,00	67,00	R\$ 5.671,64	1,01	0,90	R\$ 5.179,53
5	R\$ 320.000,00	60,00	R\$ 5.333,33	0,99	0,90	R\$ 4.738,05
6	R\$ 380.000,00	70,00	R\$ 5.428,57	1,03	0,90	R\$ 5.012,14
Valor médio=						R\$ 5.169,00

Tabela 2, Tratamento com fatores.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

Para a avaliação da vaga de garagem utilizaremos o conceito de área equivalente conforme NBR 12.721 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária.

Conforme a NBR 12.721 a área equivalente é uma Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Em seu item 5.7.3 a NBR 12.721 define a área equivalente de garagem como 0,50 a 0,75. Como se trata de vagas em piso térreo iremos utilizar a área equivalente de 0,50.

Verificando a matrícula 68.240 da vaga de garagem vemos que possui 26,75 m² de área o que então equivaleria a $26,75\text{m}^2 \times 0,50 = 13,375\text{m}^2$ de construção.

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor do apartamento teremos:

$$\begin{aligned} &\text{Área do apartamento} \times \text{Valor Unitário Médio} \\ &63,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.169,00 = \text{R\$ } 326.680,51 \end{aligned}$$

Cálculo do valor das garagens:

$$\text{Área relativa das garagens: } 13,375\text{m}^2 / (63,20\text{m}^2 + 13,375\text{m}^2) = 17,46\%$$

Portanto o valor da garagem é de: R\$ 326.680,51 x 13,375% = R\$ 43.693,51

Arredondando: R\$ 43.700,00
(quarenta e três mil e setecentos reais)

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil

5. 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, 18 de maio de 2021.

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