

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

## EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº: 018013278.2002.8.26.0100  
Requerente: Condomínio Edifício Araraunas  
Requerido: Caetano Eugênio da Costa Pestana 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 210, no 2º andar do Edifício Araraunas, situado na Avenida São João, número 1833, distrito Santa Cecília, 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 Santa Cecília

Santa Cecília é um distrito localizado no centro de São Paulo, Brasil. De acordo com o último censo, tem uma população de aproximadamente 25.000 habitantes. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) da área é considerado alto (0,930), refletindo em uma renda média acima da média da cidade de São Paulo.

A economia de Santa Cecília é baseada principalmente no setor de serviços, incluindo comércio, turismo e entretenimento, devido à sua forte presença cultural e vida noturna animada. Além disso, a área possui uma grande população de imigrantes, o que reflete na culinária e na arquitetura da área.

A infraestrutura de Santa Cecília é boa, com transporte público eficiente e uma ampla oferta de serviços públicos, incluindo escolas, hospitais e postos de saúde. Em

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

geral, Santa Cecília é uma área culturalmente rica em São Paulo, com uma economia forte e uma boa qualidade de vida.



Figura 2. Imóvel na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM)

Conforme Plano Diretor do município: “Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores do Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba (ver inciso VIII do §1º do artigo 76 do PDE), destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com infraestrutura urbana de caráter metropolitano.”

O imóvel avaliando encontra-se a 400m da escola mais próxima, 270m da estação de metrô Santa Cecília, 115m de um supermercado, 130m de uma farmácia, 690m de um hospital municipal.

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

#### 4. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO

Conforme peticionado nos autos, a vistoria ocorreu no dia 23/01/2023 às 12:00.

Material fotográfico:



Figura 3. Identificação prédio



Figura 4. Entrada prédio

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 5. Portaria prédio



Figura 6. Hall elevadores

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 7. Elevador

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 8. Elevador

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

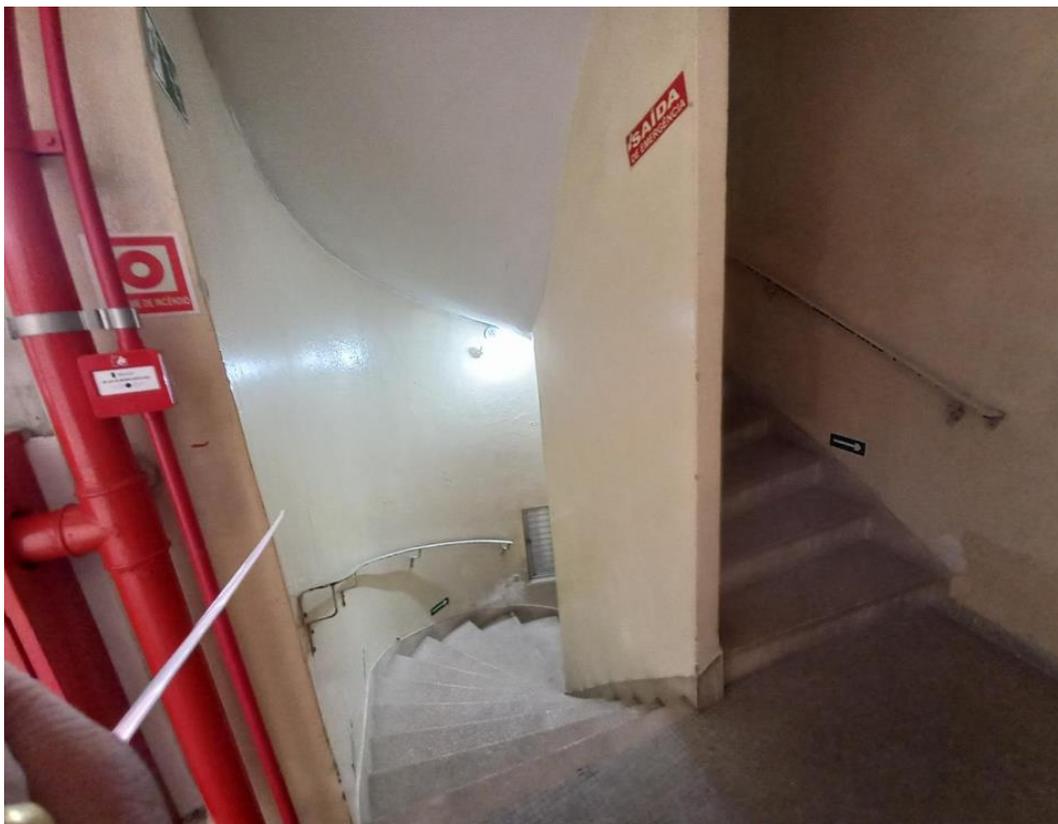


Figura 9. Escada

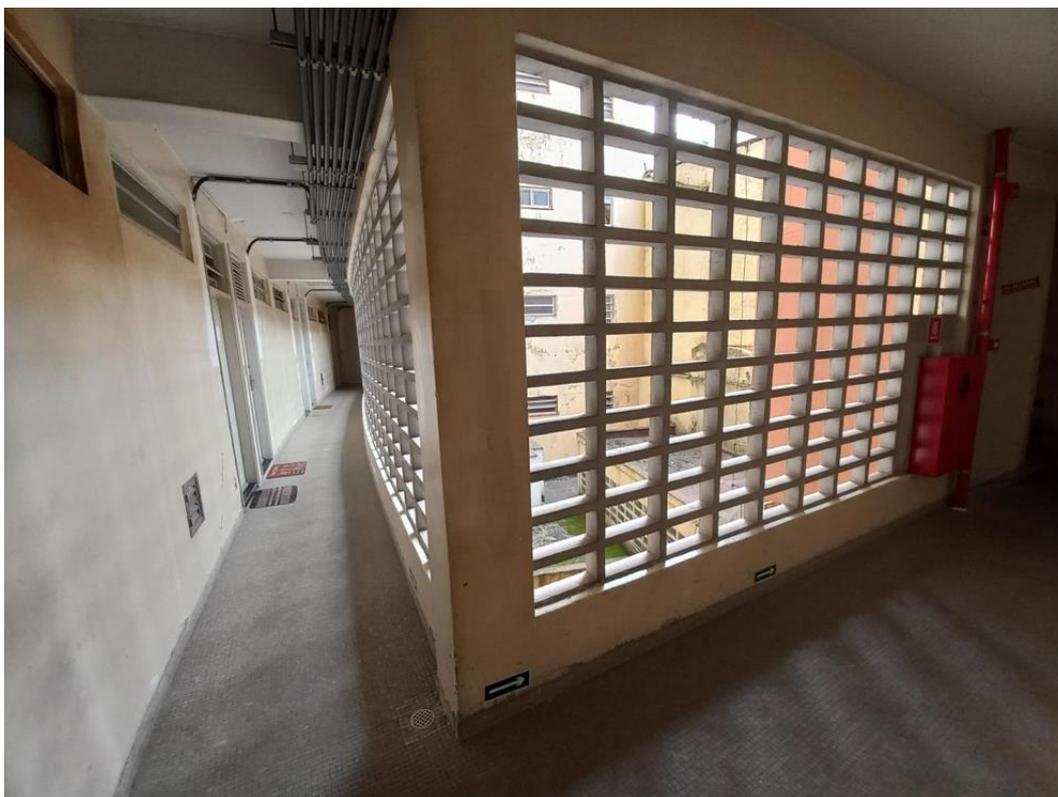


Figura 10. Hall

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 11. Entrada apartamento



Figura 12. Identificação apartamento



Figura 13. Apartamento

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 14. Banheiro

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 15. Piso

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 16. Pia

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 17. Sala



Figura 18. Quarto

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 19. Varanda

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 20. Varanda

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 21. Quarto

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO



Figura 22. Corredor

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

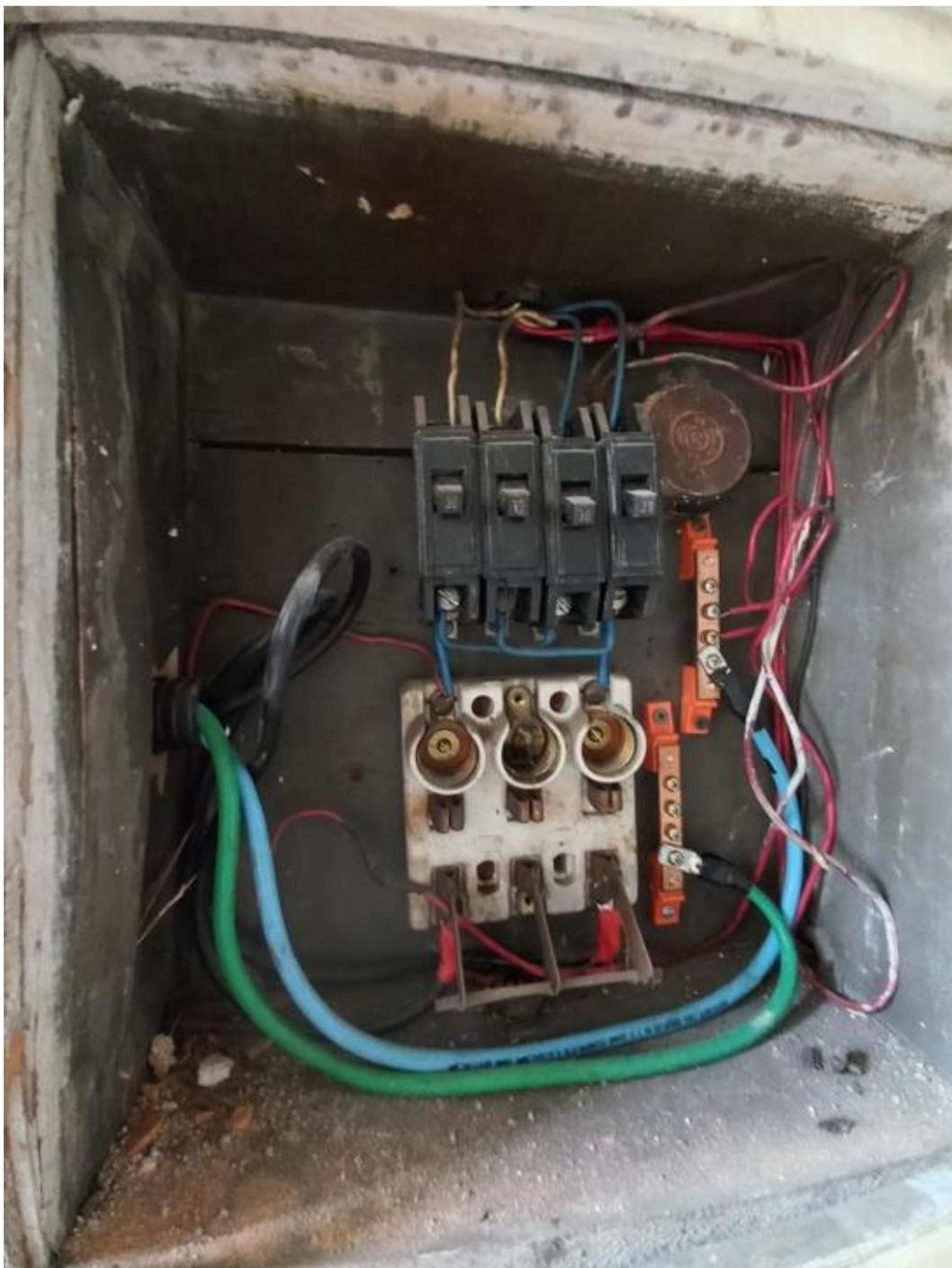


Figura 23. Disjuntores

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 <sup>2</sup> )	Valor R\$	Valor unitário R\$/m <sup>2</sup>
1	35,00	R\$ 225.000,00	R\$ 6.428,57
2	34,00	R\$ 210.000,00	R\$ 6.176,47
3	33,00	R\$ 215.000,00	R\$ 6.515,15
4	33,00	R\$ 250.000,00	R\$ 7.575,76
5	60,00	R\$ 350.000,00	R\$ 5.833,33
6	37,00	R\$ 200.000,00	R\$ 5.405,41

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 4 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:

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

OU,

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

### 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

### 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.

EDUARDO EIJI ARAKI  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO

**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 Obsolescimento	Fator Padrão	
1	R\$ 225.000,00	35,00	R\$ 6.428,57	1,00	0,90	0,94	1,00	R\$ 5.406,48
2	R\$ 210.000,00	34,00	R\$ 6.176,47	0,99	0,90	0,94	1,00	R\$ 5.149,77
3	R\$ 215.000,00	33,00	R\$ 6.515,15	0,99	0,90	0,94	1,00	R\$ 5.383,96
4	R\$ 250.000,00	33,00	R\$ 7.575,76	0,99	0,90	0,94	1,00	R\$ 6.260,42
5	R\$ 350.000,00	60,00	R\$ 5.833,33	1,07	0,90	0,94	0,91	R\$ 4.762,71
6	R\$ 200.000,00	37,00	R\$ 5.405,41	1,02	0,90	0,94	1,00	R\$ 4.621,76
<i>Valor médio=</i>								R\$ 5.264,18

## 5. CONCLUSÃO

Calculando o valor do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio  
 $34,72\text{m}^2 \times \text{R}\$ 5.264,18 = \text{R}\$ 182.772,48$

Arredondando:

**R\$183.000,00**  
**(Cento e oitenta 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, 06 de fevereiro de 2023

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