

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL CENTRAL DA
COMARCA DE SÃO PAULO, SP

Processo Digital nº: 1037334-91.2013.8.26.0100

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Transação

Requerente: Taverneiro Varga Advogados

Requerido: Massa Falida de Gutenberg Maquinas e Materiais Gráficos LTDA. e outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RUA ACÁCIAS, ATUAL PÁSSAROS E FLORES

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente trabalho pericial tem como foco a avaliação de imóvel constante nos autos, matrícula 128.674, à fl. 602, sendo um imóvel na (atual) Rua Pássaros e Flores, 239, Brooklin, 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.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com



Foto : Rua Pássaros e Flores, 239.



Foto: Interno

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

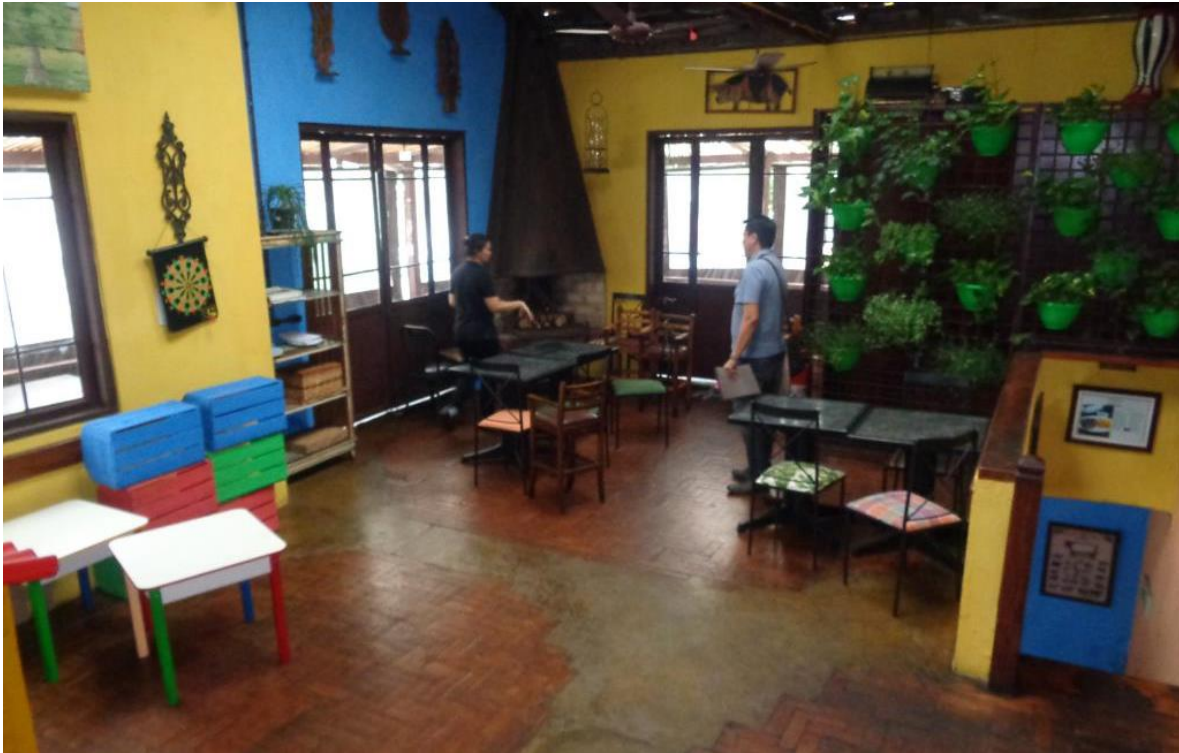


Foto: interno

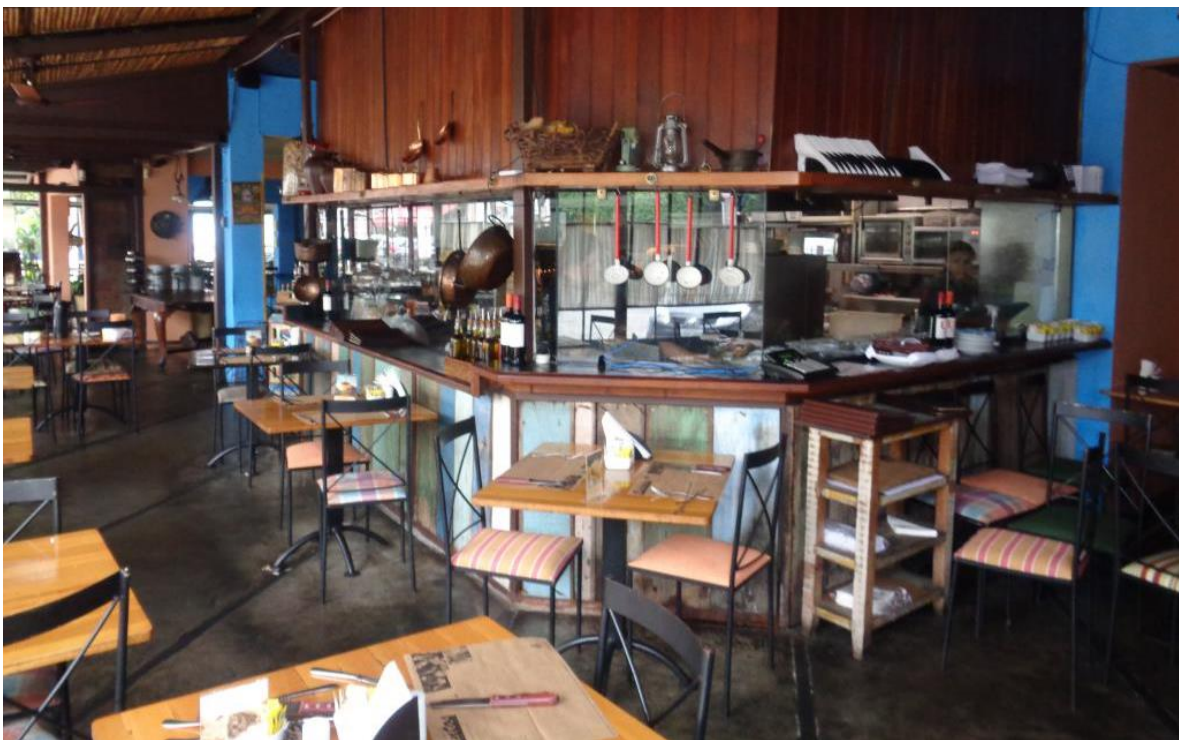


Foto : interno

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

No ANEXO 1 vemos a pesquisa de preços de imóveis localizados no mesmo bairro e adjacências.

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 3 Fatores de Homogeneização, sendo eles:

- Fator Área
- Fator Oferta
- Fator Localização

1) Fator Área

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,

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

2) Fator Oferta

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.

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

3) Fator Frentes Múltiplas

Vamos seguir a Norma adotada para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011 (ANEXO 3) quanto à utilização do Fator Frentes Múltiplas, conforme item 10.3.3.:

10.3.3 Fator frentes múltiplas

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Assim a tabela de tratamento dos fatores é a abaixo descrita.

Valor Unitário Médio - Tratamento por fatores

Dado	Valor R\$	Área construída (m ²)	Valor unitário R\$/m ²	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO			Valor Unitário homogeneizado R\$/m ²
				Fator Área (Fa)	Fator Oferta (Fo)	Fator Frentes Múltiplas (Fm)	
1	R\$ 990.000,00	100,00	R\$ 9.900,00	0,86708	0,90	0,91	R\$ 7.030,34
2	R\$ 1.900.000,00	210,00	R\$ 9.047,62	0,95134	0,90	0,91	R\$ 7.049,41
3	R\$ 1.600.000,00	250,00	R\$ 6.400,00	0,94536	0,90	1,00	R\$ 5.445,29
4	R\$ 3.600.000,00	299,00	R\$ 12.040,13	0,98863	0,90	0,91	R\$ 9.748,70
5	R\$ 4.000.000,00	500,00	R\$ 8.000,00	1,06030	0,90	0,91	R\$ 6.947,08
6	R\$ 2.500.000,00	350,00	R\$ 7.142,86	1,02833	0,90	0,91	R\$ 6.015,71
7	R\$ 1.500.000,00	150,00	R\$ 10.000,00	0,83203	0,90	0,91	R\$ 6.814,29
8	R\$ 3.500.000,00	300,00	R\$ 11.666,67	0,99471	0,90	1,00	R\$ 10.444,47
Valor Unitário Médio							R\$ 7.436,91

Eduardo Eiji Araki
Engenheiro Civil Perito – peritoengenheirocivil@gmail.com

4. CONCLUSÃO

Calculando o valor final do imóvel teremos:

Área do imóvel x Valor Unitário Médio

$313\text{m}^2 \times \text{R}\$ 7.436,91 = \text{R}\$ 2.327.752,83$

Arredondando = R\$ 2.300.000,00
(Dois milhões e trezentos mil reais)

Data base março/17

5. ANEXOS

- 1 – Pesquisa de preços de imóveis comparativos
- 2 – IPTU

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

São Paulo, 04 de abril de 2017.



EDUARDO EIJI ARAKI

ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 5060572201

peritoengenheirocivil@gmail.com - (11) 9 8742 9002

ANEXO 1 – PESQUISA DE PREÇOS ACACIAS

1) Brooklin, São Paulo, SP

VALOR DE VENDA R\$ 990.000,00

(11) 99252-4271

Linber Imóveis

Descrição

Loja com 100m² com escritório, banheiros, cozinha e churrasqueira.



2) Rua Ribeiro do Vale, 521, Brooklin, São Paulo, SP

VALOR DE VENDA R\$ 1.900.000,00

(11) 94786-9091

Brokers SP Imóveis

Descrição

Loja com 210m² com banheiros, cozinha, vão livre e mezanino.



3) Rua Porto Martins, 719, Brooklin, São Paulo, SP

VALOR DE VENDA R\$ 1.600.000,00

(11) 94786-9091

Brokers SP Imóveis

Descrição

Área construída: 250m² Sobrado de esquina, instalações para bar ou restaurante. Com banheiros, cozinha.



4) Rua Guararapes, Brooklin, São Paulo, SP

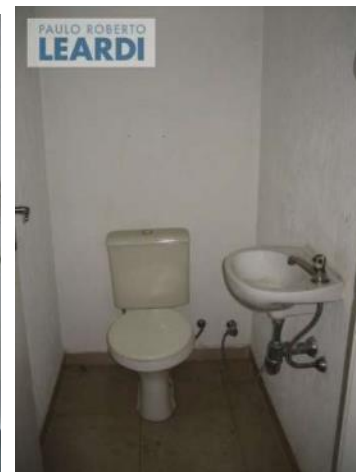
VALOR DE VENDA R\$ 3.600.000,00

(11) 3886-1000

Paulo Roberto Leardi Imobiliária

Descrição:

299 m². Excelente ponto comercial no Brooklin, edificação térrea, 14 salas, ideal para Clinicas, Consultórios Dentários, Academia, Ar condicionado, 8 vagas.



5) Avenida Portugal, Brooklin, São Paulo

Valor Venda R\$ 4.000.000,00

(11)3894-1000

LOPES PRIME IMÓVEIS

Descrição:

500 m². Ótimo para escolas, clínicas, buffet e restaurantes. Zoneamento permite qualquer atividade comercial. Muitos ambientes. Rua bem movimentada. Ponto central e estratégico no bairro do Brooklin.



6) Rua Princesa Isabel, Brooklin Paulista, São Paulo

Valor Venda R\$ 2.500.000

(11) 5660-6062

(11) 94071-4909

GEDOR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Descrição:

Prédio Comercial com 350m de área construída e 374m de terreno, á Venda no Brooklin Paulista. Em ótima localização, bairro nobre, próximo á mercado, hortifrúti, farmácia, escola, padaria, banca de jornal, bancos, Shopping Ibirapuera e das Av. Vereador José Diniz, Av. Santo Amaro, Jornalista Roberto Marinho, Bandeirantes e Washington Luiz.



7) Brooklin, São Paulo, SP

Valor Venda R\$ 1.500.000,00

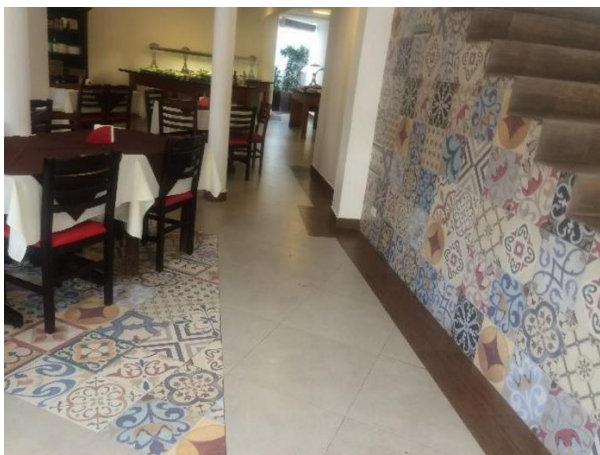
(11) 3601-5341

(11) 99831-8070

S. Silva Imobiliária

Descrição:

Imóvel comercial, para restaurante, 150m².



8) R Diogo Quadros, 51 - Chácara Santo Antônio - São Paulo, SP

Valor Venda R\$ 3.500.000

Bamberg Brokers



(11) 5522-8000

Descrição:

300 m². Imóvel comercial com 2 pavimentos. Restaurante todo equipado com 2 cozinhas, ambas com forno, fogão, freezer, geladeira, máquina de frios e utensílios. 02 salões todos com tv 50', mesas, cadeiras e buffet. Escritório completo, depósito, quintal externo e central de câmeras de segurança. Excelente localização para padaria.



ANEXO 2 – IPTU ACACIAS

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 085.024.0001-0			
Local do Imóvel: R PASSAROS E FLORES, 239 JD DAS ACACIAS PORTUCHO CEP 04704-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PASSAROS E FLORES, 239 JD DAS ACACIAS PORTUCHO CEP 04704-000			
Contribuinte(s): CPF 011.972.578-96 EUNICE PUGA INACIO			
			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	204	Testada (m):	7,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	204		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	313	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	204	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1992		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.005,00		
- da construção:	1.566,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	531.726,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	372.521,00		
Base de cálculo do IPTU:	904.247,00		
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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/07/2017, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	04/04/2017		
Número do Documento:	2.2017.000471246-9		
Solicitante:	EDUARDO EIJI ARAKI (CPF 164.052.248-48)		