



Exmo (a). Dr (a). Juiz de Direito da MM. 2ª Vara Cível do Fórum Praia Grande - SP

Processo: 1012041-16.2017.8.26.0477

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FORT

Requerido: CONSTRUTORA PRAIMAR

Luis Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA sob nº 196.143/D, **PERITO DO JUÍZO** nomeado por V. Exa. e compromissado nos autos do processo em referência, tendo efetuado as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi conferida, vem respeitosamente apresentar os resultados auferidos, consubstanciados no presente **LAUDO PERICIAL**, descrito a seguir e com base nas prerrogativas do Art. 473 da CPC - Lei 13.105 de 16 de março de 2015.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.



1- INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação de um apartamento sito à avenida Marechal Mallet nº 557 – 51-A CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FORT, o Requerente promove contra a CONSTRUTORA PRAIMAR, o Requerido, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

2- HISTÓRICO

Em 06 de agosto de 2017 foi protocolada a presente ação através de petição por parte de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL FORT, o Requerente, contra a CONSTRUTORA PRAIMAR, o Requerido.

Nas folhas 01 a 03 constam as alegações do Requerente Condomínio Edifício Residencial Fort, datado de 06/08/2017.

Na folha 230 consta emenda à inicial do Requerente Condomínio Edifício Residencial Fort, protocolado em 09/08/2017.

Nas folhas 231 e 232 consta a matrícula do imóvel, protocolada em 09/08/2017.

Na folha 255 consta o pedido de penhora de imóvel, do Requerente Condomínio Edifício Residencial Fort, requerendo a penhora sobre a unidade geradora das despesas condominiais, protocolada em 20/10/2018.

Na folha 270 consta a decisão de nomeação do Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datado de 18/01/2019.

Na folha 288 consta a guia de custas dos honorários provisórios no valor de R\$ 1.000,00, protocolado em 12/03/2019.

Na folha 293 consta certidão de cartório, certificando a intimação ao Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datada de 13/03/2019.

3- IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Durante a vistoria realizada em 03/04/2019, constatamos que o imóvel encontra-se em excelente estado de conservação e com materiais e acabamentos construtivos de alto padrão.

Piso: em cerâmica esmaltada;

Paredes: com pintura em acrílico sobre massa corrida, cerâmica nas áreas frias;

Forro: pintura sobre massa corrida na própria laje, detalhes em gesso;

Esquadrias: alumínio anodizado (pintado);

Batentes e portas em madeira (Envernizadas);

Vidros: temperados e comuns;



Móveis: projetados instalados na cozinha;

Ventilação: natural por janelas e porta balcão;

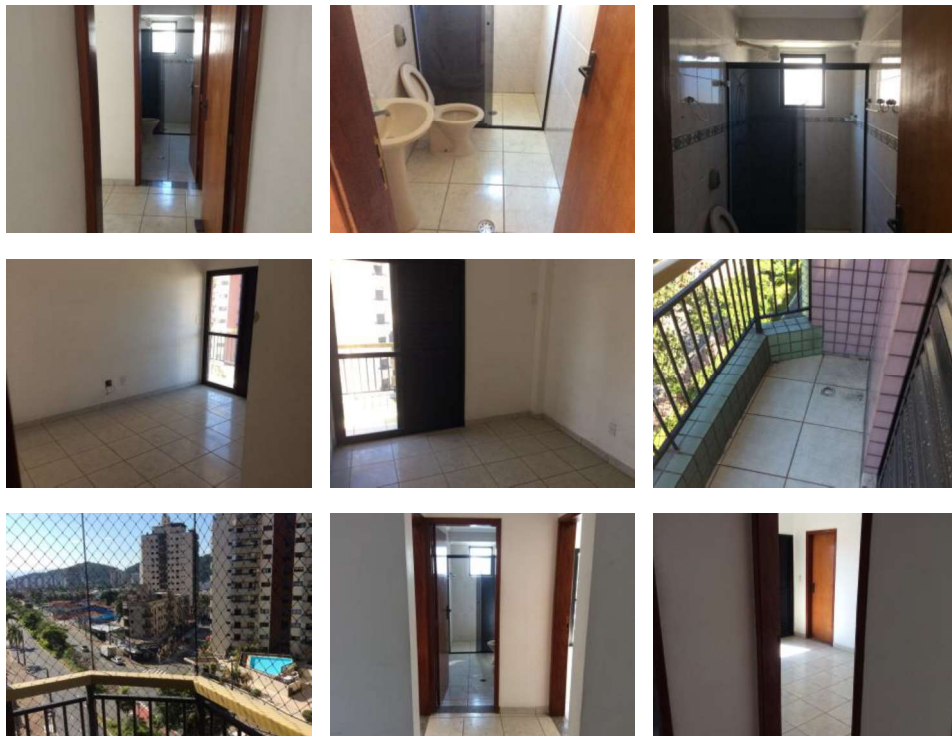
Sacadas com Rede Protetora;

Instalação elétrica: completas e executada atendendo a projetos específicos;

Instalação hidráulica: completa e executada atendendo a projetos específicos.



Fotos da sala.





Fotos dormitórios e suítes.



Fotos cozinha e área de serviço.

4- ANÁLISE DOS FATOS

- Após a análise dos autos nos dirigimos em 03 de abril de 2.019 às 14h30 no imóvel localizado na avenida Marechal Mallet, nº 557, unid. 51A – Canto do Forte – Praia Grande - SP, a fim de realizar as vistorias e avaliações técnicas para a confecção do presente Laudo Pericial.
- Durante a diligência, que tomou cerca de uma hora, fomos acompanhados pelas seguintes pessoas, que forneceram as informações complementares para o desenvolvimento do presente trabalho:



- ✓ Aparecido Guerino – Síndico do Condomínio.
- ✓ Goreti Krajeuski da Silva - Secretária
- Foram coletados os dados junto às seguintes fontes;
 - ✓ Pesquisa feita no mesmo condomínio do imóvel avaliando (Informações de terceiros).
 - ✓ Pesquisa feita junto o a Imobiliária Nova Casarão Moveis, senhor Túlio.

Constatamos que na região aonde encontra-se o imóvel objeto possui muitos prédios com unidades de alto padrão construídos recentemente, que possuem características que valorizam estas unidades como: varanda gourmet, piscina, academia, saunas e churrasqueiras. No entanto, conseguimos identificar cinco outras unidades que serviram como elemento comparativo para real homogeneização e avaliação do imóvel, no mesmo edifício e no seu entorno.

Unidades pesquisadas disponíveis

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR	VALOR P/ m2
Unidade 72 A - Condomínio Residencial Canto do Forte	198,39 m2	R\$ 490.000,00	R\$ 2.469,88
Unidade 71 A – Condomínio Residencial Canto do Forte	188,39 m2	R\$ 380.000,00	R\$ 2.017,09
Unidade 42 A – Condomínio Residencial Canto do Forte	188,39 m2	R\$ 490.000,00	R\$ 2.600,98
Unidade disponível no Edifício Legato – Rua Hotelo Rodrigues Franco nº 206	132,00m2	R\$ 480.000,00	R\$ 3.636,36
Unidade disponível no Edifício Madrid – Rua Rui Barbosa nº 390	85m2	R\$ 380.000,00	R\$ 4.470,58

$$R\$ 2.469,88 + R\$ 2.017,09 + R\$ 2.600,98 + R\$ 3.636,36 + R\$ 4.470,58 = R\$ 15.194,90$$

Por ser todos os elementos comparativos disponíveis para negociação de venda avista ou médio prazo, aplicamos a eles um deságio de 10%.

$$R\$ 15.194,89 - 10\% = 13.675,40 / 5 = R\$ 2.735,08 \text{ por metro quadrado.}$$



5- PERSPECTIVAS DO MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são estáveis conforme profissionais da região, havendo um equilíbrio entre oferta e procura o que torna as perspectivas de comercialização a vista ou a médio prazo bem aquecidas.

6- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

A presente avaliação atende as exigências da Resolução Cofeci nº 1.066/07.

O valor do imóvel foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Assim para o imóvel avaliando chegamos a um valor de: R\$ 2.735,08 o metro quadrado que será aplicado sobre 198,39ms, área essa referente ao imóvel objeto.

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando x Valor Médio Unitário Homogeneizado.

- $198,39m^2 \times R\$ 2.735,08 / m^2 = R\$ 542.612,56.$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel para venda é de: R\$ 542.600,00 (quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais).

7- CONCLUSÕES

O mercado imobiliário de imóveis para esse padrão está estável. Diante dos dados apurados concluímos que:

- **O valor mensurado para venda do imóvel avaliado, é estimado em R\$ 542.600,00 (quinhentos e quarenta e dois mil e seiscentos reais).**

8- ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos como concluído o presente Laudo Pericial, composto por 06 (seis) folhas impressas e numeradas, sendo esta última folha datada e assinada eletronicamente por este Perito.

Praia Grande, 31 de julho de 2019.

Luís Henrique M. de Souza

CREA - 196.143/D