

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4a. VARA CÍVEL DE SÃO VICENTE.

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM

AUTOR.: CONDOMINIO EDIFICIO ICARAI

RÉU.: RONALD THOMSON CARTER

PROC. No.: 1000008-14.2015.8.26.0590

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA,

perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente apresentar a V. Exa., seu **LAUDO**, cujas conclusões estão consubstanciadas em anexo, requerendo desde já a juntada da presente, informando ainda que aguarda o depósito dos honorários a final.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente, 26 de março de 2019

Ricardo Ferreira de Souza Lyra

CREA 060181035

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*

LAUDO PERICIAL**1 - INTRODUÇÃO**

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel constituído pelo apartamento 124 do Edifício Icaraí, situado na Rua Benedito Calixto 21, neste Município e Comarca de São Vicente.

2 - VISTORIA**2.1 - DO LOCAL**

LOCAL: Rua Benedito Calixto esquina com Antonio Rodrigues

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Gonzaguinha

ZONA:

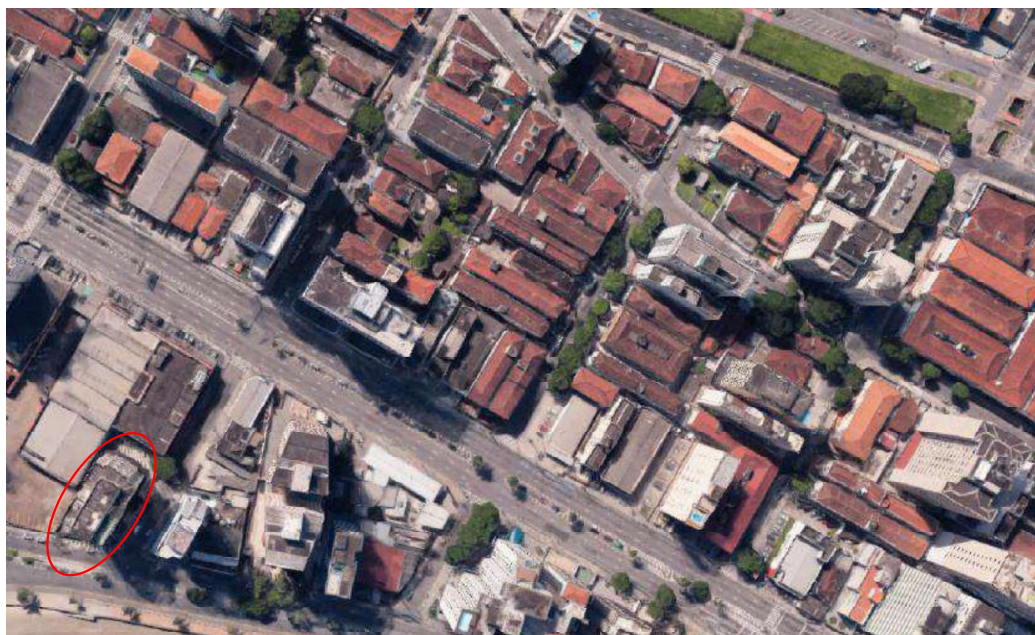
CARACTERÍSTICAS: Caracteriza-se o local pela predominância de edifícios plurihabitacionais de padrão médio a superior.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: rede de água, rede de esgoto e de águas pluviais, luz pública e domiciliar, pavimentação, guias e sarjetas, telefone, transporte coletivo e coleta de lixo.

A fotografia aérea a seguir juntada ilustra a situação do imóvel avaliado.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções



2.2 - DO IMÓVEL

O Edifício Icaraí, é constituído por em empreendimento residencial composto, térreo, mezanino e doze pavimentos tipo, com quatro unidades tipo por andar.

Possui estrutura de concreto armado e fachada revestida com pastilhas cerâmicas.

O apartamento 124 situa-se no 12o. Andar, do Edifício Icaraí, sito na Rua Benedito Calixto 21, sendo constituído por: dois dormitórios, banheiro social, sala com terraço, hall, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e WC, encerrando a área de 95 m², correspondendo-lhe no terreno e áreas de uso comum a parte ideal de 20,2315m².

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções

As áreas secas possuem piso em tacos de madeira e paredes pintadas em látex sobre massa fina. As áreas molhadas possuem piso em cerâmica vermelha e paredes revestidas com barra de azulejos. Esquadrias e portas em madeira e alumínio.

O imóvel apresenta-se em mau estado de conservação com umidade nas paredes decorrentes de infiltrações.

Possui tipologia construtiva de APARTAMENTO COM PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR.

FOTO 1 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO



RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



VISTA DA SALA



VISTA DO HALL DOS DORMITÓRIOS

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



VISTA DA COZINHA



VISTA DO WC

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será calculado através do método comparativo direto, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, alicerçado em uma pesquisa de mercado, analisando-se os preços, características e atributos que contribuam para a variação do valor.

Duas são as metodologias para o tratamento dos dados amostrais:

- **Tratamento por fatores**, onde é efetuada uma homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos de dois anos. No caso da região da Baixada Santista não existem estudos fixando parâmetros dos fatores.
- **Tratamento científico**: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve a indução de modelo validado para o comportamento de mercado. O modelo utilizado para inferir o comportamento de mercado e formação dos valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*

Adotar-se-á a metodologia conhecida como inferência estatística, onde se busca um modelo matemático explicativo para o mercado imobiliário, ou seja a *investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados. As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.*”

Neste sentido identificou-se como variáveis explicativas:

- **Variável 1:** ÁREA ÚTIL CONSTRUÍDA (A_C), expressa em metros quadrados.
- **Variável 2:** ÍNDICE FISCAL (IF), extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de São Vicente, expresso em R\$ / m².
- **Variável 3:** ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO (Pdp): Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescência e do estado de conservação) das amostras utilizadas;

Foram então adotados os elementos amostrais abaixo relacionados:

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*

Dado	Endereço	Informante	Telefone	Área Total	Setor Urb...	Padrão Ac...	* Valor T...	VALOR TOTAL - FO
1	RUA ERICO VERISSIMO	ANUNCIO	4141-9090	65,00	31	1,01	170.000,00	153.000,00
2	RUA ERICO VERISSIMO	ANUNCIO	97422-7842	50,00	31	1,01	165.000,00	148.500,00
3	RUA VISCONDE DE RIO BRAN...	NO LOCAL - ZELADOR		57,13	745	1,21	170.000,00	153.000,00
4	RUA VISCONDE DE RIO BRAN...	NO LOCAL - ZELADOR		57,13	745	1,05	150.000,00	135.000,00
5	AV EMBADAXADOR PEDRO DE T...	ACHI IMOVEIS REF. 7532		120,52	1.346	0,97	380.000,00	342.000,00
6	AVENIDA ANTONIO RODRIGUES	RODA IMOVEIS	3227-3536	25,36	1.372	0,86	180.000,00	162.000,00
7	AVENIDA ANTONIO RODRIGE...	CLELIA TEREZA IMOVEIS	997415940	25,36	1.372	0,86	185.000,00	166.500,00
8	AV. ANTONIO RODRIGUES 310	MONTE ALEGRE IMOVEIS	5531-0306	55,00	1.372	0,77	235.000,00	211.500,00
9	AV. ANTONIO RODRIGUES 310	CARLOS SOARES IMOVEIS	982268002	52,00	1.372	0,69	175.000,00	157.500,00
10	PRACA HEROI 578	LOPES IMOVEIS	974114099	84,00	1.645	0,88	373.000,00	335.700,00
11	RUA GONCALO MONTEIRO 22	VERA LUCIA IMOVEIS	3251-2133	48,00	1.163	0,69	210.000,00	189.000,00
12	RUA GONCALO MOTEIRO 22	MYX IMOVEIS	3221-5666	50,00	1.163	0,69	180.000,00	162.000,00
13	RUA GONCALO MONTEIRO 22	REAL IMOVEIS	98164-2873	53,00	1.163	0,69	220.000,00	198.000,00
14	RUA GONCALO MONTEIRO 288	INVISTA IMOVEIS	98142-9966	62,00	1.163	0,77	250.000,00	225.000,00
15	AV. PRESIDENTE WILSON 802	VIVA REAL - COD 002BVL		38,92	1.000	0,55	110.000,00	99.000,00

Efetuada então a análise, encontramos os seguintes resultados, utilizando o programa Sisren:

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9539543 / 0,9539543
- Coeficiente Determinação: 0,9100287
- Fisher-Snedecor: 37,09
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 73% dos resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$
- 93% dos resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Área Total	x	6,66	0,01
• Setor Urbano	x ²	5,93	0,01
• Padrão Acabamento	1/x ²	-1,85	9,21

Equação de Regressão - Direta:

VALOR TOTAL - FO = +43400,90651 +1938,917661 * Área Total +0,05051124469 * Setor Urbano² -18451,86213 / Padrão Acabamento²

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Influência
• Área Total		
Setor Urbano	0,13	0,73
Padrão Acabamento	-0,32	0,29
VALOR TOTAL - FO	0,79	0,90
• Setor Urbano		
Padrão Acabamento	0,24	0,55
VALOR TOTAL - FO	0,61	0,87
• Padrão Acabamento		
VALOR TOTAL - FO	-0,26	0,49

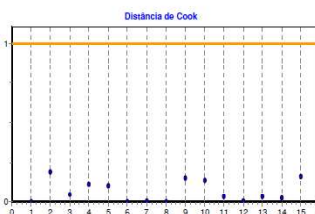
RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*

Dos resultados tem-se:

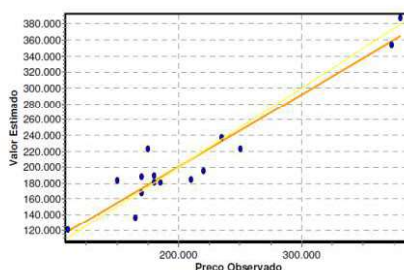
- que o coeficiente de determinação é igual a 0,9100 isto é, existe uma probabilidade de 91,00% da variação do valor unitário do terreno em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.
- que testadas as hipóteses de que os regressores fossem nulos (isto é, que os valores encontrados fossem igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores ao níveis expressos pelas Normas (o regressor da área foi de 0,01%, e o regressor para índice fiscal foi 0,01% e o regressor para padrão depreciado foi de 9,21%). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário de terreno do imóvel.
- que testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.
- que foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações isoladas encontradas foram inferiores a 0,80, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as três variáveis independentes.
- que foi verificada a não existência de autocorrelação entre as variáveis independentes. A função de regressão adotada, rejeita a autoregressão ao nível de 90%.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções

- Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que os mesmos são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes, como comprova o gráfico abaixo.



Outro ponto a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*

Adotado o modelo encontrado e consideradas as características do imóvel avaliando, tem-se o seguinte unitário:

PADRÃO DEPRECIADO: 0,51

ÍNDICE FISCAL: 1163

ÁREA: 95 M2

VALOR MÉDIO: R\$ 224.976,61

INTERVALO DE CONFIANÇA: R\$ 185.062,23 a 264.870,98

Como representativo do valor de mercado será adotado o valor médio do intervalo de confiança, vez que na análise estatística já foi considerado o estado de conservação do imóvel e a aplicação do fator de oferta.

Em números de mercado:

V = R\$ 225.000,00

(DUZENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS)

PARA MARÇO DE 2019

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções***5 - ENCERRAMENTO**

O presente laudo consta de 13 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores sendo esta última datada e assinada por este perito.

São Vicente, 26 de março de 2019.

ENG. RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA/SP 060181035

Perito Judicial em diversas Comarcas de São Paulo

Pós Graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia pela FAAP.

Pós Graduado em Gestão Ambiental pela Unisantos.

Membro Titular e fundador da APPJ

Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Sócio 519