

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

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

AÇÃO: EXECUÇÃO

AUTOR.: CONDOMINIO EDIFÍCIO JOSÉ YAZIGI

RÉU.: IZAURA AUGUSTO

PROC. No.: 0001459-86.2018.8.26.0590

**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.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Vicente 20 de novembro de 2014.

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 205 do Edifício José yazigi, situado na Rua Praça 22 de Janeiro 336, Município e Comarca de São Vicente - SP

**2 - VISTORIA****2.1 - DO LOCAL**

LOCAL: Praça 22 de Janeiro

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Gonzaguinha

CARACTERÍSTICAS: Caracteriza-se o local pela predominância de residências e edifícios de apartamentos de padrão médio, próximo a shopping Center, escolas, bancos, supermercados e comércio varejista em geral.

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.

# RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

*Avaliações, Perícias e Inspeções*

A fotografia a seguir juntada ilustra a situação do imóvel avaliando.

FOTO 1 – VISTA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



## 2.2 - DO IMÓVEL

O Edifício José Yazigi é constituído por um edifício plurihabitacional, com estrutura de concreto armado, com térreo, mezanino e 14 pavimentos tipo.

**RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA***Avaliações, Perícias e Inspeções***FOTO 2 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO**

O apartamento 205, situa-se no 2º andar, sendo composto por sala/living, banheiro e cozinha com área de serviço, possuindo a área privativa de 33,93 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, e área total igual a 43,10 m<sup>2</sup>.

As áreas secas possuem piso cerâmico, paredes pintadas com látex sobre massa fina, portas de madeira e esquadrias de alumínio.

As áreas molhadas possuem piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, portas de madeira e esquadrias de alumínio.



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

---

O apartamento apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples.



FOTO 3 – VISTA DA SALA

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



FOTO 4 – VISTA DA COZINHA

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

---



FOTO 5 – VISTA DO BANHEIRO

**RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA***Avaliações, Perícias e Inspeções***3 - AVALIAÇÃO**

No presente laudo será adotado o método comparativo para a avaliação dos imóveis.

O método comparativo direto é aquele que define o valor de forma imediata, através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínseca e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados, que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Para utilização da inferência estatística se faz necessário um grande número de elementos amostrais, inviabilizando sua aplicação no caso em tela.

Já a homogeneização, consiste através de certos parâmetros conhecidos, nivelar todos os atributos e características de cada amostra, em um mesmo padrão comum, tecnicamente chamado de paradigma.

Tem-se pois que cada elemento amostral, apresenta condições diferentes quanto a forma de pagamento, área, padrão construtivo, idade, número de dormitórios, número de banheiros, vagas de garagem, entre



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

---

outras, de modo que esta pluralidade de atributos deve ser sintetizada numa situação única, tanto quanto possível similar à do terreno avaliando. No caso em tela, adotar-se-á os seguintes procedimentos de homogeneização, vez que se obteve uma amostra com características homogêneas:

**Área** : Considerou-se na avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

**Elasticidade**: Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto : 0,90

**Custo unitário de edificação** – : basear-se-à no Estudo Edificações Valores de Venda publicado pelo IBAPE..

**Idade**: Foi ponderada através do fator de depreciação calculado através do método denominado ROSS-HEIDECKE, em que se leva em conta a idade real do prédio, a vida útil, e o estado em que o mesmo se encontra, conduzindo a uma relação de equidade entre a idade real, estado de manutenção e gastos com conservação, que obviamente influenciam a formação do preço do imóvel.

**Localização**: Serão adotados os valores constantes da Planta Genérica de Valores de São Vicente.

Valendo-se de elementos comparativos do mercado imobiliário de São Vicente, devidamente homogeneizados, procederemos os cálculos do valor do imóvel.

# RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

## Avaliações, Perícias e Inspeções

Segue-se a pesquisa de valores.

Elemento	Endereço	Fonte	Tel.:	Valor	Área	F. Oferta	V. Unitário
1	Rua Pe. Anchieta 26	www.vivareal.com.br - F. Gomes	98879-4142	105000	35	0,9	2700,00
2	Av. Manoel da Nobrega 1077	www.vivareal.com.br - F. Gomes	98879-4142	170000	40	0,9	3825,00
3	Av. Manoel da Nobrega 1077	www.vivareal.com.br - Seculo XXI	97401-0265	140000	40	0,9	3150,00
4	Praça 22 de Janeiro 183	www.vivareal.com.br- Roberto	98138-9688	150000	42	0,9	3214,29
5	Praça 22 de Janeiro 232	www.vivareal.com.br - Plaza Imov.	98232-1251	107000	30	0,9	3210,00
6	Praça 22 de Janeiro 424	www.vivareal.com.br - Predial Santista	3289-8090	220000	58	0,9	3413,79

Efetuando-se os procedimentos avaliatórios tem-se os seguintes resultados, consideradas as características do imóvel avaliando:

Elemento	Valor Unitário	Índice Fiscal elemento	Índice Fiscal avaliando	Fator Transp.	Diferença (R\$) transposição	E H P L
1	R\$ 2.700,00	381,66	473,07	1,24	646,67	3346,67
2	R\$ 3.825,00	663,08	473,07	0,71	-1096,08	2728,92
3	R\$ 3.150,00	663,08	473,07	0,71	-902,65	2247,35
4	R\$ 3.214,29	406,03	473,07	1,17	530,71	3745,00
5	R\$ 3.210,00	406,03	473,07	1,17	530,01	3740,01
6	R\$ 3.413,79	406,03	473,07	1,17	563,65	3977,45

Padrao Construtivo	Padrão Avaliando	Fator P. Const.	Diferença (R\$) profundidade	E H P C
1,39	1,39	1,00	0,00	2700,00
1,51	1,39	0,92	-303,97	3521,03
1,51	1,39	0,92	-250,33	2899,67
1,63	1,39	0,85	-473,27	2741,02
1,39	1,39	1,00	0,00	3210,00
1,39	1,39	1,00	0,00	3413,79

Foc Amostra	Foc Avaliando	Fator Foc	Diferença (R\$) testada	E H P DEPR
0,55	0,55	1,00	0,00	2700,00
0,532	0,55	1,03	129,42	3954,42
0,532	0,55	1,03	106,58	3256,58
0,66	0,55	0,83	-535,71	2678,57
0,532	0,55	1,03	108,61	3318,61
0,55	0,55	1,00	0,00	3413,79

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

Teste de dispersão do resultado da aplicação dos fatores					
Unitário sem fatores	Loc	Loc + Const + Depr	Loc + Depr	Loc + Const	Depr + Const
R\$ 2.700,00	3346,67	3346,67	3346,67	2701,39	2700,00
R\$ 3.825,00	2728,92	2554,36	2858,34	3522,54	3650,44
R\$ 3.150,00	2247,35	2103,59	2353,93	2901,18	3006,25
R\$ 3.214,29	3745,00	2736,02	3209,29	2742,65	2205,30
R\$ 3.210,00	3740,01	3848,62	3848,62	3211,39	3318,61
R\$ 3.413,79	3977,45	3977,45	3977,45	3415,18	3413,79
<b>3252,18</b>	<b>3297,56</b>	<b>3094,45</b>	<b>3265,71</b>	<b>3082,39</b>	<b>3049,07</b>
<b>366,82</b>	<b>676,30</b>	<b>750,20</b>	<b>608,83</b>	<b>350,58</b>	<b>529,71</b>
<b>11,28%</b>	<b>20,51%</b>	<b>24,24%</b>	<b>18,64%</b>	<b>11,37%</b>	<b>17,37%</b>

Com base nos cálculos, considerado o resultado com menor dispersão, tem-se para o imóvel:

Área útil: 33,93 m<sup>2</sup>

Valor Unitário de venda: R\$ 3.082,39/M<sup>2</sup>

$V = 33,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.082,39/\text{m}^2 = \text{R\$ } 104.585,40$

Em números redondos:

**V = R\$ 105.000,00**

**(CENTO E CINCO MIL REAIS)**

**PARA JANEIRO DE 2020.**

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

---

**4 - 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.

Santos, 14 de janeiro de 2020.

**ENG. RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA**  
**CREA/SP 060181035**

*Perito Judicial em diversas Comarcas do Estado 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*