

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 CARLOS GOMES

RÉU.: JUAREZ FERREIRA

PROC. No.: 1005188-06.2018.8.26.0590

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 18 de junho de 2020.

Ricardo Ferreira de Souza Lyra

CREA 060181035

LAUDO PERICIAL

1 - INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel constituído pelo apartamento 31 do Edifício Carlos Gomes, situado na Rua Carlos Gomes 69, Município e Comarca de São Vicente - SP

2 - VISTORIA

2.1 - DO LOCAL

LOCAL: Rua Carlos Gomes

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Parque São Vicente

CARACTERÍSTICAS: Caracteriza-se o local pela predominância de residências e e apartamentos de padrão médio, e comércio local.

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 Carlos Gomes é constituído por um edifício plurihabitacional, com quatro pavimentos, com estrutura de concreto armado, cobertura de telhas de barro, sem elevador e sem garagem.

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

O apartamento 31, situa-se no 3º andar, sendo composto por sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro e área de serviço, possuindo a área útil de 85,85 m², área comum de 20,62 m², área total igual a 106,47 m², cabendo-lhe a fração ideal do terreno de 41,707 m² ou 5,877% do todo.

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

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções

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

O apartamento apresenta estado em bom estado de conservação necessitando de reparos simples.

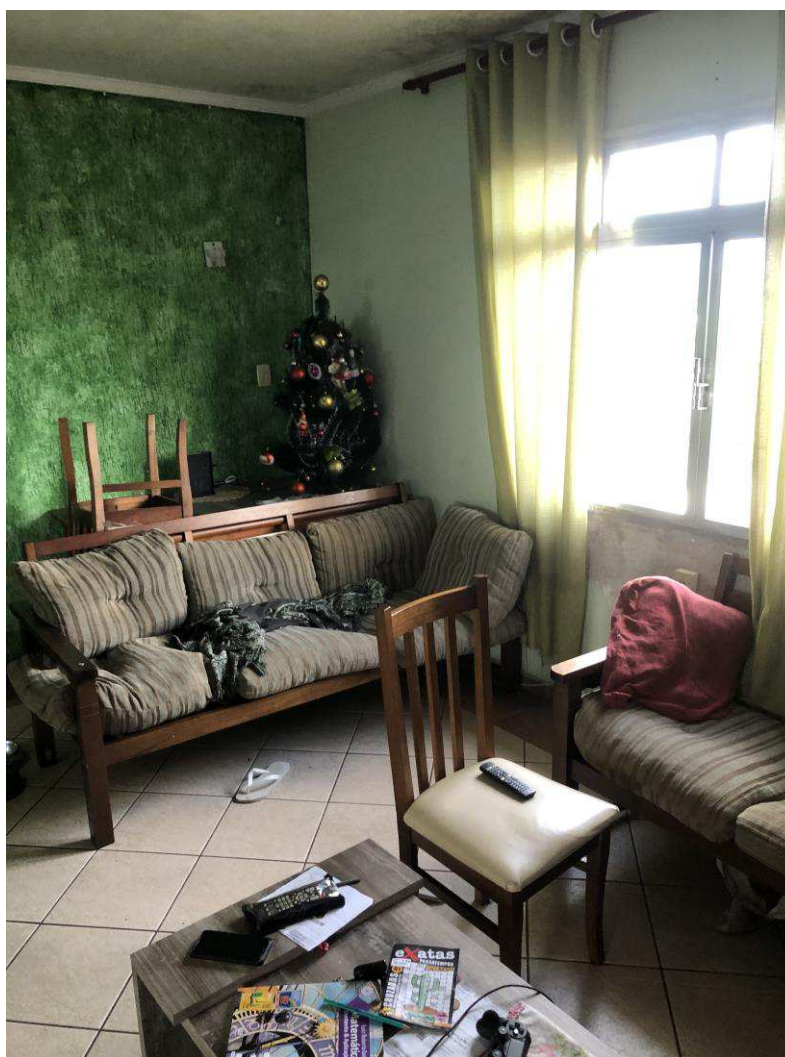


FOTO 3 – VISTA DA SALA

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 4 – VISTA DA COZINHA

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: Foi utilizado o Estudo Edificações Valores de Venda publicado pelo IBAPE, para análise das diferentes tipologias.

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.

Segue-se a pesquisa de valores e cálculos de homogeneização.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções

Elemento	Endereço	Fonte	Código	Tel.:	Contato	Valor	Área	F. Oferta	V. Unitário
1	Praça Oswaldo Cruz 170	www.zapimoveis.com.br	2449517822	99161-0298	Maria Cristina	210000	69	0,9	2739,13
2	Rua Guarani 524	www.zapimoveis.com.br	2483017678	98925-1160	Newcore	180000	86	0,9	1883,72
3	Praça Rui Barbosa 144	www.zapimoveis.com.br	2471359787	3288-1140	Achei Santos	200000	89	0,9	2022,47
4	Rua Goitacazes 250	www.zapimoveis.com.br	2473939117	9887-4142	FG Gomes	212000	87	0,9	2193,10
5	Rua Tupi 82	www.zapimoveis.com.br	2477036917	9288-1140	Achei Santos	250000	96	0,9	2343,75
6	Rua Capitão Gregório de Freitas 623	www.zapimoveis.com.br	2460903081	3479-1615	IP Imoveis	220000	88	0,9	2250,00

Efetuada-se os procedimentos avaliatórios, têm-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\$ 2.739,13	124,18	99,28	0,80	-549,24	2189,89
2	R\$ 1.883,72	65,79	99,28	1,51	958,90	2842,62
3	R\$ 2.022,47	62,58	99,28	1,59	1186,08	3208,55
4	R\$ 2.193,10	62,58	99,28	1,59	1286,14	3479,25
5	R\$ 2.343,75	64,94	99,28	1,53	1239,37	3583,12
6	R\$ 2.250,00	64,94	99,28	1,53	1189,79	3439,79

Padrao Construtivo	Padrão Avaliando	Fator P. Const.	Diferença (R\$) profundidade	E H P C
1,27	1,15	0,91	-258,82	2480,31
1,27	1,15	0,91	-177,99	1705,73
1,27	1,15	0,91	-191,10	1831,37
1,27	1,15	0,91	-207,22	1985,88
1,27	1,15	0,91	-221,46	2122,29
1,27	1,15	0,91	-212,60	2037,40

Foc Amostra	Foc Avaliando	Fator Foc	Diferença (R\$) testada	E H P DEPR
0,78	0,5344	0,69	-862,47	1876,66
0,6096	0,5344	0,88	-232,38	1651,35
0,6096	0,5344	0,88	-249,49	1772,98
0,78	0,5344	0,69	-690,55	1502,56
0,6592	0,5344	0,81	-443,72	1900,03
0,6096	0,5344	0,88	-277,56	1972,44

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

Unitário sem fatores	Loc	Loc + Const + Depr	Loc + Depr	Loc + Const.
R\$ 2.739,13	2189,89	1068,60	1327,42	2481,58
R\$ 1.883,72	2842,62	2432,25	2610,24	1707,00
R\$ 2.022,47	3208,55	2767,96	2959,06	1832,64
R\$ 2.193,10	3479,25	2581,48	2788,70	1987,15
R\$ 2.343,75	3583,12	2917,94	3139,40	2123,56
R\$ 2.250,00	3439,79	2949,63	3162,23	2038,67
2238,70	3123,87	2452,98	2664,51	2028,44
295,44	528,32	706,47	687,92	267,53
13,20%	16,91%	28,80%	25,82%	13,19%

Com base nos cálculos, considerado o resultado com melhor dispersão e características da amostra, tem-se para o imóvel:

Área útil: 85,85 m²

Valor Unitário de venda: R\$ 2.028,44/m²

$V = 85,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.028,44/\text{m}^2 = \text{R\$ } 174.141,21$

Em números redondos:

V = R\$ 175.000,00
(CENTO E SETENTA E CINCO MIL REAIS)
PARA JUNHO DE 2020.