



Exmo (a). Dr (a). Juiz de Direito da MM. 4ª Vara Cível do Foro Regional da Penha - SP

Processo: 1013646-52.2017.8.26.0006

Requerente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARICANDUVA LIFE

Requerido: RENATO CARDOSO DE SOUZA E OUTRO

Luis Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA sob nº 0601961430, **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 da avaliação de um apartamento de nº 13 localizado no 1º pavimento do bloco 04, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARICANDUVA LIFE, situado a rua José da Costa de Andrade, nº 100 - Vila Matilde – São Paulo – S-P, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

2 - HISTÓRICO

Em 16 de novembro de 2.017 foi protocolada a presente ação através de petição por parte do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARICANDUVA LIFE, o Exequente, contra RENATO CARDOSO DE SOUZA E OUTRO, a Executada.

Nas folhas 39 a 42 consta a Matrícula do Imóvel, protocolada em 16/11/2.017.

Na folha 216 consta a nomeação do Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datada de 12/06/2.020.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme vistoria realizada em 17/11/2.020 e constado em matrícula nº 149.859 Imóvel: Apartamento nº 13 localizado no 1º pavimento do bloco 04, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARICANDUVA LIFE, Situado a rua José da Costa de Andrade, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo área privativa total real de 43,83 m², área comum total real de 29, 3974 m², área total real de 73,2274 m² correspondente a fração ideal de 0,00451798, cabendo-lhe o direito a 01 (uma) nova vaga descoberta, indeterminada na garagem coletiva do condomínio.

Conforme vistoria constamos ser um apartamento, com dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro localizado no primeiro andar, possui quadra de esportes, piscina, playground, apartamento com acabamento padrão, box de vidro no banheiro, com pintura a látex e revestimento cerâmico na parte molhada, vaga de garagem rotativa. Instalação elétrica e hidráulica em pleno funcionamento obedecendo a projetos padrão de instalação.

4 - CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;

5 - LAUDO FOTOGRÁFICO



6 - ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

- Após a análise dos autos nos dirigimos em 17 de novembro de 2020 às 9h00 no imóvel localizado na rua José da Costa de Andrade, nº 100 - apto. 13 - Vila Matilde - 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.
 - Renato Olímpio da Silva Neto - Subsíndico
 - Érica Cristina de Souza Santos - Esposa do Requerido
 - Wellington Gomes - Porteiro



7 - PERSPECTIVAS DO MERCADO

No primeiro semestre do ano de 2020, o mercado imobiliário resistiu bem à crise econômica gerada pela pandemia de COVID-19, apresentando resultados sólidos e consolidando a recuperação da queda registrada nos últimos anos.

Já entendemos aqui alguns dos fatores responsáveis por esses resultados: mínima histórica da Selic, fazendo com que as pessoas procurassem maneiras de diversificar e aumentar seus rendimentos; a procura por locais maiores, dado o período e tendência de home office; e a facilidade no crédito por parte dos bancos, principalmente da Caixa Econômica Federal.

Podemos dizer que os investimentos devem continuar crescendo, com boa parte dos investidores saindo da renda fixa e indo para os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), em meio a um cenário ainda favorável, com os juros baixos barateando o crédito imobiliário.

Com o custo menor, a aquisição de um ativo imobiliário pode ser um bom negócio, considerando seu potencial de valorização e também a renda proveniente de aluguel, mais atrativa do que o rendimento de uma aplicação em renda fixa. Outra boa aposta é a diversificação dos investimentos em fundos geradores de renda, com imóveis de alta qualidade, localizados em regiões nobres e com inquilinos de baixo risco. – fonte de informações: (<https://www.spacemoney.com.br/noticias/tendencias-do-mercado-imobiliario-para-o-2o-semester-de-2020/136619>).

As Pesquisas de mercado para desenvolver esse trabalho foi feita entre imobiliárias da região, pelo mundo digital (ZAP IMÓVEIS) e entre corretores da região, afim de buscar imóveis que possuem as mesmas característica e próximas as do imóvel objeto desta avaliação.

O método utilizado para avaliação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, onde o valor é definido através de comparação com dados de mercado assemelhados.

A Amostragem é feita a partir de imóveis de referência, semelhantes e, na maioria das vezes, por ser uma característica importante para o cálculo de valor e por estar localizado na a região do imóvel avaliando. Método este previstos pela NBR 14653-1 - 4.2 Método Comparativos Direto de Dados de Mercado.

8 - VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS

Segue, portanto pesquisa de mercado entre ofertas a venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a homogeneização para comparação com o imóvel avaliando, detalhe que todos os elementos comparativos estão localizados no mesmo bairro do imóvel objeto e ou bairros imediatamente vizinhos a este.

Elemento 01 - Informações obtidas durante a diligência - unidade nº 43 com as mesmas características e endereço do imóvel objeto, com área privativa de 43,83 m², valor de venda de R\$ 220.000,00.



Elemento 02 - Informações obtidas no site da NEOCONDE GESTÃO DE IMOVEIS – REF 1390 – Apartamento, com 02 dormitórios localizado na av. Josá da Costa Andrade, com cozinha, banheiro e lavanderia, possui 01 vaga de garagem, playground, piscina adulto e infantil e área de churrasqueira, com área privativa de 48 m², valor de venda de R\$ 210.000,00.

Elemento 03 - Informações obtidas na LOCASA IMÓVEIS - Apartamento a venda na rua José Costa de Andrade, com 2 dormitórios, sala, cozinha com armários planejados, lavanderia, 01 banheiro e 01 vaga de garagem, área de lazer com churrasqueira, quadra de esportes e salão de festas com 48 m² de área privativa, valor de venda de R\$ 210.000,00.

Elemento 04 - Informações obtidas na LOCASA IMÓVEIS – Apartamento a venda na rua José da Costa de Andrade, com 02 quartos, 01 banheiro, mais dependências padrão, com 01 vaga de garagem, salão de jogos, fitness, salão de festas, playground, mini quadra com área privativa de 45 m², valor de venda de R\$ 214.999,00.

Elemento 05 - Informações de venda CATITA IMÓVEIS – Apartamento a venda na rua José da Costa de Andrade, com 02 quartos, sala, cozinha, área de serviço, recentemente reformado com armários no dormitório do casal, academia, salão de jogos e salão de festas, com área privativa de 45 m², valor de venda de R\$ 200.000,00.

PLANILHAS DE CALCULO HOMOGENEIZADAS

VALOR DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	ÁREA m ²	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	43,83	R\$ 220.000,00
ELEMENTO 02	48,00	R\$ 210.000,00
ELEMENTO 03	48,00	R\$ 210.000,00
ELEMENTO 04	45,00	R\$ 214.999,00
ELEMENTO 05	45,00	R\$ 200.000,00

VALOR DAS AMOSTRAS POR METRO QUADRADO				
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS	÷	METRAGEM	VALOR POR m ²
ELEMENTO 01	R\$ 220.000,00	÷	43,83	R\$ 5.019,39
ELEMENTO 02	R\$ 210.000,00	÷	48,00	R\$ 4.375,00
ELEMENTO 03	R\$ 210.000,00	÷	48,00	R\$ 4.375,00
ELEMENTO 04	R\$ 214.999,00	÷	45,00	R\$ 4.777,76
ELEMENTO 05	R\$ 200.000,00		45,00	R\$ 4.444,44
VALOR TOTAL DAS AMOSTRAS =				R\$ 22.991,59

Analisando os elementos comparativos para cálculo do valor do metro quadrado do imóvel objeto desta avaliação chegamos ao valor de:



VALOR DAS AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS		QUANT. DE AMOSTRAS	VALOR POR m ²
R\$ 22.991,59	÷	5	R\$ 4.598,32

Valor do imóvel avaliando é igual área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado, o mercado imobiliário de imóveis para esse padrão está estável.

ASSIM PARA O VALOR DO IMOVEL AVALIANDO			
VALOR POR METRO QUADRADO	×	ÁREA ÚTIL	VALOR DO IMÓVEL
R\$ 4.598,32	×	43,83	R\$ 201.544,37

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\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais).

09 - CONCLUSÕES

Diante dos dados apurados concluímos que:

- **O valor mensurado para venda do imóvel avaliando, é estimado em R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais).**

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 por este Perito.

São Paulo, 22 de janeiro de 2.021.

Luís Henrique M. de Souza

CREA - 0601961430