

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª. VARA CÍVEL DE SANTOS

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM

AUTOR: Talita Marretto de Bello

RÉU: Samanta Marretto de Bello

PROC. No.: 1011315-10.2019.8.26.0562

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 dezembro de 2021

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 33 do Edifício Rio Japurá, situado na Rua Saturnino de Brito 84, Município e Comarca de Santos - SP

2 - VISTORIA**2.1 - DO LOCAL**

LOCAL: Rua Saturnino de Brito

MUNICÍPIO: Santos

BAIRRO: Marapé

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

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 a seguir juntada ilustra a situação do imóvel avaliando.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 1 – VISTA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 - DO IMÓVEL

O Edifício Rio Japurá é constituído por um edifício plurihabitacional, com estrutura de concreto armado e fachadas com revestimento cerâmico, sendo o térreo ocupado por garagem e hall de entrada e 6 pavimentos tipo, com cinco unidades por andar.

A edificação data de 1981, possuindo a idade de 31 anos, apresentando-se em bom estado de conservação;

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 2 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO

O APARTAMENTO número 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, na lateral da edificação, possui área privativa de 92,05 ms², e área comum de 30,523 ms², encerrando a área total de 122,573 m².

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

A unidade é composta por sala, dois dormitórios, hall de distribuição, banheiro, cozinha, área de serviço, WC e dependências. As áreas secas possuem piso cerâmico, paredes pintadas com látex sobre massa fina, esquadrias de alumínio e portas de madeira. As áreas molhadas possuem piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos decorados até o teto, esquadrias de alumínio e portas de madeira.



Foto 3 – Vista de um dormitório

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



Foto 4 – Vista da Sala



Foto 5 – Vista do Banheiro

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



Foto 6 – Vista da cozinha



Foto 7 – Vista da Área de Serviço.

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 outras, de modo que esta pluralidade de atributos deve ser sintetizada numa

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

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 Santos.

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	Código	Contato	Valor	A. Util	A. total	F. Oferta	V. Unitário
1	Rua Saturnino de Brito 84	Falcão Asses. Imob.	AP1926	13-3500-8479	405000	92	120,78	0,9	3961,96
2	Rua Saturnino de Brito 84	Ideal Imobiliária	AP1831	13-3202-3300	420000	100	134,32	0,9	3780,00
3	Rua Saturnino de Brito 84	Falcão Asses. Imob.	AP0235	13-3500-8479	445000	99	134,32	0,9	4045,45
4	Rua Saturnino de Brito 84	Imob. Santos Emp. Imobiliarios	AP6260	13-3284,0013	450000	98	134,32	0,9	4132,65
5	Rua Saturnino de Brito 84	Invista Inteligencia Imob.	AP10020	13-3040-5050	450000	99,64	134,32	0,9	4064,63
6	Rua Saturnino de Brito 84	Kasa Imoveis	AP11186	13-3208-0707	460000	99,64	134,32	0,9	4154,96

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\$ 3.961,96	1630	1630	1,00	0,00	3961,96
2	R\$ 3.780,00	1630	1630	1,00	0,00	3780,00
3	R\$ 4.045,45	1630	1630	1,00	0,00	4045,45
4	R\$ 4.132,65	1630	1630	1,00	0,00	4132,65
5	R\$ 4.064,63	1630	1630	1,00	0,00	4064,63
6	R\$ 4.154,96	1630	1630	1,00	0,00	4154,96

Padrao Construtivo	Padrão Avaliando	Fator P. Const.	Diferença (R\$)	E H P C
1,266	1,266	1,00	0,00	3961,96
1,266	1,266	1,00	0,00	3780,00
1,266	1,266	1,00	0,00	4045,45
1,266	1,266	1,00	0,00	4132,65
1,266	1,266	1,00	0,00	4064,63
1,266	1,266	1,00	0,00	4154,96

Foc Amostra	Foc Avaliando	Fator Foc	Diferença (R\$)	E H P DEPR
0,721	0,721	1,00	0,00	3961,96
0,721	0,721	1,00	0,00	3780,00
0,721	0,721	1,00	0,00	4045,45
0,721	0,721	1,00	0,00	4132,65
0,721	0,721	1,00	0,00	4064,63
0,721	0,721	1,00	0,00	4154,96

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\$ 3.961,96	3961,96	3961,96	3961,96	3963,22	3961,96
R\$ 3.780,00	3780,00	3780,00	3780,00	3780,00	3780,00
R\$ 4.045,45	4045,45	4045,45	4045,45	4045,45	4045,45
R\$ 4.132,65	4132,65	4132,65	4132,65	4132,65	4132,65
R\$ 4.064,63	4064,63	4064,63	4064,63	4064,63	4064,63
R\$ 4.154,96	4154,96	4154,96	4154,96	4154,96	4154,96
4023,28	4023,28	4023,28	4023,28	4023,49	4023,28
137,44	137,44	137,44	137,44	137,33	137,44
3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,41%	3,42%

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

Área útil: 92,05 m²

Valor Unitário de venda: R\$ 4.023,28/m²

$V = 92,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.023,28/\text{m}^2 = \text{R\$ } 370.342,92$

Em números redondos:

V = R\$ 370.000,00

(TREZENTOS E SETENTA MIL REAIS)

PARA ABRIL DE 2022

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

4 - ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 12 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores, sendo esta última datada e assinada por este perito.

Santos, 25 de abril de 2022

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