

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 EDIFICIO JAMAICA

RÉU.: ARI JOSÉ MARINI

PROC. No.: 1000550-85.2022.8.26.0590

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 maio de 2023

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 409 do Edifício Jamaica, situado na Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397, Município e Comarca de São Vicente - SP

2 - VISTORIA**2.1 - DO LOCAL**

LOCAL: Av. Embaixador Pedro de Toledo 397 esquina com Rua José Bonifácio

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Gonzaguinha

CARACTERÍSTICAS: Caracteriza-se o local pela predominância de edifícios de 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.

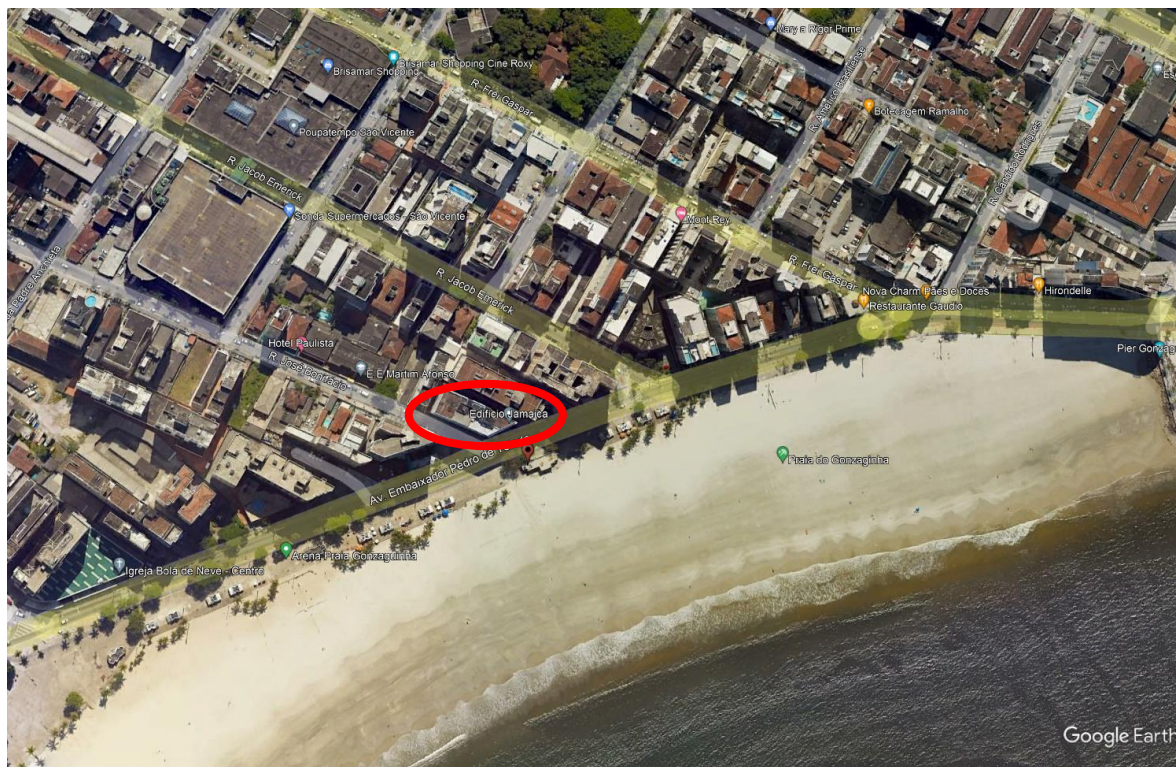


FOTO 1 – VISTA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 - DO IMÓVEL

O Edifício Jamaica é constituído por um edifício plurihabitacional, com estrutura de concreto armado e fachadas com revestimento em argamassa convencional. O edifício possui 114 apartamentos, com 19 (dezenove) unidades do tipo duplex do 1º ao 12º andares.

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

O APARTAMENTO Nº 409 do EDIFÍCIO GOLFINHO , situa-se no 8º andar ou 9º pavimento, do tipo duplex sendo composto no primeiro pavimento por sala, cozinha e área de serviço, e no segundo pavimento por dormitório e banheiro, possuindo área útil de 57,35, área comum de 35,12 m2 encerrando a área total de 92,47 metros quadrados.

Trata-se de apartamento com padrão construtivo médio, que apresenta as seguintes características:

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

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio, com guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada. Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Nas vezes em que estive no local não foi possível a vistoria, e neste sentido a avaliação será efetuada por paradigma.

O prédio possui a idade aparente de 35 anos e apresenta estado de conservação com necessidade de reparos simples.

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-á 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, cuja amostragem obteve elementos com situação paradigma semelhantes ao imóvel avaliando.

Elemento	Endereço	Fonte	Valor	Área	F. Oferta	V. Unitário
1	Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397	https://www.learfi.com.br/venda/sp/sao-vice/centro/apartamento/707511	267000	61	0,9	3939,34
2	Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397	https://www.praiamarimoveis.com.br/imoveis.html?titulo=apartamento-duplex-2-quartos-gozaguinha-sao-vice-venda-65m2&imovel=3161	215000	65	0,9	2976,92
3	Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397	https://www.gaveaimobi.com.br/imovel/apartamento-a-venda-no-centro/2655	215000	62	0,9	3120,97
4	Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397	https://www.lorenimoveis.com.br/4662/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-gozaguinha-sao-vice-sp	249000	58	0,9	3863,79
5	Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397	https://www.silmoreisimoveis.com.br/imovel/apartamento-de-60-m-na-embaxador-pedro-de-toledo-gozaguinha-sao-vice-sp-a-venda-por-260000	260000	60	0,9	3900,00
6	Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397	https://www.vivereal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-sao-vice-com-garagem-55m2-venda-RS260000-id-2812036273/	260000	55	0,9	4254,55
7	Avenida Embaixador Pedro de Toledo 397	https://www.ijimoveis.com.br/imoveis/apartamento-em-centro-1-dormitorios-4611	240000	60	0,9	2700,00
						TOTAL
						MEDIA
						L INF
						L SUP

Efetuando-se os procedimentos avaliatórios, e considerando-se que todos os elementos situam-se no mesmo condomínio, tem-se o seguinte valor unitário médio:

$$V_u = R\$ 3.536,51/m^2$$

Com base nos cálculos, tem-se para o imóvel:

Área útil: 57,35 m²

Valor Unitário de venda: R\$ 3.536,51 /m²

$$V = 57,35 \text{ m}^2 \times R\$ 3.536,51/m^2 = R\$ 202.818,84$$

Em números redondos:

$$V = R\$ 203.000,00$$

(DUZENTOS E TRÊS MIL REAIS)

PARA MAIO DE 2023

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções***4 - ENCERRAMENTO**

O presente laudo consta de 09 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores, sendo esta última datada e assinada por este perito.

Santos, 20 de maio de 2023

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