

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

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

AÇÃO: Alienação Coisa Comum

AUTOR: Everaldo Ribeiro

RÉU: Edna Maria Ribeiro Goes e ou

PROC. No.: 1004436-63.2020.8.26.0590

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA,
engenheiro, 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, 17 de dezembro de 2021



Ricardo Ferreira de Souza Lyra

CREA 060181035

LAUDO PERICIAL

1 - INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel constituído pelo Lote 01 da Quadra A, na Vila Valença, que hoje recebe o número 797 da Avenida Monteiro Lobato, neste Município e Comarca de São Vicente.

2 - VISTORIA

2.1 - DO LOCAL

LOCAL: Avenida Monteiro Lobato x Rua Catalão

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Vila Valença

ZONA: Residencial Médio a Simples

CARACTERÍSTICAS: Caracteriza-se o local pela predominância de residências horizontais 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.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

O mapa a seguir juntado ilustra a situação do imóvel avaliando.



Foto 1 – Mapa da localização do imóvel



Foto 2 – Vista da Av. Monteiro Lobato

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

2.2 - DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, é objeto da transcrição 343 do CRI de São Vicente, e apresenta a seguinte descrição:

herdeiros e veracidade de todos os fatos aqui relatados.- 3.-
DOS BENS DE CANDIDO RIBEIRO DA SILVA:- O "de cujus", **CANDIDO RIBEIRO DA SILVA**, possuía por ocasião da abertura da sucessão, o imóvel situado na cidade e comarca de São Vicente - SP, constituído pelo Chale de madeira, situado na Rua 03, QUADRA A, LOTE 01 - PARTE, da VILA VOTURUÁ, com o respectivo terreno que é parte do lote acima citado com 180,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a referida Rua 3, por 20,00 metros de frente aos fundos, de um lado, onde dá face com a rua 08, com a qual faz esquina, 16,00 metros de frente aos fundos, do lado da Avenida Monteiro Lobato, onde divide com o lote 2 (anteriormente de Pedro Carassini) e 10,00 metros nos fundos, onde divide com o restante do lote 1, da Quadra A, (anteriormente de Olavo Francisco).- 3.1- DA AQUISIÇÃO - Aludido bem foi adquirido pelo "de cujus" por força da transcrição n.º 343, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente - SP.- 3.2- DA INSCRIÇÃO CADASTRAL E

Sobre este terreno existe edificado uma residência térrea parte em madeira (áreas secas) e parte em alvenaria (áreas molhadas), com cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, composta por sala, dois dormitórios, banheiro e cozinha e cobertura lateral.

As áreas secas possuem piso e paredes em madeira e as áreas molhadas possuem piso cerâmico, paredes em alvenaria revestidas com azulejos decorados até o teto.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

A edificação possui a área construída de 83,49 m² sendo objeto do lançamento fiscal a seguir reproduzido.

 Prefeitura Municipal de São Vicente Cidade Monumento da História Patria RUA FREI GASPAR, Nº 384 - CENTRO - SAO VICENTE - SP CEP: 11310900 Fone: (13) 3579-1300 CNPJ: 46.177.523/0001-09	
Ficha de Dados Cadastrais do Imóvel	
Inscrição Imobiliária: 3300657036100797004	
Sigla do Imóvel	3300657036100797004
Proprietário	CANDIDO RIBEIRO DA SILVA
Compromissário	-
Referencial do Logradouro	3060
Endereço de Entrega	MONTEIRO LOBATO
Número de Entrega	797
Bairro de Entrega	V VALENCA
Complemento de Entrega	
Cidade de Entrega	SAO VICENTE
C.E.P. de Entrega	11380500
UF de Entrega	SP
Setor	33
Cadastro Ativo	Sim
Número do Imóvel	797
Seção/Quadra	00657
Data de Inscrição	02/06/1997
Área do Terreno	201,96
Área Construída	83,49
Tipo Construção/Classificação	D
Padrão da Construção	A1
Testada	10
Lote	
Ocupação do Lote	CONSTRUIDO
Bem Imóvel Patrimônio	PARTICULAR
Topografia	PLANO

A edificação apresenta uma idade aparente de 50 anos e se encontra em péssimo estado, necessitando de reparos importantes.

Segue foto do imóvel avaliando.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



FOTO 3 – VISTA FRONTAL DO IMÓVEL.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



FOTO 4 – VISTA DA SALA

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



FOTO 5 – VISTA DA COZINHA

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



FOTO 6 – COBERTURA LATERAL

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

3 - AVALIAÇÃO

No presente laudo será adotado o método evolutivo, onde o valor do imóvel é obtido pela soma dos valores do terreno e das construções.

3.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do Terreno será obtido através do método comparativo direto, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, alicerçado em uma pesquisa de mercado, analisando-se os preços, características e atributos que contribuam para a variação do valor.

Para a apuração do valor do terreno são duas as metodologias para o tratamento dos dados amostrais:

- **Tratamento por fatores**, onde é efetuada uma homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos de dois anos. No caso da região da Baixada Santista não existem estudos fixando parâmetros dos fatores.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve a indução de modelo validado para o comportamento de mercado. O modelo utilizado para inferir o comportamento de mercado e formação dos valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

Adotar-se-á a metodologia conhecida como inferência estatística, onde se busca um modelo matemático explicativo para o mercado imobiliário, ou seja a *investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados. As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.*” Neste sentido identificou-se como variáveis explicativas:

-1ª. Variável: Localização do Imóvel: Foram adotados os Índices Fiscais, da Planta Genérica de Valores de São Vicente, para aferir a significância da localização – 2005.

-2ª. Variável: Esquina: estuda a variação dos preços do imóvel ser de esquina ou não..

-3ª. Variável: Área do Terreno: estuda a variação dos preços em função das dimensões do terreno.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Convém esclarecer, primeiramente, que foi aplicado em cada valor unitário das amostras em oferta, um deságio de 10% para compensar a elasticidade natural das mesmas, já que na pesquisa não se obtiveram elementos de transações já efetuadas.

Posteriormente, cabe salientar que foram testadas outras variáveis independentes, que não resultaram em resultados significativos, sendo desprezada a sua influência nos valores dos elementos pesquisados.

Com base nos banco de dados deste signatário tem-se 12 elementos comparativos, cujos dados de análise constam da planilha a seguir juntada.

PLANILHA DOS DADOS DE MERCADO PESQUISADOS

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor total	Área total	Esquina	Índice Fiscal	Vu
RUA ELIEZER LOPES FERNANDES	ESQ. GERALDO CESAR	CATIAPOA	FABIO OLIVEIRA	98193-2885	480000	500	1	125,86	86
RUA CIDADE DE GUARUJA	AO LD 193	JD INDEPENDENCIA	FABIO OLIVEIRA	98193-2885	385000	354	0	171,89	978,813559
RUA EDUARDO V. FREITAS JR.	102	JD GUASSU	IMOB. DIGITAL	99198-8080	300000	225	0	140,75	120
RUA DR. FERNANDO COSTA	793	V. VALENÇA	ANDRADE E MORAES	97421-1919	455000	250	0	216,55	163
RUA GEN. SAN MARTIN	312	V. VALENÇA	LITORAL HOUSE	4141-9292	480000	330	0	162,42	1309,0909
RUA TRAVESSA DO PARQUE	154	CATIAPOA	FABIO OLIVEIRA	98193-2885	350000	478,34	0	70,78	658,52740
RUA COARI	ESQ C/ RUA LIONS	PARQUE SÃO VICENTE	FALCAO ASS. IMOB.	3500-8479	380000	300	1	70,78	114
RUA FREI GASPAR 2203	2203	BEIRA MAR	RESIDENCE S IMOV.	11-94776-956	2000000	850	0	135,36	2117,6470
RUA MAR. MASCARENHAS DE MORAES	80	ESPLANADA DOS BARRE	MATHIAS COSTA CONST.	11-94039-640	900000	800	0	92,82	1012
RUA MAL. EUCLIDES ZENOBIO DA COSTA	ESQ. RUA ALBERTO MA	MATTEO BEI	FABIO OLIVEIRA	98193-2885	370000	360	1	38,55	92
RUA LEONARDO NUNES	66	PQ. SÃO VICENTE	FARAHE IMOV.	99757-9806	220000	400	0	66,29	49

Utilizando-se de um programa de Estatística para Avaliações (SISDEA), para uma maior facilidade de cálculo organizou-se uma planilha, onde constam os dados dos elementos comparativos, isto é, os valores da variável dependente "v_u" - valor unitário de terreno e os valores das variáveis independentes já citadas.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Para a determinação da regressão simples que melhor explica a variação do valor unitário de terreno em função das variáveis, utilizou-se o Método dos Mínimos Quadrados da Estatística Inferencial.

Foram pesquisados diversos modelos matemáticos de regressão, os quais foram submetidos a testes estatísticos convenientes, que permitiram a obtenção de um modelo, cujos resultados estatísticos estão a seguir elencados.

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8960993 / 0,8960993
Coefficiente de determinação:	0,8029940
Fisher - Snedecor:	8,15
Significância do modelo (%):	0,05

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1583292,499	3	527764,166	8,152
Não Explicada	388443,983	6	64740,664	
Total	1971736,482	9		

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$Vu = -1248,052734 + 0,001251702301 * \text{Área total}^2 + 784,9687839 * \text{Esquina} + 185,7682549 * \text{Índice Fiscal}$
--

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x^2	3,29	1,66
Esquina	x	2,83	3,01
Índice Fiscal	$x\frac{1}{2}$	4,45	0,43
Vu	y	-2,41	5,26

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Esquina	-0,26	0,76
Índice Fiscal	-0,07	0,79
Vu	0,39	0,80

Correlações parciais para Esquina	Isoladas	Influência
Índice Fiscal	-0,62	0,87
Vu	-0,13	0,76

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Vu	0,60	0,88

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8029, isto é, existe uma probabilidade de 80,29 % da variação do valor unitário do terreno em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testada a hipótese de que os regressores fossem nulos (isto é, que os valores encontrados fossem iguais à zero), ela foi recusada por ter significância inferior ao nível expresso pela Norma da ABNT (o regressor da área do terreno foi de 1,66% e o regressor índice fiscal foi de 0,43%, e o

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

regressor esquina foi de 3,01%). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário do imóvel.

Testada também a Equação de Regressão como um todo, teste de hipótese procedido através da Análise de Variância, a hipótese nula foi rejeitada a um nível de significância inferior a 1%, que se traduz, alternativamente, como o risco de errar que ocorre ao ser afirmada a validade da equação inferida como interpretativa do acontecimento investigado.

Foi verificada a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações encontradas foram inferiores a 0,80, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as três variáveis independentes.

Examinados os resíduos entre os valores originais e aqueles estimados com o modelo inferido, pode ser concluído que os mesmos são razoavelmente aleatórios e sem presença de elementos discrepantes (outliers).

Tem-se então o seguinte valor unitário para o terreno:

- Dados para a projeção de valores:

Área total = 201,96

Esquina = 1

Índice Fiscal = 135,36

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (20,62%) = 1.388,61

Médio = 1.749,28

Máximo (20,62%) = 2.109,95

Intervalo Predição

Mínimo (29,39%) = 1.235,15

Máximo (29,39%) = 2.263,41

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 1.486,89

RL Máximo = 2.011,67

Adotado o termo médio do valor unitário, tem-se o seguinte valor para o terreno:

$$VT = A \times Vu$$

$$VT = 201,96 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.749,28/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 353.284,58, \text{ ou em números de mercado:}$$

VT = R\$ 353.000,00

(trezentos e cinquenta e três mil reais)

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

3.2 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para o cálculo do valor das construções, adotaremos a seguinte fórmula:

$$Vb = Ac \times Vc \times Fd$$

onde: Ac = área construída

Vc = valor unitário de construção

Fd = fator de depreciação

O valor unitário de construção será fixado com base no estudo Avaliações de Imóveis Urbanos, realizado pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE, que apresenta valores para a conjuntura do mercado imobiliário atual. As benfeitorias serão classificadas pelo seu padrão construtivo (tipologia e acabamentos).

A depreciação de um bem é a perda da plena aptidão de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel a depreciação das edificações ocasiona a perda de interesse, de comodidade, de procura e portanto de valor. As causas podem ser de ordem física e funcional.

O fator de depreciação será calculado através do método denominado ROSS-HEIDECHE, 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 eüidade entre a idade real, estado de manutenção e gastos com conservação, que obviamente influenciam a formação do preço do imóvel.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Segundo o estudo do projeto realizado pelo IBAPE, são propostos 9 estados da construção a saber:

- A – Novo
- B – Entre novo e regular
- C – Regular
- D – Entre regular e reparos simples
- E – Reparos simples
- F – Entre reparos simples e importantes
- G – Reparos importantes
- H – Entre reparos importantes e sem valor
- I – Sem valor

Para a vida útil adotar-se-á a seguinte tabela:

CLASSE	TIPO	PADRAO	VIDA REFERENCIAL - "L" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	CASA	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	SOBREPOSTA	MÉDIA	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINA	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Verifica-se então o percentual de vida útil do imóvel e seu estado de conservação, obtendo-se então o fator de depreciação, em função dessas variáveis.

Segundo as características do imóvel temos:

Padrão: Casa padrão econômico

Valor Unitário: $0,672 \times H8N = 0,672 \times 1.749,99 = R\$ 1.175,99/m^2$

Idade: 50

Estado de Conservação: g/h

Fator de depreciação = $0,20 + (0,80 \times 0,108) = 0,2864$

Área construída: 83,49 m²

$V_c = 83,49 \text{ m}^2 \times R\$ 1.175,99/m^2 \times 0,2864$

$V_c = R\$ 28.119,72$

Em números de mercado:

$V_c = R\$ 28.000,00$
(vinte e oito mil reais)

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

3.3 – VALOR DO IMÓVEL E LOCATIVO

O valor dos direitos sobre o imóvel será dado pela soma do valor do terreno mais construções:

$$VI = R\$ 353.000,00 + R\$ 28.000,00$$

VI = R\$ 381.000,00
(trezentos e oitenta e um mil reais)
para agosto de 2021.

Aplicada a taxa de rendimento de 0,39% ao mês divulgada pela pesquisa FIPEZAP, temos o seguinte valor locativo mensal:

$$VL = 381.000,00 \times 0,0039 = R\$ 1.485,90$$

Em números de mercado:

VL = R\$ 1.500,00 mensais
(um mil e quinhentos reais, mensais)

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 21 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores sendo esta última datada e assinada por este perito.

São Vicente, 17 de dezembro de 2021.



RICARDO FERREIRA DE S. LYRA
CREA 060181035

- *Perito Judicial em diversas Comarcas do Estado de São Paulo (Santos, São Vicente, São Paulo entre outras)*
- *Pós Graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia pela FAAP.*
- *Pós Graduado em Gestão Ambiental pela UNISANTOS.*
- *Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.*
- *Membro Titular da APPJ*