

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

141/8

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

AÇÃO: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

AUTOR.: CONJUNTO RESIDENCIAL BRASIL COLONIAL

RÉU.: ALDO DO NASCIMENTO E SILVA

PROC. No.: 0018163-58.2010.8.26.0590

590 FSVC.14.00092619-6 040014 1719 53

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 28 de julho de 2014

Ricardo Ferreira de Souza Lyra

CREA 060181035

no 1045/10
Cartório

142

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLAN CRISTIAN SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2021 às 14:39, sob o número WSV/C21700377027. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisa/verificarConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00.181.163-58.2010.8.26.0590 e código 67E1C43.

LAUDO PERICIAL

1 - INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel constituído pelo apartamento 01 do Conjunto Residencial Brasil Colonial, Bloco CJ, situado na Rua Américo Brasiliense 199, São Vicente - SP.

2 - VISTORIA

2.1 - DO LOCAL

LOCAL: Rua Américo Brasiliense

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Centro

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

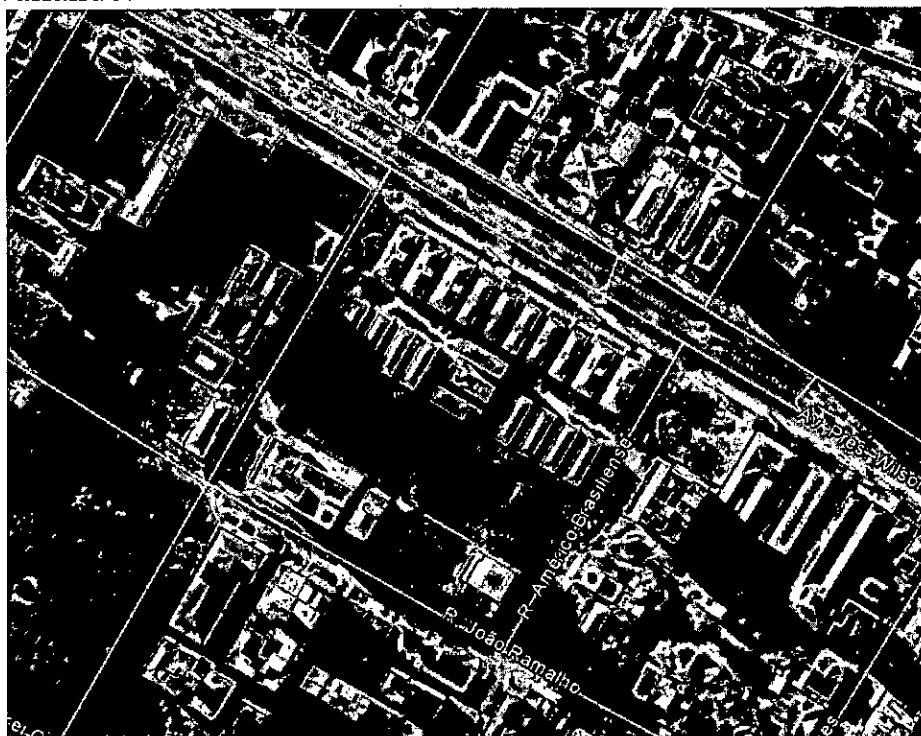
MELHORAMENTOS PÚBLICOS: rede de água, rede de esgoto e de águas pluviais, luz pública e domiciliar, pavimentação, guias e sarjetas, telefone, transporte coletivo e coleta de lixo.



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

149

A fotografia a seguir juntada ilustra a situação do imóvel avaliando.



2.2 - DO IMÓVEL

Trata-se de um conjunto residencial com prédios de apartamentos com duas unidades por andar, com quatro pavimentos, com estrutura de concreto armado, fachada com revestimento cerâmico. O conjunto residencial possui frentes para a Rua Américo Brasiliense e Visconde de Rio Branco, possuindo em ambas as frentes vagas de garagem.

O apartamento 01, do bloco CJ, Edifício Cristóvam Jaques situa-se no pavimento térreo, contendo sala, dois dormitórios, banheiro social, copa/cozinha, e área de serviço, com área construída privativa de 52,00 m², e

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

144

5,23 m2 de área comum, totalizando a área de 57,23 m2, pertencendo-lhe uma parte ideal correspondente a 1/88 do todo do terreno.

As áreas secas possuem piso em cerâmica, paredes pintadas com látex sobre massa fina e esquadrias de alumínio, sendo as portas dos quartos do tipo camarão em PVC. As áreas molhadas possuem piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadrias de madeira.

O apartamento apresenta bom estado de conservação.

FOTO 1 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*149
6**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*

146

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 depreciado – C_D : 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.

Fator para o imóvel avaliando, considerada a idade de 30 anos, vida útil de 60 anos e em estado do tipo “c”

Fração de terreno - F_t e **fração de construção** - F_c : Foram efetuadas os cálculos das frações de terreno baseados nos percentuais normais do mercado.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*147
/

Fator de Transposição (fator de localização) – f_t : será expresso por:

$$f_t = ((IF - IF_1) / IF_1) \times F_t$$

onde:

IF = Índice Fiscal da unidade avalianda.

IF₁ = Índice Fiscal do elemento comparativo.

Fator de Construção – f_c : será expresso por:

$$f_c = ((VC_D - VC_{D1}) / VC_{D1}) \times F_c$$

onde:

VC_D = Valor unitário da construção já depreciado da unidade avalianda.

VC_{D1} = Valor unitário da construção já depreciado do elemento comparativo.

O valor básico unitário homogeneizado pretendido de cada elemento comparativo, será obtido através da expressão:

$$v_u = (V_1 \times F_e / A_c) \times (1 + f_t + f_c)$$

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*148
6

Temos então os seguintes valores:

Elemento	Local	Fonte
1	Av. Presidente Wilson 1096 - Ed. Atami	Tel.: 7802-2089
2	Av. Gonçalo Monteiro 41 - Ed. Audax	Tel.: 981906915 - Sr. Andre
3	Rua Messia Assu 554 - Ed. V. Franca	tel.: 11-99946-3155
4	Rua Jacob Emerich 206 - Ed. Pedro I	Tel.: 4104-1016 - Rose
5	Av. Pe. Manoel da Nóbrega 412 - Ed. Tocantins	Tel.: 17-991801092 - Dr. Donato

E, efetuados os procedimentos de homogeneização anteriormente descritos, obtemos os seguintes resultados:

Elemento	Valor	Fe	Ac	Vu	IF	Cdep
1	217000	0,90	56	3487,50	541,40	1,0658
2	380000	0,90	58	5896,55	802,05	1,0658
3	270000	0,90	67,98	3574,58	551,32	0,9744
4	300000	0,90	90	3000,00	681,86	0,7290
5	230000	0,90	55	3763,64	936,26	1,0658

Elemento	Ft	Fc	ft	fc	Vu
1	0,10	0,90	-0,00500	-0,10619282	3099,70
2	0,10	0,90	-0,03588	-0,10619282	5058,84 x
3	0,10	0,90	-0,00671	-0,0317734	3437,01
4	0,10	0,90	-0,02457	0,26052567	3707,86
5	0,10	0,90	-0,04507	-0,10619282	3194,35
1a soma					18497,75
média					3082,96
Limite Superior					4007,85
Limite Inferior					2158,07
2a. Soma					13438,92
média					3359,73
Limite Superior					4367,65
Limite Inferior					2351,81

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*149
L

Tem-se então o seguinte valor para o imóvel:

Área útil: 52,00 m²Valor Unitário de venda: R\$ 3.359,73/m² $V = 52,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.359,73/\text{m}^2 = \text{R\$ } 174.705,92$

Em números redondos:

V = R\$ 175.000,00**(cento e setenta e cinco mil reais)****para julho de 2014.**

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções*150
6**4 - ENCERRAMENTO**

O presente laudo consta de 13 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores, sendo esta última datada e assinada por este perito.

Santos, 29 de julho de 2014.



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