



1192603
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DE SÃO VICENTE.

ACÇÃO: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
AUTOR.: CONDOMINIO EDIFICIO SATURNO
RÉU.: WANDERLEY GARCIA DA SILVA
PROC. No.: 0003478-90.2003.8.26.0590

590 FSVC.14.00092616-4 040814 1718 39

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



LAUDO PERICIAL

1 - INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel constituído pelo apartamento 309 do Edifício Saturno, situado na Rua Av. Antonio Rodrigues 88, São Vicente - SP.

2 - VISTORIA

2.1 - DO LOCAL

LOCAL: Av. Antonio Rodrigues com frente também para a Av. Pres. Wilson

MUNICÍPIO: São Vicente

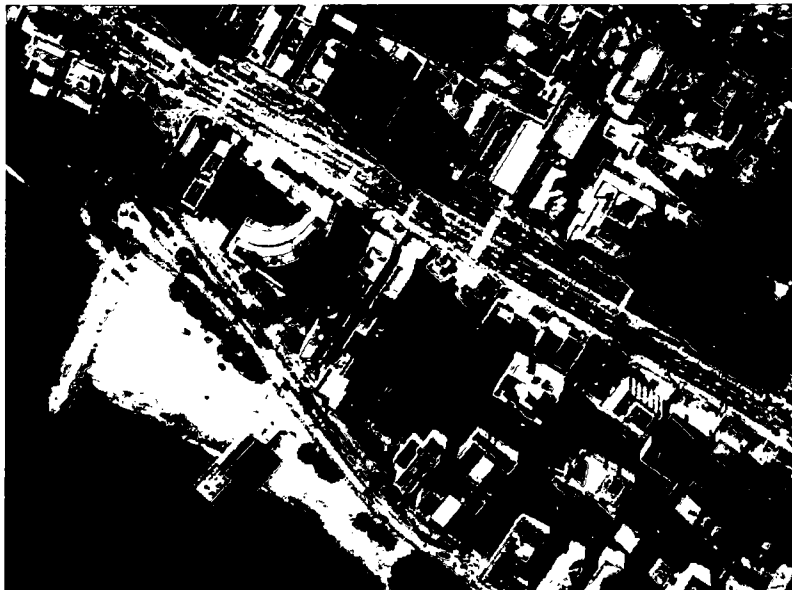
BAIRRO: Gonzaguinha

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.



2.2 - DO IMÓVEL

Trata-se de edificação com estrutura de concreto armado, fachada com revestimento cerâmico, possuindo lojas no térreo, e garagem coletiva.

O apartamento 309, situa-se no 3º pavimento tipo, do Edifício Saturno, sito na Av. Antonio Rodrigues 88, contendo o apartamento sala, dois dormitórios, sendo um com terraço, banheiro social, circulação, hall, copa/cozinha, área de serviço, WC e quarto de empregada, com área construída privativa de 92,32 m², e 31,42 m² de área comum, totalizando a área de 123,74 m², pertencendo-lhe uma parte ideal correspondente a 13,97 m² do todo do terreno.

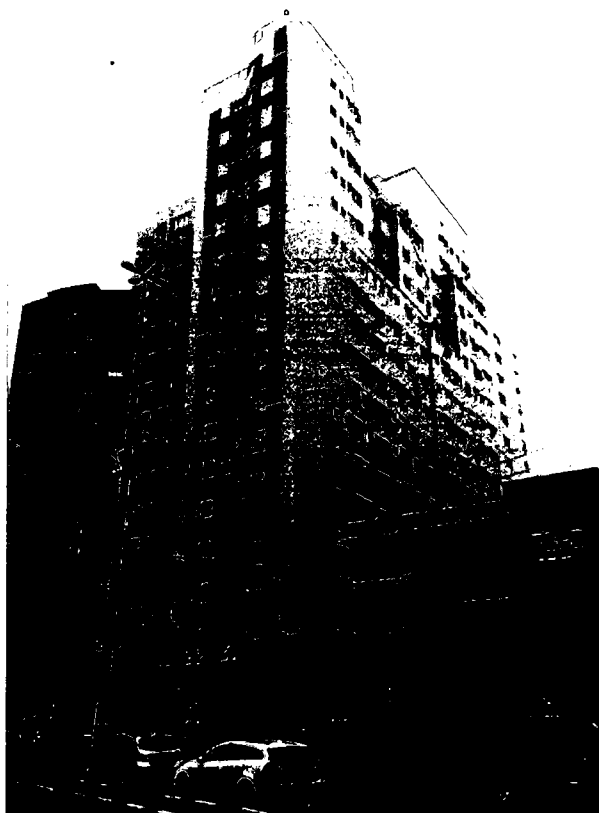
RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



As áreas secas possuem piso em tacos e cerâmica (sala), paredes pintadas com látex sobre massa fina e esquadrias de madeira. As áreas molhadas possuem piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos, esquadrias de madeira.

O apartamento apresenta em péssimo estado de conservação, com obras iniciadas e abandonadas. Necessária no local é a troca de revestimento de pisos e paredes na maioria dos cômodos, substituição de instalações hidráulicas e revisão nas instalações elétricas, troca de caixilharia de madeira apodrecida, sendo esses reparos de natureza importante para o uso normal da unidade.

FOTO 1 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO



RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 2 – VISTA DA SALA

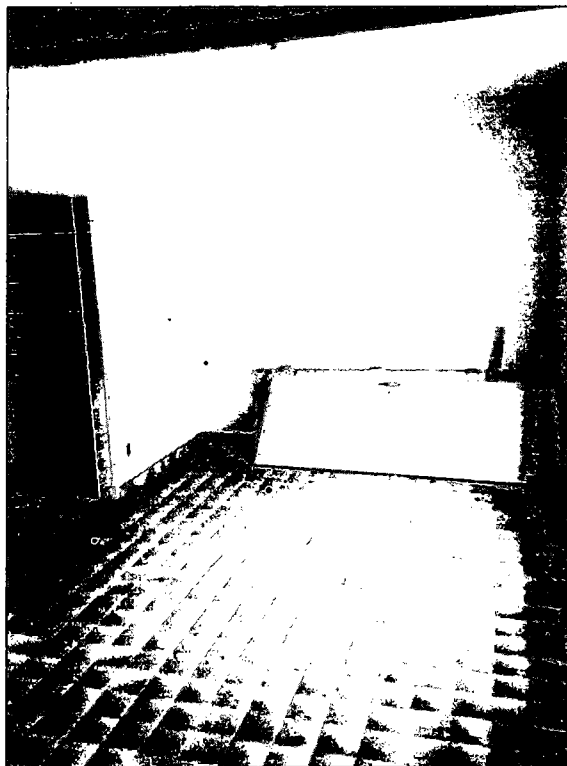
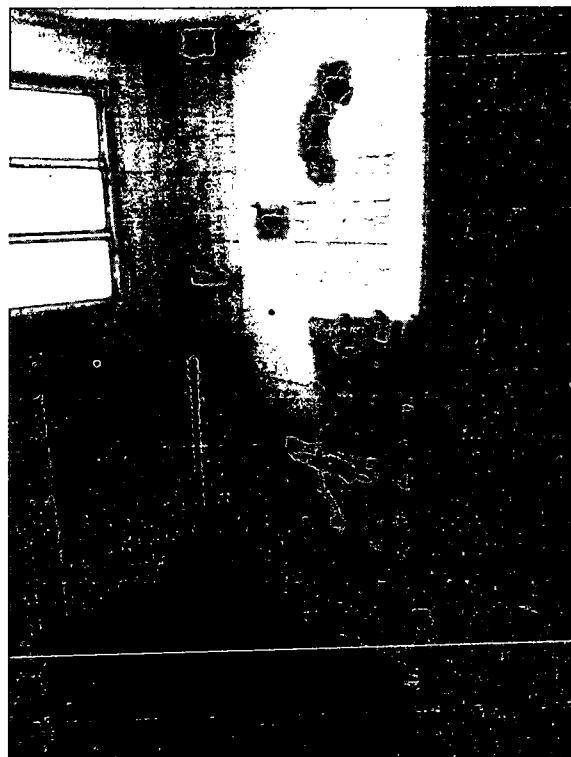


FOTO 3 – VISTA DO BANHEIRO SOCIAL NECESSITANDO DE REPAROS



RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções

FOTO 4 – VISTA DA COPA COZINHA NECESSITANDO DE REPAROS

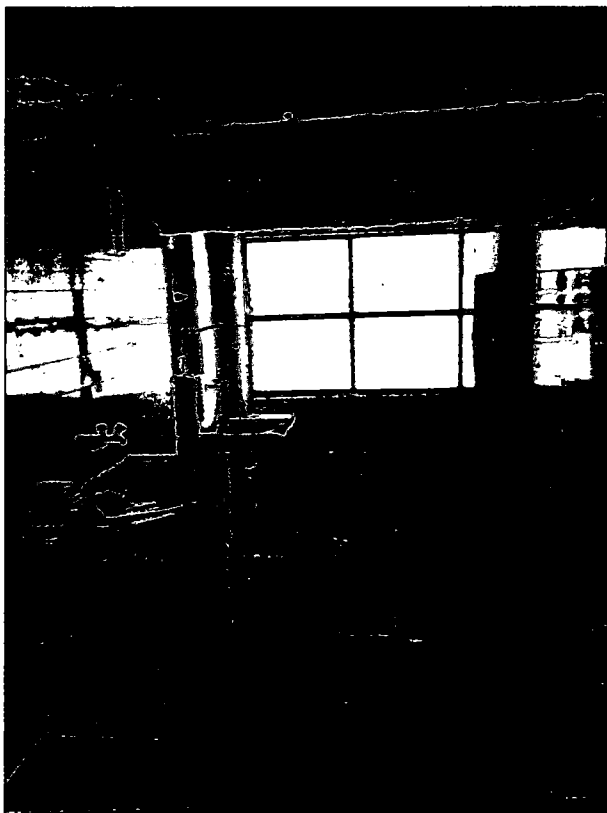


FOTO 6 – VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



727

FOTO 7 – VISTA DE UM DOS DORMITÓRIOS



FOTO 8 – VISTA DO TERRAÇO, NECESSITANDO DE REPAROS COM PORTAS DETERIORADAS.



J



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 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 “g”

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.

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

731
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	0,07476	-0,46087262	2140,94
2	0,10	0,90	0,01797	-0,46087262	3284,95 X
3	0,10	0,90	0,07162	-0,41970443	2330,32
4	0,10	0,90	0,03876	-0,25800708	2342,27
5	0,10	0,90	0,00106	-0,46087262	2033,06
1a soma					12131,54
média					2426,31
Limite Superior					3154,20
Limite Inferior					1698,42
2a. Soma					8846,60
média					2211,65
Limite Superior					2875,14
Limite Inferior					1548,15

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções

233
f

Tem-se então o seguinte valor para o imóvel:

Área útil: 93,32 m²

Valor Unitário de venda: R\$ 2.211,65/m²

$V = 93,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.211,65/\text{m}^2 = \text{R\$ } 204.179,00$

Em números redondos:

$V = \text{R\$ } 205.000,00$

(duzentos e cinco mil reais)

para julho de 2014.



RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções

737


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