

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

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

AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA

AUTOR.: WILSON ROBERTO BUENO DE ALBUQUERQUE

RÉU.: DANIEL FLORIANO DOS SANTOS

PROC. No.: 1005636-37.2022.8.26.0590

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 outubro de 2022

Ricardo Ferreira de Souza Lyra

CREA 060181035

LAUDO PERICIAL

1 - INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel constituído pelo apartamento 701 do Edifício Golfinho, situado na Rua Jacob Emmerick 42, Município e Comarca de São Vicente - SP

2 - VISTORIA

2.1 - DO LOCAL

LOCAL: Rua Jacob Emmerick

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.

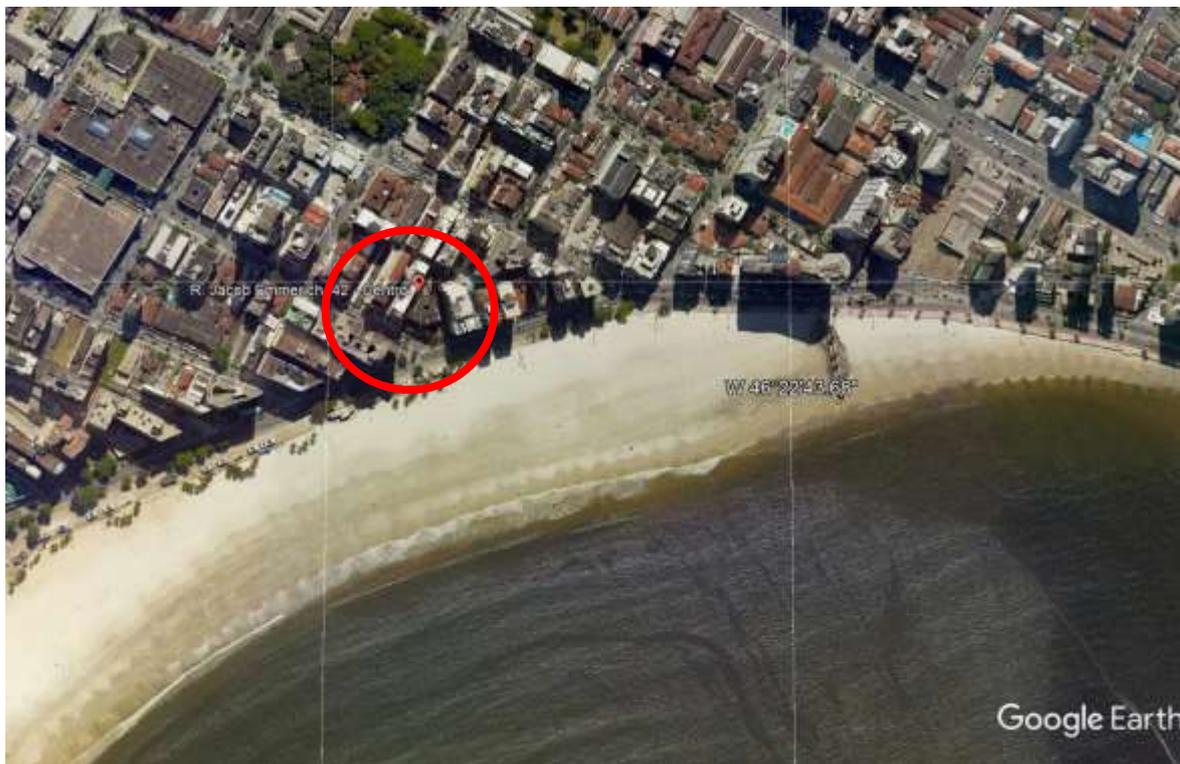


FOTO 1 – VISTA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 - DO IMÓVEL

O Edifício Golfinho é constituído por um edifício plurihabitacional, com estrutura de concreto armado e fachadas com revestimento em massa raspada e pastilhas. O edifício possui 127 apartamentos, com 10 (dez) unidades/andar do 1º ao 10º andares e 9 (nove) unidades/andar do 11º ao 13º andares-tipo.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 2 – VISTA DA EDIFICAÇÃO

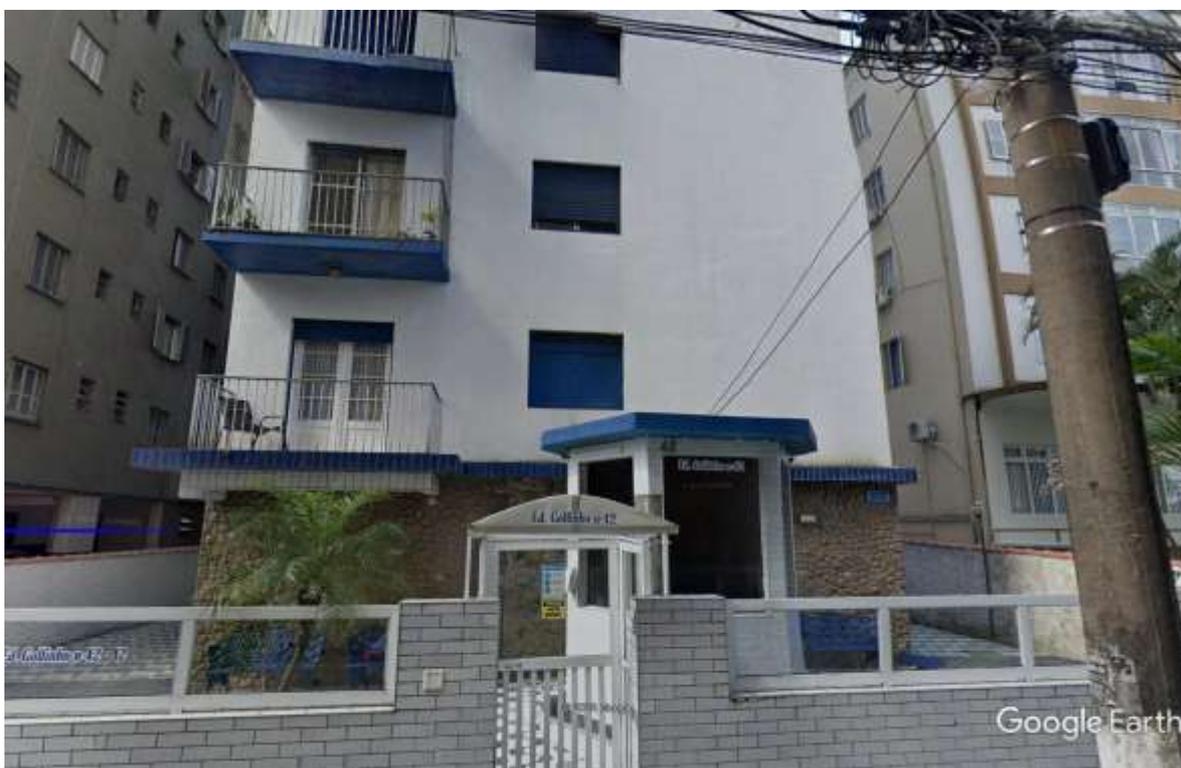


FOTO 3 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO

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

O APARTAMENTO N° 701 do EDIFÍCIO GOLFINHO , situa-se no 7º andar ou 8º pavimento, com as seguintes confrontações: Tem acesso pelo corredor de circulação do andar e possui as seguintes acomodações: uma sala com terraço na frente, corredor, dois dormitórios, antecâmara com espeço para armário embutido, cozinha e banheiro, confrontando pela frente, com a Rua Jacob Emerik e pelo apartamento 702, e com o corredor de circulação e com os recuos laterais do edifício, possuindo área útil de 49,48 metros quadrados e área construída de 70,43 metros quadrados.

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

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), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e

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

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.

A unidade avalianda é ocupada por locatária, e a avaliação será efetuada por paradigma.

O prédio possui a idade aparente de 40 anos e apresenta regular estado de conservação.

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

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

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 total 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	Código	Contato	Valor	Área	F. Oferta	V. Unitário
1	Rua Jacob Emmerick 42	Leandro Batista	2587493656	13-98122-5405	265000	71	0,9	3359,15
2	Rua Jacob Emmerick 42	Barreto Neg. Imobiliarios	2565340310	11-4523-3733	320000	70	0,9	4114,29
3	Rua Jacob Emmerick 42	Meschini	2587506461	13-99630-1004	320000	70	0,9	4114,29
4	Rua Jacob Emmerick 42	Elton Costa	2581815544	13-37407-0619	330000	70	0,9	4242,86
5	Rua Jacob Emmerick 42	Imper Adm Predial	2572367230		240000	65	0,9	3323,08
6	Rua Jacob Emmerick 104	Jd Golf Imoveis	2574837289	11-4369-2422	169000	46	0,9	3306,52
7	Rua Jacob Emmerick 60	Litoral House	2567398708	13-41419292	309000	66	0,9	4213,64
							TOTAL	26673,82
							MEDIA	3810,55
							L. INF	2667,38
							L. SUP	4953,71

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

$$V_u = R\$ 3.810,55/m^2$$

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

Área total: 70,43 m²

Valor Unitário de venda: R\$ 3.810,55 /m²

$$V = 70,43 \text{ m}^2 \times R\$ 3.810,55/m^2 = R\$ 270.000,00$$

Em números redondos:

V = R\$ 270.000,00

(DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)

PARA OUTUBRO DE 2022

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

O presente laudo consta de 10 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores, sendo esta última datada e assinada por este perito.

Santos, 20 de outubro 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