

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

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

Processo Digital nº: 1001806-29.2023.8.26.0590

Classe – Execução

Requerente: Condomínio Edifício Verona

Requerido: Benedita Elias da Silva Oliveira

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, informando ainda que aguarda o depósito dos honorários a final.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 01 de setembro de 2025

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 12 do Edifício Verona, situado na Rua Lima Machado 148, Centro, neste Município e Comarca de São Vicente

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado, dirigiu-se este signatário ao local, onde efetuou a vistoria do local, colhendo todos os dados de interesse ao presente laudo.

2.1 - DO LOCAL

LOCAL: Rua Lima Machado

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Centro

ZONA: ZC – Zona de Qualificação Central

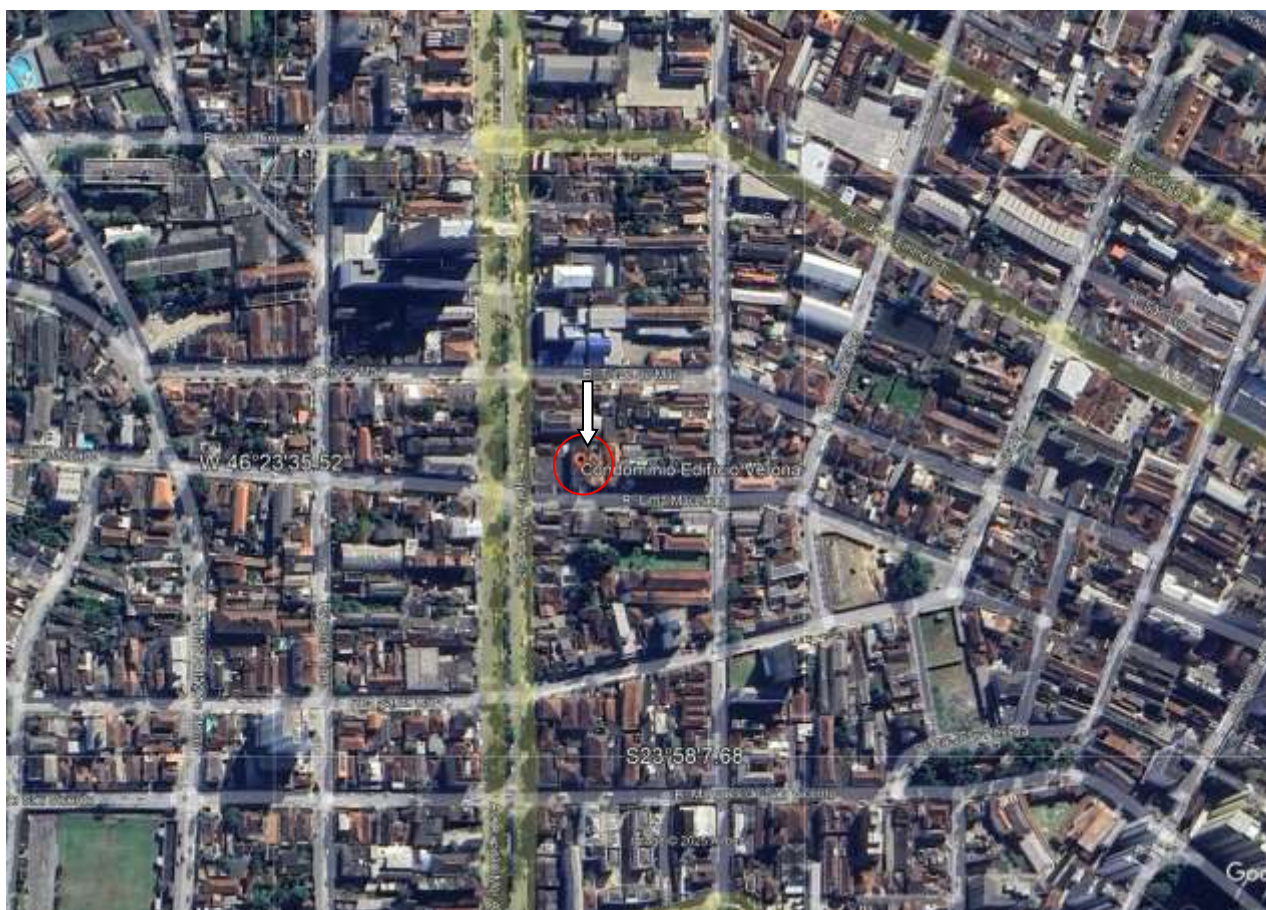
CARACTERÍSTICAS: Caracteriza-se o local pela predominância de casas e edifícios plurihabitacionais de padrão médio a simples.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções

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 aérea a seguir juntada ilustra a situação do imóvel avaliado.



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

2.2 - DO IMÓVEL

O Edifício Verona é composto por térreo com vagas de garagem sob pilotis, hall de entrada e banheiro, e três pavimentos tipo, com quatro unidades por andar. As garagens não são demarcadas sendo de uso comum. Possui estrutura de concreto armado e fachada revestida com pastilhas cerâmicas.

O apartamento 12, situa-se no 1o. Andar, sendo constituído por hall de entrada, sala, dormitório, banheiro, hall interno, cozinha, área de serviço e WC.

Apesar de agendada a vistoria com publicação para as partes, a requerida não estava presente para franquear a entrada no imóvel. Sendo assim a avaliação foi efetuada por paradigma, com base na tipologia construtiva, que apresenta as seguintes características:

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como: pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções

Pisos: cerâmica simples, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria, peças sanitárias básicas, de modelos simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum

A matrícula 75911, do CRI de São Vicente, assim descreve o imóvel.

1	MATRÍCULA	2	RUA E N.º DO IMÓVEL OU SUA DENOMINAÇÃO			
	75911		APTO 12 - EDIF. VERONA, à rua Lima Machado nº 148			
	MUNICÍPIO		3 CADASTRO			
	SÃO VICENTE		Quadra	Rua	N.º	Setor
4	CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES:					
<p>O APARTAMENTO SOB NUMERO 12, localizado no 1º andar-tipo ou 2º pavimento do CONDOMINIO EDIFICIO VERONA, à rua Lima Machado nº 148, - perimetro urbano desta comarca, contendo as seguintes peças: hall de entrada, sala, dormitório, banheiro, corredor interno de circulação, cozinha, área de serviço e W.C. de empregada, possuindo a área útil de 57,1062ms², a área comum de 27,0530ms², perfazendo a área total de 84,1592ms², pertencendo-lhe, tanto no terreno como nas coisas de uso comum uma área ideal de 35,6898ms² ou 8,6546% do todo do terreno,- confrontando: pela frente, para quem entra no mesmo, com o hall de circulação e escadarias do respectivo pavimento; pelo lado*direito de circulação e escadarias do respectivo pavimento, direito com a área de recuo lateral do prédio, pelo lado esquerdo com o apartamento 11 e pelos fundos com a fachada da frente do prédio.-</p>						

Seguem-se fotos.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 1 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



Foto 1 – Vista da Rua Lima Machado e características locais



Foto 2 – Vista Frontal do Edifício Verona

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



Foto 3 – Vista da garagem e de área atingida por vazamentos da unidade 12.

A unidade 12 possui vazamentos ativos nas áreas molhadas e necessita de reparos.

A edificação possui uma idade aparente de 30 anos.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções

3 - AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será calculado 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.

Duas são 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.
- **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.

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

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:

- **Variável 1:** ÁREA ÚTIL CONSTRUÍDA (A_C), expressa em metros quadrados.
- **Variável 2:** ÍNDICE FISCAL (IF), extraído da Planta de Valores Genéricos de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de Santos, expresso em R\$ / m².
- **Variável 3:** ÍNDICE PADRÃO DEPRECIADO (P_{dp}): Variável padrão construtivo depreciado, obtida pelo produto entre o Coeficiente do Padrão Construtivo do imóvel (corrige distorções relativas ao padrão e de materiais de acabamentos) e a Depreciação do imóvel (em função da idade, obsolescência e do estado de conservação) das amostras utilizadas – Utilizado o EVV - SANTOS;

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

Foram então adotados os elementos amostrais abaixo relacionados:

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Útil	Padrão Dp	Índice Fiscal	Valor Unitário	Valor Total
Rua do Colégio, nº 41/43	3º andar	Centro	Imobiliária Pousada	(13) 98123-3669	54	0,4082	150,74	2583,33	139500,00
Rua Floriano Peixoto, nº 49	3º andar	Boa Vista	Regina - Newcore	(11) 4580-4274	55	0,6599	633,04	4336,36	238500,00
Avenida Capitão-Mor Aguiar, nº 318	2º andar	Centro	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	84	0,4716	284,7	3160,71	265500,00
Rua do Colégio, nº 41/43	3º andar	Centro	Renato - Newcore	(11) 4580-4274	55	0,4082	150,74	2618,18	144000,00
Rua Cândido Rodrigues, nº 333	2º andar	Gonzaguinha	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	51	0,42	569,46	3705,88	189000,00
Rua Ipiranga, nº 486	1º andar	Centro	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	45	0,5305	361,78	4200,00	189000,00
Rua Campos Sales, nº 75	2º andar	Centro	Vanessa Keiko	(13) 3473-3131	78	0,5851	318,2	3288,46	256500,00
Rua Mem de Sá, nº 149	térreo	Boa Vista	Marco Antônio - Newcore	(11) 4580-4274	85	0,4716	611,54	4023,53	342000,00
Avenida Nove de Julho, nº 622	1º andar	Vila Cascatinha	Ilza S. Fernandes	(11) 99135-5083	55	0,7926	142,38	3763,64	207000,00
Rua General Etchegoyen, nº 285	1º andar	Vila Cascatinha	Painel Imóveis	(13) 3222-1818	57	0,6599	147,34	2826,32	161100,00
Avenida Mota Lima, nº 271	Edifício Rochinha	Vila Pedro Duarte	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	83	0,5851	207,68	2710,84	225000,00
Avenida Mota Lima, nº 75	1º andar	Vila Pedro Duarte	Progresso Imóveis	(13) 3321-6009	80	0,6354	217,71	2587,50	207000,00
Rua Avador Bitencourt, nº 128	Edifício Hípico	Vila Pedro Duarte	Contrato Imóveis	(13) 3569-7000	78	0,6812	212,7	2538,46	198000,00
Rua Carijós, nº 573	Edifício Parque Tropic	Parque São Vicente	Sandra - Newcore	(11) 4580-4274	80	0,5851	84,41	2362,50	189000,00
Rua Guarany, nº 26	-	Parque São Vicente	Farol 13	(13) 98865-2769	85	0,4082	96,41	2234,12	189900,00
Rua Travessa do Parque, nº 55	1º andar	Parque São Vicente	Painel Imóveis	(13) 3222-1818	39	0,9069	87,58	5538,46	216000,00
Rua Bento Viana, nº 619	1º andar	Parque Bitaru	Regina - Newcore	(11) 4580-4274	61	0,6354	212,06	2803,28	171000,00
Rua Bento Viana, nº 105	Edifício Mar Pequeno	Parque Bitaru	Vanessa Keiko	(13) 3473-3131	43	0,6354	176,71	3348,84	144000,00
Rua Bento Viana, nº 117	Edifício Mar Pequeno	Parque Bitaru	Simão Imobiliária	(13) 3468-6991	81	0,5851	176,71	2777,78	225000,00
Rua Capitão Gregório de Freitas, nº 601	2º andar	Parque São Vicente	Imobiliária Pousada	(13) 98123-3669	30	0,5851	87,58	4500,00	135000,00
Avenida Nove de Julho, nº 290	Edifício Nove de Julho	Vila Cascatinha	Santos Conecta	(13) 99666-7593	47	0,866	207,68	4595,74	216000,00

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 "Vu" - valor locativo e os valores das variáveis independentes já citadas.

Para a determinação da regressão simples que melhor explica a variação do valor locativo 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 e modelagem estatística, que permitiram a obtenção do seguinte modelo:

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções

Valor Total = 1/(+1,079850179E-005

-3,965622846E-010 * Área Útil²

-4,791658812E-006 * Padrão Dp

-4,244701885E-009 * Índice Fiscal)

Seguem-se os resultados estatísticos do modelo adotado.

Dados do modelo:	21
Dados utilizados:	21
Variáveis do modelo:	4
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,920284628	0,906903434
Coef. de determinação	0,846923796	0,822473839
Desvio padrão	5,05046E-07	22355,83135

Normalidade:	[71, 90, 100]
--------------	----------------

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Área Útil	4.285,24	900,00	7.225,00	0,00	-7,32	0,01	x ²
Padrão Dp	0,60	0,41	0,91	0,00	-5,51	0,01	x
Índice Fiscal	244,63	84,41	633,04	0,00	-6,10	0,01	x
Valor Total	0,00	0,00	0,00	0,00	15,53	0,01	1/y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos	Graus de	Quadrado	F
Explicada	2,3991E-11	3	7,997E-12	31,35193
Não explicada	4,3362E-12	17	2,551E-13	
Total	2,8327E-11	20		

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

Verifica-se que o coeficiente de determinação é igual a 0,8469, isto é, existe uma probabilidade de 94,69% da variação do valor unitário do terreno em relação aos atributos considerados ser explicada pela função de regressão.

Testadas as hipóteses de que os regressores fossem nulos (isto é, que os valores encontrados fossem igual à zero), elas foram recusadas por terem significâncias inferiores ao níveis expressos pelas Normas (o regressor para índice fiscal foi 0,01% e o regressor para padrão depreciado foi de 0,01%, o regressor área foi de 0,01%). Logo, estas variáveis podem ser aceitas como importantes para a formação do valor unitário de terreno do imóvel.

Testada 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.

Verificou-se a possível existência de dependência linear entre as variáveis independentes. Como as correlações isoladas encontradas foram inferiores a 0,80, rejeita-se a hipótese de multicolinearidade entre as três variáveis independentes, como se vê nos resultados abaixo reproduzidos.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Avaliações, Perícias e Inspeções

Área Útil	x ²	x1	0	-0,33	0,08	-0,59
Padrão Dp	x	x2	-0,33	0	-0,25	-0,18
Índice Fiscal	x	x3	0,08	-0,25	0	-0,52
Valor Total	1/y	y	-0,59	-0,18	-0,52	0

Correlações isoladas

Área Útil	x ²	x1	0	0,79	0,72	0,87
Padrão Dp	x	x2	0,79	0	0,74	0,80
Índice Fiscal	x	x3	0,72	0,74	0	0,83
Valor Total	1/y	y	0,87	0,80	0,83	0

Correlações com influência

Verificou-se a não existência de autocorrelação entre as variáveis independentes. A função de regressão adotada, rejeita a autoregressão ao nível de 90%.

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 e ou pontos influenciantes como demonstram os gráficos a seguir reproduzidos.

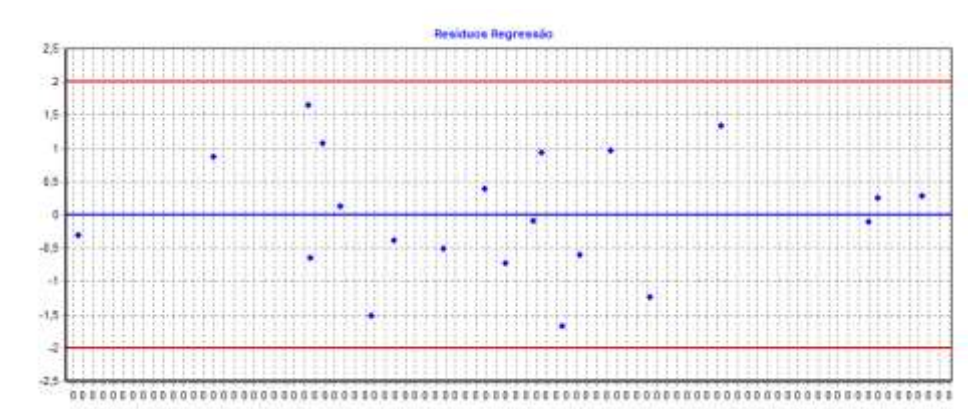


Gráfico 1 - Outliers

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções

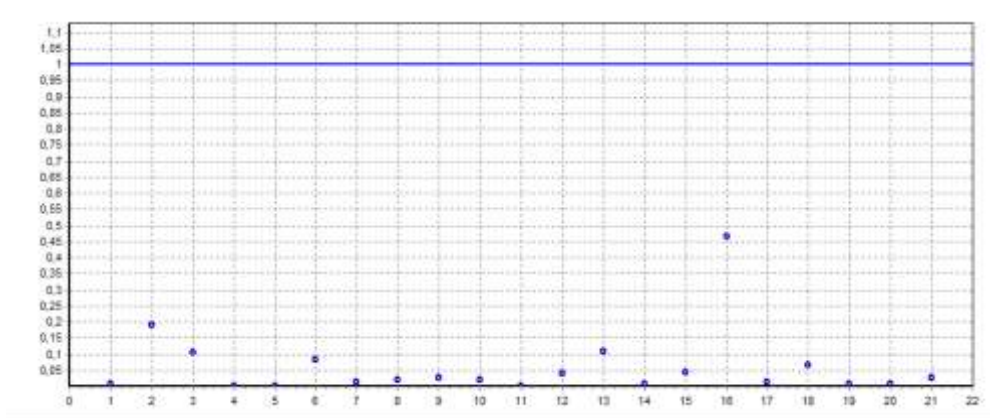
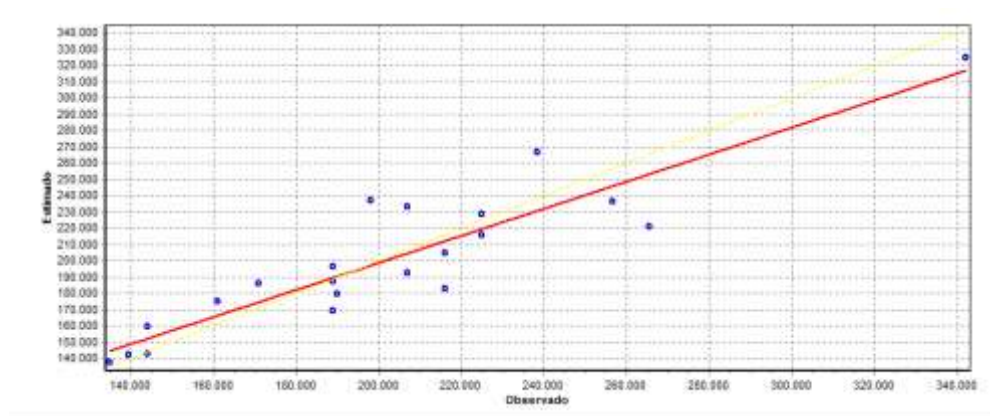


Gráfico 2 – Teste de Cook

Outro ponto importante a ser analisado é que o poder de predição do modelo que deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, o qual deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.



Analisando-se este gráfico e considerando todos os demais testes estatísticos realizados, conclui-se que a função de regressão encontrada reflete uma verdadeira situação de mercado para a variação do valor unitário de venda na região estudada.

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

Tem-se então o seguinte valor unitário:

Dados para a projeção de valores:

Área Útil = 57,10

Padrão Dp = 0,4450

Índice Fiscal = 284,70

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo = 2.738,73

Médio = 2.840,83

Máximo = 2.950,84

Valor Total

Mínimo (3,59%) = 156.381,69

Médio = 162.211,49

Máximo (3,87%) = 168.492,78

Intervalo Predição

Mínimo (10,35%) = 145.429,93

Máximo (13,04%) = 183.371,21

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 137.879,77

RL Máximo = 186.543,22

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

O imóvel em tela necessita de reparos e possui vaga de garagem coletiva, com necessidade de manobras, estando situado próximo ao centro do Município. Neste sentido entendemos que o imóvel possui uma liquidez média para baixa.

Assim sendo, adotando-se o termo médio do intervalo de confiança, tem-se o seguinte valor para o imóvel avaliando, em números de mercado:

VI = R\$ 162.000,00

(cento e sessenta e dois mil reais)

Para agosto de 2025.

A presente avaliação possui grau de fundamentação II, como demonstrado abaixo e grau de precisão III.

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

4 - ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 18 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores sendo esta última datada e assinada por este perito.

Santos, 01 de setembro de 2025.

ENG. RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA/SP 060181035

Perito Judicial em diversas Comarcas 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