

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

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

AÇÃO: ALIENAÇÃO COISA COMUM

AUTOR: KATIA MOTTA MARQUES

RÉU: DANILO ALVES DA SILVA

PROC. No.: 1011740-84.2018.8.26.0590

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, 15 de dezembro de 2020.

Ricardo Ferreira de Souza Lyra

CREA 060181035

LAUDO PERICIAL

1 - INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo avaliar o imóvel constituído pelo terreno e benfeitorias situados no número 125 da Rua Dr. Paulo Horcel, neste Município e Comarca de São Vicente.

2 - VISTORIA

2.1 - DO LOCAL

LOCAL: Rua Paulo Horcel 125

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Japuí

ZONA: Residencial

CARACTERÍSTICAS: Caracteriza-se o local pela predominância de residências horizontais de padrão médio e econômico.

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

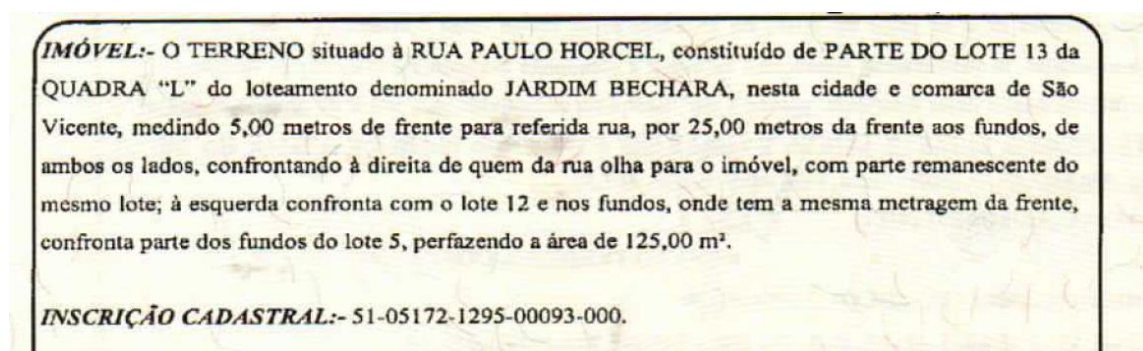
O mapa a seguir juntado ilustra a situação do imóvel avaliando.



2.2 - DO IMÓVEL

O imóvel avaliando, é composto por terreno mais benfeitorias.

O terreno de acordo com matrícula 140005 do CRI de São Vicente possui a seguinte descrição.



RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Sobre o terreno existe uma edificação geminada, com dois pavimentos e edícula nos fundos, sendo ainda o recuo frontal coberto.

O pavimento térreo é composto possui sala, banheiro, cozinha e dormitório. Possui piso cerâmico e paredes pintadas com látex nas áreas secas e revestidas com azulejos nas áreas molhadas.

O pavimento superior é composto por uma suíte frontal com terraço, banheiro, hall e dormitório dos fundos. Esse pavimento não tem suas obras acabadas, faltando a execução do banheiro social. As áreas secas acabadas possuem piso cerâmico, paredes pintadas com látex, portas de madeira e esquadrias de alumínio.

A residência em tela possui a área construída total de 161,84 m², e apresenta estado de conservação que necessita de reparos de simples a importantes.

Seguem-se fotos do imóvel.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



Foto 1 – Vista frontal do imóvel



Foto 2 – Vista do recuo frontal e recuo lateral.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



Foto 3 – Vista da Sala



Foto 4 – Vista do Banheiro

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



Foto 5 – Vista da cozinha



Foto 6 – Vista do dormitório térreo

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



Foto 7 – Vista da suíte frontal



Foto 8 – Vista do quarto superior dos fundos

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D



Foto 9 – Vista de banheiro inacabado



Foto 10 – Vista da edícula

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 foi 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.

Com base no banco de dados deste signatário e adotadas as metodologias recomendadas encontramos o valor unitário de terreno representativo para o local igual a R\$ 820,00/m² e obtém-se o seguinte valor para o terreno, em números de mercado:

$$VT = 125,00 \text{ m}^2 \times 820,00$$

$$VT = \text{R\$ } 102.500,00$$

Em números de mercado

$$\text{VT} = \text{R\$ } 100.000,00$$

(cem mil reais)

3.2 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

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

$$V_b = A_c \times V_c \times F_d$$

onde: A_c = área construída

V_c = valor unitário de construção

F_d = 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-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 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 - I _r - (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

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.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

Na avaliação do imóvel será considerado o estado geral da edificação, considerando as particularidades do pavimento térreo e pavimento superior.

Segundo as características do imóvel temos:

Padrão: Casa Padrão Simples

Valor Unitário: $0,91 \times H8N = 0,91 \times 1.531,08 = R\$ 1.393,28/m^2$

Fator de depreciação = $(0,538 \times 0,8) + 0,2 = 0,6304$

Área construída: 161,84

$V_c = 161,84 \text{ m}^2 \times R\$ 1.393,28 \times 0,6304$

$V_c = R\$ 142.148,00$

Em números de mercado:

$V_c = R\\$ 142.000,00$ (cento e quarenta e dois mil reais)

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

3.3 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela soma do valor do terreno
mais construções:

$$VI = R\$ 100.000,00 + R\$ 142.000,00$$

$$VI = R\$ 242.000,00$$

(duzentos e quarenta e dois mil reais) para dezembro de 2020.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

4 – RESPOSTA AOS QUESITOS

1) Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado.

R.: Reporta-se ao item 2 deste laudo.

2) Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.

R.: Reporta-se ao item 3 deste laudo.

3) Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para locação.

R.: Considerado o valor de venda e aplicada a taxa de rendimento de 0,45% ao mês, divulgada pela FIPE-ZAP, tem-se o valor locativo igual a R\$ 1.090,00 (um mil e noventa reais) mensais.

4) O imóvel se encontra em boas condições de uso?

R.: O imóvel necessita de reparos de simples a importantes.

5) É possível criar no imóvel outra entrada/saída, ou seja, dividir o imóvel para duas pessoas morarem sem ter comunicação entre elas?

R.: A escadaria de acesso é interna e na sala, A divisão do imóvel em dois demandaria estudos arquitetônicos e de necessidade de aprovação de projetos junto ao poder público, que não é objeto da presente perícia.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

6) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão.

R.: NÃO.

7) Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras ou desenvolvimento da região.

r.: O imóvel encontra-se descrito e ilustrado no presente laudo.

8) Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais.

R.: SIM, é um região residencial.

9) Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

R.: SIM, o bairro é servido por transporte público.

10) Esclareça o Sr. Perito a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

R.: Reporta-se ao discorrido no corpo deste laudo.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
CREA 181035/D

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 17 fls. deste papel, impressas em um só lado, rubricadas as anteriores sendo esta última datada e assinada por este perito.

São Vicente, 05 de agosto de 2020.

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*