



Exmo (a). Dr (a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande/SP.

Processo: 1017825-03.2019.8.26.0477

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JUDAS TADEU III

Executado: RENATO RODRIGUES FRANCO

Luís Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA nº 0601961430, PERITO DO JUÍZO nomeado por V. Exa. e compromissado nos autos do processo em referência, tendo efetuado as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi conferida, vem respeitosamente apresentar os resultados auferidos, consubstanciados no presente LAUDO PERICIAL, descrito a seguir e com base nas prerrogativas do Art. 473 da CPC - Lei 13.105 de 16 de março de 2015.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.



1- INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação de um apartamento no Edifício São Judas Tadeu III - Apto: 16 - Rua Bolívia, 157 - V. Guilhermina - Praia Grande - S.P onde CONDOMINIO EDIFICIO SAO JUDAS TADEU III, o Requerente promove ação contra RENATO RODRIGUES FRANCO, o Requerido, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

2- HISTÓRICO

Em 07 de fevereiro de 2.011 foi protocolada a presente ação através de petição por parte do CONDOMINIO EDIFICIO SAO JUDAS TADEU III, o Requerente, contra RENATO RODRIGUES FRANCO, o Requerido, na Vara Cível da Comarca de Santo André - SP, protocolado em 11/12/2.019 nas folhas 3 a 6.

Nas folhas 01 e 02 consta a Carta Precatória.

Nas folhas 38 a 41 consta a Certidão de Matrícula, protocolada em 30/04/2.020.

Na folha 50, consta a nomeação do Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datada de 06/07/2.021.

Na folha 55, consta o agendamento da Vistoria, protocolado em 28/10/2.021.

Na folha 56, consta o Despacho para ciência às partes da data agendada pelo Perito para a realização da vistoria (dia 22/11/2.021 às 8h45.), datada de 01/11/2.021.

3- IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme vistoria realizada em 22/11/2.021, constatamos ser um apartamento com área útil de 70,434 m², possui dois quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, apartamento com piso em cerâmica, revestimento na área molhada e pintura nas paredes com desgastes em alguns cômodos do imóvel, possui vaga de garagem coberta e rotativa.

Instalação elétrica e hidráulica em pleno funcionamento obedecendo a projetos padrão de instalação.

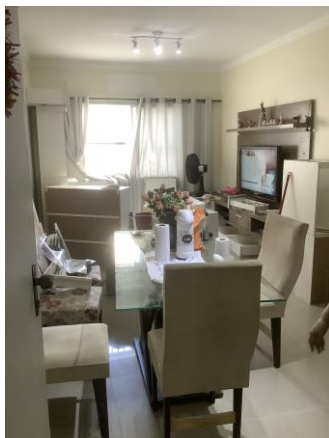
4- CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

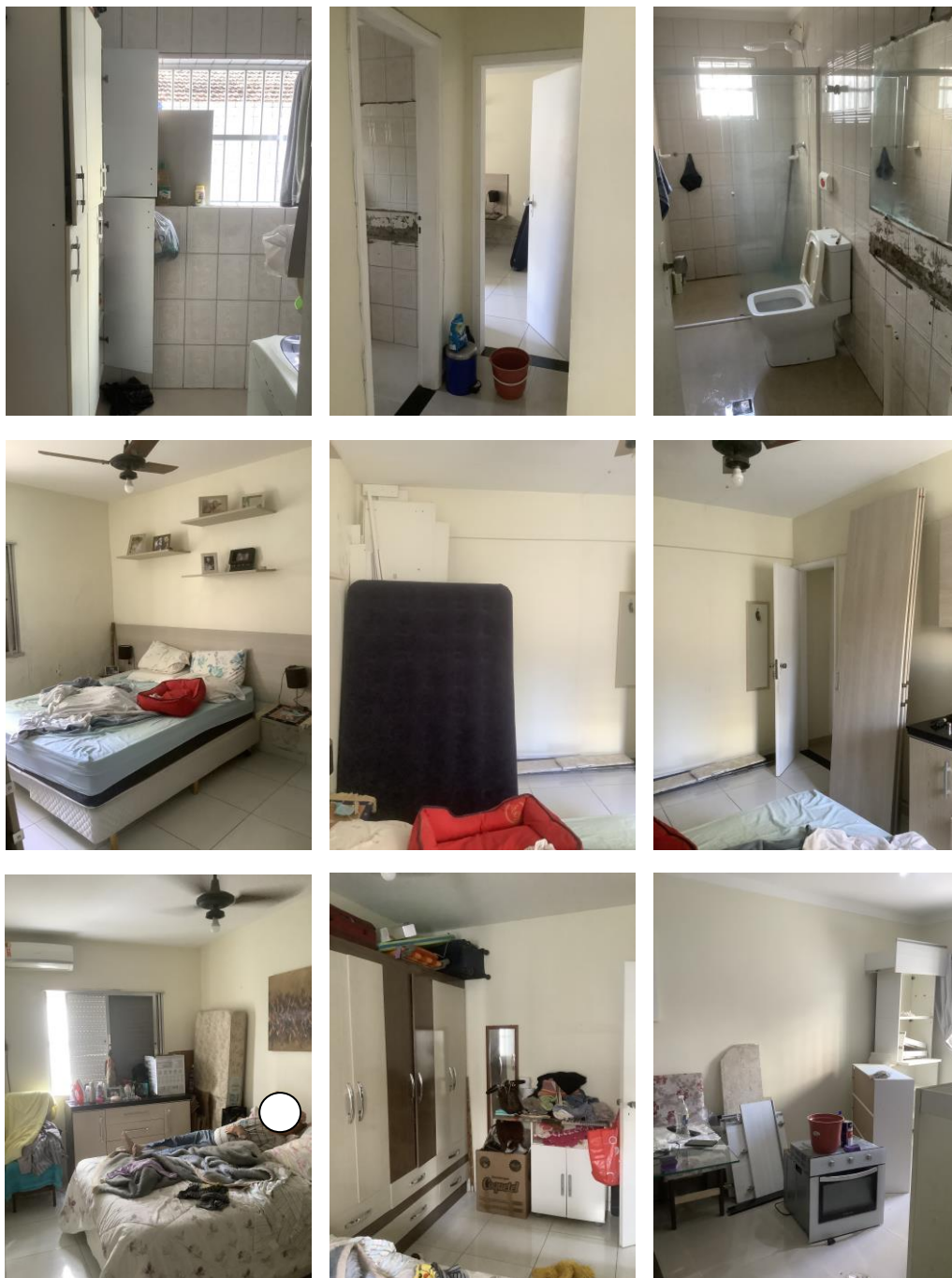
O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de água tratada, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;

- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública, coleta de lixo;
- Entrega postal.

5- LAUDO FOTOGRÁFICO





6- ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

- Após a análise dos autos nos dirigimos em 22 de novembro de 2021 às 8h45, no imóvel localizado na rua Bolívia, nº 157 – apto. 16 – Vila Guilhermina - Praia Grande – S.P, a fim de realizar as vistorias e avaliações técnicas para a confecção do presente Laudo Pericial.
- Durante a diligência, que tomou cerca de meia hora, fomos acompanhados pelas seguintes pessoas, que forneceram as informações complementares para o desenvolvimento do presente trabalho.



- Danilo Martins – Zelador
- Adilson Alves Basil - Morador
- Maria das Graças Basil – Mãe do Sr. Adilson

7- PERSPECTIVAS DO MERCADO

Ainda que não seja possível garantir um constante crescimento do mercado imobiliário para 2.021, em meio à pandemia e uma situação econômica totalmente instável, o mercado imobiliário vem nos surpreendendo gradativamente, com a facilidade de financiamento e implantação de programas habitacionais pelo Governo, como o projeto Casa Verde e Amarela 2.021, à aquisição de imóveis se tornou mais acessível.

A população cresce a cada ano e o déficit habitacional permanece elevado, com o aumento dos aluguéis a população vem investindo na compra da casa própria, seja para imóveis prontos, ou aquisição de terrenos juntamente com a construção, transformando aquele valor do aluguel em uma prestação da casa própria.

8- VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS

O método de avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Segue, portanto, pesquisa de mercado entre ofertas a venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a homogeneização para comparação com o imóvel avaliando, detalhe que todos os elementos comparativos estão localizados no mesmo bairro do imóvel objeto, com imóveis que estejam aptos a homogeneização para a respectiva avaliação do imóvel objeto.

Elemento 01: Apartamento nº 53 com área útil de 82 m², localizado no mesmo condomínio do imóvel objeto, com as mesmas características, vendido em novembro de 2.020 por R\$ 200.000,00 - Informações obtidas no local.

Elemento 02: Apartamento nº 45 com área útil de 82 m², localizado no mesmo condomínio do imóvel objeto, com as mesmas características, vendidas em janeiro de 2.021 por R\$ 230.000,00 - Informações obtidas no local.

Elemento 03: Apartamento nº 52 com área útil de 82 m², localizado no mesmo condomínio do imóvel objeto, com as mesmas características, disponível a venda por R\$ 220.000,00 - Informações obtidas no local.

Elemento 04: Apartamento nº 42 com área útil de 82 m², localizado no mesmo condomínio do imóvel objeto, com as mesmas características, disponível a venda por R\$ 220.000,00 - Informações obtidas no local.



Elemento 05: Apartamento com 75 m², com dois quartos e um banheiro, à venda por R\$ 235.000,00, código ap7808, na rua Bolívia – Vila Guilhermina – Praia Grande, a 300 metros do mar. Prédio com elevador e salão de jogos, muito bem localizado na Vila Guilhermina, com fácil acesso ao comércio, bem pertinho da feira de artesanato – anunciado a venda pelo grupo SCLP – Informações obtidas no site Viva real.

9- PLANILHAS DE CÁLCULO HOMOGENEIZADAS

VALOR DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	AREA m ²	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	82,00	R\$ 200.000,00
ELEMENTO 02	82,00	R\$ 230.000,00
ELEMENTO 03	82,00	R\$ 220.000,00
ELEMENTO 04	82,00	R\$ 220.000,00
ELEMENTO 05	75,00	R\$ 235.000,00

VALOR DAS AMOSTRAS POR METRO QUADRADO				
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS	÷	METRAGEM	VALOR POR m ²
ELEMENTO 01	R\$ 200.000,00	÷	82,00	R\$ 2.439,02
ELEMENTO 02	R\$ 230.000,00	÷	82,00	R\$ 2.804,88
ELEMENTO 03	R\$ 220.000,00	÷	82,00	R\$ 2.682,93
ELEMENTO 04	R\$ 220.000,00	÷	82,00	R\$ 2.682,93
ELEMENTO 05	R\$ 235.000,00	÷	75,00	R\$ 3.133,33
VALOR TOTAL DAS AMOSTRAS =				R\$ 13.743,09

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados por metro quadrado

VALOR DAS AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS		QUANT. DE AMOSTRAS	VALOR POR m ²
R\$ 13.743,09	÷	5	R\$ 2.748,62
ASSIM PARA O VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO			
VALOR POR METRO QUADRADO	×	ÁREA ÚTIL	VALOR DO IMÓVEL
R\$ 2.748,62	×	70,434	R\$ 193.596,30

Valor do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizando R\$ 2.748,62 x 70,434 = R\$ 193.596,30.



Levando-se em consideração o aquecimento dos valores imobiliários e o crescimento das vendas nos últimos meses, consideraremos uma valorização de 10% para os cálculos de avaliação deste imóvel, sendo $R\$ 193.596,30 \times (+ 10 \%) = R\$ 212.955,93$.

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor estimado do imóvel para venda é de: R\$ 213.000,00 (duzentos e treze mil reais).

10- CONCLUSÕES

Diante dos dados apurados concluímos que:

- **O valor mensurado para a venda do imóvel é de R\$ 213.000,00 (duzentos e treze mil reais).**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos como concluído o presente Laudo Pericial, composto por 07 (sete) folhas numeradas, sendo esta última folha datada e assinada por este Perito.

Praia Grande, 25 de novembro de 2.021.

Luís Henrique M. de Souza

CREA - 0601961430