

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 1507 do Edifício Caribe, situado na Rua Saldanha da Gama 217, Município e Comarca de São Vicente - SP

2 - VISTORIA**2.1 - DO LOCAL**

LOCAL: Rua Saldanha da Gama

MUNICÍPIO: São Vicente

BAIRRO: Itararé

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.

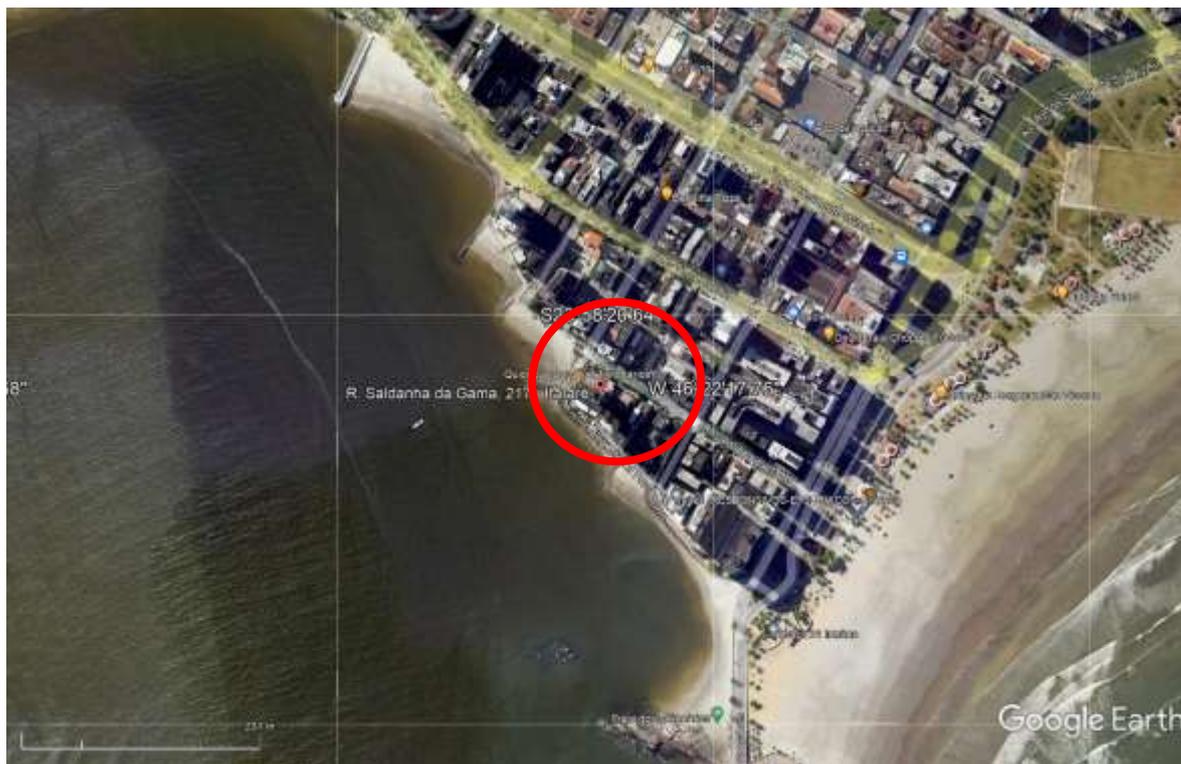


FOTO 1 – VISTA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.2 - DO IMÓVEL

O Edifício Caribe é constituído por um edifício plurihabitacional, com 26 pavimentos, 4 elevadores, térreo e mezaninos com garagens, hall de entrada, piscina, área de ginástica, salão de festa e 22 pavimentos tipo com o total de 154 unidades autônomas.

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 2 – VISTA FRONTAL DA EDIFICAÇÃO

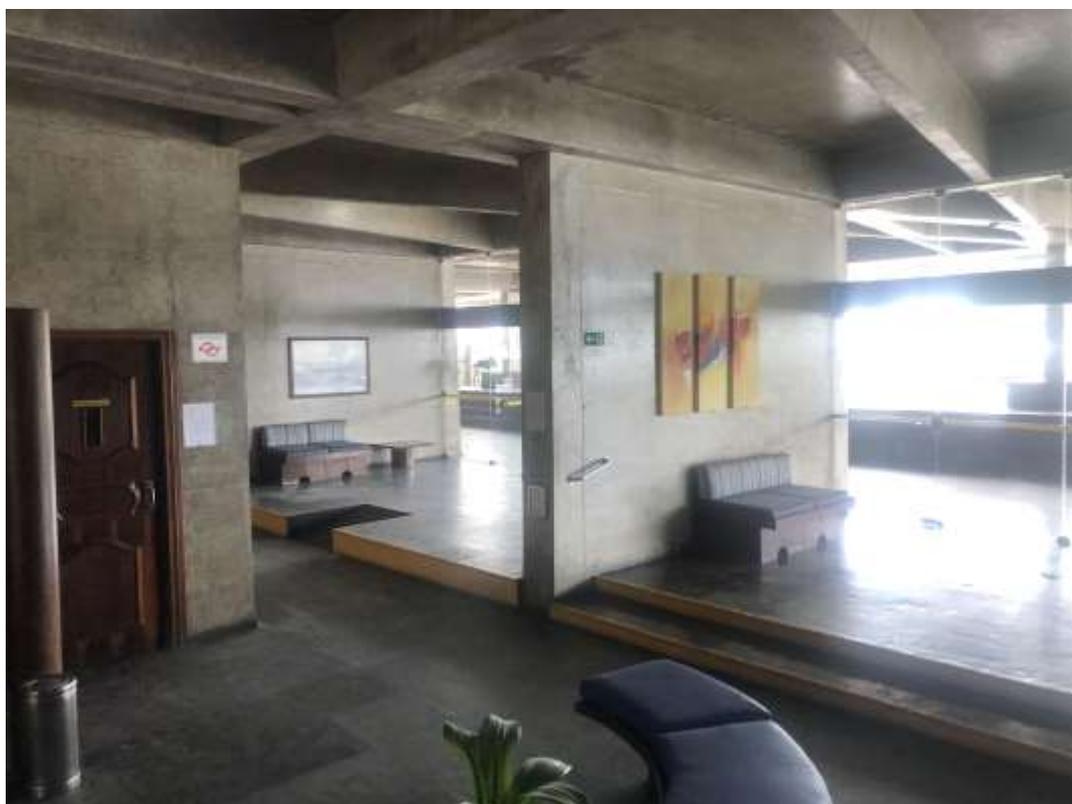


FOTO 3 – VISTA DO HALL SOCIAL

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

FOTO 4 – VISTA DO DECK DA PISCINA

O APARTAMENTO Nº 1.507 do EDIFÍCIO CARIBE, situa-se no 15º andar ou 18º pavimento, com uma área útil de 116,00m², área comum de 29,00m², área total de 145,00m² e fração ideal de 15,090 m² ou 580 pontos no condomínio, sendo objeto da Matrícula 95.356 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente.

A unidade é composta por sala em dois ambientes, dois dormitórios, dois banheiros, cozinha, área de serviço com cômodo conjugado. Possui o piso em placas cerâmicas, paredes pintadas com látex nas áreas secas e revestidas com azulejos nas áreas molhadas, portas de madeira e esquadrias de alumínio.

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

O apartamento apresenta-se em péssimo estado de conservação e limpeza, com trincas nas paredes, pintura deteriorada, pisos e azulejos quebrados, falta de aparelhos sanitários e hidráulicos, esquadrias deterioradas e até retiradas, necessitando portanto de reparos importantes.

Seguem-se fotos do apartamento.



FOTO 5 – VISTA DA SALA – NOTA-SE A SUJEIRA E FOLHA DA JANELA DETERIORADA

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções



FOTO 6 – OUTRA VISTA DA SALA E TRINCA NA PAREDE



FOTO 7 – VISTA DAS ESQUADRIAS DETERIORADAS E DE DANOS NOS
REVESTIMENTOS DO TETO DA SALA

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA
Avaliações, Perícias e Inspeções

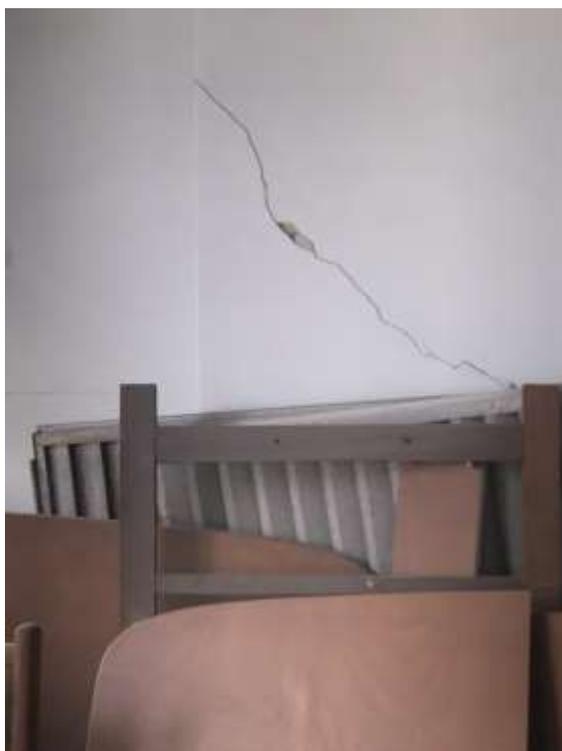


FOTO 8 – DETALHE DE RACHADURA EM PAREDE DA SALA



FOTO 9 – DETALHE DA COZINHA COM QUEDA DE AZULEJOS E
AUSENCIA DE TORNEIRAS E OUTRAS INSTALAÇÕES

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções***FOTO 10 – VISTA DO HALL DE DISTRIBUIÇÃO****FOTO 11 – VISTA DE UM DOS BANHEIROS, COM QUEDA DE AZULEJOS E AUSÊNCIA DE INSTALAÇÕES HIDRAULICO SANITÁRIAS**

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA*Avaliações, Perícias e Inspeções***FOTO 12 – VISTA DO OUTRO BANHEIRO**

FOTO 12 – VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO COM DEPENDENCIA CONJUGADA, SEM ESQUADRIAS ENTRE OS AMBIENTES BEM COMO JUNTO A FACHADA EXTERNA, QUEDA DE PLACAS CERÂMICAS E PISO DETERIORADO, ALEM DE TRINCAS NAS PAREDES

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

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

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 – : basear-se-à 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.

Elemento	Endereço	Fonte	Código	Contato	Valor	Área	F. Oferta	V. Unitário
1	Rua Saldanha da Gama 217	Luciana Abenante	GRJUKD7V	13-99784-3000	695000	173	0,9	3615,61
2	Rua Saldanha da Gama 217	Falcão Horus Consultoria	RLN 1147	13-3371-0697	1150000	211	0,9	4905,21
3	Rua Saldanha da Gama 217	Ricci Consult. Imob.	AP 01411	13- 33451671	1690000	320	0,9	4753,13
4	Rua Saldanha da Gama 217	Praiamar Imoveis	2717-78	13-3466-1967	330000	64	0,9	4640,63
5	Rua Saldanha da Gama 217	Falcão Horus Consultoria	RLN 1090	13-3371-0697	370000	65	0,9	5123,08
6	Rua Saldanha da Gama 217	Litoral House	AP 2602	13-4141-9292	690000	158	0,9	3930,38

Efetuando-se os procedimentos avaliatórios, tem-se os seguintes resultados, consideradas as características do imóvel avaliando:

Elemento	Valor Unitário	Índice Fiscal elemento	Índice Fiscal avaliando	Fator Transp.	Diferença (R\$) transposição	E H P L
1	R\$ 4.200,00	802,15	802,15	1,00	0,00	4200,00
2	R\$ 4.170,00	802,15	802,15	1,00	0,00	4170,00
3	R\$ 3.763,64	802,15	802,15	1,00	0,00	3763,64
4	R\$ 2.664,00	802,15	802,15	1,00	0,00	2664,00
5	R\$ 2.735,29	802,15	802,15	1,00	0,00	2735,29
6	R\$ 3.891,89	802,15	802,15	1,00	0,00	3891,89

Padrao Construtivo	Padrão Avaliando	Fator P. Const.	Diferença (R\$)	E H P C
2,172	2,172	1,00	0,00	4200,00
2,172	2,172	1,00	0,00	4170,00
2,286	2,172	0,95	-187,69	3575,95
2,172	2,172	1,00	0,00	2664,00
2,172	2,172	1,00	0,00	2735,29
2,172	2,172	1,00	0,00	3891,89

Foc Amostra	Foc Avaliando	Fator Foc	Diferença (R\$)	E H P DEPR
0,7	0,4368	0,62	-1579,20	2620,80
0,6872	0,4368	0,64	-1519,45	2650,55
0,7	0,4368	0,62	-1415,13	2348,51
0,6872	0,4368	0,64	-970,70	1693,30
0,6872	0,4368	0,64	-996,68	1738,62
0,6872	0,4368	0,64	-1418,12	2473,78

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

Teste de dispersão do resultado da aplicação dos fatores					
Unitário sem fatores	Loc	Loc + Const + Depr	Loc + Depr	Loc + Const	Depr + Const
R\$ 4.200,00	4200,00	2620,80	2620,80	4202,17	2620,80
R\$ 4.170,00	4170,00	2650,55	2650,55	4172,17	2650,55
R\$ 3.763,64	3763,64	2160,82	2348,51	3578,23	2160,82
R\$ 2.664,00	2664,00	1693,30	1693,30	2666,17	1693,30
R\$ 2.735,29	2735,29	1738,62	1738,62	2737,47	1738,62
R\$ 3.891,89	3891,89	2473,78	2473,78	3894,06	2473,78
3570,80	3570,80	2222,98	2254,26	3541,71	2222,98
695,06	695,06	429,65	431,05	688,85	429,65
19,47%	19,47%	19,33%	19,12%	19,45%	19,33%

Com base nos cálculos, considerado o resultado com menor dispersão, tem-se para o imóvel:

Área útil: 116,00 m²

Valor Unitário de venda: R\$ 2.254,26/m²

$V = 116,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.254,26/\text{m}^2 = \text{R\$ } 261.494,16$

Em números redondos:

V = R\$ 260.000,00

(DUZENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

PARA FEVEREIRO DE 2022