



1938/09

min. 10/12

Exmo (a). Dr (a). Juiz de Direito da MM. 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande - SP

Processo: 0015394-62.2009.8.26.0477

Requerente: CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL

Requerida: CLELIA SIGNORELLI AMERENO LUIZARI E OUTRO

Luis Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA sob nº 196.143/D, **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 uma casa, situado na rua Xixová, nº 642 – B. Boqueirão – Praia Grande - SP, onde a CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL, a Requerente, promove Ação de Execução, contra CLELIA SIGNORELLI AMERENO LUIZARI E OUTRO, os Requeridos, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

2- HISTÓRICO

Em 12 de março de 2.009 foi protocolada a presente ação através de petição por parte CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL, a Requerente, contra CLELIA SIGNORELLI AMERENO LUIZARI E OUTRO, os Requeridos.

Nas folhas 46 a 49 consta a Matrícula do Imóvel, protocolada em 07/06/2.018.

Na folha 374 consta a nomeação do Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datada de 08/02/2.019.

3- IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme vistoria realizada em 03/12/2.019, constamos ser uma casa térrea com 121,25 m² de área útil construída, casa geminada com dois quartos sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro, área nos fundos com despejo e lavanderia, todos os cômodos com piso frio e revestimento em cerâmica em toda área molhada com acabamento e pintura a látex, entrada para veículos por portão de ferro e portão para entrada social com piso em ardósia desgastados pelo tempo, porta de entrada em madeira, todas as janelas portas e esquadrias em madeira, sendo as janelas com grades de ferro, pequena área de quintal nos fundos. Nota-se desgaste pelo tempo em todo o imóvel e sem a devida manutenção. Instalação elétrica e hidráulica em pleno funcionamento obedecendo a projetos padrão de instalação.

Mapa de localização:





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.

5 - LAUDO FOTOGRÁFICO





6 - ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

- Após a análise dos autos nos dirigimos em 03 de dezembro de 2019 às 13h00 no imóvel localizado na rua Xixová, nº 642 – B. Boqueirão – Praia Grande - SP, a fim de realizar as vistorias e avaliações técnicas para a confecção do presente Laudo Pericial.
- Durante a diligência, que tomou cerca de uma hora, fomos acompanhados pelas seguintes pessoas, que forneceram as informações complementares para o desenvolvimento do presente trabalho.
 - ✓ Clelia Signorelli A. Luizari – Requerida
 - ✓ Carlos Alberto Luizari – Esposo da Requerida

7 - PERSPECTIVAS DO MERCADO

Em se tratando do Município de Praia Grande, a cidade passou por uma renovação na paisagem urbana e se tornou a queridinha do mercado imobiliário no litoral paulista.

Apesar da crise financeira, as pessoas não adiam os planos de comprar imóveis residenciais e ou comerciais que se adéquem a sua moradia e ou atividade, o motor da construção civil regional segundo em entrevista ao Grupo Tribuna pelo Prefeito da Cidade, a cidade registra um aumento de 26,3% em relação ao mesmo período de 2018.

Opções de terreno, valorização média do metro quadrado dos imóveis e infraestrutura nos bairros da orla são explicação para manter aquecido o mercado imobiliário, apesar da tímida recuperação econômica a nível Nacional.

Os números tornam a cidade a terceira mais cara no mercado regional, atrás de Bertioga e Santos, respectivamente. Em Praia Grande, o metro custa em média, R\$ 4.878,00 o m².

Conforme levantamento do Sindicato da Habitação (SECOVI). Hoje, sozinha, Praia Grande é responsável por mais da metade das unidades comercializadas nas nove cidades da Baixada Santista.



450

As Pesquisas para desenvolver esse trabalho foi feita entre imobiliárias da região, pelo mundo digital (ZAP IMÓVEIS) e entre corretores da região, afim de buscar imóveis que possuem as mesmas característica e próximas as do imóvel objeto desta avaliação.

O método utilizado para avaliação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, onde o valor é definido através de comparação com dados de mercado assemelhados.

A Amostragem é feita a partir de imóveis de referência, semelhantes e, na maioria das vezes, por ser uma característica importante para o cálculo de valor e por estar localizado na a região do imóvel avaliando. Método este previstos pela NBR 14653-1 - 4.2 Método Comparativos Direto de Dados de Mercado.

8 - VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS

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 e ou bairros imediatamente vizinhos a este.

Elemento 01

Localização: Rua Xixová - Canto do Forte

Fonte de informações: Roberto Antônio de Lima Imóveis

Características: Casa padrão, com dois quartos, sendo uma suíte, dois banheiros, sala, cozinha, área de serviços, uma vaga de garagem.

Área útil: 165,00 m²

Valor de venda: R\$ 375.000,00.

Elemento 02

Localização: Rua Xixová - Canto do Forte

Fonte de informações: House Forte - Imóveis

Características: Casa padrão, com dois quartos, um banheiro, sala, cozinha, área de serviços, uma vaga de garagem.

Área útil: 58,00 m²

Valor de venda: R\$ 195.000,00.

Elemento 03

Localização: Rua General Leitão de Carvalho - Canto do Forte

Fonte de informações: Central Imóvel

Características: Casa padrão, com três quartos, sendo dois suíte, três banheiro, sala, cozinha, área de serviços, duas vagas de garagem, quintal nos fundos.

Área útil: 102,00 m²

Valor de venda: R\$ 330.000,00.

Elemento 04

Localização: Rua Joaquim Teixeira de Carvalho, nº 702 - Canto do Forte

Fonte de informações: Martins Santos imóveis

Características: Casa padrão, com três quartos, sendo uma suíte, um banheiro, duas salas, cozinha, área de serviços, uma vaga de garagem.

Área útil: 130 m²

Valor de venda: R\$ 330.000,00.



Elemento 05

Localização: Canto do Forte

Fonte de informações: Pimentel imóveis

Características: Casa padrão, com dois quartos, um banheiro, sala, cozinha, área de serviços, uma vaga de garagem.

Área útil: 90 m²

Valor de venda: R\$ 370.000,00.

PLANILHAS DE CALCULO HOMOGENEIZADAS

VALOR DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	ÁREA m ²	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	165,00	R\$ 375.000,00
ELEMENTO 02	58,00	R\$ 195.000,00
ELEMENTO 03	102,00	R\$ 330.000,00
ELEMENTO 04	130,00	R\$ 330.000,00
ELEMENTO 05	90,00	R\$ 370.000,00

VALOR DAS AMOSTRAS POR METRO QUADRADO				
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS	÷	METRAGEM	VALOR POR m ²
ELEMENTO 01	R\$ 375.000,00	÷	165,00	R\$ 2.272,73
ELEMENTO 02	R\$ 195.000,00	÷	58,00	R\$ 3.362,07
ELEMENTO 03	R\$ 330.000,00	÷	102,00	R\$ 3.235,29
ELEMENTO 04	R\$ 330.000,00	÷	130,00	R\$ 2.538,46
ELEMENTO 05	R\$ 370.000,00	÷	90,00	R\$ 4.111,11
VALOR TOTAL DAS AMOSTRAS =				R\$ 15.519,66

De acordo com o mal estado de conservação do imóvel e por serem todos os elementos comparativos com situação a venda e nenhum negociado neste período, será aplicado um deságio de 5% + 10% respectivamente no valor final do imóvel, ou seja:

CALCULO DE DESÁGIO DAS AMOSTRAS POR ESTAREM TODAS DISPONÍVEIS A VENDA				
VALOR POR m ²		DESÁGIO DE 5% + 10%		VALOR POR M2
R\$	2.272,73	-15%	R\$ 340,91	R\$ 1.931,82
R\$	3.362,07	-15%	R\$ 504,31	R\$ 2.857,76
R\$	3.235,29	-15%	R\$ 485,29	R\$ 2.750,00
R\$	2.538,46	-15%	R\$ 380,77	R\$ 2.157,69
R\$	4.111,11	-15%	R\$ 616,67	R\$ 3.494,44
VALOR TOTAL				R\$ 13.191,71



09 - ANÁLISES DOS FATOS E PESQUISA

Analisando os elementos comparativos para cálculo do valor do metro quadrado do imóvel objeto desta avaliação, chegamos ao valor de:

VALOR HOMOGENEIZADO POR METRO QUADRADO	R\$ 13.191,71	÷	5	R\$ 2.638,34
--	---------------	---	---	--------------

Valor do imóvel avaliando é igual Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado.

Assim para o valor do imóvel avaliando:			
Valor homogeneizado		Área ÚTIL	Valor do IMÓVEL
R\$ 2.638,34	x	121,25	R\$ 319.898,73

Assim para o valor do imóvel avaliando:

Valor do imóvel avaliando = Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizando $121,25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.638,34 = \text{R\$ } 319.898,73$.

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto, podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel para venda é de: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

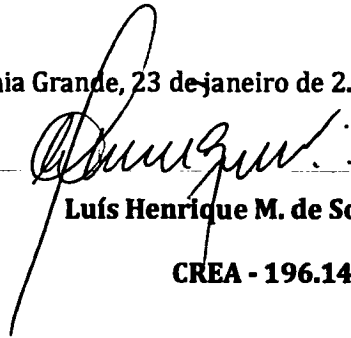
10 - CONCLUSÕES

Diante dos dados apurados concluímos que:

- O mercado imobiliário de imóveis para esse padrão está estável;
- O valor mensurado para venda do imóvel avaliado, é estimado em R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

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

Praia Grande, 23 de janeiro de 2.020.


Luis Henrique M. de Souza

CREA - 196.143/D