



427

o

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

Processo: 0000631-61.2006.8.26.0477

Requerente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUARTE E SILVA

Requerido: ALESSANDRA APARECIDA DE LIMA NAPOLITANO

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.

Tel.: 011 98458 5385 – E-mail: perito.luis@uol.com.br

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial neste identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98).

do digitalmente por RENATA SANTOS FERREIRA WOLSKI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2021 às 11:36, sob o número WPGE21701715961
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000631-61.2006.8.26.0477 e código 7322A49.



1- INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação de um imóvel residencial, localizado na avenida General Marcondes Salgado, nº 351 – apto. 57 – B. Aviação – Praia Grande - SP, onde o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUARTE E SILVA, o Requerente, promove Ação de Despesas Condominiais contra ALESSANDRA APARECIDA DE LIMA NAPOLITANO, a Requerida, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

2- HISTÓRICO

Em 27 de janeiro de 2.006 foi protocolada a presente ação através de petição por parte do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUARTE E SILVA, o Requerente, contra ALESSANDRA APARECIDA DE LIMA NAPOLITANO, o Requerido.

Na folha 414 consta a nomeação do Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datada de 22/04/2.019.

3- IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme vistoria realizada em 11/09/2.019, constamos ser um apartamento com área útil de 86,82 m², subdividido em dois quartos, sala ampla com sacada, com piso em cerâmica antiga, porém, em bom estado de conservação, pintura látex nas paredes em bom estado, toda área molhada com piso e revestimento cerâmico, banheiro com box, todas as janelas em alumínio, portas de madeira, banheiro completo, cozinha com armário embutido, rede de segurança nas janelas, sala dois ambientes com sacada com parapeito em vidro, possui uma vaga de garagem, acesso por elevadores e escadas de emergência.

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.

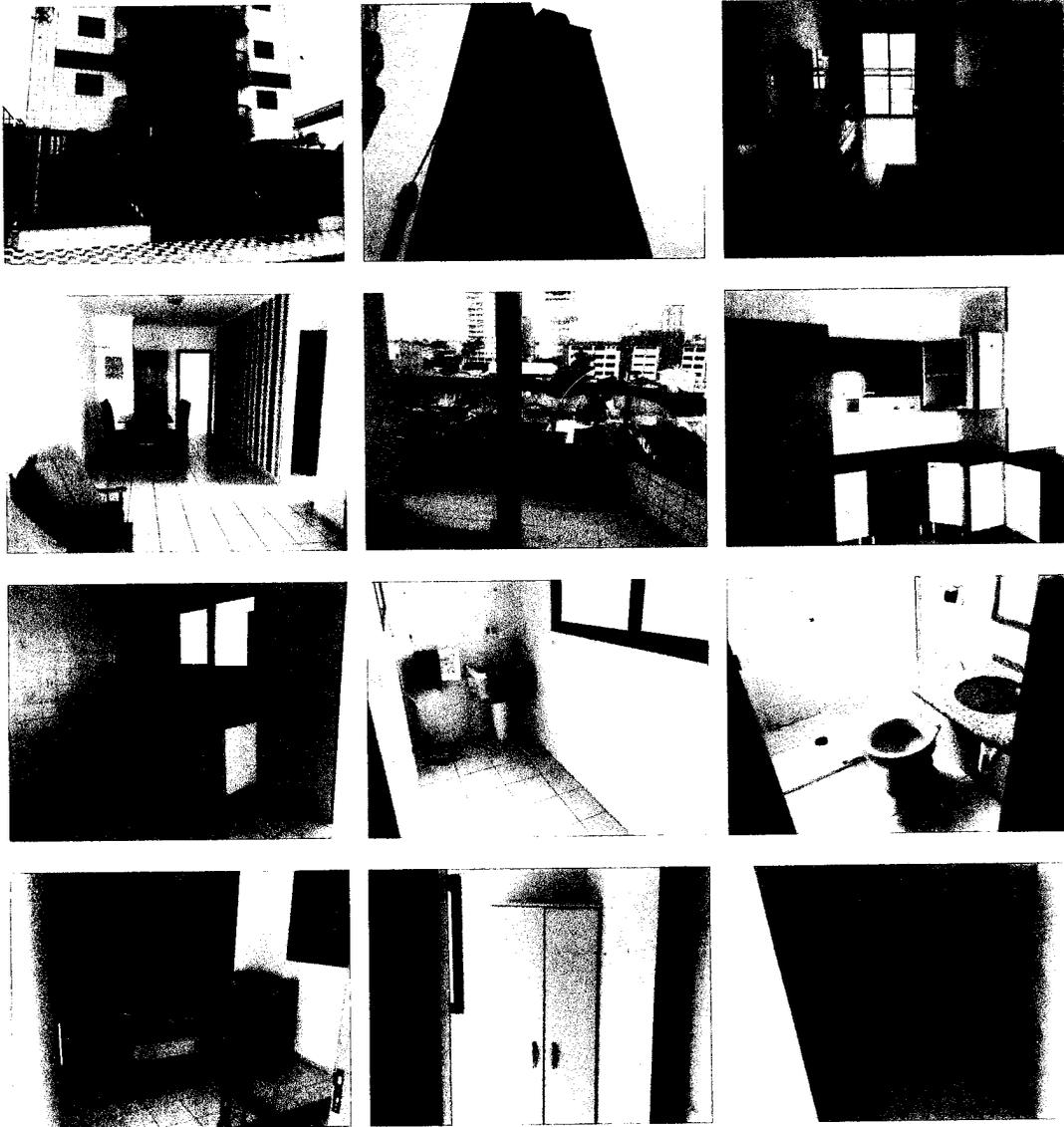
Tel.: 011 98458 5385 – E-mail: perito.luis@uol.com.br

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial neste identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98).



15:44
429
Q

5 - LAUDO FOTOGRAFICO



6 - ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

- Após a análise dos autos nos dirigimos em 11 de setembro de 2019 às 13h30 no imóvel localizado na avenida General Marcondes Salgado, nº 351 - apto. 57 - B. Aviação - 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:

- ✓ Nilo Fernandes Veloso - Síndico
- ✓ Cláudio Antônio Cordão - Zelador

Tel.: 011 98458 5385 - E-mail: perito.luis@uol.com.br

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial neste identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98).



7 - PERSPECTIVAS DO MERCADO

Pesquisando entre imobiliárias da região, e em situações que tenho presenciado e conversadas com profissionais do ramo, o mercado imobiliário demonstra uma evolução mais morosa que o esperado em 2019, muito embora lenta exista uma constante procura por imóveis, porém por valores que cabem dentro do orçamento familiar.

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 - Vila Oceânica - Campo Aviação e ou bairros imediatamente vizinhos a este, porém com imóveis que estejam aptos a homogeneização para a respectiva avaliação do imóvel objeto.

Elemento 01: Apartamento sito a rua General Marcondes Salgado, com 110 m² de área útil, valor R\$ 299.000,00, com três quartos sendo uma suíte, sala dois ambientes, cozinha, área de serviço, sacada na sala, banheiro social, banheiro comum, uma vaga de garagem - informações Plaza Imóveis;

Elemento 02: Apartamento sito a rua General Marcondes Salgado, com 83 m² de área útil, valor R\$ 300.000,00, com um quarto, uma suíte, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviços, sala com sacada, banheiro social, uma vaga de garagem - informações Agência da Praia Imóvel;

Elemento 03: Apartamento sito a rua General Marcondes Salgado, com 74 m² de área útil, valor R\$ 220.000,00, com dois quartos, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, sacada na sala, dois banheiros, vaga de garagem - informações Nova CPI Imóveis;

Elemento 04: Apartamento sito a avenida General Marcondes Salgado, com 60 m² de área útil, valor R\$ 175.000,00, com um quarto, sala dois ambientes, cozinha, área de serviço, sacada na sala, um banheiro uma vaga de garagem- informações Agencia da Praia Imóveis;

Elemento 05: Apartamento sito a avenida General Marcondes Salgado, com 57 m² de área útil, valor R\$ 180.000,00, com um quarto, cozinha, sala de jantar e sala estar ampla, área de serviço, vaga de garagem, armário embutidos - informações Start Imóveis;

Elemento 06 - Apartamento sito a avenida General Marcondes Salgado, com 89 m² de área útil, valor R\$ 330.000,00, com um quarto, uma suíte, um banheiro, sala para dois ambientes, cozinha americana, área de serviço, uma vaga de garagem - informações Senhor Augusto Malta (proprietário).

Tel.: 011 98458 5385 - E-mail: perito.luis@uol.com.br

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial neste identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98).



PLANILHAS DE CALCULO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

VALOR DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	ÁREA m ²	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	110	R\$ 299.000,00
ELEMENTO 02	83	R\$ 300.000,00
ELEMENTO 03	74	R\$ 220.000,00
ELEMENTO 04	60	R\$ 175.000,00
ELEMENTO 05	57	R\$ 180.000,00
ELEMENTO 06	89	R\$ 330.000,00

VALOR DAS AMOSTRAS POR METRO QUADRADO				
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS	÷	METRAGEM	VALOR POR m ²
ELEMENTO 01	R\$ 299.000,00	÷	110	R\$ 2.718,18
ELEMENTO 02	R\$ 300.000,00	÷	83	R\$ 3.614,46
ELEMENTO 03	R\$ 220.000,00	÷	74	R\$ 2.972,97
ELEMENTO 04	R\$ 175.000,00	÷	60	R\$ 2.916,67
ELEMENTO 05	R\$ 180.000,00	÷	57	R\$ 3.157,89
ELEMENTO 06	R\$ 330.000,00	÷	89	R\$ 3.707,87
VALOR TOTAL DAS AMOSTRAS =				R\$ 19.088,04

De acordo com informações apresentadas e por serem todos os elementos comparativos com situação a venda e nenhum negociado neste período, será aplicado um deságio de 10% no valor final do imóvel, ou seja:

DESÁGIO				
VALOR POR M ²		DESÁGIO DE 10%		VALOR POR M ²
R\$ 2.718,18	-10%	R\$ 271,82		R\$ 2.446,36
R\$ 3.614,46	-10%	R\$ 361,45		R\$ 3.253,01
R\$ 2.972,97	-10%	R\$ 297,30		R\$ 2.675,68
R\$ 2.916,67	-10%	R\$ 291,67		R\$ 2.625,00
R\$ 3.157,89	-10%	R\$ 315,79		R\$ 2.842,11
R\$ 3.707,87	-10%	R\$ 370,79		R\$ 3.337,08
		TOTAL COM DESÁGIO		R\$ 17.179,24

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

Homogeneização de valores dos elementos	R\$	2.863,21	por m ²	
---	-----	----------	--------------------	--

Tel.: 011 98458 5385 – E-mail: perito.luis@uol.com.br

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial neste identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98).



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 R\$ 17.179,24 : 6 = R\$ 2.863,21 por m².

Assim para o valor do imóvel avaliando:

Valor do imóvel avaliando= Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizando 86,82m² x R\$ 2.863,21 = R\$ 248.583,89.

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\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais).

10 - CONCLUSÕES

O mercado imobiliário de imóveis para esse padrão, demonstra uma evolução mais morosa que o esperado para 2019. Diante dos dados apurados concluímos que:

- **O mercado imobiliário de imóveis para esse padrão está instável;**
- **O valor mensurado para venda do imóvel avaliado, é estimado em R\$ 249.000,00. (duzentos e quarenta e nove mil reais).**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos como concluído o presente Laudo Pericial, composto por 06 (seis) folhas impressas e numeradas, sendo esta última folha datada e assinada por este Perito.

Praia Grande, 21 de outubro de 2019.

Luis Henrique M. de Souza

CREA - 196.143/D

Tel.: 011 98458 5385 – E-mail: perito.luis@uol.com.br

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS: é proibida a cópia parcial ou total deste trabalho, para qualquer fim, e por qualquer meio, com exceção para a finalidade específica de instruir o processo judicial neste identificado, salvo quando autorizado por escrito pelo autor. A violação é punível como crime (artigo 184 e parágrafos do código penal, lei 6895/80 e lei 9610/98).