



Exmo (a). Dr (a). Juiz de Direito da MM. 3ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França - SP

Processo: 0116404-44.2008-8.26.0006

Requerente: Valdemar Soares Nunes

Requerido: Marcos Lourenço de Camargo e outros

Luís 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).



01-INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação de um imóvel residencial, consiste em casa assobradada, localizado na rua Belmiro Siqueira, nº 87 – Bairro do Cangaíba – São Paulo, onde o Requerente Valdemar Soares Nunes, promove AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO contra Marcos Lourenço de Camargo e outros, o Requerido, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

02 – HISTÓRICO

- Foram realizadas duas diligências para a confirmação do endereço objeto da avaliação e notificação da proprietária, sem sucesso para este último;
- No dia 07/11/2.018 às 10h30 foi realizada outra diligência, sem sucesso para vistoria no imóvel;
- Em 21/11/2.018 foi solicitado ao Juízo orientação e providências cabíveis;
- Em 04/04/2.019 às 9h00 nos dirigimos ao local para a realização de perícia com o acompanhamento do Oficial de Justiça determinado pelo Juízo.

03 - IDENTIFICAÇÕES DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme vistoria realizada em 04/04/2.019, constatamos ser uma casa assobradada com área útil privativa de 170,00m², sendo dois quartos e banheiro no pavimento superior, piso frio em todo pavimento e no banheiro com revestimento em cerâmica com box de vidro e detalhe no revestimento, pia em pedra, acabamento em gesso nos quartos e no banheiro, parede dos quartos com pintura a látex.

Sala com escada de acesso ao pavimento superior, com piso cerâmico de boa qualidade e acabamento em gesso com luz indireta, cozinha com piso e revestimento cerâmico nas paredes, lavabo, com piso e revestimento cerâmico nas paredes.

Área nos fundos com churrasqueira e edícula com área de serviço com um quarto e banheiro com revestimento e piso em cerâmica, na parte externa com revestimento em cerâmica nas paredes imitando pedra.

Garagem coberto com telhas de fibrocimento e vigas de sustentação de madeira, paredes em alvenaria com rachaduras, piso em cerâmica quebrados em alguns pontos.

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



04 - 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.

05 - LAUDO FOTOGRAFICO





06 - ANÁLISES DOS FATOS E PESQUISA

- Após a análise dos autos nos dirigimos em 04 de abril de 2019 às 9h00 no imóvel localizado na rua Belmiro Siqueira, nº 87 – Bairro do Cangaíba – 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 uma hora, fomos acompanhados pelo Sr. Paulo César Rodrigues companheiro da Sra. Rosemeire Martins, esta última não presente, que forneceu as informações complementares para o desenvolvimento do presente trabalho.
- Esteve presente durante a diligência a Oficial de Justiça Sra. Selma Valery Ruiz que acompanhou toda a perícia.



07 - PERSPECTIVAS DO MERCADO E CONJUNTURA ECONÔMICA DO PAÍS

Constatamos que, junto aos proprietários da região do imóvel vistoriado que disponibilizaram as informações de seus imóveis como objetos comparativos e com as informações dos profissionais de corretagem imobiliária da região, o mercado imobiliário demonstra uma evolução mais morosa que o esperado para 2019, muito embora ainda que lenta existe uma procura constante por imóveis deste padrão.

A conjuntura econômica do país tem forçado uma queda nos valores de mercado, os impostos como IPTU, taxas de condomínio, conta de energia, conta de água entre outros, tem pesado no bolso dos proprietários, situação essa que fez com que os valores de venda recue, e imóveis que estão fechados a muito tempo sejam comercializados a curto ou médio prazo com pagamentos à vista e ou financiado, assim sendo, será considerado um deságio de 10% para o valor de mercado do imóvel objeto.

Em virtude de anomalias e decrepitudes aparentes no imóvel, como rachadura nas paredes da garagem, piso quebrado e desgaste em pintura, será aplicado um coeficiente de depreciação de 10%.

08 - VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS

Conforme mencionado, 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 na mesma região do imóvel objeto, o que facilita mais a homogeneização dos elementos comparativos.

Elemento 01 Cangaíba Rua Manuel Mendes Ribeiro - São Paulo - SP - Sobrado padrão - Lelloo Imóveis, com área de serviço e sala de jantar, 3 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha americana, lavabo, escada pré-moldada, área para churrasqueira, 2 ótimas vagas de garagem, valor de venda R\$ 450.000,00 com 114 m2 de área construída.

Elemento 02 Cangaíba Rua Celestino Gonçalves Bueno - São Paulo - SP - Sobrado Padrão - A. P. Abreu Imóveis, possui 03 dormitórios sendo 01 suíte e 01 com sacada, sala ampla 02 ambientes, lavabo, banheiro, cozinha planejada, lavanderia, corredor lateral, 02 vagas de garagem, valor de venda R\$600.000,00 com 216,00 m2 de área construída.

Elemento 03 Cangaíba - Rua Goma de Olibano - São Paulo - SP - Sobrado padrão - A. P. Abreu Imóveis - com 02 dormitórios, sala de star, cozinha, 01 banheiro, Edícula com quarto e banheiro, lavanderia, quintal 02 vagas de garagem - valor de venda R\$ 350.000,00 com 92 m2 de área construída.

Elemento 04 Cangaíba - Rua Hugo Wolf - São Paulo - SP - Sobrado Padrão, A. P. Abreu Imóveis, com 03 quartos 03 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e 02 vagas de garagem, bom estado de conservação, valor de venda R\$380.000,00 com 163m2 de área construída.



397-68

09 - PLANILHAS DE CALCULO HOMOGENEIZADAS

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:

VALOR DAS AMOSTRAS EM ÁREA ÚTIL			
AMOSTRAS	ÁREA m2	VALOR DAS AMOSTRAS	
ELEMENTO 01	114	R\$	450.000,00
ELEMENTO 02	216	R\$	600.000,00
ELEMENTO 03	90	R\$	350.000,00
ELEMENTO 04	163	R\$	380.000,00

VALOR DAS AMOSTRAS POR METRO QUADRADO			
VALOR DAS AMOSTRAS	÷	METRAGEM	VALOR POR m2
R\$ 450.000,00	÷	114	R\$ 3.947,37
R\$ 600.000,00	÷	216	R\$ 2.777,78
R\$ 350.000,00	÷	90	R\$ 3.888,89
R\$ 380.000,00	÷	163	R\$ 2.331,29
			R\$ 12.945,33

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS			
SOMA DOS ELEMENTOS	÷	QUANTIDADE DE ELEMENTOS	
R\$ 12.945,33	÷	4	R\$ 3.236,33

DESAGIO 10%	R\$	323,63
-------------	-----	--------

VALOR REAL DO m2	=	R\$ 2.912,70
------------------	---	--------------

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados R\$ 2.912,70 por metro quadrado da área útil.

Todos os valores dos elementos comparativos foram calculados sob a área útil do imóvel, para tanto o objeto avaliando também terá seu valor calculado sob a sua área útil 170 m².

Apesar de várias solicitações deste Perito, junto a proprietária do imóvel, para fornecimento da cópia da folha de dados do IPTU, o mesmo não foi fornecimento até o fechamento deste Laudo Pericial.



Para tanto utilizamos as informações fornecidas através do cadastro dos imóveis a venda da Imobiliária Abreu representada pelos Sres. Jorge e Osvaldo, que informou que as casas daquela rua são de três dormitórios com 187 m² útil e de dois dormitórios 170 m² útil, esta última similar ao imóvel objeto deste Laudo.

Assim para o valor do imóvel avaliando = Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizando é de R\$ 2.912,70 x 170 m² = R\$ 495.159,00.

10 - CONCLUSÕES

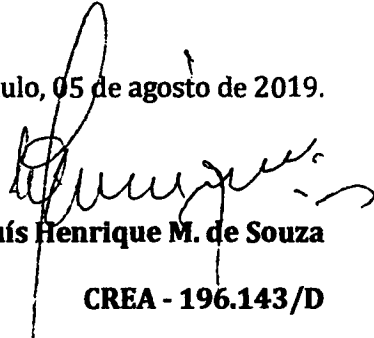
Em virtude de algumas depreciações e decrepitudes aparentes foi considerado uma depreciação de 10%.

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 valor mensurado para venda do imóvel avaliado, é estimado em R\$ 495.159,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil e cento e cinquenta e nove 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.

São Paulo, 05 de agosto de 2019.


Luis Henrique M. de Souza

CREA - 196.143/D