



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

**Processo: 1016347-57.2019.8.26.0477**

**Exequente: ITAU UNIBANCO S/A**

**Executado: CIDACAR INTERMEDIÇÕES LTDA.**

Luis Henrique M. de Souza, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA sob nº 060196143-0, **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 imóvel residencial, localizado na rua Ipanema, nº 224 – apto. 13 – V. Guilhermina – Praia Grande - SP, onde o ITAU UNIBANCO S/A, o Exequente, promove Ação de Quantia Certa Contra Devedor Solvente, contra CIDACAR INTERMEDIações LTDA., o Executado, objetivando a fixação e conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

## 2- HISTÓRICO

Em 12 de novembro de 2.019 foi protocolada a presente ação através de petição por parte do ITAU UNIBANCO S/A, o Exequente, contra CIDACAR INTERMEDIações LTDA., o Executado.

Na folha 01 consta a petição por parte de ITAU UNIBANCO S/A, o Exequente, protocolada em 12/11/2.019.

Na folha 36 consta a nomeação do Perito Luís Henrique Moraes de Souza, datada de 14/11/2.019.

## 3- IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO DA PERÍCIA

Conforme matrícula 50.217 – Imóvel; Apartamento nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Condomínio Edifício Elenice, situado no Jardim Guilhermina, nesta Cidade, o qual possui a área construída total de 37,921 m<sup>2</sup>, sendo 31,129 m<sup>2</sup> de área útil e 6,792 m<sup>2</sup> de área comum, pertencendo-lhe uma parte ideal no terreno correspondentes a 19.200 m<sup>2</sup> do todo.

Conforme vistoria realizada em 14/10/2.020 constatou-se ser um apartamento padrão pequeno, com 01 quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, acabamento padrão, piso frio em sua extensão, janelas em alumínio antigo e pintados, portas em madeira antiga, pintura a látex nas paredes e em cerâmica nas área molhadas, teto com pintura a látex, sem vaga de garagem, prédio de 03 andares com 06 apartamentos por andar, idade aparente de 50 anos.

## 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, iluminação pública;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Coleta de lixo e entrega postal.



## 5 - LAUDO FOTOGRÁFICO



## 6 - ANÁLISE DOS FATOS E PESQUISA

- Após a análise dos autos nos dirigimos em 14 de outubro de 2020 às 11h00 no imóvel localizado na rua Ipanema, nº 224 – apto. 13 – V. Guilhermina – 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 meia hora, fomos acompanhados pela síndica Sra. Sabrina Affonso dos Santos, que forneceu as informações complementares para o desenvolvimento do presente trabalho.



## 7 - PERSPECTIVAS DO MERCADO

O município de Praia Grande apresenta panorama favorável para o mercado Imobiliário.

O mercado imobiliário em São Paulo já demonstra sinais de retomada com o crescimento das vendas dos imóveis na capital paulista e deixa para trás um ciclo de queda no setor com resultados negativos.

Porém, com esse aumento das vendas dos imóveis, os paulistanos ficam na dúvida se vai subir o preço dos apartamentos na Praia Grande, no litoral Sul de São Paulo.

Desde 2.017, o mercado imobiliário em São Paulo passa por reajuste de preços para deixar os valores do metro quadrado em um nível mais acessível com a realidade paulista.

E com a retomada da economia e a queda histórica dos juros no país, o setor imobiliário projeta um cenário favorável.

Diante das facilidades dos financiamentos imobiliários, vai aumentar a procura por imóveis e os estoques vão diminuir. Esse giro de mercado proporciona a valorização dos imóveis em São Paulo. Por isso, a tendência é subir os valores dos imóveis, mas em um patamar lento e gradativo, dando assim, um ritmo bastante sustentável para os próximos anos. (fonte Litoralspimoveis)

## 8 - VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL E ELEMENTOS COMPARATIVOS

As pesquisas para desenvolver o valor de mercado do imóvel avaliando, foi feita entre imobiliárias da região, pelo mundo digital e entre corretores da região, afim de buscar imóveis que possuam as mesmas características 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 semelhantes.

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.

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** - Apartamento do mesmo padrão e endereço do imóvel objeto, Unidade 14, área útil total de 31 m<sup>2</sup>, com 01 quarto e demais dependências, valor de venda de R\$ 130.000,00 - informações de venda obtidas durante a diligência.

**Elemento 02** - Apartamento do mesmo padrão e endereço do imóvel objeto, Unidade 31, área útil total de 31 m<sup>2</sup>, com 01 quarto e demais dependências, valor de venda de R\$ 110.000,00 - informações de venda obtidas durante a diligência.

**Elemento 03** - Apartamento do mesmo padrão do imóvel objeto localizado na Rua Ipanema, 40 m<sup>2</sup> de área útil, com 01 quarto e demais dependências - valor de venda de R\$ 180.000,00 - informações de venda Viva Real Imóveis.

**Elemento 04** - Apartamento do mesmo padrão do imóvel objeto, localizado na Rua Ipanema, nº 177, 40 m<sup>2</sup> de área útil, com 01 quarto e demais dependências - valor de venda de R\$ 130.000,00 - informações de venda Nova Casarão Imóveis.

**Elemento 05** - Apartamento do mesmo padrão do imóvel objeto, localizado na Rua Ipanema, nº 84, 50 m<sup>2</sup> de área útil, com 01 quarto e demais dependências - valor de venda de R\$ 195.000,00 - informações de venda Nova Casarão Imóveis.

### PLANILHAS DE CÁLCULOS HOMOGENEIZADAS

VALOR DAS AMOSTRAS		
AMOSTRAS	AREA m <sup>2</sup>	VALOR DAS AMOSTRAS
ELEMENTO 01	31,00	R\$ 130.000,00
ELEMENTO 02	31,00	R\$ 110.000,00
ELEMENTO 03	40,00	R\$ 180.000,00
ELEMENTO 04	40,00	R\$ 130.000,00
ELEMENTO 05	50,00	R\$ 195.000,00

VALOR DAS AMOSTRAS POR METRO QUADRADO				
AMOSTRAS	VALOR DAS AMOSTRAS	÷	METRAGEM	VALOR POR m <sup>2</sup>
ELEMENTO 01	R\$ 130.000,00	÷	31,00	R\$ 4.193,55
ELEMENTO 02	R\$ 110.000,00	÷	31,00	R\$ 3.548,39
ELEMENTO 03	R\$ 180.000,00	÷	40,00	R\$ 4.500,00
ELEMENTO 04	R\$ 130.000,00	÷	40,00	R\$ 3.250,00
ELEMENTO 05	R\$ 195.000,00		50,00	R\$ 3.900,00
VALOR TOTAL DAS AMOSTRAS =				R\$ 19.391,94

VALOR DAS AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS		QUANT. DE AMOSTRAS	VALOR POR m <sup>2</sup>
R\$ 19.391,94	÷	5	R\$ 3.878,39



Valor do imóvel avaliando é igual Área útil do imóvel avaliando multiplicado pelo valor médio unitário homogeneizado do mercado imobiliário de imóveis.

ASSIM PARA O VALOR DO IMOVEL AVALIANDO			
VALOR POR METRO QUADRADO	×	ÁREA UTIL	VALOR DO IMÓVEL
R\$ 3.878,39	×	31,129	R\$ 120.730,30

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\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil reais).

## 10 - CONCLUSÕES

O mercado imobiliário de imóveis para esse padrão, demonstra uma evolução mais morosa que o esperado para 2.020, portanto, o mercado está estável. Diante dos dados apurados concluímos que:

- **O valor mensurado para venda do imóvel avaliando é de R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um 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, 05 de novembro de 2.020.

**Luís Henrique M. de Souza**

**CREA - 060196143-0**