



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

106
3

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo, determinar o real valor de venda correspondente ao bem imóvel discriminado casa nº 127 da Alameda Mar Mediterrâneo, ou lote 26 e 27 da Quadra 13 do loteamento denominado Jardim 3 Marias, no bairro denominado por Enseada, no Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Guarujá, Estado de São Paulo.

O mencionado imóvel, o qual faz parte integrante da Associação Mirante da Enseada, condomínio fechado guarnecido por cercamento e guaritas, encerra uma área correspondente de terreno da ordem de 519,75 metros quadrados e, compatível área construída total de 159,30 metros quadrados, conforme verificado "in loco", devidamente constatado mediante levantamento efetuado junto aos arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

4

2 - VISTORIA

2.1 - Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" ao imóvel avaliando, constatou o signatário estar o mesmo situado em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, por apresentar o respectivo bairro, todos os principais tipos de melhoramentos e equipamentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, coleta de esgoto, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo e etc..



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

2.2 - Características do Imóvel Vistoriando

5

Dirigindo-se ao local em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.

Assim, conforme constatação devidamente efetuada trata-se o imóvel de um bem de caráter residencial, dispondo das particulares dependências: Pavimento ao Nível da Via – abrigo de autos, sala de estar, escritório, banheiro; Pavimento 1º Piso – terraço, sala de visita, sala de jantar, sala de TV, cozinha, lavabo, quarto suíte 1, banheiro da suíte 1, terraço, quarto da suíte 2, banheiro da suíte 2, terraço; Pavimento 2º Piso – piscina, lavanderia, depósito, quarto da suíte 3 e banheiro da suíte 3; as quais, constituem o imóvel a ser avaliado.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

109

Quanto as características construtivas dos ⁶

acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:

Pavimento ao Nível da Via

Abrigo de autos – piso recoberto por piso cimentado; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; sem forro.

Sala de estar – piso recoberto por tábuas corridas; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadria de alumínio, forro em lambri de madeira.

Escritório – piso recoberto por tábuas corridas; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadria de alumínio, forro em lambri de madeira.

Banheiro – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com azulejos com junta à prumo até a altura do teto; esquadria de alumínio, forro em lambri de madeira.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

Pavimento 1º Piso

Terraço – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; sem forro.

Sala de visita – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadria de madeira e vidro temperado; forro em lambri de madeira.

Sala de jantar – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; esquadria de madeira; forro em lambri de madeira.

Sala de TV – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; forro em lambri de madeira.

Lavabo – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com azulejos com junta à prumo até a altura do teto; esquadria de alumínio, forro em lambri de madeira.

Cozinha – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa corrida com pintura à base de tinta látex; vidrotil, forro em lambri de madeira.

Quarto suíte 1 – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa corrida com pintura à base de tinta látex; esquadria de madeira, forro em lambri de madeira.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

8

Banheiro da suíte 1 – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com azulejos com junta à prumo até a altura do teto; esquadria de madeira, forro em lambri de madeira; banheira de hidromassagem

Terraço – piso recoberto por pedra mineira; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; sem forro.

Quarto da suíte 2 – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa corrida com pintura à base de tinta látex; esquadria de madeira, forro em lambri de madeira.

Banheiro da suíte 2 – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com azulejos com junta à prumo até a altura do teto; esquadria de madeira, forro em lambri de madeira.

Terraço – piso recoberto por pedra mineira; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; sem forro.

Pavimento 2º Piso

Piscina – piso recoberto em pedra mineira; paredes revestidas em azulejos com junta à prumo.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias
Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

113

9

Lavanderia – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com azulejos com junta à prumo até a altura do teto; esquadria de alumínio, forro em lambri de madeira.

Depósito – piso recoberto por pedra mineira; paredes revestidas com massa fina com pintura à base de tinta látex; elementos vazados, forro em laje.

Quarto da suíte 3 – piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com massa corrida com pintura à base de tinta látex; esquadria de madeira, forro em laje.

Banheiro da suíte 3 - piso recoberto por cerâmica; paredes revestidas com azulejos com junta à prumo até a altura do teto; esquadria de alumínio, forro em laje.

O imóvel em questão detém as seguintes características externas, e ainda as particularidades que seguem:

Cobertura – Telhas de fibrocimento.

Fachada – Revestida com massa fina com pintura á base de tinta látex.

Recuos – Recoberto em cerâmica.

Número de Pavimentos – 03.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

WB

10

O terreno onde foi erigida a construção acima descrita está situado em bairro estritamente residencial, possuindo uma topografia em declive, uma superfície seca, um formato irregular.

Os lotes propriamente ditos, sobre os quais encontra-se edificado o imóvel avaliando, apresenta, conforme levantamentos efetuados no local, dimensões lineares descritas como:

“Mede 22,00 m de frente; 25,00 m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel; 22,50 m do lado esquerdo; 22,00 m nos fundos; encerrando uma área total de terreno da ordem de 519,75 m².”

[Handwritten signature]