

Imagem Google Maps

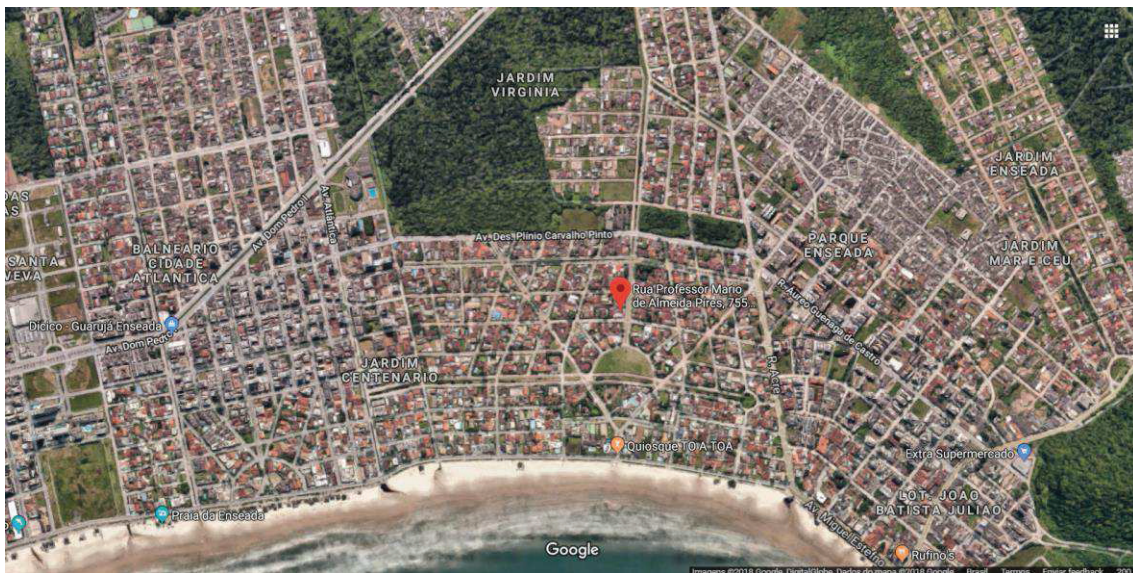


Imagem Satélite Guarujá

6.3. Vistoria do Imóvel

A vistoria ao imóvel supra mencionado foi realizada no dia 26/11/2018, às 13h30, com o intuito de coletar dados, avaliar o imóvel, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico, que seguirá junto a este.

Na vistoria, como demonstrado nas fotos anexas, pôde ser verificado que o imóvel avaliando trata-se de uma casa, inserido numa rua estritamente residencial e não pavimentada. Sua área privativa é composta por uma sala com três ambientes, cinco suítes, um banheiro social, copa, cozinha, área de serviço e área de lazer com piscina e churrasqueira. Contempla também um anexo ocupado pela família do caseiro responsável pelos cuidados e manutenção do imóvel.

Todo imóvel tem pisos revestidos com placas de cerâmica e azulejos nos banheiros e cozinha. As paredes recebem pintura em látex PVA. A área de churrasqueira é coberta com estrutura de madeira e telhas cerâmicas. Um jardim com uma pequena fonte orna o centro do imóvel, com os quartos e salas situados em volta dele.

Conforme inspeção realizada, observou-se que o edifício apresenta estado geral que possa ser recuperado com pinturas externa e interna, após reparos de trincas e fissuras superficiais sem necessidade aparente de recuperação estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas necessitam de restauração mediante uma revisão com substituição eventual de peças desgastadas naturalmente. É necessária também a substituição de peças de revestimento de pisos e paredes e revisão da impermeabilização de alguns pontos. Alguns batentes necessitam ser substituídos.

Com isso, a edificação foi classificada como **“Necessitando de reparos simples a importantes”**.

III – AVALIAÇÃO

7. PESQUISA DO METRO QUADRADO

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades das unidades avaliadas, assim como de características semelhantes.

8. ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

Os valores do metro quadrado das áreas pesquisadas foram obtidos mediante a homogeneização de elementos de ofertas considerando-se unidades de características semelhantes, conforme descrito no item 4.1. do Item I, e relacionadas no **Anexo I**.

Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos devidos, obteve-se os valores para os respectivos metros quadrados nas regiões estudadas, conforme expostos a seguir:

8.1. Av. Bartolomeu de Gusmão nº 19

$$V_{uA} = R\$ 7.250,00 / m^2$$

8.2. R. Prof. Mário de Almeida Pires nº 755

$$V_{uB} = R\$ 1.870,00 / m^2$$

9. VALOR DO IMÓVEL

Os valores de venda dos imóveis serão determinados pela seguinte expressão:

$$V_t = A_{ut} \times V_u \quad \text{onde:}$$

V_t = Valor Total de Venda do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_u = Valor Unitário (determinado no **Anexo I**)

9.1. Av. Bartolomeu de Gusmão nº 19 ap.132 – Santos/SP

$$V_t = 244 \times 7.250,00 = 1.769.000,00$$

Portanto, o valor comercial do Imóvel avaliado é:

$$V_t = \text{R\$ } 1.770.000,00$$

9.2. Rua Prof. Mário de Almeida Pires nº 755 – Guarujá/SP

$$V_t = 328 \times 1.870,00 = 613.360,00$$

Portanto, o valor comercial do Imóvel avaliado é:

$$V_t = \text{R\$ } 615.000,00$$

10. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como os cálculos analíticos dos imóveis, temos que os valores corretos e razoáveis apurados dos imóveis são de:

Av. Bartolomeu de Gusmão nº 19 ap.132 – Santos/SP

Vt = R\$ 1.770.000,00

(Um milhão e setecentos e setenta mil Reais)

Rua Prof. Mário de Almeida Pires nº 755 – Guarujá/SP

Vt = R\$ 615.000,00

(Seiscentos e quinze mil Reais)

III – ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo em 13 (quinze) folhas digitadas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Acompanha 2 (dois) Anexos.

São Paulo, 30 de novembro de 2.018.

RAHIF JEBRINE
PERITO JUDICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

ANEXO I

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO V_u

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

A) Elementos Comparativos Santos/SP

Elemento	Endereço	Telefone	Data da Pesquisa
A.1	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3208-0707	27/11/2018
A.2	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3062-3190	27/11/2018
A.3	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 98121-2868	27/11/2018
A.4	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3208-0707	27/11/2018
A.5	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 97407-5327	27/11/2018
A.6	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3235-9045	27/11/2018
A.7	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3208-0707	27/11/2018
A.8	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3394-7409	27/11/2018
A.9	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3289-9300	27/11/2018
A.10	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3307-8331	27/11/2018
A.11	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3289-2000	27/11/2018
A.12	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3327-3538	27/11/2018
A.13	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3227-2322	27/11/2018
A.14	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 98164-2873	27/11/2018
A.15	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3321-9000	27/11/2018
A.16	Av. Bartolomeu de Gusmão	(13) 3273-9550	27/11/2018

EC	Valores			Fator Oferta	Valor Ajustado
	Preço	Área	R\$/m ²		
A.1	450.000	90	5.000,00	0,9	405.000
A.2	530.000	120	4.416,67	0,9	477.000
A.3	530.000	90	5.888,89	0,9	477.000
A.4	530.000	96	5.520,83	0,9	477.000
A.5	550.000	90	6.111,11	0,9	495.000
A.6	620.000	113	5.486,73	0,9	558.000
A.7	650.000	97	6.701,03	0,9	585.000
A.8	690.000	96	7.187,50	0,9	621.000
A.9	700.000	96	7.291,67	0,9	630.000
A.10	2.100.000	260	8.076,92	0,9	1.890.000
A.11	2.300.000	258	8.914,73	0,9	2.070.000
A.12	2.400.000	288	8.333,33	0,9	2.160.000
A.13	2.400.000	288	8.333,33	0,9	2.160.000
A.14	2.400.000	258	9.302,33	0,9	2.160.000
A.15	2.550.000	259	9.845,56	0,9	2.295.000
A.16	2.550.000	328	7.774,39	0,9	2.295.000

EC	R _s N	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	IF	F _o	V _u / m ²	Validade da amostra
A.1	1,926	20	60	E	0,639	1	0,7112	6.232,17	OK
A.2	1,926	20	60	E	0,639	1	0,7112	5.505,08	OK
A.3	1,926	20	60	E	0,639	1	0,7112	7.340,11	OK
A.4	1,926	20	60	E	0,639	1	0,7112	6.881,36	OK
A.5	1,926	15	60	D	0,776	1	0,8208	6.600,00	OK
A.6	1,926	10	60	D	0,834	1	0,8672	5.608,61	OK
A.7	1,926	20	60	E	0,639	1	0,7112	8.352,39	OK
A.8	1,926	20	60	E	0,639	1	0,7112	8.958,75	OK
A.9	1,926	20	60	E	0,639	1	0,7112	9.088,58	OK
A.10	1,926	15	60	D	0,776	1,2	0,8208	7.269,23	OK
A.11	1,926	20	60	E	0,639	1,2	0,7112	9.259,69	OK
A.12	2,160	15	60	D	0,776	1,2	0,8208	6.687,50	OK
A.13	2,160	15	60	D	0,776	1,2	0,8208	6.687,50	OK
A.14	2,160	10	60	D	0,834	1,2	0,8672	7.065,69	OK
A.15	2,160	10	60	D	0,834	1,2	0,8672	7.478,31	OK
A.16	1,926	15	60	D	0,776	1,2	0,8208	6.996,95	OK
Média Aritmética dos Elementos									7.250,75
Limite Inferior (- 30%)									5.075,52
Limite Superior (+ 30%)									9.425,97

Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto nenhuma amostra será descartada, sendo adotado como valor unitário homogeneizado e arredondado **R\$ 7.250,00/m²** (sete mil, duzentos e cinquenta Reais por metro quadrado).

B) Elementos Comparativos Guarujá/SP

Elemento	Endereço	Telefone	Data da Pesquisa
B.1	R. Prof. Mário de Almeida Pires 202	(11) 2647-7572	27/11/2018
B.2	R. Leonor da Silva Quadros 478	(11) 4750-6953	27/11/2018
B.3	R. Ibrahim Nobre	(13) 3018-8600	27/11/2018
B.4	R. Victor Delamare	(11) 5562-1840	27/11/2018
B.5	R. João Rosa de Oliveira	(11) 4178-1817	27/11/2018
B.6	R. Ricardo Severo	(19) 2519-7777	27/11/2018
B.7	R. Ibrahim Nobre	(11) 98410-0128	27/11/2018
B.8	R. Leonor da Silva Quadros	(11) 3026-7000	27/11/2018
B.9	Av. Prof. João Batista Julião 157	(11) 3628-8034	27/11/2018
B.10	Av. Paulo Matarazzo	(13) 99737-0722	27/11/2018
B.11	R. Armando Rosa de Oliveira	(13)3357-8000	27/11/2018
B.12	R. Leonor da Silva Quadros 415	(13) 3398-9000	27/11/2018
B.13	R. Leonor da Silva Quadros 475	(13) 3398-9000	27/11/2018
B.14	Av. Paulo Matarazzo	(11)4105-5555	27/11/2018
B.15	R. Leonor da Silva Quadros 397	(13) 3398-9000	27/11/2018

EC	Valores			Fator Oferta	Valor Ajustado
	Preço	Área	R\$/m ²		
B.1	1.700.000	427	3.981,26	0,9	1.530.000
B.2	1.100.000	380	2.894,74	0,9	990.000
B.3	500.000	180	2.777,78	0,9	450.000
B.4	790.000	313	2.523,96	0,9	711.000
B.5	560.000	191	2.931,94	0,9	504.000
B.6	650.000	310	2.096,77	0,9	585.000
B.7	1.395.000	500	2.790,00	0,9	1.255.500
B.8	1.400.000	500	2.800,00	0,9	1.260.000
B.9	650.000	280	2.321,43	0,9	585.000
B.10	1.200.000	360	3.333,33	0,9	1.080.000
B.11	1.500.000	420	3.571,43	0,9	1.350.000
B.12	450.000	183	2.459,02	0,9	405.000
B.13	850.000	200	4.250,00	0,9	765.000
B.14	600.000	200	3.000,00	0,9	540.000
B.15	750.000	400	1.875,00	0,9	675.000

EC	R _s N	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	IF	F _o	V _u / m ²	Validade da amostra
B.1	1,572	15	70	D	0,803	1	0,8424	2.407,67	OK
B.2	1,560	20	70	E	0,672	1	0,7376	2.014,70	OK
B.3	1,560	10	70	C	0,897	1	0,9176	1.554,05	OK
B.4	1,560	10	70	D	0,846	1	0,8768	1.477,76	OK
B.5	1,560	10	70	D	0,846	1	0,8768	1.716,63	OK
B.6	1,386	20	70	E	0,672	1	0,7376	1.642,53	OK
B.7	1,572	15	70	D	0,803	1	0,8424	1.687,25	OK
B.8	1,560	20	70	E	0,672	1	0,7376	1.948,76	OK
B.9	1,560	15	70	E	0,715	1	0,7720	1.543,69	OK
B.10	1,560	10	70	D	0,846	1	0,8768	1.951,64	OK
B.11	1,572	10	70	D	0,846	1	0,8768	2.075,08	OK
B.12	1,386	20	70	E	0,672	1	0,7376	1.926,30	OK
B.13	1,560	15	70	D	0,803	1	0,8424	2.589,96	DESCARTE
B.14	1,386	20	70	E	0,672	1	0,7376	2.350,09	OK
B.15	1,560	10	70	D	0,846	1	0,8768	1.097,80	DESCARTE
Média Aritmética dos Elementos									1.865,59
Limite Inferior (- 30%)									1.305,92
Limite Superior (+ 30%)									2.425,27

Para calcular a nova média, desprezamos os valores obtidos pelos elementos B.13 e B.15, por apresentarem resultados discrepantes com a média. Com isso, nova média foi calculada desprezando tais fatores, sendo adotado como valor unitário homogeneizado e arredondado **R\$ 1.870,00/m² (um mil, oitocentos e setenta Reais por metro quadrado)**.

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com