

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP.

Processo nº: 0024857-07.2018.8.26.0576

Classe – Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Extinção

Requerente: Jacqueline Maria de Carvalho Maia

Executado: Paulo Cesar Lois

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO

Avaliação do bem imóvel, situado à Avenida Alzira de Jesus Silva, 390, Lote 18, Quadra M, Parque Residencial Damha 1, matrícula nº 57.951, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, situado em São José do Rio Preto.

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br**II – OBJETO DA AVALIAÇÃO****Foto nº 01****Foto nº 01 B****III – VISTORIA**

Sobre o referido terreno existe uma edificação residencial composta pelos seguintes ambientes:

Pavimento Térreo

Hall de entrada, Sala de Estar, Sala de Jantar, Escritório, Lavabo Social, Cozinha com Despensa, Churrasqueira, Varanda, Área de Serviço, Lavanderia, Vestiário Masculino, Vestiário Feminino, Garagem, Piscina, Jardins.

Pavimento Superior

04 Quartos – 01 Suíte Casal Master, 01 Suíte, 02 Apartamentos.

Características Construtivas

Terreno.....780,00 m².

Edificação Residencial: Área Útil.....665,00 m²

IV – MEMORIAL DESCRITIVO

A edificação foi construída em nível inferior ao da rua, sendo que as águas pluviais escoam através de rede pluvial, o local contém toda infraestrutura e serviços urbanos.

Construída em dois pavimentos sendo pavimento térreo e superior, em alvenaria com parede dupla de tijolos pó de mico com isolamento, rebocada e pintada, murada nas laterais e fundos, teto de gesso e laje impermeabilizada, cobertura de telhas, tubulação e fiação elétrica, ar condicionado e gás instalado. Banheiros com hidráulicas louças.

Pavimento térreo.

Hall de entrada – Porta e batente de madeira, piso cerâmica.



Foto nº 02

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br

Sala de Estar, Sala de Jantar, Sala de TV, Escritório e Lavabo – Piso cerâmica com rodapé, portas de madeira e vidro, janela.

**Foto nº 03****Foto nº 04****Foto nº 05****Foto nº 06**

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br

Cozinha – Piso em cerâmica, azuleijo até o teto, armários embutidos, pias em granito e cubas de aço inox.



Foto nº 07



OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br**Foto nº 08**

Lavanderia e Área de Serviço – Piso cerâmico, parede parte pintada e parte azulejo até o teto, cubas em granito.

**Foto nº 09****Foto nº 10**

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br

Piso Superior – Escada em cerâmica, corrimão em ferro e madeira, jardim de inverno. Hall de entrada para os dormitórios.

**Foto nº 11****Foto nº 12**

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br

Suíte Casal Master, Suite e Apartamentos – Piso carpete de madeira com rodapé, esquadria em madeira, armário embutido, hidromassagem com acabamento cerâmica piso e revestimento, pia em mármore com cuba de inox.

**Foto nº 13 A****Foto nº 13 B****Foto nº 13 C**

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br**Foto nº 13 D****Foto nº 13 E****Foto nº 13 F****Foto nº 13 G**

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br

Varanda, Churrasqueira e Vestiários – Piso cerâmica, telhado em madeira, cobertura de telhas.

**Foto nº 14****Foto nº 15****Foto nº 16****Foto nº 17**

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br**Laterais – Gramados e Jardins.****Foto nº 18****Foto nº 19**

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br**V – AVALIAÇÃO**

A avaliação do imóvel acima descrito obedeceu as diretrizes preconizadas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR-14.653-Parte 2 (Imóveis Urbanos), da Associação Brasileira de Normas Técnicas, com a utilização da seguinte metodologia:

“8.2.1 – Método Comparativo direto de dados de mercado, onde em 8.2.1.1 diz: No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando”.

No presente caso, em face aos elementos encontrados na pesquisa, justifica a aplicação desta metodologia.

V.1 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Item	Data	Fonte	Preço (R\$)
1	11/2018	Imobiliária Rozani	1.800.000,00
2	11/2008	Imobiliária Redentora	1.950.000,00
3	11/2018	Tessari Imóveis	2.000.000,00
4	11/2018	Metrópole Imóveis	2.100.000,00

Procedendo-se os cálculos estatísticos, com a finalidade de se encontrar os parâmetros amostrais, encontraram-se os seguintes resultados:

$n = 4$
 $x = R\$ 1.962.500,00$
 $S = R\$ 125.000,00$
 $S/x = 6,36 \%$
 $LS = R\$ 2.087.500,00$
 $LI = R\$ 1.837.500,00$
 Amostras Descartadas = item
 $MS = R\$ 1.975.000,00$

Onde: (n = número de amostras); (x = média aritmética); (S = desvio padrão); (S/x = coeficiente); (LS = limite superior); (LI = limite inferior); (Am. Desc. = amostras descartadas), e (MS = média saneada)

VALOR DO IMÓVEL

Fazendo-se a análise das amostras remanescentes (1 e 4), suas áreas construídas e a área do terreno, em comparação com o imóvel avaliando, este signatário conclui que, pela aplicação deste “Método Comparativo”, o imóvel avaliando possui seu valor de mercado em **R\$ 1.975.000,00 (um milhão novecentos e setenta e cinco mil reais)**.

OSVALDO JOÃO ELIAS JUNIOR

CREA 601516606

Projetos – Vistorias - Perícias e Avaliações

osvaldoeliasjr@yahoo.com.br**VI – CONCLUSÃO**

Concluimos que o imóvel acima possui o valor de mercado, bem como o valor do aluguel, conforme abaixo:

VALOR DO IMÓVEL.....R\$ R\$ 1.975.000,00 (um milhão novecentos e setenta e cinco mil reais).

VALOR LOCATÍCIO (mensal).....R\$ 4.500,00 (cinco mil reais).

V – ENCERRAMENTO

Vai o presente trabalho impresso no anverso de 13 (treze) páginas, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última, datada e assinada. Seguem anexos:

- 19 (nove) Fotos Ilustrativas.

São José do Rio Preto, 01 de dezembro de 2018.

Eng.º Osvaldo João Elias Júnior
Perito Judicial

Assinado digitalmente nos termos da Norma nº 1666/2017

Conforme Impressão à Margem Direita