



AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0148600-68.2008.5.15.0121

Exeqüente: Eduardo dos Santos Oliveira

Executada: Adriano Sebastião Silvestre de Faria e outros

Aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, oficiala de justiça avaliadora, abaixo assinada e identificada, em cumprimento à ordem judicial expedida nos autos supra, procedi à REAVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

Descrição – Cadastro municipal 3134.124.1330.0609.0000. Trata-se de direitos possessórios, não havendo matrícula.

Localização – o imóvel está situado na Rua Wenceslau Brás, 568, Pontal da Cruz, São Sebastião/SP.

Metragem – de acordo com o setor de cadastro da Prefeitura, o imóvel possui 332m² de terreno e 315,06m² de área construída. Contudo, a documentação relativa aos imóveis consta uma área construída de 287,84m². O funcionário Yago disse que a medida de 315,06m² cadastrada para fins de IPTU pode não ser tão precisa. O mesmo funcionário fez as medidas aproximadas de cada imóvel pela imagem aérea do geoprocessamento da prefeitura, tendo fica o **imóvel 1 (frente)** com aproximadamente **100m²** e o **imóvel 2 (fundos)** com 2 construções: a principal com aproximadamente 110m² e a edícula com 75m², totalizando **185m²**. Utilizei essas medidas para a avaliação, por se aproximarem da área construída de 287,84m² cadastrada na prefeitura no momento de solicitação do habite-se. Já com relação ao terreno, ficou constatado que ele fora dividido ao meio, sendo assim, cada imóvel ficou com aproximadamente 166m² de terreno. Portanto, para fins de avaliação, assim considere:

- Imóvel 1 (frente) - 100m² de construção e 166m² de terreno, totalizando **266m²**.
- Imóvel 2 (fundos) - 185m² de construção e 166m² de terreno, totalizando **351m²**.

**VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP****Ocupação – São 2 imóveis:**

Imóvel 1 - Moram a Sra. Viviane Marques com 4 filhos e sua mãe idosa.

Imóvel 2 - Moram, de aluguel, um casal com um filho na edícula do piso térreo (entrada independente). E na casa de cima, moram o Sr. Demilson, sua esposa e 5 filhos.

Cômodos – trata-se de 2 imóveis diferentes:

Imóvel 1 - de propriedade da Sra. Viviane Marques de Aguiar, possui sala, banheiro social, cozinha e 3 suítes com cozinha dentro.

Imóvel 2 - De propriedade do Sr. Demilson Ferreira Agostinho, no corredor de acesso há uma edícula com sala e cozinha integradas e uma suíte. No andar de cima, há uma casa com 2 suítes bem grandes (com entradas independentes) e há uma casa de 2 andares com quarto (no piso superior), cozinha (piso inferior), banheiro e um depósito.

Estado de conservação – a construção da frente está sem acabamento, ainda no cimento. A casa dos fundos está em bom estado de conservação, mas ambas necessitam de reformas.

Reavaliação – Considerando as pesquisas imobiliárias realizadas na região, bem como as características de cada imóvel, os avalio separadamente, sendo:

- **Imóvel 1 - R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)**
- **Imóvel 2 - R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**



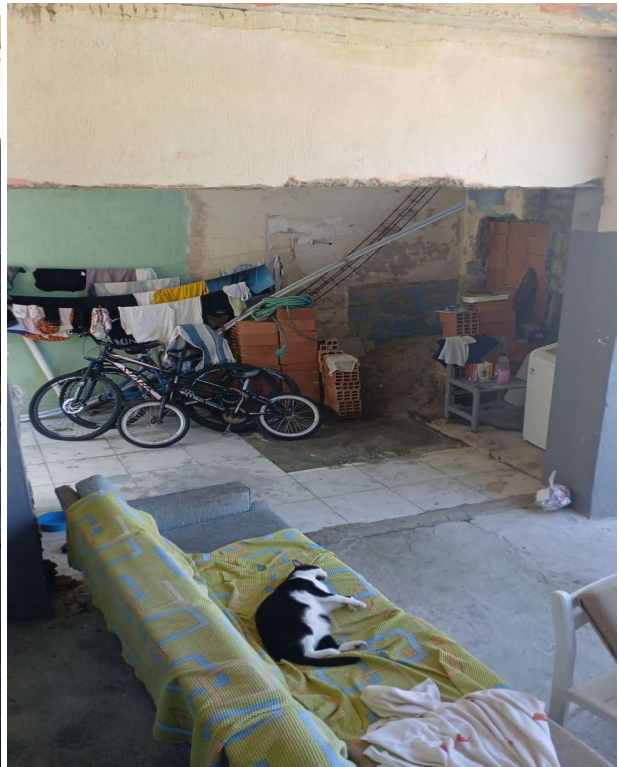
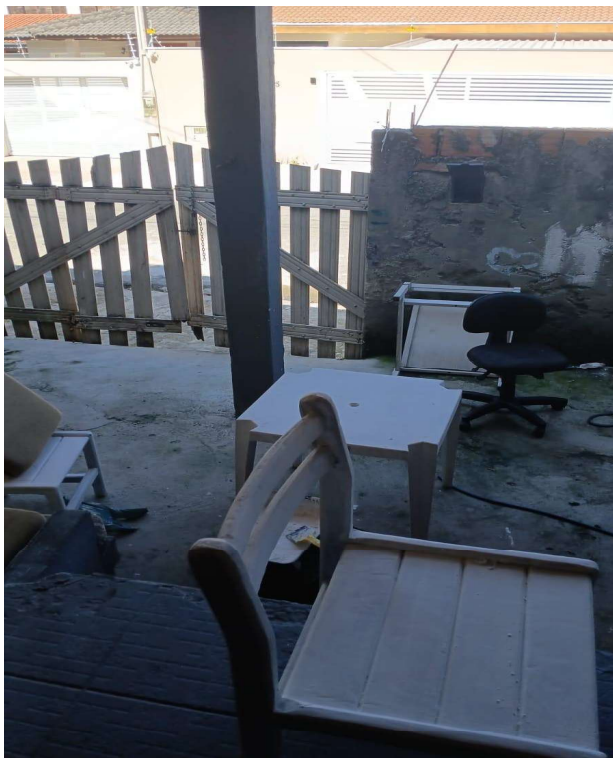
Fotos (imóvel 1)



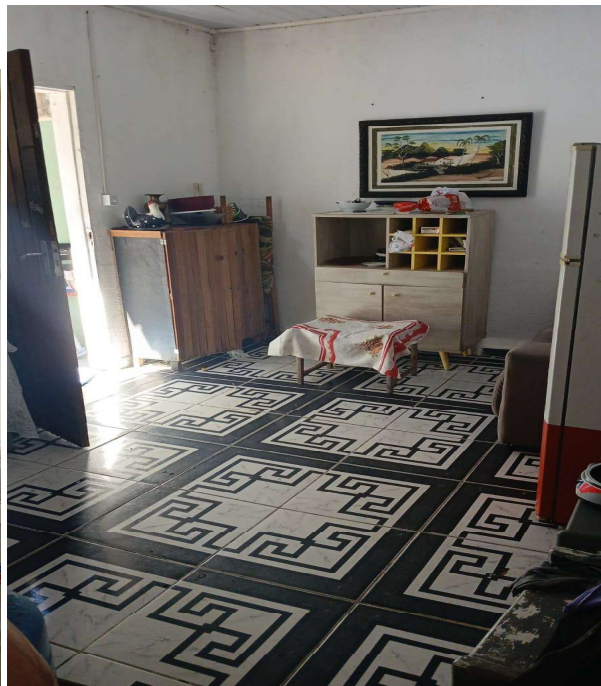
Entrada da casa da Sra. Viviane



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP



Área de garagem e varanda



Uma das cozinhas e sala



Um dos banheiros e área lateral direita

Daniela do Nascimento Lima Moraes

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

**VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP****Demonstrativo de avaliação:**

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fotografia			
Imobiliária	Look Imóveis	Thinoss	Pontal Imóveis
Anúncio	http://www.lookimoveis.com/imovel/casa-terrea-portal-do-olaria-3dorm/3486	https://www.thinoss.com.br/imovel/31210-26/casa-venda-sao-sebastiao-sp-pontal-da-cruz	https://www.padraoei.com.br/imovel/Venda/213
Bairro	Pontal da Cruz	Pontal da Cruz	Pontal da Cruz
Área total	461m²	248m²	400m²
Valor Anunciado	R\$ 640.000,00	R\$ 430.000,00	R\$ 600.000,00
Valor por m²	R\$ 1.388,29	R\$ 1.733,87	R\$ 1.500,00
VALOR MÉDIO DO M² (1.388,29 + 1.733,87 + 1.500,00/3)		R\$ 1.540,72	

Fator de Comercialização do IMÓVEL 1: - Considerando que os imóveis paradigmas já possuem valor abaixo do mercado devido o estado em que se encontram, necessitando de reformas e melhorias, assim como o imóvel avaliado, e ainda por se tratar de direitos possessórios, o que pode desestimular a aquisição por eventuais interessados, apliquei percentual redutor para contemplar o fator de comercialização previsto para a avaliação de bem imóvel em apenas -5% (menos 5 por cento) sobre o valor obtido no método comparativo.

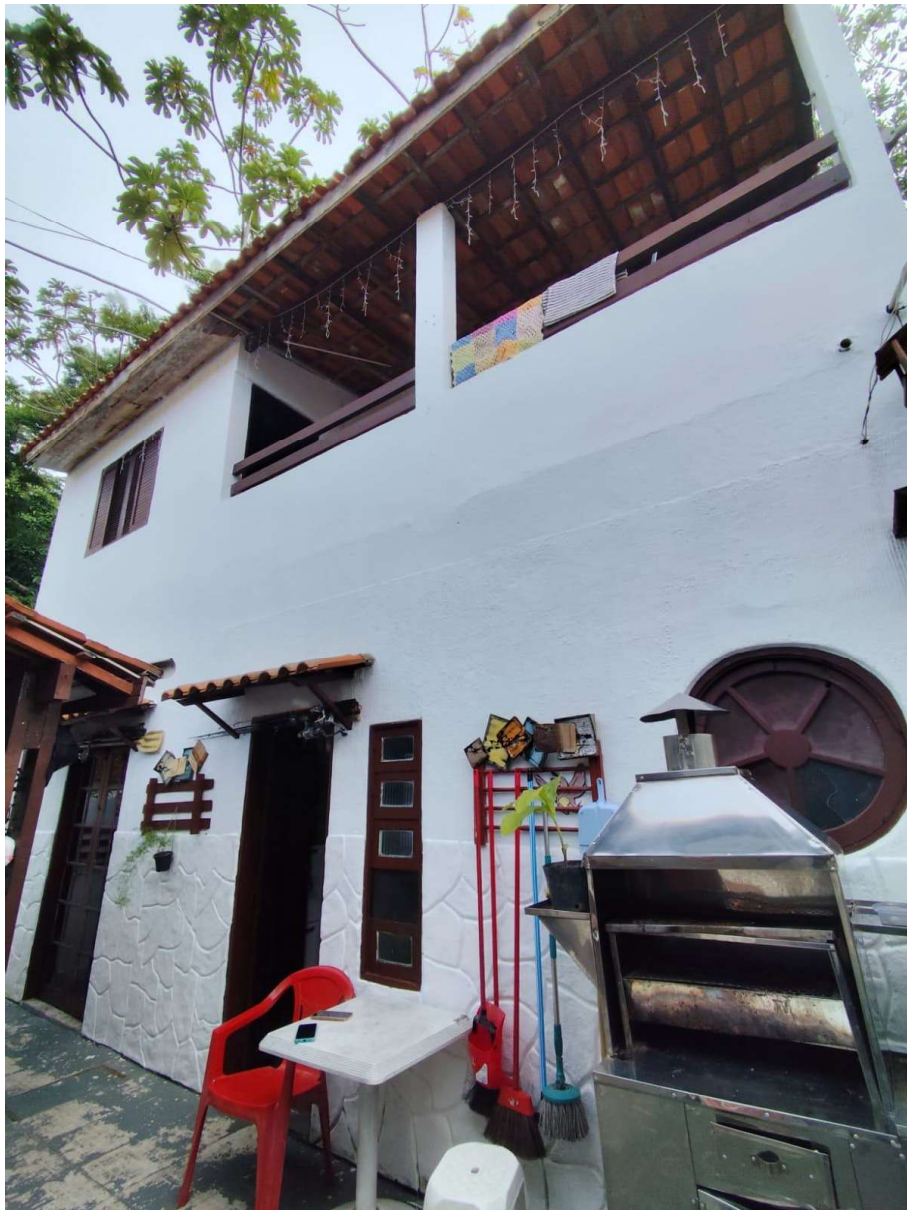
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 1

Área total (terreno + construção)	266m²
Valor do m²	R\$ 1.540,72
Valor do imóvel	R\$ 409.831,52
Aplicação do Fator de Comercialização de 0,95	R\$ 389.339,94
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 390.000,00*

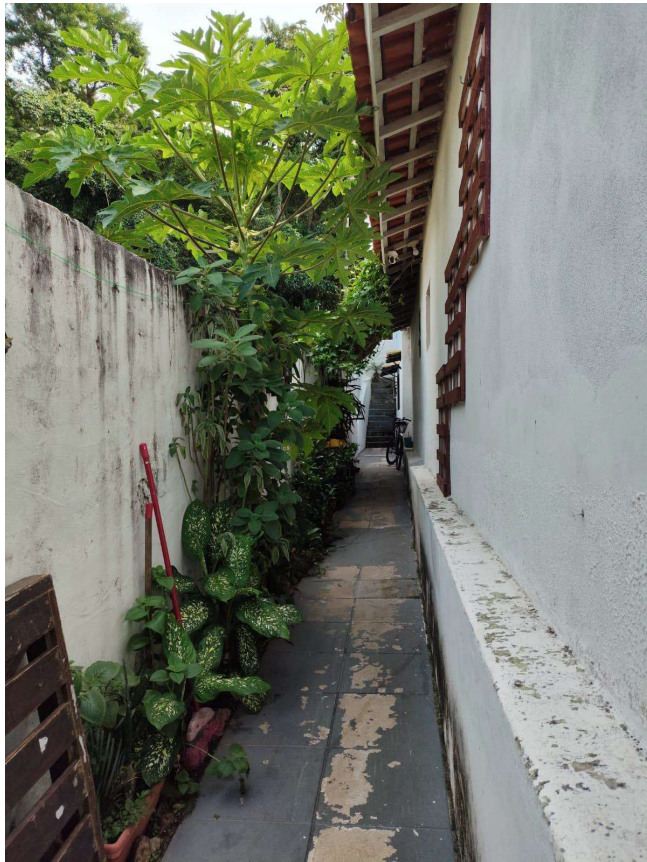
* Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1.



Fotos (imóvel 2)



Casa (edícula) com cozinha no andar de baixo e quarto em cima. A porta fechada à esquerda é de um pequeno quarto usado como depósito



Entrada por essa lateral



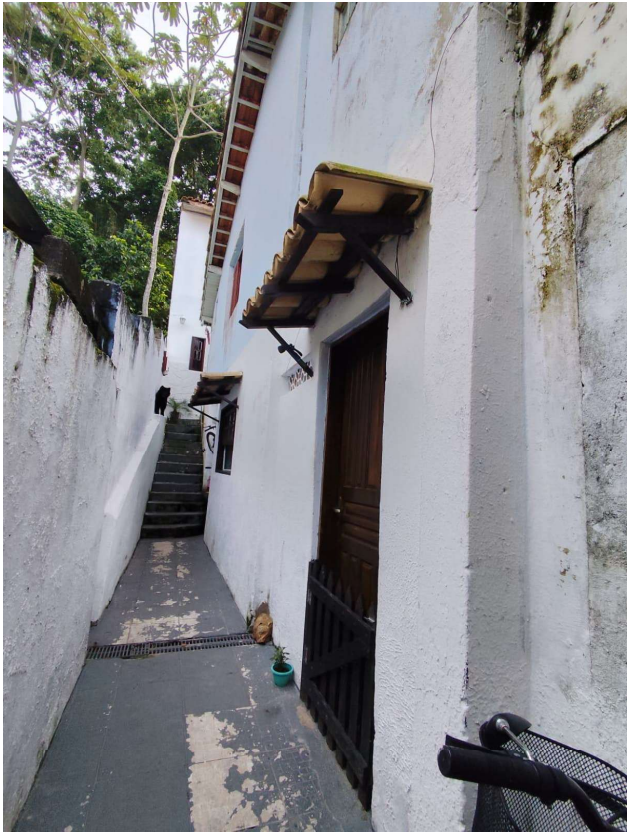
Lateral vista da casa dos fundos



Suíte 1



Suíte 2



Edicula alugada para terceiros



Suítes lado a lado

Fator de Comercialização aplicado ao IMÓVEL 2: - Considerando que os imóveis paradigmas já possuem valor abaixo do mercado devido o estado em que se encontram, necessitando de reformas e melhorias, assim como o imóvel avaliado, e ainda por se tratar de direitos possessórios, o que pode desestimular a aquisição por eventuais interessados, bem como por não haver garagem, apliquei percentual redutor para contemplar o fator de comercialização previsto para a avaliação de bem imóvel em apenas -5% (menos 5 por cento) sobre o valor obtido no método comparativo.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 2

Área total (terreno + construção)	351m²
Valor do m²	R\$ 1.540,72
Valor do imóvel	R\$ 540.792,72
Aplicação do Fator de Comercialização de 0,70	R\$ 513.753,08
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 510.000,00*

* Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1.

