

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS

PROCESSO Nº 1002447-95.2016.0223

José Henrique Baskerville de Mello, Engenheiro Civil registrado no CREA sob nº 0601724880, Perito Judicial nomeado nos autos do processo de **Procedimento Comum Cível – Rescisão/Resolução** que **Gian Franco Damore** e outros promove contra **Milena Lamussi de Andrade**, feito este que tem seu trâmite perante este D. Juízo e Cartório, tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao cabal desempenho de suas funções, vêm mui respeitosamente à presença de V. Ex.^a, apresentar os resultados de seu trabalho, consubstanciado no seguinte

LAUDO

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

1/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

1) CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Trata-se de Ação de Procedimento Comum Cível, de Rescisão de Contrato de Compra e Venda cumulada com Reintegração de Posse em que os autores, Gian Franco D' Amore e Franco Alberto Atilli, promovem contra a ré Milena Lamussi de Andrade, pedindo a Recisão do contrato objeto da lide devido ao inadimplemento da requerida e a restituição do imóvel no prazo de 30 dias após a publicação da r. sentença sob pena de reintegração de posse em caso de não cumprimento voluntário da condenação.

Dão a causa o valor de R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil Reais)

2) Das razões da Autor:

Ingressam os Autores com a presente medida judicial, alegando que: Celebraram negócio jurídico com a requerida na modalidade compra e venda do imóvel com número de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá nº 18.518, tendo como objeto o imóvel de propriedade dos requerentes: Ancora Praia Hotel, com endereço sito a Rua 26 nº470, lotes 1,2,3,4 e 5, do loteamento denominado Jardim Virginia, na comarca de Guarujá.

O negócio foi realizado conforme contrato anexo aos autos, restando pactuado entre as partes que a requerida arcaria com o pagamento global de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Reais) a serem pagos da seguinte forma:

- i) A requerida assumiria e pagaria uma dívida de IPTU e outros incidentes sobre o imóvel no valor de R\$ 250.000,00.
- ii) O saldo devedor restante no montante do negócio R\$ 1.250.000,00 seriam diluídos em 70 (setenta) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 10.000,00 com vencimento da primeira parcela para o dia 10/12/2013;
- iii) A requerida pagaria ainda mais 11 parcelas intermediárias e semestrais de R\$ 50.000,00 com vencimento da primeira parcela em 10/01/2014;

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

2/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Todos os valores deveriam ser depositados em conta corrente dos requerentes, cabendo ao Sr. Gian Franco D'Amore a proporção de 45% do total e ao Sr. Franco Alberto Atilli, 55%, tudo nos exatos moldes do contrato celebrado em 07 de outubro de 2013.

O termo foi celebrado em 07/10/2013, todavia a requerida somente adimpliu o pagamento de duas parcelas de R\$ 10.000,00 que somadas chegam a importância de R\$ 20.000,00 e desde então a requerida não pagou mais nada, nem mesmo os R\$ 250.000,00 do IPTU, pactuado na cláusula 2 alínea "a" do contrato, que acabou por ser quitado pelo Sr. Gian Franco D Amore.

Desta forma, após tanto tempo da realização do negócio entre os litigantes, e inúmeras tentativas frustradas de recebimento e cumprimento do contrato por parte da requerida, não restou outra saída senão patrocinar a presente ação a fim de assegurar aos requerentes a rescisão contratual, bem como sua reintegração na posse.

3) Contestação da Ré:

Em sua defesa a Ré alega que:

- Os autores ocultaram diversas informações importantes;
- As partes de fato pactuaram acordo de compra e venda do referido imóvel, e após assumir muitas dívidas, a requerida não teve condições de honrar o acordo;
- Não nega a existência da dívida, porém, demonstrará que não cumpriu sua parte no acordo por motivos alheios a sua vontade;
- Foram feitos dois contratos de compra e venda, de dois imóveis, o que aqui está sendo discutido e o imóvel que ficava no mesmo terreno, porem a frente.
- A requerida vendeu o imóvel a frente e repassou aos autores o valor que lhes devia daquela venda, e assim pretendia fazer também com o segundo imóvel;
- Após a morte do Autor Franco, a requerida foi informada que os familiares não pretendiam mais negociar, e queriam o imóvel de volta;

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

3/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

- A requerida, por diversas vezes, solicitou reuniões para negociar a dívida, o que sempre lhe foi negado;
- A devolução do imóvel e o destrato do negócio se tornou muito mais vantajoso aos autores, pois a requerida havia reformado o imóvel todo tornando-o apto ao uso para Pousada/Hotel, ou ainda para venda por um valor muito maior do que o pactuado entre as partes;
- Gastou R\$ 2,6 milhões entre mão de obra e materiais para reforma acima mencionada;
- As notas fiscais apresentadas comprovam os gastos e a obrigação dos autores em indenizar as benfeitorias que receberão, caso o negócio seja desfeito;
- O imóvel estava em ruínas quando foi feito o negócio entre as partes litigantes;
- O imóvel não valia nem R\$ 800.000,00 quando do acordo e agora vale R\$ 7.000.000,00 conforme laudos apresentados nos autos;
- Todas as benfeitorias, reformas e compra de materiais somadas, se atualizadas, superam o valor do contrato, que atualizado chega ao montante de R\$ 3.088.623,56.

4) Manifestação dos Autores quanto a Contestação:

Os autores contestam a defesa da ré da seguinte forma:

- O contrato objeto da lide é bastante claro ao estabelecer na cláusula quinta, parágrafo primeiro: “todas e quaisquer benfeitorias realizadas pela promitente compradora no imóvel, a qualquer título, ficarão automaticamente incorporadas no mesmo, renunciado expressamente a qualquer reembolso ou direito de retenção no caso de rescisão contratual”.
- Incabível e temerária portanto, o pleito da requerida de retenção das absurdas e supostas benfeitorias alegada por ela em sua peça desbloqueio.
- Os supostos gastos alegados pela ré, nem de longe alcançam os exorbitantes valores apresentados;

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.

Fone: 99700-5365

4/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

- A grande maioria das notas apresentadas são na verdade pedidos de orçamento e não notas fiscais;
- Consta no paragrafo único da clausula primeira do contrato que o imóvel da venda encontrava-se livre de qualquer tipo de ônus ou restrições de qualquer natureza e que o objeto da venda é um Hotel;
- A requerida explora o ramo há cinco anos, faz reformas vultosas e não paga o contrato;
- A requerida não nega a existência da dívida;
- A requerida alega não ter pago a dívida por ter assumido muitas dívidas;
- Alega ainda que o negócio não foi cumprido por motivos alheios a sua vontade;
- A requerida juntamente com seu ex-marido colocou à venda na OLX o imóvel dos Autores por R\$ 4.999.999,00;

5) DECISÃO:

Após várias oportunidades de composição e acordos não cumpridos chegou-se a decisão final de folhas 1991/1992 que nomeou o eng.º José Henrique Baskerville de Mello para avaliação do bem em questão.

6) Objetivos deste Laudo Pericial:

Conforme extraímos da decisão mostrada acima temos que o objetivo desse laudo é aferir o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Júlio de Mesquita nº 280, Jardim Virginia – Guarujá/ SP, cadastro na Prefeitura Municipal de Guarujá, IPTU nº 3.0350.001-000; matrícula nº 18518

7) VISTORIA:

Tendo previamente designado a data de vistoria em cartório, compareceu este perito signatário no dia 21/11/2024 às 10:30 horas ao imóvel em questão, onde em companhia da Sra. Suely Elpídio

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Ribeiro, sucessora do requerente. Gean Franco e seu advogado José Fabrício Stauguiri, após aguardarem por 30 minutos a presença dos representantes da outra parte, procederam à vistoria geral do imóvel. Tendo colhido as informações necessárias, verificado as condições atuais do imóvel e colhido o material fotográfico necessário para a execução dos trabalhos, os presentes deram-se por satisfeitos com as diligências executadas e assim foi terminado o trabalho de vistoria.

7.1. Caracterização da Região Geo – Econômica:**7.1.1. Localização e acessibilidade:**

A Cidade do Guarujá possui toda infraestrutura de transportes de cargas e coletivos, tais como ônibus municipais, intermunicipais. É servida por sistema rodoviário complexo composto de estradas e avenidas asfaltadas, em regular ou bom estado de conservação.

7.1.2. Características da ocupação circunvizinha – microrregião:

Tipo de Uso: Residencial e Comercial.

Distribuição da Ocupação: Predominantemente horizontal.

Densidade de Ocupação: média

Padrão Econômico: Médio a alto.

7.1.4. Características do Imóvel**7.1.4.1. Padrão Construtivo do Imóvel:**

Imóvel comercial do tipo hotel/motel de padrão médio.

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos em cerâmica;
- Forro em PVC;
- Fechamento lateral em alvenaria;

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

- Revestimento externo em massa tipo emboço e reboco ou eventualmente combinados com massa texturizada;
- Revestimento interno em massa fina ou massa texturizada ou ainda em cerâmica;
- Iluminação em lâmpadas eletrônicas de led;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira ou eventualmente em PVC;
- Caixilhos em alumínio anodizado e/ou vidro;
- Vidros lisos comuns;
- Pintura a látex;
- Armários embutidos;
- Pé direito aproximado: 2,70 m;
- Pisos dos banheiros em cerâmica;
- Paredes dos banheiros revestidas em azulejos só no box;
- Metais e louças comuns;

Observação: O hotel em questão possui 19 (dezenove) suites no andar térreo em condições regulares de manutenção; 12 suites no andar superior semi - construídas e desativadas e ainda no andar térreo além das suítes possui cozinha, restaurante, recepção, piscina, sala de recreação, vestiários com banheiros masculinos e femininos, bar, tudo em estado regular de manutenção e conservação. O terreno possui 1.942,00 m² com uma área construída de 2.021,00 m².

7.1.4.2. Divisões internas e outras observações sobre o imóvel:

Descrição e distribuição: O referido hotel é construído em terreno amplo e plano e possui dois pavimentos. O padrão de construção é médio/ baixo e as instalações encontram-se em condições de conservação médias no andar térreo e semicríticas no andar superior, sendo necessário alto investimento para que se possa utiliza-lo.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

8) Da localização do imóvel:



A quadra onde se localiza o imóvel, é formada pela Avenida Júlio de Mesquita, Rua Professor Mário de Almeida Pires e Rua João Rosa de Oliveira, no bairro Jardim Virgínia – Guarujá/SP, e está ilustrada pela foto acima extraída do Google Earth.

O local em questão é servido por melhoramentos públicos, tais como, água encanada, rede de esgoto, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, telefone, coleta de lixo entre outros.

8.1. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO:

Denominação: Rua Desembargador Mário de Almeida Pires

Tipo: RESIDENCIAL E COMERCIAL

Pavimentação: Não é pavimentada

Traçado: REGULAR

Perfil: PLANO

Calçadas: CIMENTADAS

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
8/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

9) Levantamento Fotográfico:

As fotos a seguir ilustram as condições verificadas pelo signatário na data da vistoria dos imóveis em questão:

Foto 1: Vista geral externa do imóvel.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.

Fone: 99700-5365
9/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto2: Vista geral externa lateral esquerda do imóvel (de quem da porta de entrada principal do imóvel olha para rua)



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
10/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 3: Vista geral externa dos fundos do imóvel.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
11/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 4: Vista geral externa lateral direita do imóvel (de quem da porta de entrada principal do imóvel olha para rua)



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
12/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 5: Foto panorâmica da frente e entrada principal (seta amarela) do imóvel.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
13/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 6: Entrada principal do imóvel.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
14/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 7: Hall de entrada principal e Recepção.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
15/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 8: Vista geral do hall de distribuição interno que dá acesso aos quartos do térreo e a piscina.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
16/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 9: Detalhe do hall de distribuição do andar térreo.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
17/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 10: Vista da piscina.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
18/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 11: Vista geral da entrada de um quarto padrão do andar térreo.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
19/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 12: Vista geral de um quarto padrão do andar térreo.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
20/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 13: Vista geral do banheiro padrão dos quartos do andar térreo.

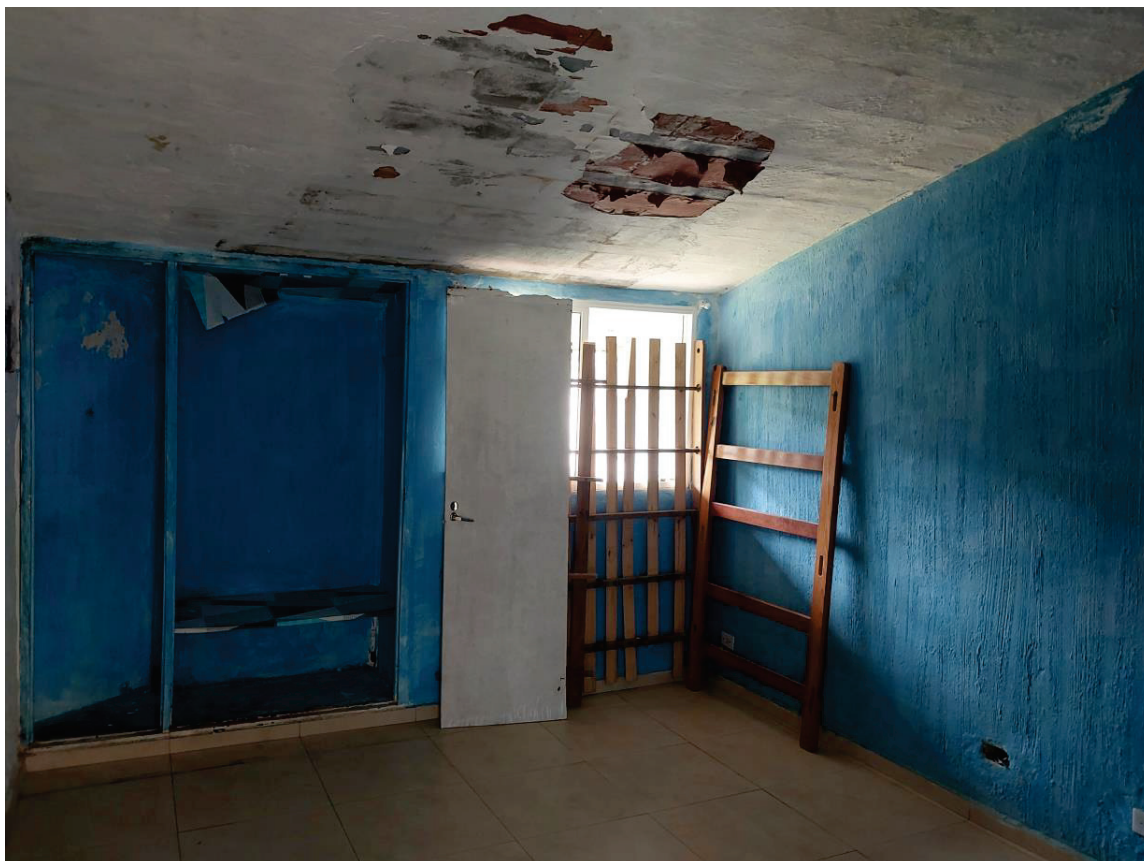


• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
21/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 14: As Condições de gerais dos quartos do andar térreo, quanto ao grau de conservação, vão do semicrítico ao crítico.

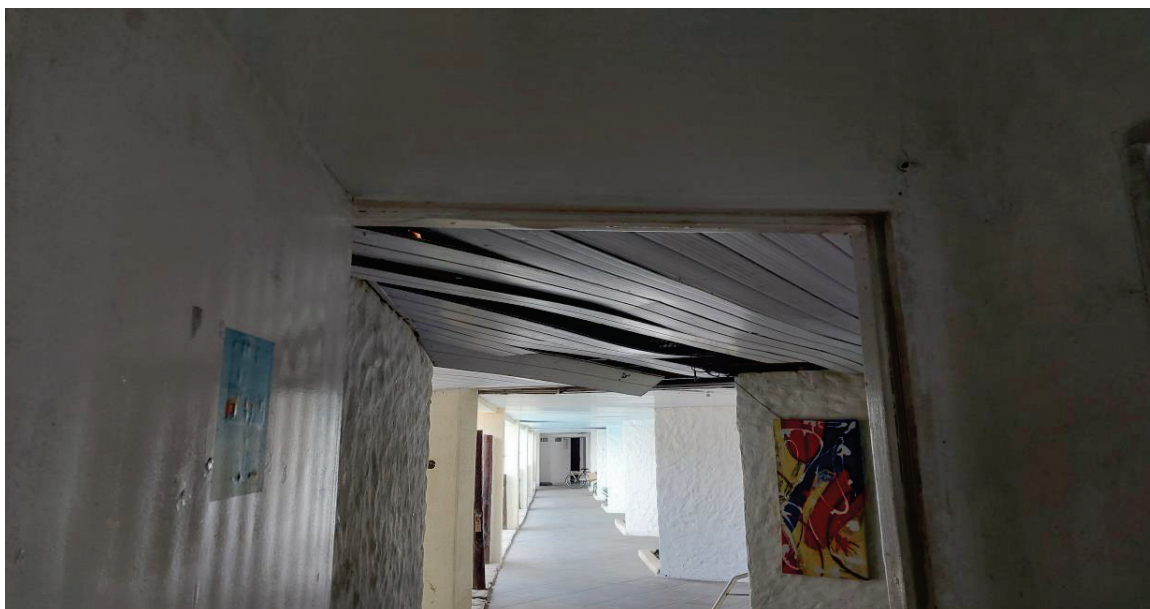


• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
22/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Fotos 15 e 16: As Condições de gerais dos corredores de acesso aos quartos do andar térreo, quanto ao grau de conservação, vão do semicrítico ao crítico.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
23/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 17: Vista geral dos banheiros/vestiários.

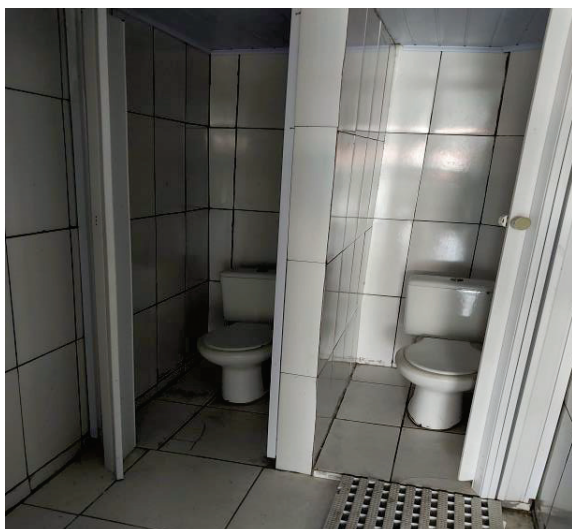


• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
24/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Fotos 18, 19 e 20: Vista geral interna dos banheiros/vestiários.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
25/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 21: Sala de estar.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
26/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 22: Sala de café da manhã.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
27/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 23: Bar.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
28/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 24: Sala de refeições.



JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 25: Cozinha.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
30/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 26: Depósito.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
31/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 27: Área de preparo de alimentos.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
32/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 28: Casa de bombas da piscina.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
33/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 29: Vista geral da fachada interna do imóvel.

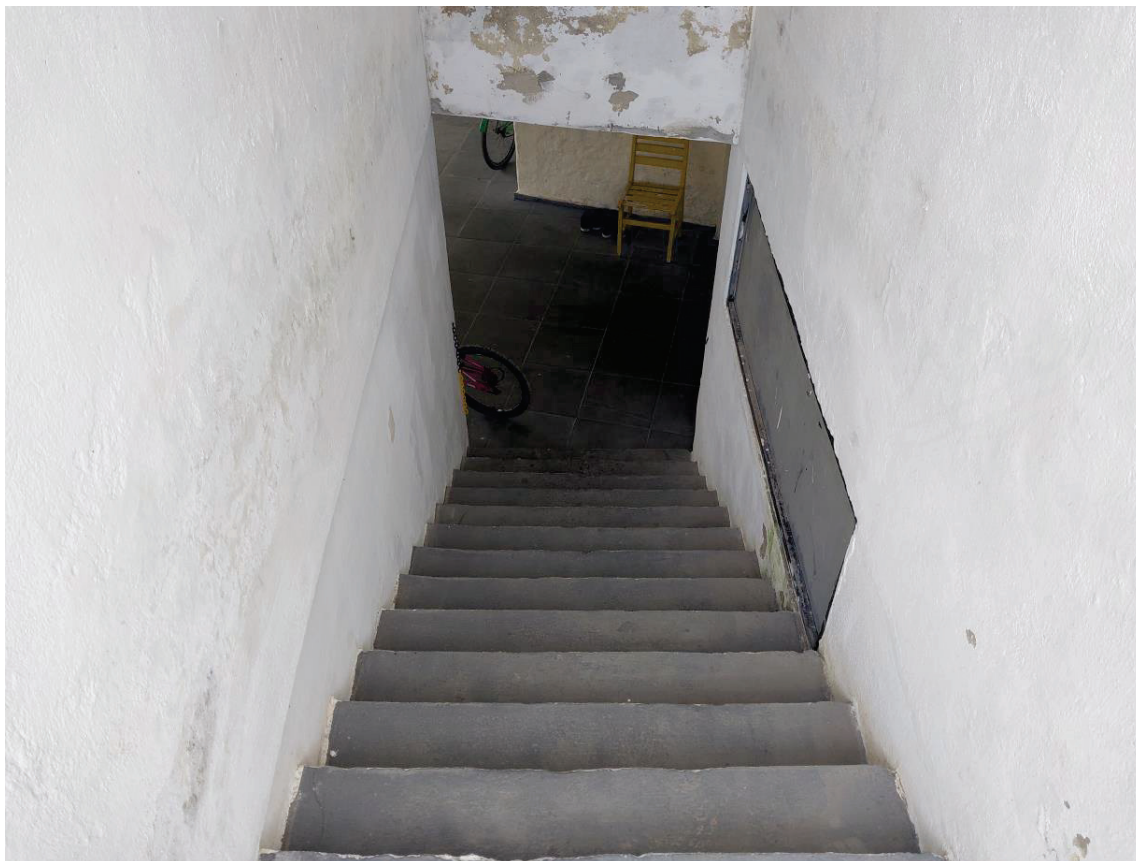


• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
34/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 30: Escada de acesso ao andar superior.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
35/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 31: Vista geral dos quartos do andar superior. Todos inacabados.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
36/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 32: Vista parcial interna dos quartos do andar superior.



JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 33: Banheiro dos quartos do andar superior.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
38/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 34: Condições de manutenção dos telhados – Semicríticas.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
39/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 35: Condições de manutenção dos telhados – Semicríticas.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
40/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 36: área no andar térreo – teve iniciado obras de ampliação da quantidade de quartos.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
41/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Foto 37: área no andar térreo – teve iniciado obras de ampliação da quantidade de quartos.



• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
42/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

10) Conceitos de Engenharia de Avaliações:

Em conformidade com a norma **ABNT-14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais”**, e as normas do **IBAPE-SP**, apresentamos as definições e conceitos de Engenharia de Avaliações que são utilizados nas avaliações de bens.

Avaliação de bens: Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;

Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas);

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação;

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsolescimento;

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens;

Engenheiro de Avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agromonia – CREA;

Foc: Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas.

Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação;

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado;

Situação Paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem;

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem

CONCEITOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Valor de mercado: é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes.

Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem.

Valor de Liquidação Forçada: é o valor que uma propriedade terá se exposta à venda imediata no mercado, estando cientes, o comprador e o vendedor, das características e finalidades para os quais o imóvel

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

serve, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando desejoso, mas não compelido a comprar

11) Metodologia utilizada nas avaliações:

As análises técnicas de Engenharia de Avaliações são baseadas nas normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Essas normas regem as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa técnica avaliatória e orientam conforme os seguintes métodos:

3.1. Método Comparativo Direto

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

3.2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para e execução e comercialização do produto.

3.3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

3.5. Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

3.6. Método da Quantificação de Custos

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

12) Normas técnicas de Avaliação:

As normas a serem observadas para a avaliação do imóvel urbano em questão identificado no item “1” deste laudo são:

- NBR – 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais”;
- NBR – 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos”;

As normas de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizar esses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

13) Níveis de precisão e especificações da avaliação:

As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo enquadram-se como avaliação de precisão normal

14) Metodologia de avaliação de imóveis:**14.1. Classificação dos terrenos****14.1.1. Classificação em Função da Capacidade de Uso**

A classificação de um terreno, segundo a sua capacidade de uso, é feita em função dos seguintes fatores:

- Características físicas do terreno, tais como localização, situação, topografia, dimensão, forma, solo, etc.
- Utilização atual e vocação.
- Utilização efetiva dos terrenos semelhantes, situados na mesma região.
- Limitações ao uso do terreno (restrições ou servidões) impostas pelos poderes competentes.
- Infraestrutura urbana disponível.

14.1.2. Classificação em Função do Tamanho Relativo

Cada tipo de terreno possui, conforme a região onde se situa, um tamanho ou área ideal, que permite o seu aproveitamento eficiente e economicamente aconselhável.

Em relação a esse tamanho ideal, os terrenos podem ser classificados em lotes ou glebas.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

14.2. LOTES E GLEBAS**14.2.1. Lotes**

O valor dos lotes urbanos será calculado, como já foi dito, com base nos artigos das seguintes normas:

- NBR – 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos”;

Todos os conceitos e definições da norma acima citada, sempre que possível, em função das peculiaridades de cada caso, devem ser respeitados.

Para a obtenção do valor unitário de terreno, em cada local a ser avaliado, sempre é realizada uma pesquisa de mercado de ofertas ou vendas reais de terrenos semelhantes ao em análise.

Com o preço unitário encontrado na pesquisa, aplicando-se os critérios da já referida norma, encontra-se o valor final do terreno (lote).

14.2.2. Glebas

Quando de avaliações de glebas, é necessário verificar se a mesma é loteável, atendendo às condições de viabilidade do hipotético loteamento.

A avaliação das glebas loteáveis é feita pelo método comparativo, havendo duas alternativas: por comparação direta e por comparação indireta.

Avaliação por Comparação Direta

O valor da gleba loteável avalianda é obtido por comparação, com os preços de mercado, contemporâneos à avaliação, de outras glebas loteáveis, do mesmo tipo, que tenham características físicas semelhantes às da gleba loteável em análise.

Avaliação por Comparação Indireta

Neste método, considera-se que sobre a gleba avaliada será efetuado um hipotético loteamento. Através da utilização do método anteriormente explanado, obtém-se os valores de cada lote hipotético.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Para a obtenção do valor da gleba como um todo, é necessário que o valor total apurado com a venda dos lotes seja deduzido das despesas (diretas e indiretas) advindas da execução do referido loteamento. Usualmente é utilizado o método involutivo.

14.3. EDIFICAÇÕES:

A classificação de uma edificação e mensuração de seu valor de mercado é feita considerando-se suas características e em função dos seguintes fatores:

- Padrão econômico da região e circunvizinhança;
- Tipo de ocupação e densidade;
- Padrão de acabamento da edificação;
- Características da edificação: área privativa, nº de vagas de garagem, etc.;
- Estado de conservação da edificação;
- Melhoramentos públicos existentes e infraestrutura urbana.

14.4. APARTAMENTOS:

O valor de apartamentos será calculado, com base nos artigos das seguintes normas:

- NBR - 05676: Avaliação de Imóveis Urbanos - A.B.N.T.

Todos os conceitos e definições das normas acima citadas sempre devem ser respeitados, observadas as peculiaridades de cada caso que está sendo avaliado.

Para a obtenção do valor unitário dos imóveis em cada local a ser avaliado, sempre é realizada uma pesquisa de mercado de ofertas ou vendas reais de imóveis semelhantes ao em análise.

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
49/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Com o preço unitário encontrado na pesquisa, aplicando-se os critérios das já referidas normas, calcula-se o valor final do apartamento.

Avaliação por Comparação Direta

O valor dos apartamentos é obtido por comparação com os preços de mercado, contemporâneos à avaliação, de outros apartamentos, que possuam com um bom grau de semelhança e que tenham características físicas semelhantes às do apartamento avaliando.

14.5. PESQUISA IMOBILIÁRIA:

Em função da disponibilidade e confiabilidade de ofertas do mercado imobiliário local, é realizada uma pesquisa, tão ampla quanto for necessária ao caso, junto a profissionais de vendas do mercado imobiliário (corretores de imóveis), proprietários, Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situa o imóvel avaliando, Prefeitura do município, anúncios de jornais e placas fixadas nos imóveis à venda na região.

A norma NBR – 14653-1 “Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais” recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

A pesquisa realizada no mercado imobiliário regional é apresentada no item 15 do presente laudo.

**14.6. DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO
(quando usado terreno + edificação):**

O cálculo do custo unitário de edificação em R\$/m², leva em consideração o custo atual de edificação para construções análogas as do imóvel avaliando, e não construções idênticas.

Construções análogas são edificações que, por sua funcionalidade, finalidade e capacidade podem substituir adequadamente a construção que está sendo avaliada, cumprindo a mesma função desta, de forma satisfatória.

Na análise técnica utilizamos o CUB – Custo Unitário Básico do SISDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil, índice básico R8N, que é publicado mensalmente por esse sindicato, em diversas capitais dos estados brasileiros.

Para a classificação do padrão construtivo das edificações, é utilizado o estudo elaborado pelo IBAPE-SP intitulado “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – Conversão dos Coeficientes H82N para R8N”, estudo aprofundado sobre o tema, que utiliza o índice CUB – SINDUSCON – R8N, em conformidade com a norma NBR 12.721-2006 da ABNT.

No cálculo de depreciação das edificações é utilizado o estudo técnico de Ross – Heidecke, que leva em consideração influências, da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida é calculado o “Foc” Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

14.7. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO:

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com o bem avaliado, levando em consideração a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Concluída a análise inicial das características construtivas, da região geoeconômica onde se insere o imóvel, das condições do mercado imobiliário local, e da disponibilidade e confiabilidade dos elementos comparativos existentes, **optamos pelo método comparativo direto** de dados de mercado para a avaliação do imóvel em questão. Utilizamos como situação paradigma o próprio imóvel avaliando.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão e estão em conformidade com a norma NBR – 14653-2 “Avaliação de Bens – Parte 1.

15) Elementos comparativos:

Todos os elementos comparativos apresentados foram pesquisados e retirados de sites legalmente reconhecidos.

Apresentam características similares ao imóvel em questão no que se refere à tipo de uso, características do terreno; características do imóvel; proximidade da praia etc.

ZAP.IMOVEIS**1-** Parque Enseada – Guarujá

600,00 m² - 11 quartos

R\$ 2.200.000,00

Cód. anunciante - COM 03 CARVIT

Cód. Zapimóveis – 2530174372

2 – Rua Guadalajara 646 – Enseada – Guarujá.

850,00 m² - 21 quartos.

R\$ 3.699.033,00

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.

Fone: 99700-5365
52/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

Cód. anunciante - U3XF6ZJZ
Cód. Zapimóveis – 2626637527

3. Rua Mário Ribeiro 344 – Pitangueiras – Guarujá
1600,00 m² - 15 quartos
R\$ 3.500.000,00
Cód. anunciante - LINDAPOUSADAGUARUJÀSÒR\$3.500.000,00
Cód. Zapimóveis – 2734415118

4. Rua das Guianas 149 – Enseada – Guarujá.
963,00m² - 6 quartos
R\$ 5.800.000,00
Cód. anunciante - SHGUARUJA
Cód. Zapimóveis – 2499753994

5. Avenida Atlântica – Balneário Guarujá
1710,00m² - 20 quartos
R\$ 7.200.000,00
Cód. anunciante - 853051
Cód. Zapimóveis – 2427420681

IMÓVELWEB

6. R. Jornalista Marcos Pacheco 153 – Jd. Guaiuba – Guarujá.
1500,00m² - 20 quartos
R\$ 5.000.000,00
Cód. anunciante - PO0004
Cód. Imóvelweb – 3001444694

7. R. Uruguai 213 – Enseada – Guarujá
1850,00 m² - 39 quartos
R\$ 10.000.000,00
Cód. anunciante - HO0016
Cód. Imóvelweb – 3001254628

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

8. Pça. Brigadeiro Faria Lima – Pitangueiras – Guarujá
1052,00 m² - 12 quartos
R\$ 2.980.000,00
Cód. anunciante - REO312620
Cód. Imóvelweb – 2984124100

VIVA REAL

9. Av. Veraneio – Balneário Guarujá
1000,00m² - 30 quartos
R\$ 10.000.000,00
Cód. anunciante - 5812
Cód. VivaReal – 2603934929

10. Av. Miguel Stefano 3888 – Enseada – Guarujá
1144,00m² - 17 quartos
R\$ 10.500.000,00
Cód. anunciante - CAO413
Cód. VivaReal – 2722979372

16) Avaliação:**16.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

O valor do apartamento será calculado com base na seguinte fórmula:

$$\text{Vap} = A \times q$$

Onde:

Vap = Valor de mercado do imóvel do tipo Hotel / Pousada em R\$

A = Área útil do imóvel do tipo Hotel / Pousada em m²

q = Valor unitário por m² do imóvel do tipo Hotel / Pousada em R\$/m²

Para obtenção do preço unitário do m² do imóvel do tipo Hotel / Pousada, foi realizada, no mercado imobiliário local, uma pesquisa de

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

mercado, e posterior homogeneização dos dados (que se constitui no **ANEXO I** ao presente laudo), através da qual se conclui pelo preço unitário básico de:

Hotel / Pousada : R\$ 3.095,06/ m² (considera-se média inferior(30%) devido condições do imóvel).

Portanto, o valor do imóvel do tipo Hotel / Pousada:

Vap = 2021,00 m² x R\$ 3.095,06 / m²

Vap = R\$ 6.255.116,26 (Seis Milhões Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Cento e Dezesesseis Reais e Vinte e Seis Centavos)

Após várias oportunidades de composição e acordos não cumpridos chegou-se a decisão final de folhas 1991/1992 que nomeou o eng.º José Henrique Baskerville de Mello para avaliação do bem em questão.

14) Conclusão: A decisão judicial de folhas 1991/1992 nomeia este perito para que avalie o valor de mercado do bem em questão.

Sendo assim é fundamental para tal resposta que se defina um valor atualizado para este bem considerando-se o atual estado de conservação do mesmo.

Partindo-se então da amostragem definida no item 15 deste laudo e adotando-se o Método Comparativo direto com tratamento por fatores de cálculo, e seguindo-se as premissas apontadas no item 14, chegamos à conclusão que o valor unitário do imóvel avaliando é de R\$ 3.095,06 / m² para fevereiro de 2025. Desta forma o valor de mercado do imóvel é R\$ 6.255.116,26 (Seis Milhões Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil Cento e Dezesesseis Reais e Vinte e Seis Centavos)

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

15) Encerramento:

Encerramos o presente laudo de vistoria digitalizado em 56 (cinquenta e seis) folhas, sendo a última datada e assinada e mais um anexo com 11(onze) folhas.

Santos, 11 de fevereiro de 2025.

José Henrique Baskerville de Mello
Engº Civil – CREA 0601724880

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.

Fone: 99700-5365
56/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ANEXO I
PESQUISA NO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL
(DADOS COLETADOS E HOMOGENEIZAÇÃO)

TRATAMENTO DE PESQUISA DE VALORES DE MERCADO DE IMÓVEIS COMERCIAIS DO TIPO HOTEL / POUSADA.

IMÓVEL: Rua Desembargador Mário de Almeida Pires, 470 – Jd. Virginia – Guarujá/SP.

DATA BASE: Fevereiro 2025

ELEMENTO n.º	VALOR UNITÁRIO (R\$)	SANEAMENTO (R\$)
1	3666,67	3116,66
2	4.351,80	3699,03
3	2.187,50	1.641,02
4	6.022,84	5.119,42
5	4.210,53	3.578,96
6	3.333,33	2.500,01
7	5.405,40	5.135,13
8	2.832,70	2.123,32
9	10.000,00	9.500,00
10	9.178,32	7.801,57

ELEMENTOS	10	10
-----------	----	----

Média Geral (R\$/m²)	4.421,51
LIMITE SUPERIOR (R\$/m²)	5.747,96
LIMITE INFERIOR (R\$/m²)	3.095,06
MÉDIA SANEADA (R\$/M²)	4.421,51

• CÁLCULOS ESTRUTURAIS • PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS • FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
Avenida Dr. Bernardino de Campos, 551/21 11065-001 Santos – SP.
Fone: 99700-5365
57/67

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	Parque enseada - Guarujá
Ofertante	ZAP IMÓVEIS
Contato (ofertante)	
Data Oferta	
Número de Quartos	11 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	2.200.000,00
Área do Imóvel (m²)	600,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		3.666,67
Oferta	0,90	(366,67)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	183,33
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	1,00	-
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(366,67)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 3.116,66
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
 CREA N.º 0601724880
 INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	R. Guadalajara 646 - Enseada
Ofertante	ZAP IMÓVEIS
Código verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	21 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	3.699.033,00
Área do Imóvel (m²)	850,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		4.351,80
Oferta	0,90	(435,18)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	217,59
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	1,00	-
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(435,18)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 3.699,03
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	R . Mário Ribeiro 344- Pitangueiras.
Ofertante	ZAP IMÓVEIS
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	15 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	3.500.000,00
Área do Imóvel (m²)	1600,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		2.187,50
Oferta	0,90	(218,75)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	109,37
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	0,90	(218,75)
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(218,35)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 1.641,02
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	R. das Guianas 149 - Enseada
Ofertante	ZAP IMÓVEIS
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	15 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	5.800.000,00
Área do Imóvel (m²)	963,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		6.022,84
Oferta	0,90	(602,28)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	301,14
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	1,00	-
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(602,28)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 5.119,42
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	Av. Atlântica – Bal. Guarujá
Ofertante	ZAP IMÓVEIS
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	20 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	7.200.000,00
Área do Imóvel (m²)	1710,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		4.210,53
Oferta	0,90	(421,05)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	210,53
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	1,00	-
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(421,05)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 3.578,96
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
 CREA N.º 0601724880
 INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	R. Jornalista Marcos Pacheco 153 – Jd. Guaiuba
Ofertante	IMÓVEISWEB
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	20 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	5.000.000,00
Área do Imóvel (m²)	1.500,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		3.333,33
Oferta	0,90	(333,33)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	166,67
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	0,90	(333,33)
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(333,33)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 2.500,01
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 7

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	R. Uruguai 213 - Enseada
Ofertante	IMÓVEISWEB
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	39 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	10.000.000,00
Área do Imóvel (m²)	1.850,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		5.405,40
Oferta	0,90	(540,54)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	270,27
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	1,00	-
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	1,00	-

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 5.135,13
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 8

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	R. Brigadeiro Faria Lima - Pitangueiras
Ofertante	IMÓVEISWEB
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	12 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	2.980.000,00
Área do Imóvel (m²)	1052,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		2.832,70
Oferta	0,90	(283,27)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	141,63
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	0,90	(283,27)
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(283,27)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 2.123,32
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 9

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	Av. Veraneio – Bal. Guarujá
Ofertante	VIVA REAL IMÓVEIS
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	30 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	10.000.000,00
Área do Imóvel (m²)	1.000,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		10.000,00
Oferta	0,90	(1.000,00)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	500,00
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	1,00	-
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	1,00	-

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 9.500,00
-------------------------------------	---------------------

JOSÉ HENRIQUE BASKERVILLE DE MELLO

ENGENHEIRO CIVIL
CREA N.º 0601724880
INSC.MUNICIPAL N.º 147.394-0

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

Tipo De Imóvel	Hotel / Pousada
Localização	Av. Miguel Stefano 3888 - Enseada
Ofertante	VIVA REAL IMÓVEIS
Códigos de verificação	Ver item 15 do laudo
Número de Quartos	17 quartos
Preço do Imóvel (R\$)	10.500.000,00
Área do Imóvel (m²)	1144,00
Estado do Imóvel	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	R\$	
Preço Unitário (m²)		9.178,32
Oferta	0,90	(917,83)
Atualização do preço unitário	1,00	-
Dimensão	1,00	-
Condições do imóvel	1,05	458,91
Melhoramentos públicos	1,00	-
Fator Localização	1,00	-
Vocação do imóvel	1,00	-
Número de quartos	0,90	(917,83)

Valor Unitário Homogeneizado	R\$ 7.801,57
-------------------------------------	---------------------