Portfólio de Serviços

Avaliações e Perícias de Imóveis

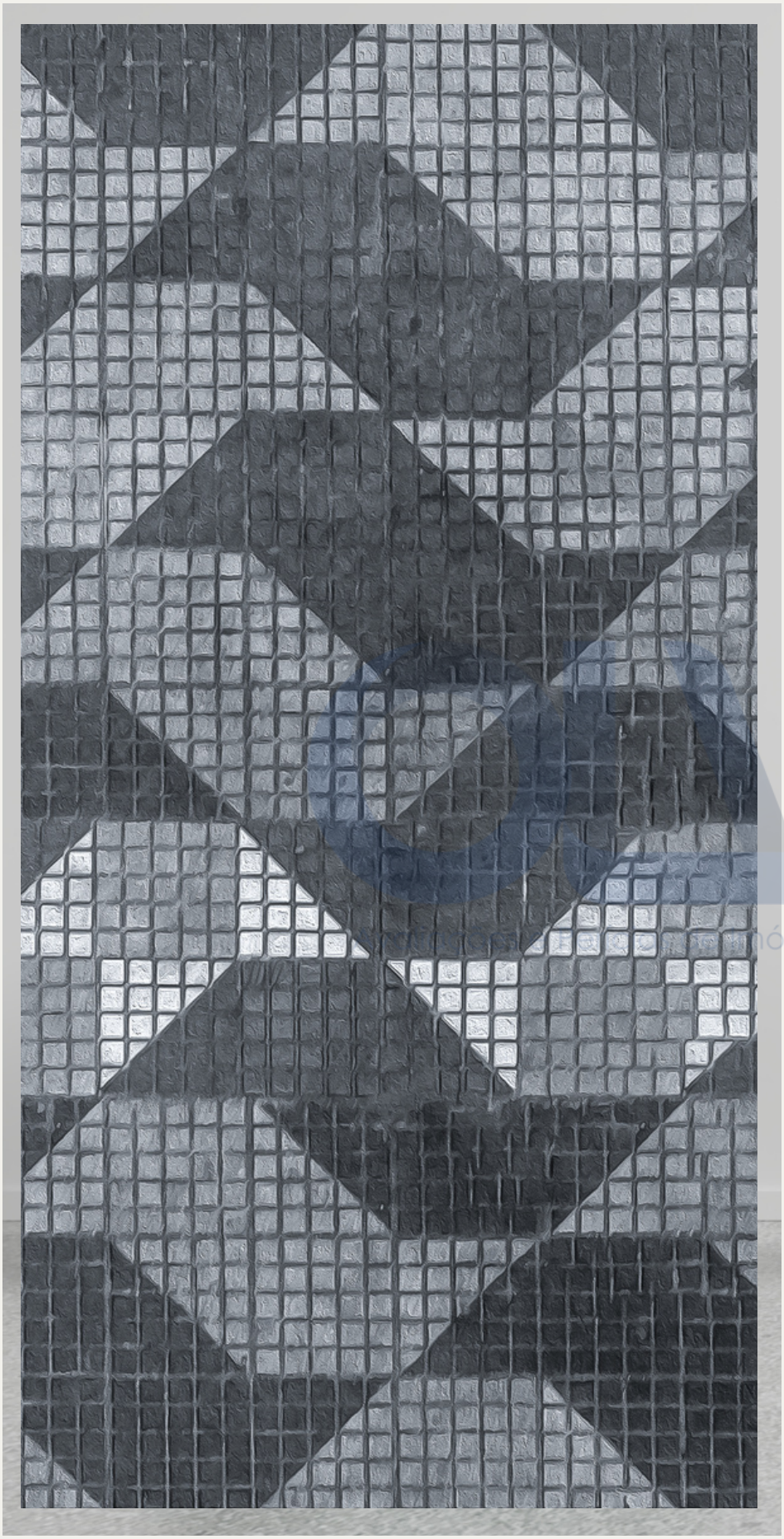


Avaliações de imóveis e perícias de Engenharia

Preencha o formulário

Atendimento por e-mail

LUCAS ARANTES DE ARAUJO OLIVEIRA / 2023



Lucas Arantes de A. Oliveira
CREA SP - 5070435568

Engenheiro Civil, Membro do IBAPE-SP

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela instituição Mackenzie e IBAPE-SP

Perito Judicial nomeado

Responsável técnico da empresa FBC Engenharia durante os anos que ficou ativo em empresa

Sócio diretor da empresa OLV Avaliações e Perícias que abrange a área de atuação no Brasil inteiro

Esse portfólio tem como o intuito apresentar os diferentes tipos de serviços já prestados para empresas e pessoas físicas.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



Empresa especializada em perícias e avaliações de imóveis urbanos em diversos setores imobiliários, laudos técnicos, judiciais, extrajudiciais, assistências técnicas entre outros



Missão:

Entregar um trabalho com zelo, responsabilidade, precisão nas análises finais e garantir confiança na prestação de serviços

Perícia judicial.



Exercício com a função de oferecer serviços especializados, fornecendo expertise técnica imparcial.
Avaliações minuciosas, coletamos evidências confiáveis e produzimos relatórios detalhados.
Trabalho justificado de forma criteriosa todas as conclusões, garantindo transparência e embasamento técnico em cada etapa do processo."

Desapropriações de imóveis



Compromisso com a especialização

Expertise técnica imparcial

Avaliações minuciosas

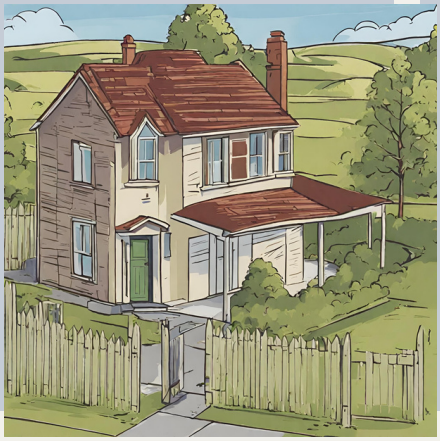
Evidências confiáveis

Relatórios detalhados

Transparência







Usucapião de imóveis

Avaliação de imóveis

Usucapião de imóveis

Manifestações patológicas

Assistência técnica.



A assistência técnica de um engenheiro civil em um processo legal envolve a prestação de expertise técnica e profissional para auxiliar o tribunal, advogados e partes envolvidas na compreensão de questões relacionadas à engenharia civil em um caso jurídico

Ocorre o trabalho em conjunto com advogados para elaboração de uma estratégia a fins de ter o melhor desempenho possível da causa.

- ✓ **Expertise e acompanhamento técnico**
- ✓ **Conferência do trabalho do perito nomeado, se está seguindo as normas e procedimentos do processo**
- ✓ **Celeridade do processo**
- ✓ **Acompanhamentos técnicos**
- ✓ **Estratégias**









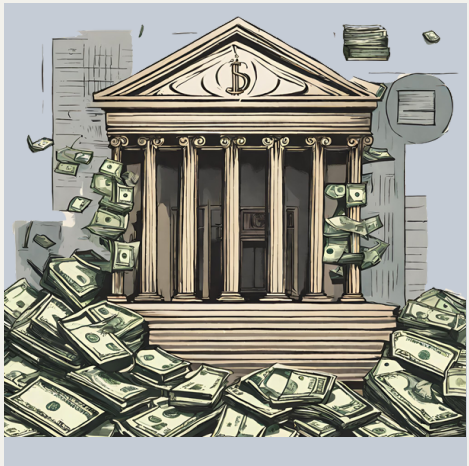
OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis

Avaliação de ativos estressados; Garantias, Fundos imobiliários



Avaliação de imóveis para fins de compra de dívidas, garantia imobiliária, dação de pagamento.
Laudo criterioso para decidir liquidez de mercado e precificar se aquela compra do imóvel faz sentido ou não para a empresa.
É uma ferramenta estratégica para empresas que buscam tomar decisões mais assertivas e seguras em transações imobiliárias.
Ao contar com uma avaliação precisa e imparcial, a empresa pode evitar prejuízos financeiros e maximizar seus investimentos no mercado imobiliário.
Precificar fundos imobiliários para negociar cotas a valores justos e manter sempre a atualização de mercado exigida por normas.







Avaliações Rurais



A avaliação de imóveis rurais é o processo de determinar o valor de propriedades localizadas em áreas rurais, como fazendas, sítios e terrenos agrícolas. Essa avaliação considera fatores como o tamanho da terra, a qualidade do solo, a localização, as melhorias (como edifícios ou infraestrutura) e o potencial de uso da propriedade.





É feita por profissionais qualificados, como engenheiros agrônomos, e é usada para várias finalidades, como venda, compra, financiamento, tributação e herança.
O objetivo é determinar um valor justo e preciso para a propriedade com base em critérios técnicos e de mercado.

Avaliações Extrajudiciais

A avaliação de imóveis extrajudiciais é o processo de determinar o valor de uma propriedade que não está envolvida em um processo judicial.
Isso ocorre em situações em que não há litígio ou disputa legal em curso, mas há a necessidade de determinar o valor do imóvel por razões como venda, compra, financiamento, herança, seguro ou simplesmente para obter uma avaliação precisa do valor de mercado.

O resultado é um valor estimado que pode ser usado para tomar decisões informadas relacionadas à propriedade.

Avaliações simplificadas “em massa”

A avaliação de imóveis em massa é um processo que envolve a avaliação de muitos imóveis de uma só vez, em vez de analisá-los individualmente.

Isso é comum em áreas urbanas onde há uma grande quantidade de propriedades semelhantes, como casas em um bairro ou unidades em um condomínio.

Em vez de avaliar cada propriedade separadamente, os avaliadores usam métodos estatísticos e informações coletadas em campo para determinar os valores estimados de todos os imóveis em uma região.

Esse método é eficiente e é frequentemente usado para fins de tributação, planejamento urbano e avaliações de mercado em grande escala.



Processos de Usucapião

O perito em um processo de Usucapião é um especialista designado pelo tribunal para avaliar a propriedade em questão.

Sua função é determinar se a pessoa que alega ter adquirido a propriedade por usucapião cumpriu os requisitos legais para fazê-lo, como a posse pacífica e ininterrupta da propriedade por um período especificado.

O perito realiza uma inspeção no local, examina documentos, colhe evidências e apresenta um laudo técnico que ajuda o tribunal a tomar uma decisão informada sobre a aquisição por usucapião.

Em resumo, o perito auxilia o tribunal a verificar se os requisitos legais para a usucapião foram atendidos.



Reintegração de posse



O perito em um processo de reintegração de posse é um especialista designado pelo tribunal para examinar a situação da propriedade disputada.

Sua função é verificar se o autor da ação de reintegração de posse tem direito legítimo à propriedade e se o réu ocupante está de fato na posse indevida da mesma.

O perito faz uma análise imparcial e apresenta um laudo técnico que auxilia o tribunal na tomada de decisão. Isso pode envolver a inspeção da propriedade, análise de documentos e evidências, e a determinação de quem tem o direito legal à posse da propriedade.

Em resumo, o perito ajuda o tribunal a entender a situação e tomar uma decisão justa em casos de reintegração de posse.

Litígios Contratuais



O perito em um processo de litígios contratuais é um especialista designado pelo tribunal para ajudar a resolver disputas entre partes que estão envolvidas em um contrato.

Sua função é analisar o contrato, as circunstâncias em torno do litígio e as alegações das partes envolvidas.

O perito utiliza seu conhecimento técnico e experiência para avaliar se o contrato foi cumprido corretamente, se houve quebra de contrato ou quaisquer outras questões relacionadas ao contrato em disputa.

Ele apresenta um relatório técnico imparcial ao tribunal, que pode ajudar a esclarecer questões contratuais e contribuir para uma decisão justa.

Em resumo, o perito ajuda o tribunal a entender os detalhes técnicos e legais do contrato em questão e a tomar uma decisão informada no litígio contratual.

Questões de Herança e Testamentos

O perito em um processo de questões de herança e testamentos é um especialista designado pelo tribunal para ajudar a resolver disputas relacionadas à distribuição de bens de uma pessoa falecida.

Sua função é analisar documentos legais, como testamentos e documentos de herança, e coletar evidências relevantes para determinar como os ativos devem ser distribuídos de acordo com a lei ou com as disposições do testamento.

O perito apresenta um relatório técnico imparcial ao tribunal, que ajuda a esclarecer questões relacionadas à herança e testamentos, como a validade do testamento, a identificação dos herdeiros legítimos e a distribuição justa dos bens.



Em resumo, o perito auxilia o tribunal na tomada de decisão informada em casos envolvendo a herança e a distribuição de bens após a morte de alguém.

Responsabilidade Civil

O perito em um processo de responsabilidade civil é um especialista designado pelo tribunal para avaliar questões relacionadas a danos e responsabilidades legais.

Sua função é examinar as evidências e os fatos envolvidos no caso para determinar se alguém é legalmente responsável por causar danos a outra pessoa ou propriedade.

O perito utiliza seu conhecimento técnico para coletar informações, fazer análises e apresentar um relatório ao tribunal.



Esse relatório ajuda o tribunal a entender as questões técnicas envolvidas no processo de responsabilidade civil e a tomar uma decisão justa sobre quem é responsável pelos danos e qual a extensão desses danos.

Em resumo, o perito auxilia o tribunal a esclarecer questões de responsabilidade e danos em casos legais envolvendo a responsabilidade civil.

Apartamento tipo:

Um "apartamento tipo" é um termo usado no mercado imobiliário para descrever um tipo comum de unidade habitacional em edifícios de apartamentos ou condomínios. Esse termo é usado para distinguir esse tipo de apartamento de outros tipos específicos, como coberturas, apartamentos duplex, triplex, entre outros. Aqui estão algumas características típicas de um apartamento tipo:





Apartamento garden



Um apartamento garden, também conhecido como apartamento térreo com jardim, é uma unidade localizada no nível mais baixo de um edifício, geralmente no térreo. A característica distintiva deste tipo de apartamento é a presença de um espaço externo exclusivo, que pode ser um jardim, pátio ou terraço, acessível diretamente a partir da unidade. Esse espaço ao ar livre oferece aos moradores a oportunidade de desfrutar de áreas externas privativas, como um jardim pessoal, área de lazer ao ar livre ou espaço para jardinagem

Apartamento cobertura

Uma cobertura, por outro lado, é uma unidade localizada no topo de um edifício de apartamentos. O que torna as coberturas especiais é a presença de um ou mais terraços no telhado, muitas vezes oferecendo vistas panorâmicas espetaculares da cidade ou do entorno. Coberturas podem ser unidades de um ou mais andares, e geralmente possuem uma sensação de luxo, com acabamentos de alta qualidade e espaço adicional, como piscinas, áreas de entretenimento ao ar livre, churrasqueiras ou jardins no terraço.



Terreno:

Os Terrenos são avaliados com base em critérios específicos para determinar seu valor de mercado. Informações importantes para analisar sobre um terreno:



Localização: Uma descrição detalhada da localização do terreno, incluindo informações sobre a vizinhança, acessibilidade a estradas principais, proximidade a serviços públicos, comércio, escolas e outros fatores que afetam o valor do terreno.

Tamanho e Dimensões: A área total do terreno em metros quadrados e as dimensões, incluindo a largura e a profundidade. Esses detalhes são fundamentais para calcular o valor do terreno.

Zoneamento: Informações sobre o zoneamento, que define como a terra pode ser usada (residencial, comercial, industrial, etc.). O zoneamento afeta diretamente o valor do terreno.

Topografia e Características Físicas: Qualquer informação relevante sobre a topografia do terreno, como declive, encostas, planícies, corpos d'água, árvores ou vegetação existente.

Acesso e Infraestrutura: Detalhes sobre o acesso ao terreno, incluindo a existência de estradas, calçadas e infraestrutura básica.

Restrições e Limitações: Qualquer restrição ou limitação legal que possa afetar o uso do terreno, como servidões, restrições de construção ou regulamentações ambientais.

Histórico de Uso e Propriedade: Informações sobre o histórico de uso do terreno e registros de propriedade anteriores, se aplicável.

Lote em condomínio:

Um lote em condomínio fechado é um pedaço de terra que você compra em uma área residencial privada e cercada. Você pode construir sua casa nesse lote. O condomínio é seguro, geralmente com controle de acesso e com regras específicas para manter um ambiente tranquilo. Muitas vezes, condomínios oferecem áreas comuns, como piscinas e parques, para os moradores compartilharem. É uma opção popular para quem busca segurança e uma comunidade mais fechada.



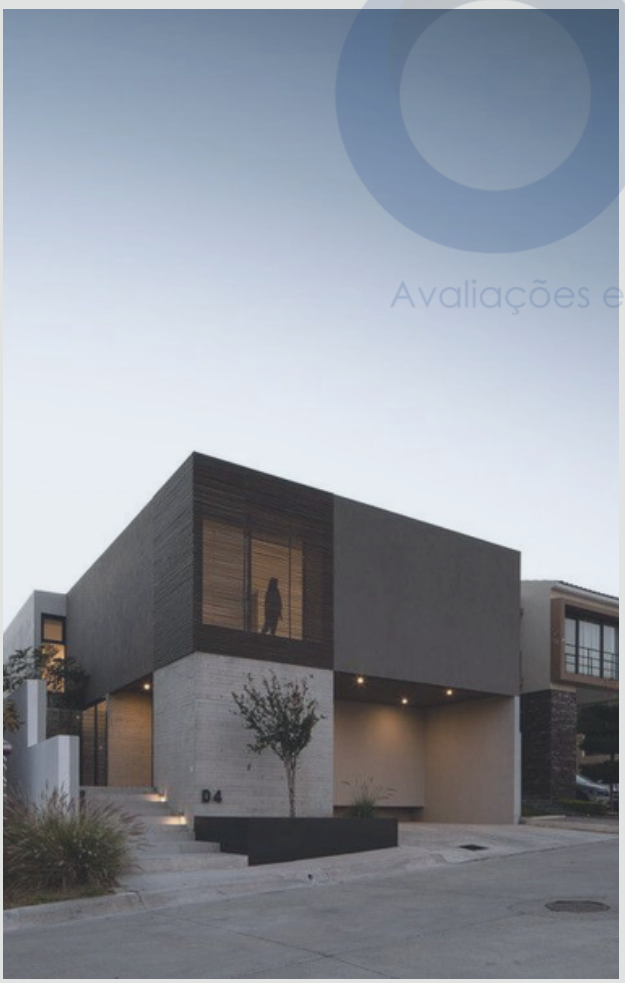
OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis

Casa isolada(na rua):

Uma casa isolada na rua é uma residência independente que fica sozinha em um terreno e possui sua própria entrada direta a partir da rua. Ela não está conectada a outras casas e é uma construção autônoma. Esse tipo de casa oferece privacidade, pois não compartilha paredes com vizinhos e geralmente possui um quintal ou jardim em volta. É uma opção popular para quem busca uma moradia com espaço pessoal e independência em uma área residencial.



Casa em condomínio fechado



Uma casa em condomínio fechado é uma residência localizada em um tipo específico de comunidade residencial. Nesse ambiente, várias casas são agrupadas dentro de uma área cercada e protegida por controle de acesso, como portões e segurança. Essas casas compartilham um espaço comum, que pode incluir áreas de lazer, jardins ou amenidades compartilhadas. Viver em um condomínio fechado oferece segurança adicional e, muitas vezes, uma sensação de comunidade, pois os moradores compartilham das comodidades e da gestão do condomínio. É uma opção popular para quem valoriza a segurança e a convivência comunitária.

Casa geminada:

Uma casa geminada na rua é uma residência que compartilha uma parede lateral com outra casa semelhante, formando um par de casas conectadas. Essas casas geralmente têm entradas separadas, mas compartilham uma parede comum, o que as diferencia das casas isoladas. É uma opção comum em áreas urbanas e suburbanas, oferecendo espaço residencial individual, mas com vizinhos próximos.

Esse arranjo pode ser econômico e eficiente em termos de uso do espaço, mas também pode envolver compartilhamento de barulho e outros aspectos com os vizinhos.

Geralmente são elaborados um "condomínio" sendo realizada a construção da casa em um único terreno, contendo assim frações ideias para cada unidade de casa geminada.



OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis





Imóvel com uso multifamiliar em casa, que não foi criado um “condomínio” :

Uma casa multifamiliar, situada no mesmo terreno, é um tipo de propriedade residencial em que várias unidades habitacionais estão localizadas em um único terreno ou propriedade. Nesse arranjo, várias famílias podem viver em residências separadas, todas dentro do mesmo espaço físico. Isso é comum em situações em que se deseja aproveitar ao máximo um terreno ou propriedade, permitindo que mais de uma família viva no mesmo local.



Número de medidores

Possuem individualizações de quadro de luz e/ou de água.

Podem possuir a mesma entrada da fachada, porém possuem individualizações, tanto pela lateral do imóvel corredor, quando com acesso individual aos fundos, normalmente feitas em edículas.



Unidades Separadas: Cada unidade habitacional em uma casa multifamiliar tem sua própria entrada, espaço de vida e comodidades separadas. Isso significa que as famílias que vivem em diferentes unidades têm sua privacidade.

Terreno Único: Todas as unidades compartilham o mesmo terreno ou lote de terra, ou seja, a mesma fração ideal.

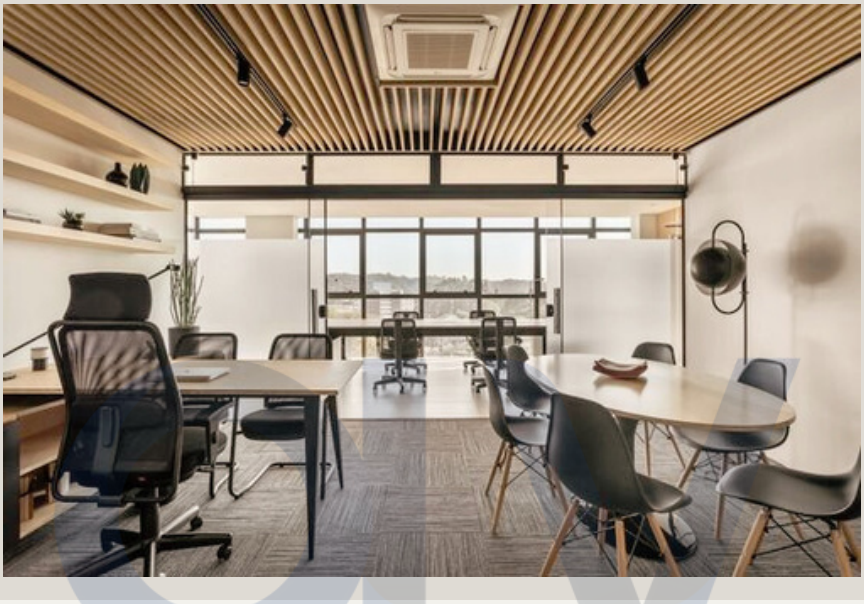


Proprietário Único ou Múltiplos Proprietários: A propriedade pode pertencer a um único proprietário que aluga ou vende as unidades individuais, ou cada unidade pode ser de propriedade independente de diferentes proprietários.

Regulamentações Locais: As regulamentações locais de zoneamento e uso da terra podem determinar quantas unidades são permitidas em um terreno específico e quais são os requisitos de construção.

Sala comercial:

Uma sala comercial é um espaço físico projetado e destinado para atividades comerciais ou profissionais. Geralmente, é um ambiente em um edifício ou complexo de escritórios onde empresas ou profissionais prestam serviços, conduzem negócios, ou realizam atividades relacionadas ao trabalho.



Salas comerciais podem variar em tamanho e configuração e são alugadas ou compradas para fins comerciais, como escritórios, consultórios médicos, lojas, salas de reunião ou espaços para prestação de serviços, como cabeleireiros e advogados. Elas são projetadas para atender às necessidades específicas do negócio ou profissional que as utiliza.







Avaliações e Perícias de Imóveis

Imóvel em obra e/ou término de obra:

Um imóvel em obra é uma propriedade ou edifício que está atualmente em processo de construção ou reforma. Isso significa que a construção ainda não foi concluída e está em diferentes estágios de desenvolvimento. Esses imóveis podem variar desde uma simples reforma de uma casa até a construção de um novo edifício residencial ou comercial.

Geralmente, quando um imóvel está em obra, ele ainda não está pronto para ser ocupado ou usado e pode exigir trabalho adicional antes de estar disponível para locação, venda ou uso.









Vistorias de locação:

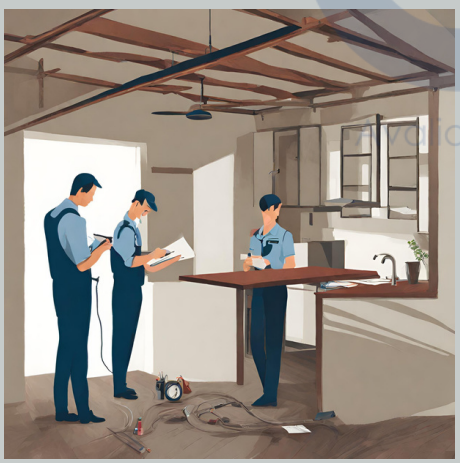
A vistoria de locação é um processo no qual um imóvel é inspecionado antes de um novo inquilino se mudar ou após a saída de um inquilino anterior. O objetivo principal dessa vistoria é documentar o estado atual do imóvel, identificando qualquer dano ou desgaste existente, para proteger tanto o locador (proprietário) quanto o locatário (inquilino).



A vistoria de locação normalmente envolve:

1.Registro Fotográfico: Fotografias do imóvel, tanto do interior quanto do exterior, para documentar seu estado atual.

2.Descrição Detalhada: Uma descrição detalhada das condições de todas as áreas do imóvel, incluindo paredes, pisos, tetos, portas, janelas, encanamento, elétrica e quaisquer móveis ou aparelhos incluídos no aluguel.



3.Comparação: A vistoria é frequentemente comparada com um registro de entrada anterior, se houver, para determinar quaisquer mudanças ou danos ocorridos durante a locação anterior.

4.Registro de Danos: Qualquer dano existente, desgaste normal e problemas que necessitem de reparo ou manutenção são anotados na vistoria.

5.Assinaturas: O locador e o locatário normalmente assinam a vistoria, concordando com as condições registradas.



A vistoria de locação é importante para proteger os interesses de ambas as partes envolvidas. No início do contrato de locação, ela estabelece um registro claro das condições do imóvel, o que evita disputas futuras sobre quem é responsável por reparar danos ou desgaste. Ao final do contrato, a vistoria é usada para determinar se o locatário é responsável por quaisquer custos de reparo ou substituição antes de sair.

Índústria







Avaliações e Perícias de Imóveis

Loja de rua/Loja em Shopping Center:









OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis

Imóvel misto residencial/comercial





Avaliações e Perícias de Imóveis

Galpão







Chácara:





Glebas urbanizáveis:



Avaliações e Perícias de Imóveis







Terreno com área de preservação permanente (APP)











Hospital:



Avaliações e Perícias de Imóveis

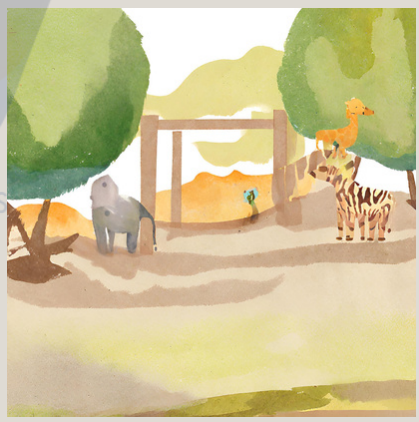






Zoológico:









OLV
Avaliações e Perícias de Imóveis

CONTATE ME!

PÓS - PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ENGENHEIRO CIVIL CREA-SP
5070435568

LUCAS ARANTES

MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

Rua Antônio Carlos, 582, sala 1A - Consolação - São Paulo/SP

Preencher formulário

olvavaliacoes@gmail.com

www.olvavaliacoes.com.br

Lucas Arantes A. Oliveira

olv.avaliacoes

Resposta aos e-mails em até 48 horas úteis.

Avaliações e Perícias de Imóveis