



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Engenheiro



CREA 0600802485
CONPEJ no. 02.00.1688

EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUIZA DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DE
GUARUJÁ SP

Drª. GLADIS NAIRA CUVERO.

PROCESSO Nº 1001353-78.2017.8.26.0223

JOSÉ GASPAR ALVES LIMA, Engenheiro Civil, Perito nomeado por Vossa Excelência nos autos de PROCEDIMENTO COMUM / PERDAS E DANOS, que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BORT & GALENA move contra o ESPÓLIO DE ALICE OGAWA, tendo procedido as vistorias que se fizeram necessárias ao cabal desempenho de suas funções, vem mui respeitosamente apresentar os resultados de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Engenheiro



CREA 0600802485
CONPEJ no. 02.00.1688

LAUDO DE VISTORIA EM IMÓVEL – APTO, PARA COLETAR DADOS E JUNTAR MATERIAL PARA A ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL.

(PROCESSO 1001353-78.2017.8.26.0223)

PARTES DO PROCESSO

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFICO BORT & GALENA.

REQUERIDO: ESPÓLIO DE ALICE OGAWA.

ENDEREÇO: RUA DR. FLÁVIO HUMBERTO RIBIZZI, 249
APTO 23G- JD ENSEADA GUARUJÁ SP.



1-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Engenheiro



CREA 0600802485
CONPEJ no. 02.00.1688

1.1) OBJETIVO DA PERICIA

Constitui o objetivo do presente trabalho a VISTORIA no imóvel em questão para produção de um laudo pericial de avaliação do valor do imóvel.

Tipo: Apartamento.

Endereço: Rua dr. Flávio Humberto Ribizzi, 249 apto 23G.

Bairro: Enseada

Município: Guarujá SP.

1.2) VISTORIA DO LOCAL EM QUESTÃO.

A diligência no local foi realizada no dia 21/12/2023. Nenhuma parte presente, apenas o zelador que forneceu as chaves do apartamento.

Descrição do Imóvel – O apto tipo tem 3 quartos sendo uma suite, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e varanda gourmet. Cada apto tem 109,56 m², além de uma vaga de garagem indeterminada, sob a Matrícula 70.772- CRI DE GUARUJÁ.

2.0) FOTOS DO LOCAL





JOSE GASPAR ALVES LIMA

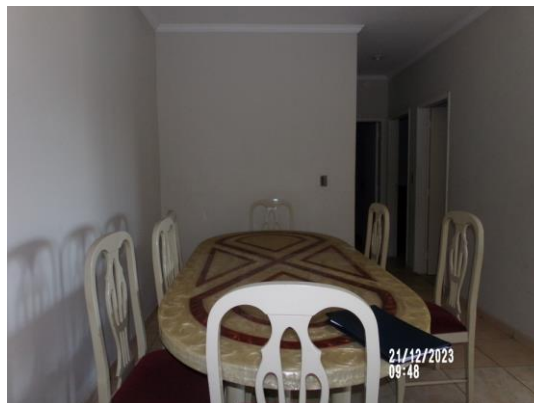
Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Engenheiro



CREA 0600802485
CONPEJ no. 02.00.1688



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



COPA/ COZINHA



COPA/COZINHA



LAVANDERIA



VARANDA GOURMET

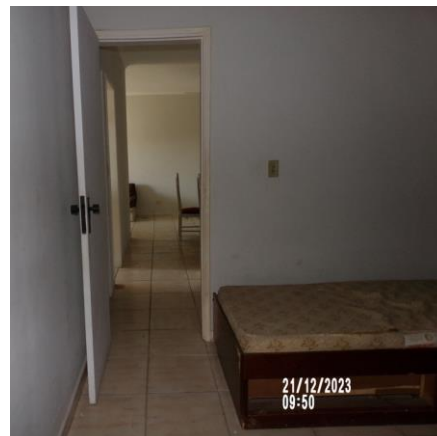


JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Engenheiro



CREA 0600802485
CONPEJ no. 02.00.1688

**QUARTO- SUITE****BANHO DA SUITE****QUARTO 2****QUARTO 3****DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO****SALÃO DE JOGOS****SALÃO DE FESTAS**



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Engenheiro



CREA 0600802485
CONPEJ no. 02.00.1688

**BICICLETÁRIO****PISCINA.**

3.0) PLANILHA COM O LEVANTAMENTO DE APARTAMENTOS A VENDA NA REGIÃO.

03/01/24 APARTAMENTOS A VENDA NAS PROXIMIDADES DA RUA FLAVIO H RIBIZZI - ENSEADA GUARUJA									
FICHA	ENDEREÇO	AREA	QUARTOS	BANHEIRO	VAGAS	VALOR	F.E.	R\$/m²	
3	26803 R FLAVIO H RIBIZZI - ENSEADA GUARUJA	82	2	2	2	R\$ 245.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.689,02	3
8	26808 R FLAVIO H RIBIZZI, 13 - ENSEADA GUARUJA	90	2	2	1	R\$ 275.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.750,00	4
18	26818 R FLAVIO H RIBIZZI - ENSEADA GUARUJA	78	2	2	2	R\$ 265.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.057,69	5
12	26812 ENSEADA GUARUJA	85	2	2	1	R\$ 290.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.070,59	6
2	26802 R FLAVIO H. RIBIZZI, 389	60	2	1	1	R\$ 210.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.150,00	7
10	26810 ENSEADA GUARUJA	70	2	2	1	R\$ 250.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.214,29	8
5	26805 R FLAVIO H RIBIZZI - ENSEADA GUARUJA	78	2	2	2	R\$ 290.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.346,15	9
9	26809 R FLAVIO H RIBIZZI - ENSEADA GUARUJA	80	2	3	1	R\$ 300.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.375,00	10
15	26815 ENSEADA GUARUJA	83	2	2	2	R\$ 320.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.469,88	11
6	26806 R FLAVIO H RIBIZZI, 161 - ENSEADA GUARUJA	85	2	3	2	R\$ 360.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.811,76	12
4	26804 R FLAVIO H RIBIZZI, 64 - ENSEADA GUARUJA	65	2	2	1	R\$ 310.000,00	R\$ 0,90	R\$ 4.292,31	13
36	26852 R MARIVALDO FERNANDES ENSEADA GUARUJA	148	3	3	1	R\$ 370.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.250,00	14
23	26829 R FLAVIO H RIBIZZI, 525 ENSEADA GUARUJA	125	3	2	1	R\$ 330.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.376,00	15
20	26821 ENSEADA GUARUJA	120	3	2	1	R\$ 320.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.400,00	16
1	26801 R FLAVIO H. RIBIZZI, 320	89	3	3	2	R\$ 239.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.416,85	17
11	26811 R FLAVIO H RIBIZZI, 600 - ENSEADA GUARUJA	120	3	3	2	R\$ 359.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.692,50	18
24	26830 R FLAVIO H RIBIZZI, 525 ENSEADA GUARUJA	86	3	2	1	R\$ 265.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.773,26	19
29	26845 R CIRO ALVES ENSEADA GUARUJA	120	3	3	1	R\$ 380.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.850,00	20
7	26807 R FLAVIO H RIBIZZI, 225 - ENSEADA GUARUJA	110	3	2	1	R\$ 365.000,00	R\$ 0,90	R\$ 2.986,36	21
21	26825 R FLAVIO H RIBIZZI, 1 ENSEADA GUARUJA	110	3	2	1	R\$ 373.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.051,82	22
17	26817 ENSEADA GUARUJA	85	3	2	1	R\$ 307.400,00	R\$ 0,90	R\$ 3.254,82	23
19	26820 R FLAVIO H RIBIZZI, 225 - ENSEADA GUARUJA	96	3	2	1	R\$ 350.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.281,25	24
22	26828 R FLAVIO H RIBIZZI, 161 ENSEADA GUARUJA	80	3	2	1	R\$ 300.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.375,00	25
25	26831 R FLAVIO H RIBIZZI, 259- ENSEADA GUARUJA	100	3	2	2	R\$ 380.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.420,00	26
28	26835 ENSEADA GUARUJA	85	3	2	1	R\$ 330.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.494,12	27
30	26846 ENSEADA GUARUJA	68	3	2	1	R\$ 280.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.705,88	28
27	26834 ENSEADA GUARUJA	90	3	2	1	R\$ 380.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.800,00	29
16	26816 ENSEADA GUARUJA	75	3	2	1	R\$ 320.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.840,00	30
26	26832 R FLAVIO H RIBIZZI, 225 - ENSEADA GUARUJA	90	3	2	1	R\$ 385.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.850,00	31
32	26848 RUA DONA VITORIA - ENSEADA GUARUJA	70	3	3	1	R\$ 300.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.857,14	32
34	26850 EDIF. ALESSANDRA	100	3	3	1	R\$ 430.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.870,00	33
13	26813 ENSEADA GUARUJA	73	3	2	1	R\$ 320.000,00	R\$ 0,90	R\$ 3.945,21	34
14	26814 ENSEADA GUARUJA	85	3	2	1	R\$ 385.000,00	R\$ 0,90	R\$ 4.076,47	35
31	26847 ENSEADA GUARUJA	82	3	3	1	R\$ 400.000,00	R\$ 0,90	R\$ 4.390,24	36
35	26851 AV VENEZUELA, 400 ENSEADA GUARUJA	60	3	3	1	R\$ 300.000,00	R\$ 0,90	R\$ 4.500,00	37
37	26853 RESIDENCIAL TORALLES	82	3	3	2	R\$ 450.000,00	R\$ 0,90	R\$ 4.939,02	38
33	26849 AV URUGUAI, 641 ENSEADA GUARUJA	118	3	3	1	R\$ 800.000,00	R\$ 0,90	R\$ 6.101,69	39
38	26854 RUA D, 60 ENSEADA GUARUJA	178	3	4	4	R\$ 2.120.000,00	R\$ 0,90	R\$ 10.719,10	40

CONSIDERANDO TODOS OS ELEMENTOS DA PLANILHA.					média GERAL (k3-k40)	R\$ 3.779,54
CONSIDERANDO APENAS APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS					MÉDIA 3 DORM (K14-K40)	R\$ 3.785,81
1ª redução excluindo os 30% maiores e menores média - 30%	R\$ 2.650,06	intervalo	a ser	considerado	(k18-k37)	R\$ 3.550,70
média +30%	R\$ 4.921,55					
2ª redução excluindo os 30% maiores e menores média - 30%	R\$ 2.485,49	intervalo	a ser	considerado	(k18-k37)	R\$ 3.550,70
média +30%	R\$ 4.615,91					
CONSIDERANDO		ÁREA TOTAL (m²)		109,56	R\$ 389.015,10	
APTO		VALOR DE VENDA		R\$ 390.000,00		



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Engenheiro



CREA 0600802485
CONPEJ no. 02.00.1688

4.0) CONCLUSÃO

De acordo com a planilha acima, concluímos que o apartamento está avaliado a valor de mercado em R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

5.0) TERMO DE ENCERRAMENTO:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários. O presente laudo consta de 7 (cinco) páginas numeradas e assinadas digitalmente

Santos, 03 de janeiro de 2024.

José Gaspar Alves Lima

Engº Civil / Perito Judicial