



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Grafotécnico
Perito Engenheiro

CREA nº 0600802485

CONPEJ nº 02.00.1688



EXCELENTÍSSIMA SENHORA JUIZA DA 5ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL
III JABAQUARA SÃO PAULO SP

Drª. CLAUDIA FELIX DE LIMA.

PROCESSO Nº 1008686-91.2019.8.26.0003**TORRES LIMA**

JOSÉ GASPAR ALVES LIMA, Engenheiro Civil, Perito nomeado por Vossa Excelência nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL / DESPESAS CONDOMINIAIS, que o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTOS DA PRAIA VERMELHA move contra o ESPÓLIO DE KIMIAKI YAMASHIRO, 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 Grafotécnico
Perito Engenheiro

CREA nº 0600802485

CONPEJ nº 02.00.1688



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

(PROCESSO 1008686-91.2019.8.26.0003)

TORRES LIMA
PERÍCIAS

PARTES DO PROCESSO

REQUERENTE: COND. RESID ALTOS DA PRAIA VERMELHA.

REQUERIDO: ESPÓLIO DE KIMIYAKI YAMASHIRO.

ENDEREÇO: RUA C, 109- JD ALICE – ITAGUÁ UBATUBA SP.



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Grafotécnico
Perito Engenheiro

CREA nº 0600802485

CONPEJ nº 02.00.1688



1-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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: Casa em Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha

Endereço: Rua C, 109 Casa 15. CEP 11.688-038

Bairro: Jardim Alice – Itaguá.

Município: Ubatuba SP.

1.2) VISTORIA DO LOCAL EM QUESTÃO.

A diligência no local foi realizada no dia 09/08/2024. A síndica do Condomínio, sra. Ozana de Almedia que me acompanhou pelo condomínio e também o sr. Thiago Alvari – zelador.

Descrição do Imóvel – A casa situa-se num condomínio com 17 lotes, sendo 16 proprietários e 9 casas construídas.

Não tivemos acesso às dependências do imóvel, apesa fotos externas

Obtivemos na prefeitura der Ubatuba as informações :

Matricula no Cartorio de Registro de Imóveis nº 11.982

Área do Terreno 431,00m² testada 20,50m

Área construída 211,16 m²

O condomínio tem Quadra de Beach Tennis, Parquinho, Estacionamento para visitantes, Circuito Fechado de Câmeras (CFTV – 32 câmeras) e uma Cisterna com 60 mil litros..





JOSE GASPAS ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Grafotécnico
Perito Engenheiro

CREA nº 0600802485

CONPEJ nº 02.00.1688



2.0) FOTOS DO LOCAL



Fachada do imóvel



Fachada lateral



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Grafotécnico
Perito Engenheiro

CREA nº 0600802485

CONPEJ nº 02.00.1688



Vista da piscina do imóvel



Estacionamento para visitante



Casa 16 à venda

R\$ 3.000,000,00

casa 11 à venda

R\$ 3.200.000,00



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Perito Grafotécnico
Perito Engenheiro

CREA nº 0600802485

CONPEJ nº 02.00.1688



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

| ID | Município | Bairro | Endereço | Dormitórios | Banheiros | Vagas de G | Area total | Valor unitário | Valor total | ordem |
|---|-----------|------------------|----------------------------|---------------|-----------------------|------------|------------|---------------------|------------------|-------|
| 1 | Ubatuba | Folha Seca | | 3 | 2 | 2 | 250 | R\$ 5.600,00 | R\$ 1.400.000,00 | 2 |
| 2 | Ubatuba | Praia da Enseada | Rua Valentim Rangel, Nº 94 | 3 | 2 | 2 | 156 | R\$ 5.833,33 | R\$ 910.000,00 | 3 |
| 3 | Ubatuba | Ubatuba Country | Rodovia Oswaldo Cruz | 3 | 2 | 2 | 180 | R\$ 5.833,33 | R\$ 1.050.000,00 | 4 |
| 5 | Ubatuba | Lagoinha | | 3 | 2 | 2 | 205 | R\$ 6.341,46 | R\$ 1.300.000,00 | 5 |
| 6 | Ubatuba | Horto Florestal | | 3 | 2 | 2 | 189 | R\$ 6.772,49 | R\$ 1.280.000,00 | 6 |
| 17 | Ubatuba | PRAIA VERMELHA | | 4 | 1 | 4 | 478 | R\$ 7.322,18 | R\$ 3.500.000,00 | 7 |
| 12 | Ubatuba | Praia Vermelha | avenida uniflora | 4 | 4 | 3 | 450 | R\$ 7.777,78 | R\$ 3.500.000,00 | 8 |
| 14 | Ubatuba | Praia Vermelha | | 3 | 3 | | 330 | R\$ 7.878,79 | R\$ 2.600.000,00 | 9 |
| 9 | Ubatuba | Praia Vermelha | | 4 | 5 | 3 | 297 | R\$ 7.912,46 | R\$ 2.350.000,00 | 10 |
| 4 | Ubatuba | | RUA DO SOL | 4 | 6 | 8 | 500 | R\$ 8.000,00 | R\$ 4.000.000,00 | 11 |
| 7 | Ubatuba | Horto Florestal | Rua dos Coqueiros, Nº 294 | 3 | 2 | 2 | 150 | R\$ 8.000,00 | R\$ 1.200.000,00 | 12 |
| 11 | Ubatuba | Praia Vermelha | rua 8A | 6 | 2 | 6 | 370 | R\$ 8.108,11 | R\$ 3.000.000,00 | 13 |
| 18 | Ubatuba | Lagoinha | Avenida Engenho Velho | 3 | 2 | 2 | 160 | R\$ 8.125,00 | R\$ 1.300.000,00 | 14 |
| 19 | Ubatuba | | Rua Opala | 3 | 2 | 2 | 216 | R\$ 8.402,78 | R\$ 1.815.000,00 | 15 |
| 8 | Ubatuba | Praia Vermelha | | 4 | 5 | 4 | 400 | R\$ 8.750,00 | R\$ 3.500.000,00 | 16 |
| 13 | Ubatuba | Praia Vermelha | | 4 | 2 | 5 | 313 | R\$ 9.424,92 | R\$ 2.950.000,00 | 17 |
| 15 | Ubatuba | Praia Vermelha | | 4 | 2 | | 400 | R\$ 9.625,00 | R\$ 3.850.000,00 | 18 |
| 16 | Ubatuba | PRAIA VERMELHA | | 4 | 5 | 3 | 313 | R\$ 11.182,11 | R\$ 3.500.000,00 | 19 |
| 10 | Ubatuba | Praia Vermelha | rua beija flor | 4 | 4 | 4 | 171 | R\$ 11.637,43 | R\$ 1.990.000,00 | 20 |
| 20 | Ubatuba | Praia do Lazaro | Rua Calcedônia, Nº 70 | 3 | 2 | 2 | 213 | R\$ 13.849,77 | R\$ 2.950.000,00 | 21 |
| 21 | Ubatuba | Praia do Sapê | | 3 | 2 | 2 | 180 | R\$ 15.555,56 | R\$ 2.800.000,00 | 22 |
| MÉDIA | | | | | | | | R\$ 8.663,45 | | |
| 1ª redução | | | | | | | | | | |
| média -30% | | | | R\$ 6.064,42 | intervalo entre j5-j9 | | | R\$ 8.594,60 | | |
| média +30% | | | | R\$ 11.262,49 | | | | | | |
| 2ª redução | | | | | | | | | | |
| média -30% | | | | R\$ 6.016,22 | intervalo entre j2-j9 | | | R\$ 8.027,75 | R\$ 1.693.854,22 | |
| média +30% | | | | R\$ 11.172,98 | | | | | | |
| considerando a média obtida | | | | | | | | R\$ 8.027,75 R\$/m² | | |
| considerando a casa com 211,00 m² valor do imóvel | | | | | | | | R\$ 1.693.854,22 | | |
| arredondando | | | | | | | | R\$ 1.700.000,00 | | |

4.0) CONCLUSÃO

Foram 21 imóveis pesquisados e obtido um valor médio de R\$ 8.027,75/m², sendo que a casa tem 211,16m².

De acordo com a planilha acima, concluímos que a casa 15 está avaliada a valor de mercado em R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos 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 6 (seis) páginas numeradas e assinadas digitalmente

Santos, 15 de agosto de 2024.

José Gaspar Alves Lima
Engº Civil / Perito Judicial