

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES DA CAPITAL DA COMARCA
DE SÃO PAULO

Processo nº 0068268-64.2004.8.26.0100

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL, brasileiro, casado, engenheiro mecânico graduado pela Universidade de São Paulo e pós graduado pelo Instituto Mauá de Tecnologia, inscrito no CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SÃO PAULO, sob o Nº 060.192.155.1, inscrito na ASSOCIAÇÃO DOS PERITOS JUDICIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO sob o Nº 1.599, advogado, OAB/SP 322.234, Corretor de Imóveis CRECI 96.219, portador da cédula de identidade RG 12.893.352-5, e inscrito no CPF/MF 062.612.368-28, com escritório na rua Parecis 71, bairro Cambuci, nesta Capital, na qualidade de Perito Nomeado por este D. Juízo, com fulcro no artigo 465 do CPC, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência apresentar seu **LAUDO PERICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL..**

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599

471

No dia da perícia, às 10:00 hs do dia 27 de março de 2018, o imóvel se encontrava vazio, com cadeado no portão, de forma que não foi possível realizar relatório fotográfico da parte interna da casa.



Foto 1 – vista frontal do imóvel

... de Justiça do Estado de S...
... INFORMAÇÕES INTERNAS...
... público: São Paulo, 199...
... PERÍCIAS & LAUDOS...
... Associação Integrada...
... Cartórios (Circular nº 206 e 7...
... VARAS...
... 1ª – Varas e Offícios...
... Varas e Offícios...
... e 2ª – Varas e Offícios...
... 2ª – Varas e Offícios...
... 3ª e 30ª – Varas e Offícios...
... as e Offícios...
... 30ª – Varas e Offícios...
... e 40ª – Varas e Offícios...
... CÍVEL DE REGISTRO...
... registros...
... DA FAMÍLIA...
... Família...
... Varas de Família...
... INFÂNCIA E...
... de Juventude...
... Infância e Ju...
... INFÂNCIA E RE...
... ILIAÇÃO...
... e Cartório...
... e Cartório...
... gr...
... ção de...
... O/...
... ra...
... e e...
... RG...
... bos...
... es...
... 15/4/2018

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599

474



Foto 4 – vista geral do imóvel objeto da lide e a do vizinho, que está à venda

de Justiça do Estado de São
FORMAÇÕES INTERNAS - F
JURISDIÇÃO: das 12.000 às 19h - Site:
PROTÓTIPO DE PESQUISA
Município Integrado
Cartórios (Criminal) 206 e Civil 21
VARAS E OFÍCIOS CIVIS
1ª - Varas e Ofícios
Varas e Ofícios
2ª e 17ª - Varas e Ofícios
2ª - Varas e Ofícios
Ofícios
3ª e 30ª - Varas e Ofícios
Varas e Ofícios
30ª - Varas e Ofícios
45ª - Varas e Ofícios
OFÍCIOS DE REGISTROS
Registros
OFÍCIOS DA FAMÍLIA E
Família
Varas de Família
INFÂNCIA E DA
e Juvenilm
Infância e Juven
NÇA E RECU
LIÇÃO
e Cartório
e Cartório
2º grau
ção de Co
CO / DI

15/4/2006

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599

475



Foto 5 - em frente ao imóvel, do outro lado da rua corre esgoto a céu aberto



Foto 6 – vista do terreno terraplanado que margeia os lotes 15 e 16

Rua dos Parecis nº 71 Cambuci SP/SP CEP 01527-030 – Tel.11-3208-4487/99792-8402-roulfsmall34@hotmail.com

... de Justiça do Estado de São Paulo
... RIMAÇÕES INTERNAS - F.J.M.
... 199 - Site: www.
... PROTOCOLO E PESSOAL
... Conselho Integrado
... Cartões (Criminais, 206 e Civil 11, 214)
... VARAS E OFÍCIOS CIVIS
... Varas e Ofícios
... Varas e Ofícios
... 1ª e 12ª - Varas e Ofícios
... 2ª - Varas e Ofícios
... Ofícios
... 3ª e 30ª - Varas e Ofícios
... Varas e Ofícios
... 4ª - Varas e Ofícios
... OFÍCIOS DE REGISTROS PÚBLICOS
... Registros
... OFÍCIOS DA FAMÍLIA E SUCESSOS
... Família
... Varas de Família
... INFÂNCIA E DA JUVENTUDE
... Infância e Juventude
... Infância e Juventude
... INFÂNCIA E RECUPERAÇÃO
... FAMILIARIZAÇÃO
... Cartório
... Cartório
... grau
... Resolução de Conflitos
... OFÍCIO / DEFENSORIA
... Promotorias
... Promotoria

15/4/2006

446

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599

II – DA METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

O casa objeto da lide foi avaliada comparativamente com imóveis semelhantes em tamanho e forma no mesmo bairro.

Por exemplo, o imóvel abaixo, localizado no mesmo bairro tem construção e características semelhante ao imóvel objeto da lide, como comprovam as fotos de anúncio abaixo:

Anúncio da Imovelweb

<http://www.imovelweb.com.br/imoveis-jardim-ritamar.html>



Rua dos Parecis nº 71 Cambuci SP/SP CEP 01527-030 – Tel.11-3208-4487/99792-8402-roulfsmall34@hotmail.com

477

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599



16/4/2008

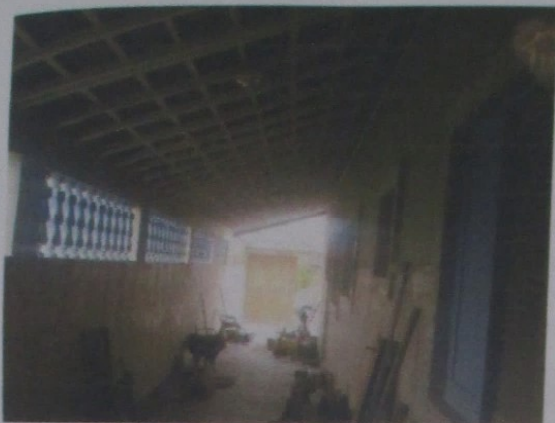
de Justiça do Estado
FORMAÇÕES INTER
1800 - (011) 3208-4487
PROCURADORIA
Estado Integrado
Escritório Central nº 206 - C
VARA DE
SP - Varas e Offi
Varas e Offi
e 27ª - Varas e Offi
SP - Varas - Offi
Varas
SP e 30ª - Varas e Offi
Varas e Offi
30ª - Varas e Offi
e 45ª - Varas e Offi
COLEÇÃO
Registros
CASA FAMÍLIA
Família
Varas de Fam
INFÂNCIA
de Juvenis
Infância e Ju
NCIA E B
ELIAC
e Carro
e Carro
grau
ção de
07

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599



Rua dos Parecís nº 71 Cambuci SP/SP CEP 01527-030 – Tel.11-3208-4487/99792-8402-roulfsmall34@hotmail.com

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599



Preço de Venda: R\$ 190.000

Casa à venda, Bairro Jardim Ritamar, Itanhaém.

Jardim Ritamar, Itanhaém

103 m² Útil

2 Quartos

1 Banheiro

Ca0347. Composta por 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro, área de serviço coberta, churrasqueira e 2 vagas de garagem. Próximo à pista, praia e comércios em geral. Escritura definitiva. Aceita financiamento bancário e estuda-se proposta à vista. Entre em contato para agendarmos uma visita sem compromisso e conhecer esta oportunidade de ter seu imóvel na praia. Joyce Souza - Corretora Responsável. creci . Joyce Litoral Imóveis. Segurança em Transações Imobiliárias. Av. Monteiro Lobato, 9650, Agenor De Campos, Mongaguá, sp. Telefones: 13 . Tim WhatsApp 13 . Vivo 11 . Claro 13 . Oi 13 . Horário de funcionamento: Segunda à sábado das 9: 00 às 17: 30. Rodovia Padre Manoel De Nóbrega, km 312, entrar no primeiro acesso a direita e retornar 300 metros, lado pista, esquina com Santa Eunice. *As condições deste anúncio poderá sofrer alterações sem prévio aviso*. - 28/03/2018

Rua dos Parecís nº 71 Cambuci SP/SP CEP 01527-030 – Tel.11-3208-4487/99792-8402-roulfsmall34@hotmail.com

15/4/2018

481

ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL – ME
PERÍCIAS & LAUDOS
APEJESP 1.599

III – CONCLUSÃO

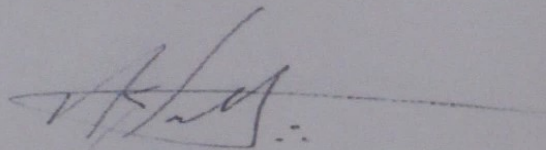
Imóveis semelhantes ao do objeto da lide, localizados no mesmo bairro têm sido anunciados e vendidos por valores entre R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Nossa investigação descobriu que o imóvel ao lado da casa deste processo, a de portão azul (foto 4) está à venda por R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). Consta de relatos de vizinhos, que esta casa foi totalmente reformada.

Pelo estado geral externo do imóvel que está sendo avaliado, sua localização próxima a avenida marginal que leva à rodovia que conduz ao centro da cidade de Itanhaém e suas praias, e por outro lado, pela falta de infra estrutura sanitária do local, colocam-no em patamar de preço de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**. Sendo este o valor de nossa avaliação.

Por ser o que tínhamos a informar, encerramos este laudo que é composto por 13 laudas, e ficamos ao dispor para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 29 de março de 2018



ROULF ELVIS DOS SANTOS SMALL
Engenheiro – USP
CREA 060.192.155-1
CRECI 96.219
APEJESP 1.559