



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL II SANTO AMARO SÃO PAULO/SP**

**DR. GUILHERME SILVA E SOUZA**

PROCESSO Nº 0000371-94.2019.8.26.0002

JOSÉ GASPAR ALVES LIMA,  
engenheiro civil registrado no CREA-SP sob o nº 0600802485, Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos de Cumprimento de Sentença – Direitos/Deveres do Condômino, que o Condomínio Jardins de Villandry move contra o Sr. Iberê Zeferino Bandeira de Mello, 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 AVALIAÇÃO (PROCESSO0000371-94.2019.8.26.0002)**

## **PARTES DO PROCESSO**

EXEQUENTE: CONDOMINIO JARDINS DE VILLANDRY

EXECUTADO: IBERÊ ZEFERINO BANDEIRA DE MELLO

ENDEREÇO: RUA PRINCESA ISABEL, 89 apto 92 bloco 2.

BROOKLIN –SÃO PAULO/SP



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

## **I-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### 1.1) OBJETIVO

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 Princesa Isabel, 89 apto 92 bloco 2

Bairro: Brooklin

Município: São Paulo/SP

Finalidade: Após vistoria no imóvel, elaborar um laudo de avaliação do valor do imóvel.



FACHADA DO CONDOMINIO VILLANDRY



JOSE GASPAS ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

## 1.2)- LOCALIZAÇÃO



## 1.3)- VISTORIA NO APTO EM QUESTÃO

Estive no local dia 16/10/2019 - 14:30 horas, estava presente no local o Sr. Iberê Bandeira de Mello, filho do sr. Iberê Zeferino.

Após a vistoria no apartamento, fui acompanhado pelo Zelador do condomínio, por todas as dependências do condomínio.



JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

Descrição do Apartamento – Área de 167 m<sup>2</sup>, o apartamento tem duas suítes, sendo que uma delas em que um dos quartos foi incorporado à suíte, ficando com uma sala/escritório além do quarto e banheiro, tornando-a super ampla. Tem 3 banheiros, cozinha, sala de estar e jantar, lavado, sacada ampla, banheiro de empregada, dispensa e área de serviço. O elevador é privativo e serve dois apartamentos. Na garagem, vagas para 2 veículos.

Descrição do Condomínio– Trata-se de um condomínio composto de 2 torres – Jardins de Villandry e Jardins de France, construído em 2005- 14 anos.

Características do condomínio:

Dispõe aos moradores os seguintes itens:

Children Care	Churrasqueira	Espaço Gourmet
Espaço Zen	Garagem para visitas	Gerador
Jardins	Piscina aquecida	Piscina infantil
Playground	Quadra Poliesportiva	Sala de ginastica







JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

### **III- DEFINIÇÃO DO VALOR DO APTO.**

Levando em conta o levantamento acima, considerando preço de venda de um apartamento da mesma região, considerando os preços médios por m<sup>2</sup> de R\$ 10.243,30 para apartamentos de três dormitórios.

TOMANDO COMO AMOSTRAS DE COMPARAÇÃO, APENAS OS APARTAMENTOS COM ÁREA DE 167m<sup>2</sup>, chegamos ao valor de R\$ 11.175,65 no que resulta o valor médio do apartamento em R\$ 1.863.333,33.

#### **01- VISTA DA FACHADA FRONTAL DO PRÉDIO**



7

Av Conselheiro Nébias, 850 apto 114  
11045-002 Boqueirão Santos SP Telefone: (13) 3062.1134 Celular (13) 9 8181.1771  
Email: alveslima@terra.com.br

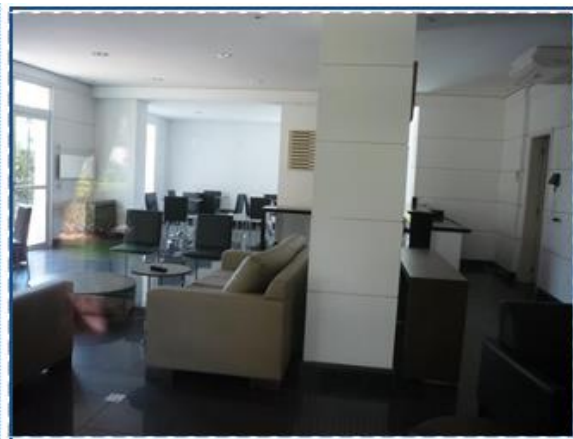


**JOSE GASPAR ALVES LIMA**

**Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro**

**CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688**

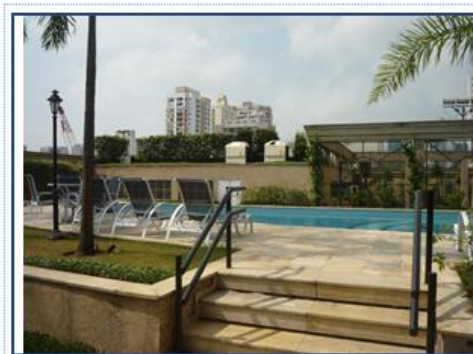
**02- VISTA DA SALA DE ESTAR DO CONDOMÍNIO**



**03- CHURRASQUEIRA**



**04- ACESSO ÀS PISCINAS**







**JOSE GASPAS ALVES LIMA**

**Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro**

**CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688**

## **05- PISCINA INFANTIL**



## **06- PISCINA AQUECIDA**



## **07- QUADRA POLIESPORTIVA**





**JOSE GASPAS ALVES LIMA**

**Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro**

**CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688**

## **08- BRINQUEDOS INFANTIS**



## **09- SALÃO DE JOGOS**





**JOSE GASPAS ALVES LIMA**

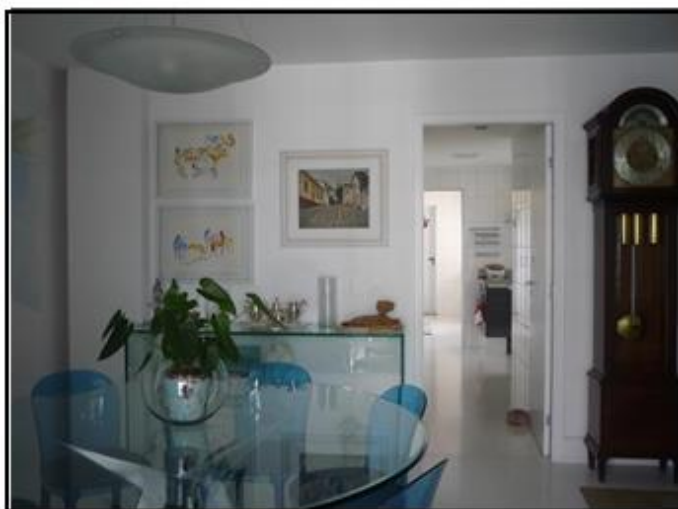
**Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro**

**CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688**

**10- ÁREA PRIVATIVA DO APTO – SALA DE ESTAR**



**11- ÁREA PRIVATIVA DO APTO – SALA DE JANTAR**



**12- ÁREA PRIVATIVA DO APTO – SACADA DO APTO**





JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

### 13- ÁREA PRIVATIVA DO APTO – SACADA DO APTO



#### **IV-CONCLUSÃO:**

**A planilha que contempla a coleta de dados e a análise desta considerando todos os elementos coletados, podemos observar que existem variações nos valores de imóveis por conta das áreas de aptos maiores, com ofertas de serviços nos quais se diferenciam entre si, como área de lazer, piscinas, churrasqueiras e demais serviços oferecidos pelos novos empreendimentos.**

**Para análise de preços médios em R\$/m<sup>2</sup> de toda amostra coletada (aptos com 1,2, 3 e 4 dormitórios) levou-se em consideração somente aptos de 03 dormitórios.**

**Segundo os dados levantados, concluo que o valor está entre R\$ 11.680,00/m<sup>2</sup> e R\$ 10.480,00/m<sup>2</sup> que resulta o intervalo de: R\$1.950.000,00 a R\$ 1.750.000,00.**





JOSE GASPAR ALVES LIMA

Engenheiro Civil  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
Perito Engenheiro

CREA 0600802485  
CONPEJ no. 02.00.1688

**Portanto confirmo que o valor de R\$ 1.863.333,00 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil trezentos e trinta e três reais ) como o valor de mercado que pode ser atribuído à unidade 92 bloco 2 do Condomínio Jardins de Villandry.**

**TERMO DE ENCERRAMENTO:**

**O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários**

**O presente laudo consta de 13 (treze) páginas numeradas e assinadas digitalmente.**

**Santos, 3 de novembro de 2019.**

**José Gaspar Alves Lima**

**Engº Civil / Engº de Segurança do Trabalho**

**CREA SP 0600802485**