

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12º VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTOS.

Nº de Ordem Nº 0022460-85.2016.8.26.0562

MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50.274 F, CREA Nº 0601184398, Perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício**, auto de **processo em epígrafe**, Requerente **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL PARANÁ EDIFÍCIO MARINGÁ**, Requerido **ESPOLIO DE VALDIR MARTINS GOMES REP POR SONIA REGINASILVA DOS SANTOS GOMES e outros**, que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisa que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

LAUDO PERICIAL

Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

ÍNDICE:

- 1 – Objetivo
- 2 – Identificações do Imóvel
- 3 – Vistoria e diligências complementares
- 4 – Apreciações técnicas
- 5 – Ilustrações fotográficas
- 6 – Avaliação
- 7 - Conclusão
- 8 – Termos de encerramento

1 – OBJETIVO

O R. Despacho de fls. 27 houve por bem nomear o signatário como avaliador que este Perito judicial honrosamente ora desempenha.

Assim o presente laudo tem por objetivo proceder à **avaliação do imóvel** penhorado a fls. 37, assim descrito e caracterizado na **Certidão do 2º Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Santos, Estado de São Paulo, Matrícula nº 36.856.**

2 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O **APARTAMENTO Nº 21 do tipo B**, localizado no 2º andar do Bloco 16, do Conjunto Residencial Paraná com acesso pela Rua C, nº 28, que possui seguintes áreas, características e confrontações: área útil de uso exclusivo de 65,92665000 m², área comum de 26,9977944445 m², área construída de 92,9244444445 m², fração ideal no terreno de 0,87666058898 %, confrontando (de quem do hall de circulação do andar olha para a porta de entrada da unidade) pela frente com o hall de circulação do

Mário Shízuô Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

andar, poço do elevador e área livre, pelo lado direito com área livre e acesso de pedestre, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2 e, pelos fundos com área destinada a circulação de veículos. O terreno está descrito e confrontado na especificação condominial, sob **Matrícula nº 36.856.**

3 – VISTORIA E DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Devidamente nomeado por Vossa Excelência e cientificado pelo Cartório desse honroso cargo, dirigiu-se o Perito judicial ao imóvel objeto do processo no dia **25/09/2017**, às **11h00min**, e chegado ao local foi acionado interfone, porém não teve resposta.

No dia **27/09/2017**, às **20h30min.**, foi retornado novamente, pois caso esteja trabalhando estaria retornado do serviço. No entanto, da mesma forma não teve resposta.

Enquanto aguardava chegou um morador do edifício e ao perguntar a respeito do apartamento 21 o mesmo informou-me de que o apartamento encontra-se vazio, embora uma das janelas encontra-se aberta.

No dia **04/10/2017**, às **13h30min.**, retornei novamente para confirmar a desocupação do imóvel através do síndico.

De acordo com a informação da Síndica Claudete o imóvel encontra-se desocupado e o proprietário reside em Rio de Janeiro.

Razão pela qual não foi possível realizar vistoria interna do imóvel “in loco”.

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
Engenheiro – CREA Nº 0601184398

4 – APRECIÇÕES TÉCNICAS

O imóvel em questão encontra-se no endereço atual à **Praça Miguel Couto, Nº 28, apartamento Nº 21, Condomínio Edifício Paraná Maringá**, mais conhecido popularmente como Conjunto JAÚ, **Aparecida, Santos, SP**, pertencendo à **ZO – Zona da Orla**.

A simples observação do prédio, conforme se podem ver pelas fotos que acompanham o presente, nos permite concluir tratar-se de um edifício de **padrão Simples**.

O imóvel está localizado próximo ao Praiamar Shopping e SESC Santos.

O local é servido de toda infraestrutura urbana usual: rua asfaltada, rede de água e esgoto, redes elétricas domiciliares e públicas, redes telefônicas, TV a cabo, banda larga, comércios, transportes coletivos municipais e na proximidade intermunicipais.

5 – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Foto 01 – Planta de localização do Condomínio Conjunto Residencial Paraná Edifício Maringá.

Mário Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274
 Engenheiro – CREA Nº 0601184398

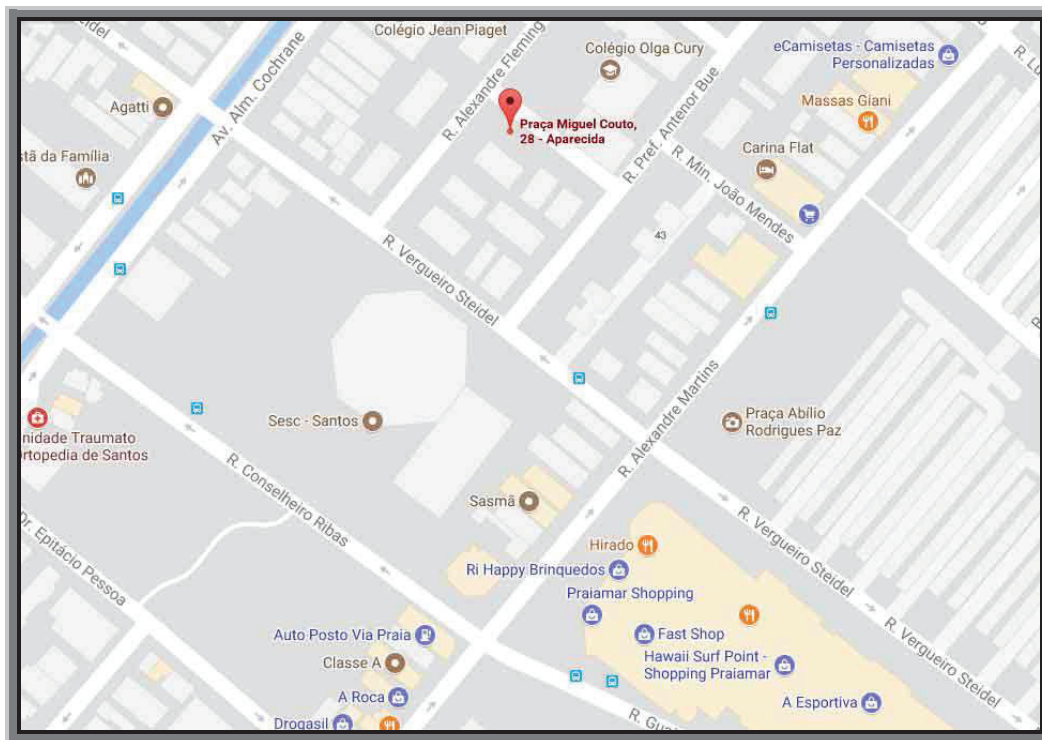


Foto 02 – Vista aérea do Condomínio Conjunto Residencial Paraná Edifício Maringá e suas periferias.



Rua Silva Jardim nº 472 – Macuco – Santos – SP – CEP 11015-020
 Tel. (13) 3223-1460 – Cels, (13) 9 9774-5970 / (11) 9 8254-8467