

Exmo. Sr. Dr.
MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de
Ribeirão Preto - SP

Silvio Alves Fontes, Engenheiro Civil – CREA
0600.49645-1, Perito deste Juízo, nomeado nos autos do processo nº 0017393-
16.2016.8.26.0506, Ação: Cumprimento de Sentença – Despesas
Condominiais, movida por Condomínio Residencial Guedes e Tonani contra
Margarete Aparecida Ferreira, tendo elaborado o seu Laudo Pericial, vem,
respeitosamente, solicitar a sua juntada aos autos, bem como o levantamento de
seus salários depositados.

Nestes termos
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 16 de Maio de 2.019.

Silvio Alves Fontes
Engenheiro Civil
Perito Judicial

LAUDO PERICIAL

CARTÓRIO: Quinto Ofício Cível - Comarca de Ribeirão Preto
– SP.

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Despesas
Condominiais.
Processo n.º 0017393-16.2016.8.26.0506.

EXEQUENTE: Condomínio Residencial Guedes e Tornani.

EXECUTADO: Margarete Aparecida Ferreira.

OBJETO: Caracterização e Avaliação de Imóvel Urbano.

VISTORIA: Realizada em 15 de Maio de 2019

ÍNDICE GERAL

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

02 - CARACTERIZAÇÃO

03 - AVALIAÇÃO

04 – ANEXO – I (DOCUMENTAÇÃO)

05 – ANEXO – II (DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA)

01 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar o imóvel em questão, apurar o seu atual valor de mercado, tudo de conformidade com determinação judicial, seguindo os preceitos da ABNT e com rigor normal e modo expedito.

A Perícia observou ser o imóvel em questão, urbano, tendo a seguinte localização: Avenida Patriarca nº 3060 casa 09, setor oeste, no bairro Vila Virgínia – SP.

(vide fotos 01 e 02 no anexo-II).

02 – CARACTERIZAÇÃO

TERRENO URBANO COM EDIFICAÇÃO: situado na cidade de Ribeirão Preto - SP, à Avenida Patriarca nº 3060, no bairro Vila Virgínia em Ribeirão Preto-SP, lado par da numeração predial, com frente para a citada Avenida, medindo 104,80m na frente assim descrito: 21,30m mais 83,50m, ambos em linhas ligeiramente inclinadas; 200,00m do lado direito para quem da Rua olha o imóvel em linha ligeiramente inclinada à esquerda, confrontando com Creso Machado Lopes; 69,50m nos fundos em forma irregular onde confronta com o córrego Vista Alegre; 262,50m do lado esquerdo confrontando com a COHAB, totalizando uma área de 19.000,00m², cadastrado na Prefeitura local sob nº 162.546 e registrado no 1º CRI de Ribeirão Preto sob a matrícula 78.534.

BENFEITORIAS: existe erigido um prédio residencial horizontal unifamiliar, denominado casa 09, composto por: um abrigo para veículo sem laje, coberto com telhas de barro sobre madeiramento, paredes pintadas com tinta látex sem massa corrida; uma sala para dois ambientes, tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, porta social em ferro e vidro e caixilho de ferro; uma cozinha com piso de cerâmica esmaltada, azulejos até o teto, teto pintado com tinta látex sem massa corrida, pia com cuba inox em tampo de granito e sem gabinete, porta em madeira e caixilho de ferro; uma área de serviços com o mesmo acabamento da cozinha; um hall íntimo com o mesmo acabamento da sala; dois dormitórios tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e tetos pintados com tinta látex sem massa corrida, porta em madeira e veneziana de ferro, com armários suspensos; um banheiro social

com piso de cerâmica esmaltada e azulejos até o teto, vaso sanitário, lavatório de coluna, chuveiro com box de plástico, porta em madeira e caixilho de ferro; uma área de serviços externa, sem azulejos com piso cimentado sem laje, coberto com telhas de fibrocimento.

O imóvel em questão está em regular estado de conservação e tem uma área privativa de 42,39m².

(vide fotos 03, 04, 05 e 06 no anexo-II).

03 – AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de dados de mercado.

De acordo com pesquisa realizada no mercado imobiliário de Ribeirão Preto - SP, a Perícia apurou o valor unitário do imóvel em avaliação, segundo as características apresentadas quando da vistoria realizada:

PESQUISA:

- A) Fonte: Imóvel Web
Local: Cond. Guedes Tonani
Valor: R\$ 107.250,00
Área: 56,00m²
Código: F919 – Corretor Caixa.
Oferta

- B) Fonte: Imobiliária Pyramid
Local: Cond. Guedes Tonani
Valor: R\$ 310.000,00
Área: 130,00m²
Código: 162533– Imobiliária Pyramid
Oferta

- C) Fonte: Faleiros Imóveis
Local: Cond. Guedes Tonani
Valor: R\$ 265.000,00
Área: 65,00m²
Código: FA01134 – Faleiros Imóveis
Oferta

D) Fonte: Negociol.com
 Local: Cond. Guedes Tonani
 Valor: R\$ 140.000,00
 Área: 56,40m²
 Código: 6056 – Bela Praia Imóveis (13)3854-4893
 Oferta

E) Fonte: Rosimari - Síndica
 Local: Cond. Guedes Tonani – casa nº 28
 Valor: R\$ 120.000,00
 Área: 56,40m²
 Código: Síndica.
 Oferta

Dados compilados no dia 14/05/2019.

Coefficientes utilizados na planilha no anexo-I:

Cpd = coeficiente de padrão

CL = coeficiente de localização

Cf = coeficiente de frente

Cp = coeficiente de profundidade

Ftr = fator de transposição

Ff = fator de fonte; (oferta 10%)

Conforme apurado no DOC.01 na planilha no anexo-I, o valor unitário foi de R\$ 2.154,00 / m².

Vu = valor unitário apurado.

$$Vu = R\$ 2.154,00 / m^2$$

VALOR DO IMÓVEL (Vi)

$Vt = A \times Vu$, onde A = área do imóvel em questão: 42,39m².

$$Vi = 42,39 \times 2.154,00 = 91.308,00$$

Portanto o valor do imóvel apurado neste trabalho foi:

$$Vi = R\$ 91.308,00$$

(noventa e um mil, trezentos e oito reais).
Válido para a data deste Laudo

04 –FINALIZAÇÃO

A Perícia apurou neste trabalho o valor de R\$ 91.308,00 para o imóvel, válido para a data deste Laudo.

Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que compõe-se de seis laudas escritas de um só lado e de mais dois anexos, esperando ter atendido a solicitação e colocando-se à disposição para quaisquer dúvidas.

Ribeirão Preto, 16 de Maio de 2.019

Silvio Alves Fontes
Perito Judicial
Engenheiro Civil-CREA 0600.49645-1

04 - DOCUMENTAÇÃO

ANEXO - I

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES
CASA NO CONDOMÍNIO GUEDES TONANI - VILA VIRGÍNIA

DADO	VALOR RS	ÁREA m2	VALOR/ m2 (RS)	Cpd	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENE IZADO (RS)
A	107.250,00	56,00	1.915,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.723,50
B	310.000,00	130,00	2.384,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.145,60
C	265.000,00	65,00	4.076,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.751,30
D	140.000,00	56,40	2.482,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.234,00
E	120.000,00	56,40	2.128,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.915,20
Vub = MÉDIA PROVISÓRIA										2.153,92
SANEANDO A MÉDIA										
LIMITE SUPERIOR = LS		2.800,10								
LIMITE INFERIOR = LI		1.507,74								
MÉDIA SANEADA		TODOS OS DADOS VÁLIDOS								2.154,00
PROCESSO N° 0017393-16.2016.8.26.0506							14/05/2019	DOC.01		

05 - DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA

ANEXO - II

FOTO Nº 01

Aspecto da fachada do Condomínio.



FOTO Nº 02

Aspecto da fachada do Imóvel.

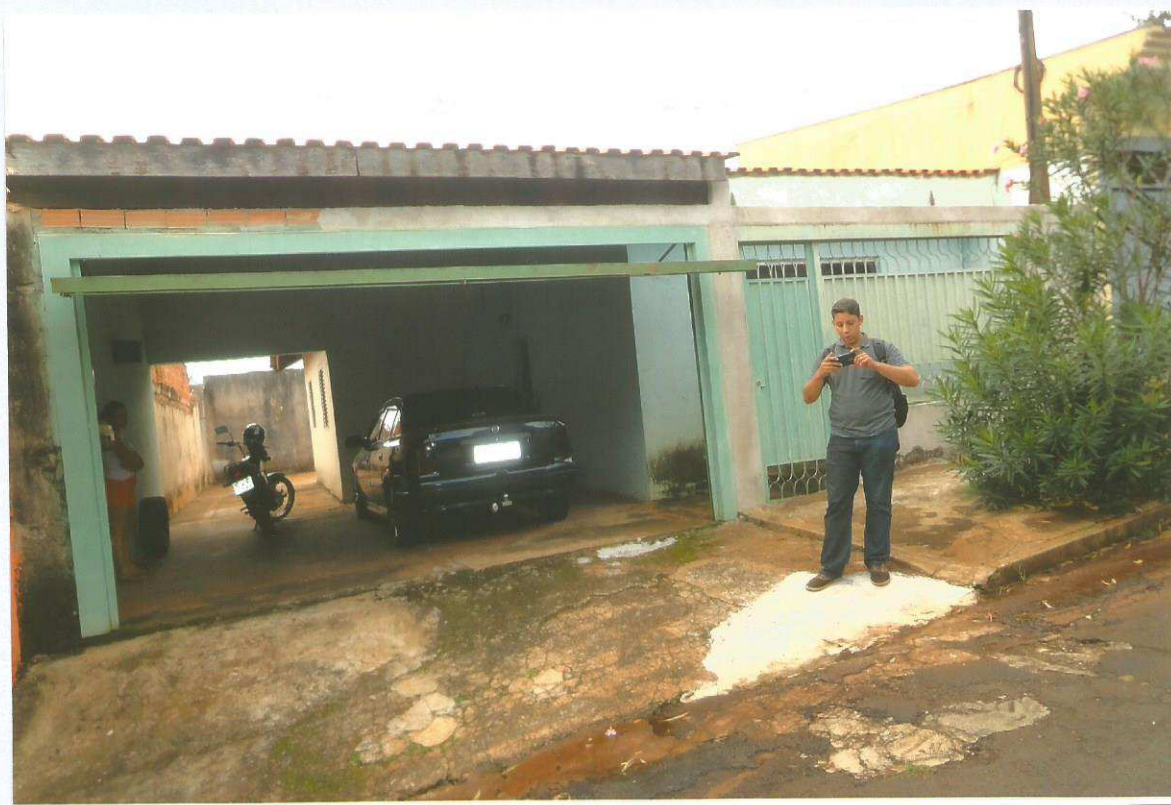


FOTO Nº 03

Aspecto da sala do Imóvel.



FOTO Nº 04

Aspecto da cozinha do Imóvel.



FOTO Nº 05

Aspecto do banheiro social do imóvel.



FOTO Nº 06

Aspecto da área de serviços externa do Imóvel.

