~~44~~ 6

749

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI, engenheiro civil, CREA nº 060.111.655.0, Membro Titular nº 434 do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com cursos de especialização nas áreas de **Perícias Judiciais, Engenharia de Avaliações, Determinação de Valores Locativos, Avaliações de Propriedades Rurais e Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, com escritório à Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22, fone (16) 3632-8474, em Ribeirão Preto/SP, e atuando há mais de vinte e sete anos como perito judicial na comarca de Ribeirão Preto e região, servindo aos Juizes da Primeira, Segunda, Terceira, Quinta, Sexta, Sétima, Oitava, Nona e Décima varas cíveis da comarca de Ribeirão Preto, da Primeira vara cível das comarcas de Jaboticabal e de Taquaritinga, da Terceira vara cível da comarca de Sertãozinho, e às comarcas de Jardinópolis, Cravinhos, Pitangueiras, Pontal, Batatais, Brodowski, Viradouro, Altinópolis, Santa Rosa de Viterbo, São Simão, Nuporanga e Guará, ou como perito nomeado pelo **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, atendendo determinação do Juízo de Direito da sétima vara cível da comarca de Ribeirão Preto, elaborou o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO SÉTIMO OFÍCIO CIVEL
PROCESSO N° 2.433/12

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQUERENTE: ALOISIO PAGLIUCHI DE LIMA HORTA
REQUERIDA : EVANISE FOZ BARBIERI XAVIER

INDICE

01 – OBJETIVO

02 – FONTES

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

05 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS
- 05.1 – Imóvel 01 – Rua Ivo Simões Gomes n° 162
- 05.2 – Imóvel 02 – Rua Ivo Simões Gomes – LOTE 25 – QUADRA 04

06 – AVALIAÇÃO
- 06.1 – Metodologia
- 06.2 – Cálculo dos valores

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ANEXO II – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS
ANEXO III – FICHA CADASTRAL DE IPTU DOS IMÓVEIS EM QUESTÃO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de dois imóveis, sendo o primeiro constituído pelo imóvel residencial localizado na Rua Ivo Simões Gomes n° 162, referente à matrícula n° 3.222 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis local, e o segundo constituído por um terreno contendo construções localizado na Rua Ivo Simões Gomes, constituído pelo Lote 25 da Quadra 04 do loteamento denominado Parque Residencial Lagoinha, referente à matrícula n° 7.882 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis local, ambos localizados entre a Avenida José Gomes da Silva e a Rua Dr. Wlamir de Lima Pupo, na quadra formada ainda pela Rua Vicente Oranges.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria dos imóveis em questão e circunvizinhança.

02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local (vide ANEXO II).

02.3 – Custo da construção civil divulgado em revista especializada.

02.4 – Matrículas dos imóveis juntadas às fls. 19/23 dos autos.

02.5 – Ficha cadastral de IPTU dos imóveis em questão (vide ANEXO III).

02.6 – Norma Brasileira para avaliação de imóveis urbanos.

02.7 – Literatura especializada do IBAPE.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que foi realizada uma vistoria nos imóveis em questão, ocasião em que foi realizado também o levantamento fotográfico apresentado no ANEXO I deste laudo.

03.2 – O perito acredita que as informações colhidas para possibilitar a elaboração deste laudo foram dadas de boa fé, podendo-se nelas confiar.

03.3 – Na elaboração deste laudo foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

A Rua Ivo Simões Gomes é pavimentada com capeamento de asfalto em boas condições, e dispõe ainda dos seguintes serviços urbanos básicos:

- Rede de distribuição de água e coleta de esgoto.
- Rede de distribuição de energia elétrica.
- Rede telefônica.
- Iluminação pública a vapor de mercúrio.
- Passeios pavimentados.
- Transporte coletivo nas imediações.

05 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

05.1 – Imóvel 01 – Rua Ivo Simões Gomes n° 162

05.1.1 – Terreno

Trata-se de um terreno de meio de quadra, plano, de forma regular, constituído pelo lote n° 24 da quadra n° 04 do loteamento denominado Parque Residencial Lagoinha, medindo 14,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, com a área de 420,00 metros quadrados, conforme matrícula n° 3.222 junto ao 2° C.R.I. local juntada às fls. 19/21 dos autos, ao nível dos logradouros adjacentes e voltado para o poente (vide FOTO "A" no ANEXO I deste laudo).

05.1.2 – Construções

No terreno deste imóvel se encontra edificado um imóvel residencial composto por uma casa térrea, construída em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas cerâmicas, revestida externamente e com pintura em látex (vide FOTOS 01 e 03).

Este imóvel residencial apresenta um estado de conservação regular, uma idade aparente de 30 anos, e possui uma área total construída aproximada de 232,00m^2, conforme ficha cadastral de IPTU da Prefeitura Municipal (vide ANEXO III).

A residência possui: UMA GARAGEM com piso cerâmico esmaltado, paredes com látex e forro de madeira; UMA SALA com piso esmaltado, paredes e laje com látex; QUATRO DORMITÓRIOS, sendo UMA SUÍTE, com piso esmaltado, paredes e laje com látex; UM BANHEIRO PRIVATIVO com piso esmaltado, paredes com azulejo decorado até o teto, laje com látex, vaso sanitário e lavatório bege; UMA COPA/COZINHA com piso esmaltado, paredes com azulejo decorado até o teto e látex, laje com látex, um balcão e uma pia de granito; DOIS BANHEIROS, com piso esmaltado, paredes com azulejo decorado até o teto, laje com látex, sendo um com vaso sanitário, bidê e lavatório bege, e o outro com vaso sanitário e lavatório cinza; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso esmaltado, paredes com azulejo até 2,20m e acima com látex, forro de madeira, um tanque de material sintético; UM DESPEJO com piso esmaltado, paredes e laje com látex; UMA VARANDA com piso esmaltado, paredes com textura, cobertura com telhas cerâmicas.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

05.2 – Imóvel 02 – Rua Ivo Simões Gomes – Lote 25 – Quadra 04

05.2.1 – Terreno

Trata-se de um terreno de meio de quadra, plano, de forma regular, constituído pelo lote nº 25 da quadra nº 04 do loteamento denominado Parque Residencial Lagoinha, medindo 14,00 metros de frente por 30,00 metros da frente aos fundos, com a área de 420,00 metros quadrados, conforme matrícula nº 7.882 junto ao 2º C.R.I. local juntada às fls. 22/23 dos autos, ao nível dos logradouros adjacentes e voltado para o poente (vide FOTO "A" no ANEXO I deste laudo).

05.2.2 – Construções

No terreno deste imóvel se encontra edificada uma edícula e uma área de lazer com piscina, construída em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas cerâmicas, revestida externamente e com pintura em látex (vide FOTOS 02 e 03).

Este imóvel apresenta um estado de conservação regular, uma idade aparente de 30 anos, e possui uma área total construída aproximada de 93,00m^2, conforme ficha cadastral de IPTU da Prefeitura Municipal.

A edícula possui: UMA VARANDA com piso cerâmico esmaltado, paredes com látex, cobertura com telhas cerâmicas; UMA SALA com piso esmaltado, paredes e laje com látex; UMA COZINHA com piso esmaltado, paredes com azulejo decorado até 1,70m e acima com látex, laje com látex, uma pia de granito; UMA SUÍTE com piso esmaltado, paredes e laje com látex; UMA BANHEIRO PRIVATIVO com piso esmaltado, paredes com azulejo decorado até 1,70m e acima com látex, laje com látex, vaso sanitário branco e lavatório de granito com cuba cerâmica branca; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso esmaltado, paredes com azulejo decorado até 1,70m e acima com látex, laje com látex, um tanque de inox.

No terreno deste imóvel existe ainda UMA PISCINA de alvenaria com área de 25,00m², aproximadamente, revestida internamente com azulejo de cor (vide FOTO "A" no ANEXO I deste laudo).

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

A avaliação dos imóveis em questão foi dividida em duas etapas, uma referente ao valor dos terrenos e outra referente ao valor das construções.

Os valores dos terrenos foram determinados com base em pesquisa de mercado apresentada em anexo, cujos resultados foram homogeneizados de acordo com critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação (vide ANEXO II).

O lote padrão na zona considerada possui testada de 14,00m e profundidade média de 30,00m, admitindo-se, para esta última, os limites de 20,00m e 40,00m, como mínimo e máximo, respectivamente.

Na homogeneização dos valores pesquisados foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Transposição (FTr):

Utilizando os índices de IPTU de cada elemento pesquisado.
Índice de IPTU local: 86,00.

b) Fator de Fonte (FF):

Considerando a super-estimativa natural dos valores das ofertas, que geralmente é de 10%.

Para valores de ofertas FF = 0,90.
Para valores de vendas FF = 1,00.

Os preços das construções foram calculados com base na tabela de custos unitários PINI de edificações publicada na revista "Guia da Construção". Estes custos referem-se às construções novas e por essa razão foi necessário aplicarmos sobre os mesmos um coeficiente de depreciação correspondente à idade aparente e ao estado de conservação das construções.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

06.2 – Cálculo dos valores

06.2.1 - Imóvel 01 – Rua Ivo Simões Gomes n° 162

06.2.1.1 - Terreno

q = R$ 504,89/m²

S1 = 420,00m²

Vt1 = q x S1

Vt1 = 504,89 x 420,00

Vt1 = R$ 212.054,00

06.2.1.2 – Construção

A – Custo unitário de edificação:

- R$ 1.047,86/m²

B – Área total construída:

- Sc1 = 232,00m²

C – Coeficiente de depreciação:

- K = 0,60 (Idade aparente de 30 anos/Conservação regular)

D – Valor da construção:

- Vc1 = (1.047,86 x 232,00 x 0,60) =

- Vc1 = R$ 145.862,00

06.2.1.3 - Valor total do imóvel 01

V1 = (Vt1 + Vc1)

V1 = (212.054,00 + 145.862,00) =

V1 = R$ 357.916,00

Valor arredondado: **V1 = R$ 358.000,00**.

06.2.1.4 - Valor da fração penhorada do imóvel 01

Conforme consta no termo de penhora às fls. 32 dos autos, foi penhorado somente a parte ideal de 50% do imóvel pertencente à executada.

V1i = V1 x 0,50 = 358.000,00 x 0,50

V1i = R$ 179.000,00

06.2.2 - Imóvel 02 – Rua Ivo Simões Gomes – L 25 – Q 04

06.2.2.1 - Terreno

q = R$ 504,89/m²

S2 = 420,00m²

Vt2 = q x S2

Vt2 = 504,89 x 420,00

Vt2 = R$ 212.054,00

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

06.2.2.2 – Construção

A – Custo unitário de edificação:

- R$ 897,32/m²

B – Área total construída:

- Sc2 = 93,00m²

C – Coeficiente de depreciação:

- K = 0,60 (Idade aparente de 30 anos/Conservação regular)

D – Valor da construção:

- Vc2 = (897,32 x 93,00 x 0,60) =

- Vc2 = R$ 50.070,00

06.2.2.3 - Valor total do imóvel 02

V2 = (Vt2 + Vc2) = (212.054,00 + 50.070,00) =

V2 = R$ 262.124,00

Valor arredondado: **V2 = R$ 262.000,00**.

06.2.2.4 - Valor da fração penhorada do imóvel 02

Conforme consta no termo de penhora às fls. 31 dos autos, foi penhorado somente a parte ideal de 50% do imóvel pertencente à executada.

V2i = V2 x 0,50 = 262.000,00 x 0,50

V2i = R$ 131.000,00

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

06.2.3 - Valor total penhorado

Corresponde à soma dos valores das frações ideais dos dois imóveis em questão pertencentes à executada.

Vi = V1i + V2i

Vi = 179.000,00 + 131.000,00

Vi = R$ 310.000,00

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, aos imóveis inicialmente identificados, os seguintes valores, válidos para o mês de junho de 2.013:

a) Imóvel 01 – Rua Ivo Simões Gomes n° 162: **R$ 358.000,00** (Trezentos e Cinquenta e Oito Mil Reais).

b) Parte ideal do imóvel 01 (50%): **R$ 179.000,00** (Cento e Setenta e Nove Mil Reais).

c) Imóvel 02 – Rua Ivo Simões Gomes – L 25 – Q 04: **R$ 262.000,00** (Duzentos e Sessenta e Dois Mil Reais).

d) Parte ideal do imóvel 02 (50%): **R$ 131.000,00** (Cento e Trinta e Um Mil Reais).

e) Valor total penhorado: **R$ 310.000,00** (Trezentos e Dez Mil Reais).

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de onze (11) folhas digitadas somente no anverso, todas rubricadas pelo perito, com exceção desta última, que está assinada pelo mesmo. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), pesquisa e homogeneização de valores de terrenos (vide ANEXO II), e ficha cadastral de IPTU dos imóveis em questão (vide ANEXO III).

Ribeirão Preto, 20 de junho de 2.013.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI
Perito Judicial
Eng. Civil – CREA 060.111.655.0
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 434

~~fls~~
fls
761

ANEXO I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

FOTO 01 – Vista da frente do imóvel 01 em questão.
Rua Ivo Simões Gomes nº 162.

FOTO 02 – Vista da frente do imóvel 02 em questão.
Rua Ivo Simões Gomes – Lote 25 – Quadra 04.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - **ENGENHEIRO CIVIL**
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

FOTO 03 – Vista da frente dos imóveis em questão.

Imóvel 02 – Lote 25 – Quadra 04.

Imóvel 01 – Rua Ivo Simões Gomes n° 162.

FIGURA 04 – Localização dos imóveis em questão.
Rua Ivo Simões Gomes – Lagoinha.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

FOTO "A" – Foto aérea dos imóveis em questão.

Imóvel 01 – Rua Ivo Simões Gomes nº 162.

Imóvel 02 – Lote 25 – Quadra 04.

Imóvel 01 – Rua Ivo Simões Gomes nº 162.
Matrícula nº 3.222 - IPTU nº 39.088

Imóvel 02 – Lote 25 – Quadra 04.
Matrícula nº 7.882 - IPTU nº 39.089

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

ANEXO II

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

01) PESQUISA

1 – LOCAL: Rua Antônio dos Santos Martins - Lagoinha.
VALOR: R$ 220.000,00 (oferta)
ÁREA : 14,00m x 30,00m = 420,00m²
FONTE: Imobiliaria Piramid (Paulo) – fone 2111-8888
DATA : Junho/13
IPTU : 86,00

2 – LOCAL: Rua José de Paiva Roxo - Jardim Lacerda.
VALOR: R$ 200.000,00 (oferta)
ÁREA : 10,00m x 25,00m = 250,00m²
FONTE: Imobiliária Santa Maria (Fabrício) – fone 3516-1616
DATA : Junho/13
IPTU : 128,00

3 – LOCAL: Rua João Baldini Neto - Lagoinha.
VALOR: R$ 290.000,00 (oferta)
ÁREA : 14,00m x 30,00m = 420,00m²
FONTE: Imobiliaria Piramid (Tiago) – fone 2111-8888
DATA : Junho/13
IPTU : 86,00

4 – LOCAL: Rua Victório Biasoli - Lagoinha.
VALOR: R$ 250.000,00 (oferta)
ÁREA : 14,00m x 30,00m = 420,00m²
FONTE: Imobiliária Santa Maria (Fabrício) – fone 3516-1616
DATA : Junho/13
IPTU : 86,00

5 – LOCAL: Rua Egydio Tres - Lagoinha.
VALOR: R$ 410.000,00 (oferta)
ÁREA : 28,00m x 30,00m = 840,00m²
FONTE: Imobiliária Santa Maria (Fabrício) – fone 3516-1616
DATA : Junho/13
IPTU 86,00

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

02) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DO TERRENO AVALIANDO

Lote padrão local : 14,00m x 30,00m (20,00m à 40,00m)
Índice de IPTU local : 86,00
Data da avaliação : Junho/13

Elemento	1	2	3	4	5
Valor (R$)	220.000,00	200.000,00	290.000,00	250.000,00	410.000,00
Área (m²)	420,00	250,00	420,00	420,00	840,00
Unit.(R$/m²)	523,81	800,00	690,48	595,24	488,10
Testada (m)	14,00	10,00	14,00	14,00	28,00
Índice Local	86,00	128,00	86,00	86,00	86,00
FT	1,000	1,088	1,000	1,000	0,841
FPr	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
FTr	1,000	0,672	1,000	1,000	1,000
FF	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
q (R$/m²)	**471,43**	**526,42**	**621,43**	**535,72**	**369,44**

MÉDIA PROVISÓRIA: q = R$ 504,89/m²

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R$ 656,36
- Limite Superior = R$ 353,42

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor unitário básico de terrenos na região será:

V.U.B. = R$ 504,89/m² (Junho/13)

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
CALLEGARI
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

~~65~~ 6
768

A N E X O I I I

FICHA CADASTRAL DE IPTU DOS IMÓVEIS EM QUESTÃO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
CALLEGARI
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

F: 226

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRAO PRETO
SECRETARIA DA FAZENDA
Imovel - Listagem

17/06/2013
Pag.: 1
15:05:52

Exercicio: 2014
Imovel: 39088 Inscricao Municipal: 444.22.31.0158.00.000.02
Situacao: A ATIVO - 00/00/0000 Ocupacao: P PREDIAL
Isencao: 1 NO NORMAL Limite: 0000
Codigo DAERP: 13012000000000 Processo Inclusao: 0000000 / 0000
Matricula: 0003222 Cartorio: II Data: 22 / 04 / 2008

Obj Nome
Princ. Propr.: 01 SERGIO SCAGLIA XAVIER
Compromissario:

(E OUTROS PROPRIETARIOS)

Condominio: 00000000
Logradouro: 003999 RUA IVO SIMOES GOMES Setor: L-8
Quadra: 0004 Nro: 000162
Loteamento: 000927 PQ CIDADE INDUSTRIAL LAGOINHA Lote: 24 AGL 25 CEP: 14095-180

Endereco de Entrega Dentro do Municipio:
Logradouro: 003999 RUA IVO SIMOES GOMES Nro: 000162
Bairro: 000084 PARQUE INDUSTRIAL LAGOINHA CEP: 14095-180

Caracteristicas do Imovel:
SITUACAO: 1 MEIO QUADRA FORMA: 1 REGULAR
BENFEITORIA: 4 MURO/PASSEIO TOPOGRAFIA: 1 PLANA
PEDOLOGIA: 1 NORMAL USO DO TERRENO: 5 EDIFICACAO
POCO: 2 NAO CODIGO DESCONTO: 0 NENHUM
CATEG.PROPRIET.: 1 PARTICULAR COD.DESVALORIZ.: N NAO TEM
LOC. GEOGRAFICA: 1 PER. URBANO DESTINACAO:

Terreno: Area: 0000420,00 m2 Zona Valorizacao: 0001
Area Ocupada: 0000162,87 m2 Profundidade: 00030,00
Testada Principal: 00014,00 m

Confrontantes: IM IM IM
0039089 0039087 0000000 0039075 0000000 0000000 0000000 0000000

Caracteristicas da Construcao: Uso: 01 Pav: 01 Qtd.Edif: 02 Caixa D'agua: 1

EDIFICACAO PRINCIPAL: 91,39 m2 Ano: 1976 Tipo: 01 Padrao: 01 Conser: 1

AREAS COMPLEMENTARES: 7,13 m2 Tipo: 10
39,65 m2 Tipo: 13
24,70 m2 Tipo: 15

EQUIPAMENTOS DE LAZER: 12,60 m2 ID: 3 Quantidade: 01 Padrao: 1

F: 226

65
770

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRAO PRETO — 17/06/2013
SECRETARIA DA FAZENDA — Pag.: 1
Imovel - Listagem — 15:06:16

Exercicio: 2014
Imovel: 39089 Inscricao Municipal: 444.22.31.0172.00.000.02
Situacao: A ATIVO - 00/00/0000 Ocupacao: P PREDIAL
Isencao: 1 NO NORMAL Limite: 0000
Codigo DAERP: 13012000000000 Processo Inclusao: 0000000 / 0000
Matricula: 0007882 Cartorio: II Data: 22 / 04 / 2008

Obj Nome
Princ. Propr.: 01 SERGIO SCAGLIA XAVIER
Compromissario:

(E OUTROS PROPRIETARIOS)

Condominio: 00000000
Logradouro: 003999 RUA IVO SIMOES GOMES Setor: L-8
Quadra: 0004 Nro: 000162
Loteamento: 000927 PQ CIDADE INDUSTRIAL LAGOINHA Lote: 25 AGL 24
CEP: 14095-180

Endereco de Entrega Dentro do Municipio:
Logradouro: 003999 RUA IVO SIMOES GOMES
Bairro: 000084 PARQUE INDUSTRIAL LAGOINHA Nro: 000162
CEP: 14095-180

Caracteristicas do Imovel:
SITUACAO: 1 MEIO QUADRA FORMA: 1 REGULAR
BENFEITORIA: 4 MURO/PASSEIO TOPOGRAFIA: 1 PLANA
PEDOLOGIA: 1 NORMAL USO DO TERRENO: 5 EDIFICACAO
POCO: 2 NAO CODIGO DESCONTO: 0 NENHUM
CATEG.PROPRIET.: 1 PARTICULAR COD.DESVALORIZ.: N NAO TEM
LOC. GEOGRAFICA: 1 PER. URBANO DESTINACAO:

Terreno: Area: 0000420,00 m2 Zona Valorizacao: 0001
Area Ocupada: 0000162,87 m2 Profundidade: 00030,00
Testada Principal: 00014,00 m

Confrontantes: IM IM IM
0039090 0039087 0000000 0039075 0000000 0000000 0000000 0000000

Caracteristicas da Construcao: Uso: 01 Pav: 01 Qtd.Edif: 03 Caixa D'agua: 1

EDIFICACAO PRINCIPAL: 91,39 m2 Ano: 1985 Tipo: 01 Padrao: 02 Conser: 1

AREAS COMPLEMENTARES: 7,13 m2 Tipo: 10
39,65 m2 Tipo: 13
24,70 m2 Tipo: 15

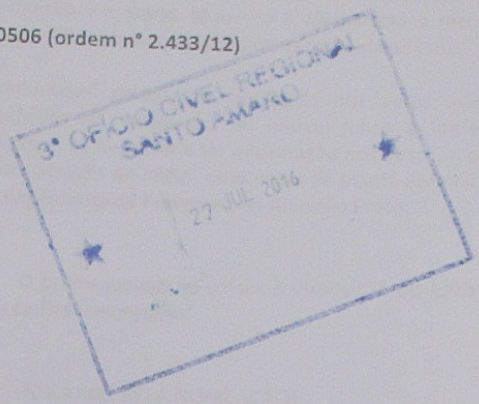
EQUIPAMENTOS DE LAZER: 12,60 m2 ID: 3 Quantidade: 01 Padrao: 2

1027

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SÉTIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

01732/12. 38.

PROC. N° 0949429-28.2012.8.26.0506 (ordem n° 2.433/12)



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI, engenheiro civil, membro titular n° 434 do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ora perito judicial nomeado e compromissado nos autos da CARTA PRECATÓRIA proveniente da Terceira Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - comarca de São Paulo/SP, referente à ação de EXECUÇÃO que ALOISIO PAGLIUCHI DE LIMA HORTA promove contra EVANISE FOZ BARBIERI XAVIER, em atendimento ao r. despacho de fls. dos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar os seguintes esclarecimentos às questões apresentadas pela requerida às fls. 1012 dos autos:

de acordo com a legislação, que rege o parcelamento do solo e a construção civil, se é possível a divisão cômoda dos imóveis, ou seja, se é possível a colocação de um muro entre os terrenos, considerando a construção lá existente, respeitando a legislação, ou seja, os recuos obrigatórios, na divisão exata dos terrenos, respeitando a testada constante da matrícula?

RESPOSTA: Tecnicamente é possível a colocação de um muro entre os terrenos na divisão exata dos terrenos, desde que parte da construção da edícula seja demolida para construção de um acesso ao terreno, uma vez que a edícula não possui acesso direito pela rua, e está construída com uma parede totalmente fechada na divisa da frente do terreno, junto ao alinhamento predial, e em toda a largura do terreno, conforme foto apresentada em esclarecimento anterior, sendo necessária também a demolição de eventuais construções existentes na posição da divisa lateral entre os terrenos onde seria construído o muro.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
CALLEGARI
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

Com relação à legislação não é possível a divisão dos imóveis, uma vez que a edícula está construída junto ao alinhamento predial da rua, e se for considerado como um imóvel independente após a divisão, no bairro Lagoinha é obrigatório o recuo de frente, além dos recuos laterais, o que não existe no local na construção da edícula.

Para a avaliação do imóvel penhorado, solicitada nos autos, não foi necessária a verificação das condições de aprovação do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sendo que, se necessária tal informação nos autos, o perito sugere que seja solicitado pelo Juízo, através de ofício, uma cópia da planta aprovada do imóvel junto ao Departamento de Engenharia da Prefeitura de Ribeirão Preto.

O perito judicial se coloca à disposição do Juízo para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Ribeirão Preto, 26 de julho de 2.016.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI
Perito em Engenharia e Avaliador
Eng. Civil – CREA 060.111.655.0
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 434