

**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 21, fone (16) 3632-8474, em Ribeirão Preto/SP, e atuando há mais de trinta 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 segunda vara cível da comarca de Ribeirão Preto, elaborou o presente

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



**L A U D O   D E   A V A L I A Ç Ã O**

JUSTIÇA ESTADUAL  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP  
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO CÍVEL  
PROCESSO Nº 0035686-97.2017.8.26.0506

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN FRANCISCO VILLAGE  
REQUERIDOS: ROBERTA FERREIRA HOFFGEN e OUTRO

**I N D I C E**

01 – OBJETIVO

02 – FONTES

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

06 – AVALIAÇÃO

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ANEXO III – FICHA CADASTRAL DE IPTU DO IMÓVEL EM QUESTÃO

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



1

## 01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor da casa nº 96 do Condomínio Residencial San Francisco Village, localizado na Av. Portugal, nº 2.580, em Ribeirão Preto/SP, e referente à matrícula nº 104.211 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis local.

## 02 – FONTES

- 02.1 – Vistoria realizada no imóvel em questão.
- 02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário (vide ANEXO II).
- 02.3 – Matrícula nº 104.211 junto ao 2º C.R.I. local, apresentada às fls. 61/63 dos autos.
- 02.4 – Ficha cadastral de IPTU do imóvel (vide ANEXO III).
- 02.5 – Norma Brasileira para avaliação de imóveis urbanos.
- 02.6 – Literatura especializada do IBAPE.

## 03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que foi realizada uma vistoria no imóvel 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.

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



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.

03.4 – Por ocasião da vistoria foi informado pelo requerido que o imóvel em questão está financiado junto à Caixa Econômica Federal, conforme consta na matrícula do imóvel (fls. 61/63 dos autos).

## 04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

A Av. Portugal 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 DO IMÓVEL

### 05.1 – Condomínio Evidence Resort

O Condomínio Residencial San Francisco Village está localizado na Av. Portugal, nº 2.580, em Ribeirão Preto/SP, é constituído por um conjunto de 120 casas assobradas geminadas, possui uma portaria (vide FOTO 01), um salão de festas com dois banheiros (vide FOTO 09), duas piscinas (vide FOTO 10), uma varanda com churrasqueira e dois banheiros (vide FOTO 11), e uma quadra (vide FOTO 12).

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias

3

## 05.2 – Casa nº 96 (+95)

A casa em questão é constituída por duas unidades que foram transformadas numa casa só (casas 95 e 96), possui dois pavimentos, construída em alvenaria, revestida externamente com grafiato, cobertura com telhas cerâmicas (vide FOTO 02), apresenta um bom estado de conservação, uma área total construída de 286,09m<sup>2</sup>, conforme consta na ficha cadastral de IPTU fornecida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, e possui as seguintes dependências:

a) Pavimento térreo: UM ABRIGO com piso cerâmico, pilares de alvenaria, cobertura com telhas cerâmicas (vide FOTO 02); UM HALL DE ENTRADA e UM ESCRITÓRIO com piso em porcelanato, paredes com látex, forro de gesso; UM LAVABO com piso em porcelanato, paredes com látex, forro de gesso, um vaso sanitário branco, um lavatório de mármore (vide FOTO 03); UMA AMPLA SALA com ambientes para estar/jantar/TV, com piso em porcelanato, paredes com látex, forro de gesso (vide FOTO 04); UMA SALA DE ALMOÇO com piso em granito, paredes e laje com látex; UMA COZINHA com piso em granito, azulejo decorado até o teto, laje com látex, uma pia e um balcão de granito (vide FOTO 05); UMA DESPENSA com piso esmaltado, paredes e laje com látex, prateleiras de granito; UM DORMITÓRIO DE EMPREGADA com piso esmaltado, paredes e laje com látex; UM WC com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, um vaso sanitário e um lavatório branco; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, um tanque de louça.

b) Pavimento superior: UMA ESCADA com degraus de madeira, paredes e laje com látex; UMA SALA ÍNTIMA com piso de madeira, paredes com látex, forro de gesso; QUATRO DORMITÓRIOS, sendo todos suíte, com piso em madeira, paredes e laje com látex, armários de madeira; QUATRO BANHEIROS, sendo todos privativos, com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, vaso sanitário branco, lavatório de mármore, e uma banheira somente na suíte master (vide FOTO 06).

c) Área de lazer: UMA VARANDA com piso esmaltado, paredes com textura, forro de gesso, uma pia e um balcão de granito, uma churrasqueira (vide FOTO 07); UM VESTIÁRIO com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, forro de gesso, vaso sanitário branco, lavatório de granito; UMA PISCINA revestida com azulejo (vide FOTO 08).

## 06 – AVALIAÇÃO

### 06.1 – Metodologia

A avaliação deste imóvel foi realizada através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e na elaboração da pesquisa de mercado, realizada junto ao mercado imobiliário local, procurou-se obter elementos vendidos ou em oferta localizados no mesmo condomínio do imóvel em questão, ou localizados nas imediações, e com as mesmas características, dependências, porte e padrão construtivo que o imóvel avaliando, sendo obtida uma pesquisa com seis (06) elementos comparativos.

Na homogeneização dos valores pesquisados foi considerado o seguinte fator:

#### a) 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.

### 06.2 – Cálculo do valor

Valor unitário:  $q = R\$ 3.635,96/m^2$  (ANEXO II)

Área útil:  $S = 286,09m^2$

Valor total da casa:

$V = (q \times S) = (3.635,96 \times 286,09)$

$V = R\$ 1.040.211,80$

Valor arredondado: **V = R\$ 1.040.000,00**

## 07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui à casa nº 96 do Condomínio Residencial San Francisco Village, localizado na Av. Portugal, nº 2.580, em Ribeirão Preto/SP, e referente à matrícula nº 104.211 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis local, o valor total de **R\$ 1.040.000,00** (Um Milhão, Quarenta Mil Reais), válido para o mês de outubro de 2.018.

## 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de seis (06) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última datada. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), pesquisa e homogeneização de valores (vide ANEXO II), e cópia da ficha cadastral de IPTU do imóvel em questão (vide ANEXO III).

Ribeirão Preto, 09 de outubro de 2.018.

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

# A N E X O I

## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)





**FOTO 01** – Vista da portaria do Cond. Residencial San Francisco Village.  
Av. Portugal, nº 2.580 - Ribeirão Preto/SP.



**FOTO 02** – Vista da fachada do imóvel em questão - casa nº 95/96.



**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



**FOTO 03** – Vista do lavabo do imóvel em questão.



**FOTO 04** – Vista da sala de estar/jantar/TV do imóvel em questão.



**FOTO 05** – Vista da cozinha do imóvel em questão.



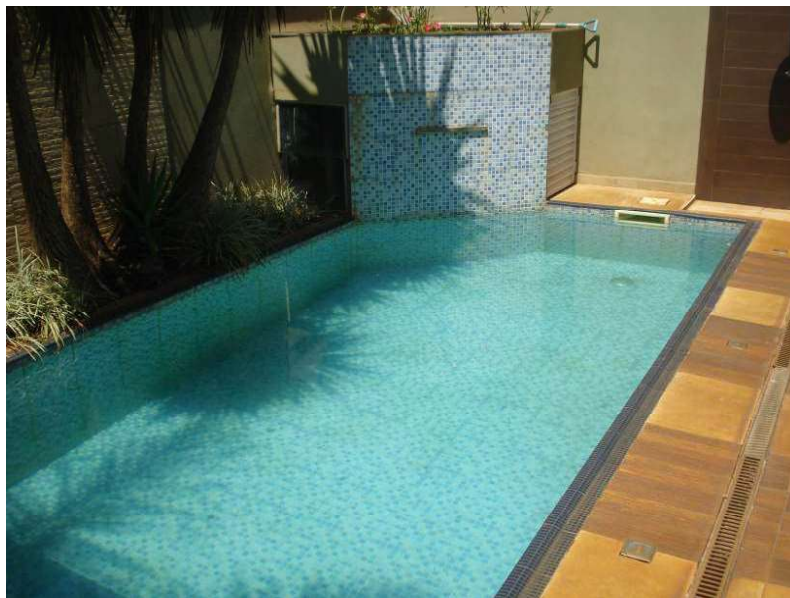
**FOTO 06** – Vista de um banheiro do imóvel em questão.



**FOTO 07** – Vista da varanda com churrasqueira do imóvel em questão.



**FOTO 08** – Vista da piscina do imóvel em questão.



**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



**FOTO 09** – Vista do salão de festas do Cond. Resid. San Francisco Village.



**FOTO 10** – Vista das piscinas do Cond. Resid. San Francisco Village.



**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



**FOTO 11** – Vista da área de churrasco do Cond. Resid. San Francisco Village.



**FOTO 12** – Vista da quadra do Cond. Resid. San Francisco Village.



## A N E X O   I I

### PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



**01) PESQUISA**

- 1 – LOCAL: Casa no Condomínio Residencial San Francisco Village - Código: V-20233  
VALOR: R\$ 1.300.000,00 (oferta)  
ÁREA : 340,00m<sup>2</sup> (04 dorm. (04 suítes) / 06 banheiros / 04 vagas]  
FONTE: Martinelli Imóveis - Fone 3965-4242  
DATA : Outubro/18
- 2 – LOCAL: Casa no Condomínio Residencial San Francisco Village - Código: CC-00230  
VALOR: R\$ 965.000,00 (oferta)  
ÁREA : 250,00m<sup>2</sup> (04 dorm. (04 suítes) / 06 banheiros / 04 vagas]  
FONTE: Via House Imóveis - Fone 3329-1008  
DATA : Outubro/18
- 3 – LOCAL: Casa no Condomínio Residencial San Francisco Village - Código: 17456  
VALOR: R\$ 820.000,00 (oferta)  
ÁREA : 195,00m<sup>2</sup> (03 dorm. (01 suíte) / 03 banheiros / 02 vagas]  
FONTE: Imobiliária Cesar Paschoal - Fone 2101-0800  
DATA : Outubro/18
- 4 – LOCAL: Casa no Condomínio Residencial San Francisco Village - Código: CC-02003  
VALOR: R\$ 744.000,00 (oferta)  
ÁREA : 195,00m<sup>2</sup> (03 dorm. (01 suíte) / 03 banheiros / 02 vagas]  
FONTE: Via House Imóveis - Fone 3329-1008  
DATA : Outubro/18
- 5 – LOCAL: Casa no Condomínio Residencial San Francisco Village - Código: V-23525  
VALOR: R\$ 680.000,00 (oferta)  
ÁREA : 160,00m<sup>2</sup> (04 dorm. (01 suíte) / 03 banheiros / 02 vagas]  
FONTE: Martinelli Imóveis - Fone 3965-4242  
DATA : Outubro/18
- 6 – LOCAL: Casa no Condomínio Residencial San Francisco Village - Código: V-3015  
VALOR: R\$ 690.000,00 (oferta)  
ÁREA : 161,00m<sup>2</sup> (04 dorm. (01 suíte) / 03 banheiros / 02 vagas]  
FONTE: Martinelli Imóveis - Fone 3965-4242  
DATA : Outubro/18

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com





**02) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO****DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**Área construída : 286,09m<sup>2</sup>

Data da avaliação: Outubro/2018

<b>Elemento</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Valor (R\$)	1.300.000,00	965.000,00	820.000,00	744.000,00	680.000,00	690.000,00
Área (m <sup>2</sup> )	340,00	250,00	195,00	195,00	160,00	161,00
Unit(R\$/m <sup>2</sup> )	3.823,53	3.860,00	4.205,13	3.815,38	4.250,00	4.285,71
FF	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
<b>q (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.441,18</b>	<b>3.474,00</b>	<b>3.784,62</b>	<b>3.433,84</b>	<b>3.825,00</b>	<b>3.857,14</b>

MÉDIA PROVISÓRIA: q = R\$ 3.635,96/m<sup>2</sup>

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 2.545,17
- Limite Superior = R\$ 4.726,75

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor unitário básico de casas no condomínio em questão será:

**V.U.B. = R\$ 3.635,96/m<sup>2</sup> (Outubro/2018)****SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



## A N E X O   I I I

### FICHA CADASTRAL DE IPTU DO IMÓVEL EM QUESTÃO

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



Cadastro: 245135  
Proprietario: MARCELO HUBERT MARTINS HOFFGEN  
Setor: 307  
Quadra: 4435472  
Lote: 90  
Unidade: 0  
Sub-Unidade: 96  
Face: 1  
Condominio: RES. SAN FRANCISCO VILLAGE  
Cod.Lograd: 2135  
End: AV PORTUGAL  
Nro: 2580  
Complemento: UR 96 -  
Cod.Loteam: 54759  
Loteamento: CON VILLAGE SAO FRANCISCO  
Quadra loteam:  
Lote loteam:  
Cartorio: II  
Matricula: 0104211  
Categoria: PARTICULAR  
Area Terreno: 352.22  
Area Construida: 286.09  
Qtde pavim: 02  
Testada: 8  
Cod.uso constr: 01  
Ano edificaco: 2006  
Tipo edific: 01  
Padrão edific: 02  
Valor Venal: 765758.31  
Gis Area : 178.44

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu n 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)

