

220
A

ALEXANDER SASCHA DA SILVA, engenheiro civil, CREA nº 506.159.407.8, com curso de especialização na área de **Engenharia de Avaliações** pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com escritório à Rua Dr. Cândido Guidon nº 83, fone (0xx16) 3615-8037, em Ribeirão Preto/SP, servindo ao Juiz da Primeira Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Ribeirão Preto, em atendimento ao r. Despacho de fls. 197 dos autos, elaborou o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr. Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

221

4

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO TERCEIRO OFÍCIO DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES
PROCESSO Nº 1021144-91.2016.8.26.0506

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: ANA CLARA TORTUL PERINI

REQUERIDO: DANIEL HENRIQUE TORTUL PERINI

INDICE

01 – OBJETIVO

02 – FONTES

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

05.1 – Condomínio

05.2 – Residência

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

06.2 – Valor do Imóvel

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE
RESIDÊNCIAS

ANEXO III – LISTAGEM DE IMÓVEL FORNECIDA PELA PREFEITURA DE
RIBEIRÃO PRETO

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr. Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

1



224
+

Segundo informações o imóvel em questão possui as seguintes características no pavimento térreo: UMA SALA com piso cerâmico, paredes e laje com látex; UMA COPA com piso cerâmico, paredes e laje com látex; UMA COZINHA com piso cerâmico, azulejo até teto, laje com látex, uma pia em granito com gabinete em madeira e armários modulados; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso cerâmico, paredes e laje com látex e um tanque; UM DORMITÓRIO (suíte) com piso cerâmico, paredes e laje com látex; UM BANHEIRO (suíte) com piso cerâmico, azulejo até 1,50m e acima com látex, laje com látex, um vaso sanitário, um lavatório e um box em acrílico.

O imóvel possui as seguintes características no pavimento superior: TRÊS DORMITÓRIOS sendo uma suíte com piso cerâmico, paredes e laje com látex; DOIS BANHEIROS (suíte e social) com piso cerâmico, azulejo até 1,50m e acima com látex, laje com látex, um vaso sanitário, um lavatório, um box em acrílico e uma hidromassagem somente na suíte; UMA SACADA grande na suíte com piso cerâmico, paredes em tijolo maciço à vista e cobertura aparente em telhas cerâmicas (romana).

O imóvel possui idade aparente de 32 anos, uma área construída de 129,25m² para a construção principal e área construída de 43,60m² para a construção complementar, conforme consta na listagem de imóvel fornecida pela prefeitura de Ribeirão Preto.

06 – AVALIAÇÃO

6.1 – Metodologia

A avaliação deste imóvel foi realizada com base em pesquisa de mercado apresentada em anexo, cujos resultados foram homogeneizados de acordo com critérios apropriados ao presente caso (vide ANEXO II).

O imóvel de referência utilizado na presente avaliação, para efeito de homogeneização dos elementos da pesquisa realizada, corresponde ao imóvel avaliando, considerando as suas características construtivas, número de dependências e tipos de acabamento.

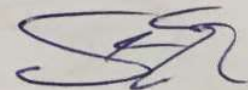
Imóvel de referência:

- a) Dependências: Quatro dormitórios/duas suítes - Uma Sala - Uma Cozinha - Uma Copa - Três Banheiros (duas suítes e um social) - Área de serviço - área de lazer - Área construída: 172,85m².
- b) Acabamento: Piso cerâmico - Paredes e laje com látex - Azulejo até 1,50m

Na homogeneização dos valores pesquisados foram considerados os seguintes fatores:

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr. Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

4



222
4

01 - OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de um imóvel residencial localizado na rua José Buischi nº 162, do Condomínio Rosa dos Ventos, entre as ruas México e Capitão Osório Junqueira, no bairro Jardim Independência em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 7193 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis local (fls. 120/125 dos autos).

02 - FONTES

- 02.1 – Vistoria na circunvizinhança.
- 02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local (ANEXO II).
- 02.3 – Matrícula do imóvel apresentada às fls. 120/125 dos autos.
- 02.4 – Listagem de imóvel fornecida pela prefeitura de Ribeirão Preto.
- 02.5 – Norma Brasileira para avaliação de imóveis urbanos.
- 02.6 – Literatura especializada do IBAPE.

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que em contato por telefone com o requerido Sr. Daniel Henrique Tortul Perini, o mesmo impediu a vistoria no imóvel em questão, por essa razão foi realizada uma avaliação indireta, pois através da listagem de imóvel fornecida pela prefeitura de ribeirão preto (vide ANEXO III) foram obtidas as áreas construídas, e as características físicas e construtivas do imóvel (item 05.1 - Construção) foram relatadas pela genitora da requerente Sra. Lilian Perini no qual residiu no imóvel em questão.

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.

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr. Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

2

223
|

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

O imóvel em questão estão localizado na rua José Buischi nº 162, do Condomínio Rosa dos Ventos, entre as ruas México e Capitão Osório Junqueira, no bairro Jardim Independência em Ribeirão Preto Preto/SP.

A rua José Buischi 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

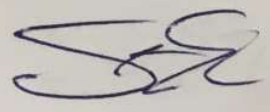
05.1 – Residencial

O Condomínio Residencial Rosa dos Ventos é constituído por unidades autônomas assobradadas com unidades de dois dormitórios sem suíte, unidades com três dormitórios sendo uma suíte, unidades com quatro dormitórios e uma suíte e unidades com quatro dormitórios e duas suítes. O Residencial possui também uma área de lazer contendo: duas piscinas sendo uma adulto e uma infantil, uma área para churrasco, um salão de festas e uma quadra de areia.

05.2 – Construção

No terreno deste imóvel encontra-se edificada uma residência assobradada construída em alvenaria de tijolos maciços à vista, externamente em tijolo maciço à vista e cobertura com telhas cerâmicas (romana) e telhas de fibrocimento.

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr. Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com



225
+

a) Fator de Acabamento (FAc):

Considerando os tipos de acabamentos existentes nos imóveis pesquisados em relação ao tipo de acabamento existente no imóvel avaliando.

b) Fator Dependências (FD):

Considerando número das dependências existentes nos imóveis pesquisados em relação às dependências existentes no imóvel avaliando.

c) Fator Suítes (FS):

Considerando número das suítes existentes nos imóveis pesquisados em relação às suítes existentes no imóvel avaliando.

d) Fator de Atualização (FAt):

Utilizaremos um fator de atualização igual à unidade para todos os elementos da pesquisa, independente das suas datas de venda ou oferta, considerando que os valores de imóveis têm permanecido praticamente inalterados.

e) Fator de Localização (FL):

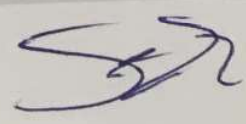
Considerando a localização dos imóveis pesquisados em relação à localização do imóvel avaliando.

f) 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 $FF = 1,00$.



226
↓

06.2 – Valor do Imóvel

Com base na pesquisa de valores de residências realizada na região onde se localiza o imóvel em questão, devidamente homogeneizada e apresentada no ANEXO II deste laudo, apuramos para o referido imóvel o valor de **RS 384.000,00**

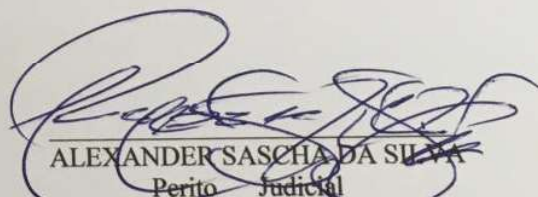
07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel inicialmente identificado, o valor total de **RS 384.000,00** (Trezentos e Oitenta e Quatro Mil Reais), válido para o mês de Novembro de 2.017.

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de seis (06) 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 residências. (vide ANEXO II) e listagem de imóvel fornecida pela prefeitura de ribeirão preto (vide ANEXO III).

Ribeirão Preto, 23 de Novembro de 2.017.


ALEXANDER SASCHA DA SILVA
Perito Judicial
Eng. Civil – CREA 506.159.407.8

227
f

A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr Cândido Guidon nº 83 - Jardim Independência - Ribeirão Preto/SP - Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

228
4

FOTO 01 – Vista da fachada de uma unidade residencial do Condomínio Rosa dos Ventos com características construtivas semelhantes ao imóvel em questão.



FOTO 02 – Vista da fachada de outra unidade residencial do Condomínio Rosa dos Ventos com características construtivas semelhantes ao imóvel em questão.



ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

229

4

ANEXO II

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE RESIDÊNCIAS

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

230
↓

01) PESQUISA

- 1 – LOCAL: Rua José Buischi - Condomínio Residencial Rosa dos Ventos
VALOR: R\$ 310.000,00 (oferta)
FONTE: vivareal.com.br (ref. 20699)
DATA : Novembro/17
DEPENDÊNCIAS: Dois dormitórios - Uma Sala - Uma Cozinha - Um Banheiros (social) - Área de serviço - área de lazer - Área construída: 90m²
ACABAMENTO: Piso cerâmico - Paredes e laje com látex - Azulejo até o teto
-----#-----
- 2 – LOCAL: Rua José Buischi - Condomínio Residencial Rosa dos Ventos
VALOR: R\$ 385.000,00 (oferta)
FONTE: vivareal.com.br (ref. 22208)
DATA : Novembro/17
DEPENDÊNCIAS: Três dormitórios/Uma suíte - Uma Sala - Uma Cozinha - Três Banheiros (uma suíte e dois sociais) - Área de serviço - área de lazer - Área construída: 168,00m²
ACABAMENTO: Piso cerâmico - Paredes e laje com látex - Azulejo até o teto
-----#-----
- 3 – LOCAL: Condomínio Residencial Rosa dos Ventos
VALOR: R\$ 395.000,00 (oferta)
FONTE: vivareal.com.br (ref. 47662VE)
DATA : Novembro/17
DEPENDÊNCIAS: Três dormitórios/Uma suíte - Uma Sala - Uma Cozinha - Três Banheiros (uma suíte e dois sociais) - Área de serviço - área de lazer - Área construída: 220,00m²
ACABAMENTO: Piso cerâmico - Paredes e laje com látex - Azulejo até o teto
-----#-----
- 4 – LOCAL: Rua José Buischi - Condomínio Residencial Rosa dos Ventos
VALOR: R\$ 350.000,00 (oferta)
FONTE: vivareal.com.br (ref. 17651)
DATA : Novembro/17
DEPENDÊNCIAS: Quatro dormitórios/Uma suíte - Uma Sala - Uma Cozinha - Dois Banheiros (uma suíte e um social) - Área de serviço - área de lazer - Área construída: 217,00m²
ACABAMENTO: Piso cerâmico - Paredes e laje com látex - Azulejo até o teto
-----#-----
- 5 – LOCAL: Rua José Buischi - Condomínio Residencial Rosa dos Ventos
VALOR: R\$ 450.000,00 (oferta)
FONTE: vivareal.com.br (ref. 54499VE)
DATA : Novembro/17
DEPENDÊNCIAS: Quatro dormitórios/Duas suítes - Uma Sala - Uma Cozinha - Quatro Banheiros (duas suíte e dois sociais) - Área de serviço - área de lazer - Área construída: 220,00m²
ACABAMENTO: Piso cerâmico - Paredes e laje com látex - Azulejo até o teto

231
↓

02) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- a) Dependências: Quatro dormitórios/duas suítes - Uma Sala - Uma Cozinha - Uma Copa - Três Banheiros (duas suítes e um social) - Área de serviço - área de lazer - Área construída: 172,85m².
- b) Acabamento: Piso cerâmico - Paredes e laje com látex - Azulejo até 1,50m

DATA DA AVALIAÇÃO: Novembro/17

Elemento	1	2	3	4	5
Valor (R\$)	310.000,00	385.000,00	395.000,00	350.000,00	450.000,00
Fatores					
FAc	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
FD	1,210	1,100	1,100	1,000	1,000
FS	1,103	1,050	1,050	1,050	1,000
FAt	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
FL	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
FF	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
V (R\$)	372.361,77	400.207,00	410.602,50	330.750,00	405.000,00

MÉDIA PROVISÓRIA: $V = R\$ 383.784,25$

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 268.648,97
- Limite Superior = R\$ 498.919,52

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor da residência em questão será:

Valor arredondado **V = R\$ 384.000,00** (Novembro/17)

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr Cândido Guidon nº 83 - Jardim Independência - Ribeirão Preto/SP - Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

232
A

ANEXO III

LISTAGEM DE IMÓVEL FORNECIDA PELA PREFEITURA
DE
RIBEIRÃO PRETO

ALEXANDER SASCHA DA SILVA - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Dr Cândido Guidon nº 83 – Jardim Independência – Ribeirão Preto/SP – Fone (0xx16) 3615-8037
E-mail: gatwon@gmail.com

F: 226

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRAO PRETO
SECRETARIA DA FAZENDA
Imovel - Listagem

10/11/2017
Pag.: 1
10:57:15

233

Exercicio: 2018
Imovel: 113323 Inscricao Municipal: 423.34.65.0301.00.000.02
Situacao: A ATIVO - 00/00/0000 Ocupacao: P PREDIAL
Isencao: 1 NO NORMAL Limite: 0000
Codigo DAERP: 05165000000000000000 Processo Inclusao: 0000000 / 0000
Matricula: 0007193 Cartorio: II Data: 04 / 10 / 2000

Obj Nome
Princ. Propr.: 01 30790133873 DANIEL HENRIQUE TORTUL PERINI
Compromissario:

Condominio: 00000000 Setor: N-5
Logradouro: 006807 RUA JOSE BUISCHI Nro: 000162
Quadra: 0000 Lote: CEP: 14076-470
Loteamento: 054114 ROSAS DOS VENTOS

Endereco de Entrega Dentro do Municipio:
Logradouro: 006807 RUA JOSE BUISCHI Nro: 000162
Bairro: 000021 INDEPENDENCIA CEP: 14076-470

Caracteristicas do Imovel:
SITUACAO: 1 MEIO QUADRA FORMA: 2 IRREGULAR
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:
I. R. AMBIENTAL: V RC-AT IRA OBS-01:

Terreno: Area: 0000357,00 m2 Zona Valorizacao: 0001
Area Ocupada: 0000068,80 m2 Profundidade: 00000,00
Testada Principal: 00010,00 m

Confrontantes: IM IM IM IM
0113324 0113321 0000000 0113320 0113322 0000000 0000000 0000000

Caracteristicas da Construcao: Uso: 01 Pav: 02 Qtd.Edif: 03 Caixa D'agua: 1

EDIFICACAO PRINCIPAL: 129,25 m2 Ano: 1985 Tipo: 01 Padrao: 02 Conser: 2

AREAS COMPLEMENTARES: 2,70 m2 Tipo: 11
40,90 m2 Tipo: 13