

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA n° 060.065224.4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

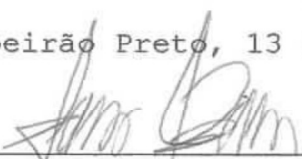
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA E. TERCEIRA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.**

(PROCESSO N.º 1024706-74.2017.8.26.0506)

Francisco Carlos de Almeida Barros, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos de "Alienação Judicial" - processo n° 1024706-74.2017.8.26.0506 - que Antonio Bernardo move contra Ednéia Correia de Oliveira, tendo elaborado o respectivo laudo vem, respeitosamente, requerer: **a)** a juntada do laudo aos autos; **b)** que seja oficiado à PGE informando que a perícia foi realizada e para que a mesma providencie o depósito da verba honorária disponibilizada à fl. 47, dos autos, na conta corrente do perito (Banco do Brasil, agência 5550-6, conta 5855-6).

Termos em que,
P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 13 de Março de 2.019.



PERITO JUDICIAL
ENGº FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA BARROS

Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
 Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

- LAUDO PERICIAL -

Ação: Alienação Judicial - processo nº 1024706-74.2017.8.26.0506.

Requerente: Antonio Bernardo.

Requerida: Ednéia Correia de Oliveira.

Cartório: Terceiro Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Objeto: O imóvel situado nesta cidade, descrito e caracterizado nos autos e neste laudo.

Vistoria: Realizada em 07 de Março de 2.019.



Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
 Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP. Tel. (16) 3610-0712. Cel. 9991-2487

- ÍNDICE -

01.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	
02.	IMÓVEL	
02.01.	LOCALIZAÇÃO	
02.02.	CARACTERÍSTICAS	
03.	AVALIAÇÃO	
03.01.	DATA-BASE	
03.02.	METODOLOGIA	
03.03.	RESULTADO	
04.	ENCERRAMENTO	
ANEXO 01	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL	
ANEXO 02	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS	



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

01. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Este trabalho tem a finalidade de determinar o valor do imóvel objeto da ação, descrito e caracterizado no presente laudo, justo, atual e de mercado, com a utilização de critérios fundamentados e justificados.

O I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - define o conceito de "valor de mercado":

O valor pelo qual se realizaria a venda entre as partes desejosas de transacionar, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e, admitindo-se prazo razoável para se encontrarem. (grifei)

O perito realizou a vistoria e fotografou a frente do imóvel (v. **ANEXO 01**).

A avaliação obedecerá nível de rigor de precisão, conforme as normas técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E.

02. IMÓVEL:

02.01. LOCALIZAÇÃO:

Está situado nesta cidade, na Rua Maria Auxiliadora Abranches de Faria n. 369, Vila Abranches.

A região é de ocupação mista residencial/comercial, de padrão modesto, e possui os melhoramentos urbanos convencionais.

02.02. CARACTERÍSTICAS:



Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
 Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

- **Terreno:**

Formato: Regular.
 Área: 5,00 x 25,00 = 125,00 m².
 Topografia: Plana.
 Solo: Seco e firme.

- **Construção:**

Padrão: Residencial modesto.
 Idade aparente: 20 anos.
 Estado de conservação: Bom.
 Frente: Fechada por muro, com portão de ferro.
 Cobertura: Telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira.
 Alvenaria: Convencional, com revestimento de argamassa.
 Pisos internos: Lajotas de cerâmica.
 Pisos externos: Cimentados.
 Pintura interna: Látex sobre massa corrida.
 Pintura externa: Látex.
 Área construída: 149,16 m²

03. AVALIAÇÃO:

03.01. DATA-BASE:

A data-base de cálculo é a data do presente laudo: 13 de Março de 2.019.

03.02. METODOLOGIA:

Para a avaliação do imóvel será utilizado o método do custo de reprodução. Que leva em conta as áreas da construção e do terreno, o padrão da construção e a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA BARROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2019 às 10:13, sob o número WPRPR19700951987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024706-74.2017.8.26.0506 e código 4589D58.

Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
 Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP. Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

idade. O valor do imóvel (Vi) é igual à soma dos valores do terreno (VT) e da construção (VC), calculados separadamente: **Vi = VT + VC.**

03.02.01. VALOR DO TERRENO (VT) :

O valor do terreno é obtido na forma abaixo:

$$VT = AT \times V.U.B. \quad \text{onde:}$$

VT = Valor do terreno (?)

AT = Área do terreno = 125,00 m²

VUB = Valor Unitário Básico = R\$ 564,17/m² - (v. o **ANEXO 02** deste laudo)

$$VT = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 564,17/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 70.521,25}$$

03.02.02. VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC) :

O valor da construção é obtido na forma abaixo:

$$VC = AC \times q \times CUB \times Foc \quad \text{onde:}$$

VC = Valor da construção (?)

AC = Área da construção = 149,16 m²

q = Coeficiente de avaliação = 1,10

CUB = Custo Unitário Básico (SINDUSCON) = R\$ 1.225,20/m²

Foc = Coeficiente de depreciação pela idade = 0,66

$$VC = 149,16 \text{ m}^2 \times 1,10 \times \text{R\$ } 1.225,20/\text{m}^2 \times 0,66$$

$$\underline{VC = \text{R\$ } 132.677,00}$$



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP. Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

03.03. RESULTADO:

$$Vi = VT + VC$$

$$Vi = 70.521,25 + 132.677,00$$

$$Vi = R\$ 203.198,25$$

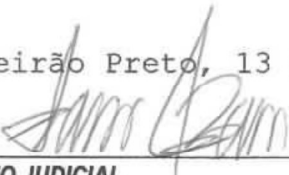
$$\underline{Vi = R\$ 205.000,00} \text{ (números redondos)}$$

De acordo com os cálculos apresentados no laudo, devidamente justificados e fundamentados, o valor do imóvel objeto da ação, é R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), para a data do presente laudo.///

04. ENCERRAMENTO:

Nada mais a acrescentar, o signatário encerra o presente laudo após revisá-lo adequadamente, composto de sete folhas impressas de um só lado e dois anexos.///

Ribeirão Preto, 13 de Março de 2.019.



PERITO JUDICIAL
ENG. FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA BARROS

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

ANEXO 01

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



∞

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA n° 060.065224.4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487



FOTO 01: A FOTOGRAFIA MOSTRA A FRENTE DO IMÓVEL.

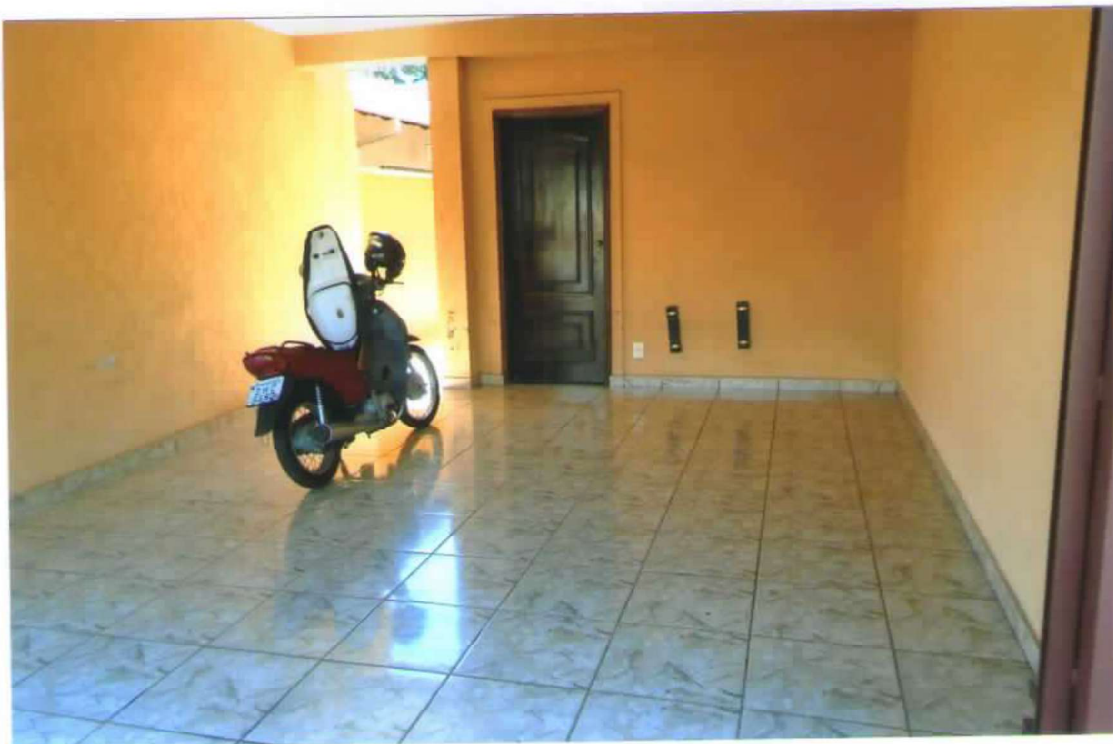


FOTO 02: A FOTOGRAFIA MOSTRA A GARAGEM.

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

ANEXO 02

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS ()*

(*) Para a avaliação da parcela “terreno” que compõe o valor do imóvel.



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP. Tel. (16) 3610-0712. Cel. 9991-2487

01. PESQUISA DE VALORES:

O signatário elaborou pesquisa junto do mercado imobiliário desta cidade, visando obter elementos referentes a valores de imóveis semelhantes ao avaliando, em ofertas para vendas ou negociados recentemente, obtendo o seguinte resultado:

- 01- Fonte: Pyramid Imóveis - tel. (16) 2111-8880.
Local: Parque São Sebastião - Rua Manoel da Silveira D'Elboux.
Código do imóvel: 161162.
Data: Março/2019.
Preço: R\$ 80.000,00 - oferta para venda.
Área: 125,00 m².
Índice local: 100,00.
- 02- Fonte: Pyramid Imóveis - tel. (16) 2111-8880.
Local: Vila Abranches - Rua Raul de Faria.
Código do imóvel: 172235.
Data: Março/2019.
Preço: R\$ 205.000,00 - oferta para venda.
Área: 330,00 m².
Índice local: 100,00.
- 03- Fonte: Pyramid Imóveis - tel. (16) 2111-8880.
Local: Parque São Sebastião - Rua Heron Domingues.
Código do imóvel: 125738.
Data: Março/2019.
Preço: R\$ 130.000,00 - oferta para venda.
Área: 250,00 m².
Índice local: 100,00.
- 04- Fonte: Pyramid Imóveis - tel. (16) 2111-8880.
Local: Parque Anhanguera - Rua Cel. Mariano de Melo.
Código do imóvel: 84524.



Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
 Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

Data: Março/2019.

Preço: R\$ 150.000,00 - oferta para venda.

Área: 215,00 m².

Índice local: 100,00.

05- *Fonte: Pyramid Imóveis - tel. (16) 2111-8880.*

Local: Parque São Sebastião - próx. Hípica.

Código do imóvel:

Data: Março/2019.

Preço: R\$ 160.000,00 - oferta para venda.

Área: 260,00 m².

Índice local: 100,00.

06- *Fonte: Remmar Imóveis - tel. (16) 99307-4963 (Carlos).*

Local: Vila Abranches - Rua Maria Auxiliadora Abranches de Faria.

Data: Março/2019.

Preço: R\$ xxx.ccc,cc - opinião do corretor.

Área: 125,00 m².

Índice local: 100,00.

02. **HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:**

Para a homogeneização dos valores da pesquisa serão utilizados os seguintes fatores:

- FA (Fator de Atualização Monetária).
- FF (Fator de Fonte): Negócios realizados = 1,00; ofertas = 0,90. Visa corrigir a elasticidade das ofertas.
- FTR (Fator de Transposição): Índice local do elemento avaliando = 100,00.



Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4
 Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO:

DADO	PREÇO R\$	ÁREA m²	PREÇO UNIT. R\$/m²	FA	FF	FTR	VALOR UNITÁRIO HOMOGEN.
01	80.000,00	125,00	640,00	1,00	0,90	1,00	576,00
02	205.000,00	330,00	621,00	1,00	0,90	1,00	559,00
03	130.000,00	250,00	520,00	1,00	0,90	1,00	468,00
04	150.000,00	215,00	697,67	1,00	0,90	1,00	628,00
05	160.000,00	260,00	615,38	1,00	0,90	1,00	554,00
06	75.000,00	125,00	600,00	1,00	1,00	1,00	600,00

+30% = 733,42

Média simples = 564,17 ----> Intervalo:

-30% = 395,00

Como todos os elementos homogeneizados se encontram dentro do intervalo demonstrado acima, a média saneada é igual à média simples e igual ao valor unitário básico:

V.U.B. = R\$ 564,17/m²///

