

LAURO PERICIAL DE
AVALIAÇÃO

CARTÓRIO:

Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto - SP.

AÇÃO:

Carta Precatória - Avaliação de Imóvel Urbano.
Processo n.º 1008325-25.2016.8.26.0506

REQUERENTE:

Banco ABC Brasil S/A.

REQUERIDO:

Mário Celso Barbosa.

OBJETO:

Avaliação de Imóvel urbano.

VISTORIA:

Realizada em 08 de Setembro de 2.016.

ÍNDICE

01 - CONSIDERAÇÕES

02 - CARACTERÍSTICAS

03 - AVISOS

04 - ANEXOS

05 - CONCLUSÃO

394
fls. 38

ÍNDICE GERAL

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

02 - CARACTERIZAÇÃO

03 - AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO

04 - ANEXO - I (DOCUMENTAÇÃO)

05 - ANEXO - II (DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA)

Salvo Alves Fontes - Engenheiro Civil - CREA 0600.42645-1

2



HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO
1103187
1008326-25.2016.8.26.0506 e conlgo 1103187
Este documento foi protocolado em 12/09/2016 às 15:11, é cópia do original assinado digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1008326-25.2016.8.26.0506 e conlgo 1103187.

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar e avaliar o imóvel em questão, conforme determinação judicial e embasado nas normas pertinentes da ABNT, com rigor normal. Em vistoria realizada no local determinado, a Perícia observou ser o imóvel, urbano, tendo a seguinte localização: Avenida Meira Júnior nº 1.820 no Condomínio Maringá em Ribeirão Preto - SP. (vide foto 01 no anexo - II).

02 - CARACTERIZAÇÃO

O imóvel vistoriado pela Perícia apresentou as seguintes características:

APARTAMENTO EM PRÉDIO PLURIFAMILIAR VERTICAL:

situado na cidade de Ribeirão Preto - SP, com frente para a Avenida Meira Júnior nº 1.870, unidade autônoma designada como apartamento nº 201, localizado no 2º pavimento do bloco "A" do Condomínio Maringá e que possui uma área privativa de 80,4625m² e uma área comum de 8,09625m², totalizando uma área de 88,55875m², equivalente à fração ideal de 6,25% das coisas comuns, confrontando-se: frente com o hall social de entrada; e quem da frente olha o apartamento, ele confronta pelo lado direito e do lado esquerdo e nos fundos com áreas comuns do Condomínio. O imóvel acima encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob matrícula nº 9595. (vide foto 02 no anexo-II).

O citado imóvel possui todas as benfeitorias urbanas, está localizado em bairro de classe média, zona mista, com muitas residências, pequenos comércios e serviços, escolas, e servido por linhas de ônibus urbanas nas imediações.

benfeitorias existentes - Ex
seguintes acomodações:

APARTAMENTO TIPO: compo
de cerâmica vermelha, escad
forro pintados com tinta látex
madeira e iluminação incan
cerâmica esmaltada, azulej
gabinete com tampo de gra
fluorescente e caixilho de
mesmo acabamento da co
sala tendo piso de cerâm
látex com massa co
incandescente; três do
armários embutidos, v
paredes e forro pintado
incandescente; um b
esmaltada, azulejos d
box de vidro tempera
piso de cerâmica esm
embutir sobre tampo
de vidro temperado,
fluorescente.
O apartamento pos
O estado de conse

Vide fotos 03, 04,

03 - AVALIAÇÃO

Para a avalia
Comparativo c
De acordo c
Ribeirão Pre
seguinte va
característic

Refeitorias Existentes – Existe no apartamento vistoriado as seguintes acomodações:

APARTAMENTO TIPO: composto por um hall de entrada tendo piso de cerâmica vermelha, escada com piso tipo "Paviflex", paredes e forro pintados com tinta látex sobre massa corrida, porta social em madeira e iluminação incandescente; uma cozinha tendo piso de cerâmica esmaltada, azulejos de cor até o teto, pia de inox sem gabinete com tampo de granito preto, porta em madeira, iluminação fluorescente e caixilho de ferro; uma lavanderia sem porta com o mesmo acabamento da cozinha e tanque inox e caixilho de ferro; uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes pintadas com tinta látex com massa corrida, caixilho de ferro e iluminação incandescente; três dormitórios sendo um tipo suíte, dois com armários embutidos, venezianas de ferro e portas de madeira, paredes e forro pintados com látex sobre massa corrida e iluminação incandescente; um banheiro íntimo tendo piso de cerâmica esmaltada, azulejos de cor até o teto, vaso sanitário, chuveiro com box de vidro temperado e porta de correr; um banheiro social tendo piso de cerâmica esmaltada, azulejos de cor até o teto, lavatório de embutir sobre tampo de granito preto e gabinete, chuveiro com box de vidro temperado, caixilho de ferro, porta em madeira e iluminação fluorescente.

O apartamento possui uma vaga no estacionamento do Condomínio. O estado de conservação do imóvel é bom.

Vide fotos 03, 04, 05 e 06 no anexo-II deste Laudo.

03 – AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO

Para a avaliação do imóvel a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de dados de Mercado.

De acordo com pesquisa realizada no mercado imobiliário de Ribeirão Preto - SP, a imóveis semelhantes, a Perícia apurou o seguinte valor para o apartamento em avaliação, segundo as características apresentadas quando da vistoria realizada.

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

PESQUISA:

- A) Fonte: Trovit Imóveis
Local: Condomínio Residencial Primavera
Área: 59,00m² - dois dormitórios
Valor: R\$ 170.000,00 (oferta)
- B) Fonte: Imóveis Mitula
Local: Condomínio Residencial Primavera
Área: 59,00m² - dois dormitórios
Valor: R\$ 165.000,00 (oferta)
- C) Fonte: Mitula Imóveis
Local: Condomínio Residencial Primavera
Área: 55,00m² dois dormitórios
Valor: R\$ 140.000,00 (oferta)
- D) Fonte: Zap Imóveis
Local: Condomínio Residencial Primavera
Área: 57,00m² - dois dormitórios
Valor: R\$ 162.000,00 (oferta)
- E) Fonte: Zap Imóveis
Local: Condomínio Residencial Primavera
Área: 60,00m² - dois dormitórios
Valor: R\$ 170.000,00 (oferta)

NOTAS: Os valores acima foram compilados da internet no dia 08/09/2016.

Os coeficientes utilizados foram:

Cpd = coeficiente de padrão

CL = coeficiente de localização

Ftr = fator de transposição

Ff = fator de fonte

Por média aritmética, temos:

$$170.000,00 + 165.000,00 + 140.000,00 + 162.000,00 + 170.000,00 = 807.000,00$$

$807.000,00 / 5 = 161.400,00$
Limite do intervalo de abertura sobre a média apurada):
Limite superior: 161.400,00
Limite inferior: 161.400,00

Portanto, temos todos os

Fator de oferta = 0,90
Dai temos: 161.400,00

O valor do imóvel ap

FINALIZAÇÃO

Portanto, o valor do imóvel é de R\$ 145.260,00 (cento e quarenta e cinco mil e sessenta e seis reais), válido para a documentação.

A parte penhorada re

Portanto, temos:

$145.260,00 / 11 = 13.205,45$

O valor penhorado é de R\$ 13.205,45 (treze mil e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos).

Sem nada mais que compõe-se este anexo, espera-se em disposição para

296
fls. 40
8

$807.000,00 / 5 = 161.400,00$
Limite do intervalo de abrangência, superior e inferior (30% sobre a média apurada):
Limite superior: $161.400,00 \times 1,30 = 209.820,00$
Limite inferior: $161.400,00 \times 0,70 = 112.980,00$

Portanto, temos todos os dados da pesquisa válidos.

Fator de oferta = 0,90
Daí temos: $161.400,00 \times 0,90 = 145.260,00$

O valor do imóvel apurado é de R\$ 145.260,00

FINALIZAÇÃO

Portanto, o valor do imóvel apurado neste trabalho foi de : R\$ 145.260,00 (cento e quarenta e cinco mil, duzentos e sessenta reais), válido para a data deste Laudo.

A parte penhorada recai a 1/11 do valor apurado.

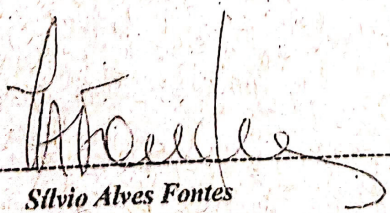
Portanto, temos:

$145.260,00 / 11 = 13.205,45$

O valor penhorado é de R\$ 13.205,45 (treze mil, duzentos e cinco reais e quarenta e cinco centavos).

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 um anexo, esperando ter atendido a solicitação e colocando-se à disposição para quaisquer dúvidas.

Ribeirão Preto, 09 de Setembro de 2.016



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

Silvio Alves Fontes - Engenheiro Civil - CREA 0600.49645-1

Este documento foi protocolado em 12/09/2016 às 15:11, é cópia do original assinado digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/esaj>, informe o processo 1008325-25.2016.8.26.0506 e código 11D2F97.

04-DOCUMENTAÇÃO

ANEXO-1



TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	
VALOR	HOMOGENE

05 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ANEXO-II

[Handwritten signature]

298
fls. 44

FOTO Nº 01

Aspecto da fachada do imóvel.



digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO.
assinado originalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO e código 11D2F97.

Este documento foi protocolado em 12/09/2016 às 15:11, é cópia do original assinado digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO e código 11D2F97. informe o processo 1008325-25.2016.8.26.0506 e código 11D2F97. acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/esaj>, para conferir o original.

- II

FOTO Nº 02

Aspecto da fachada do bloco A.



[Handwritten signature]

099

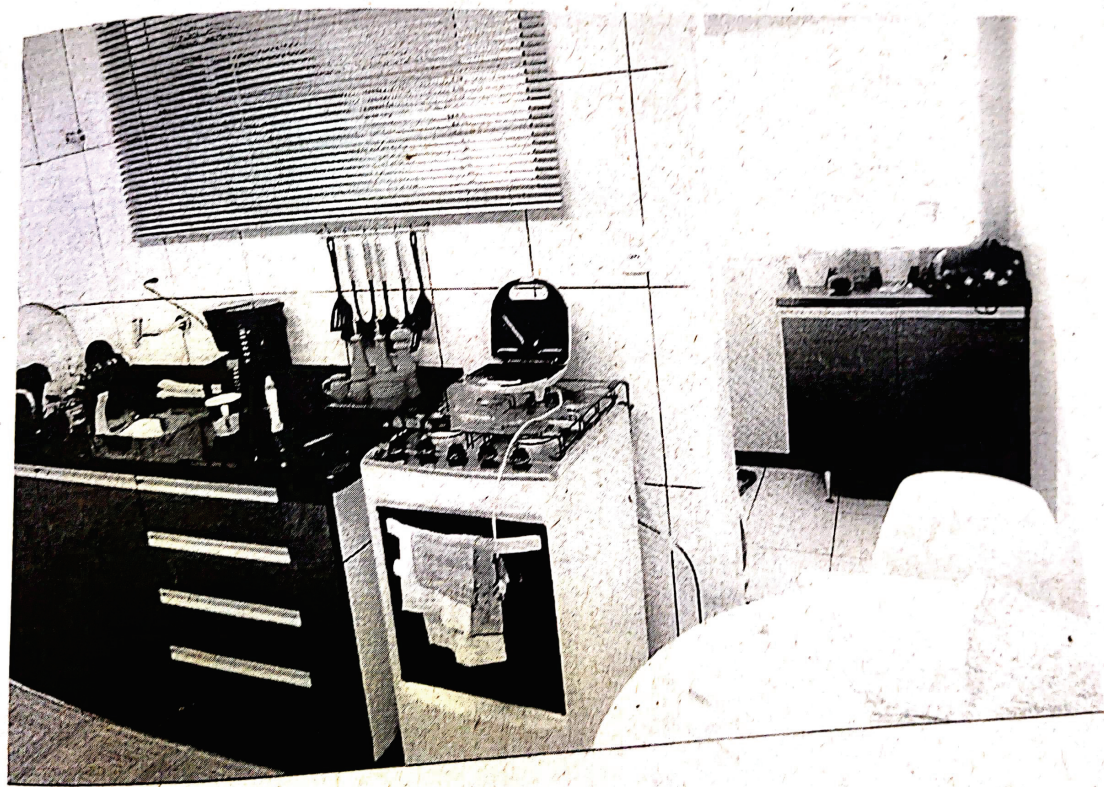
fls. 46

FOTO Nº 02

bloco A.

FOTO Nº 03

Aspecto da cozinha e lavanderia.



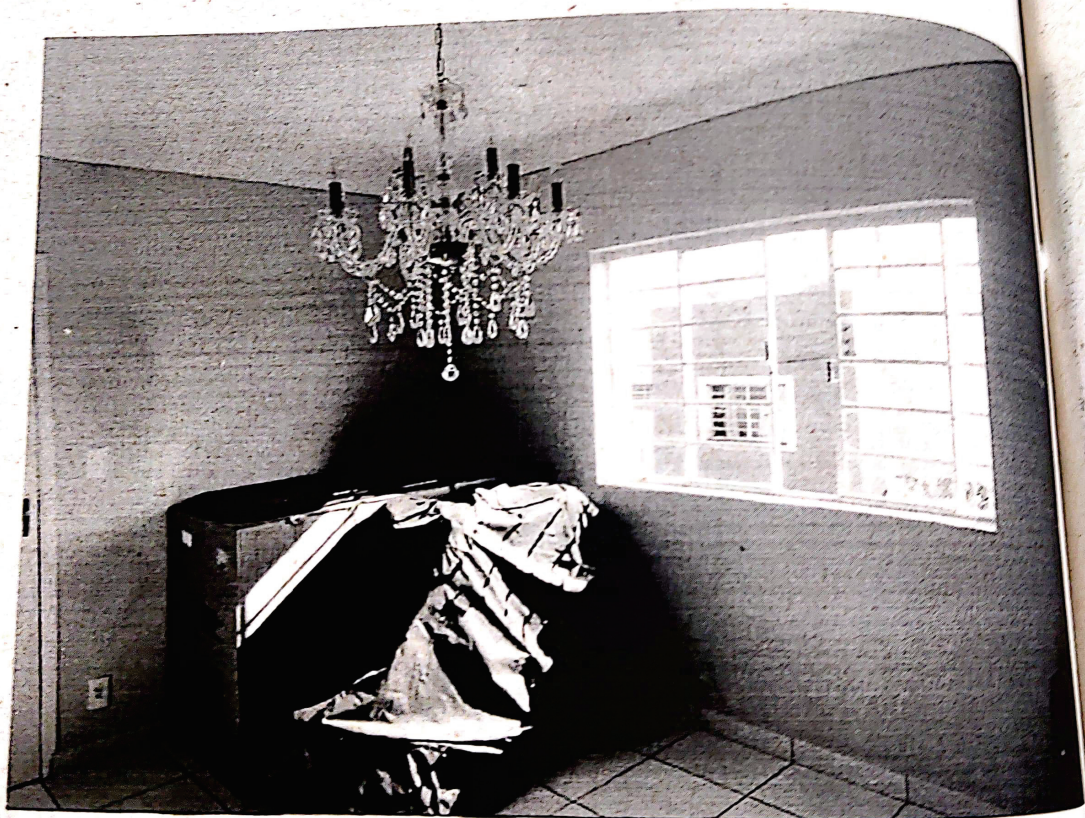
HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO
1008325-25 2016.8.26.0506 e caso 1102F97.

[Handwritten signature]

Este documento foi protocolado em 12/09/2016 às 15:11, é cópia do original assinado digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1008325-25 2016.8.26.0506 e caso 1102F97.

FOTO Nº 01

Aspecto da sala do imóvel.



Handwritten signature or mark.

FOTO Nº 04

sala do imóvel.

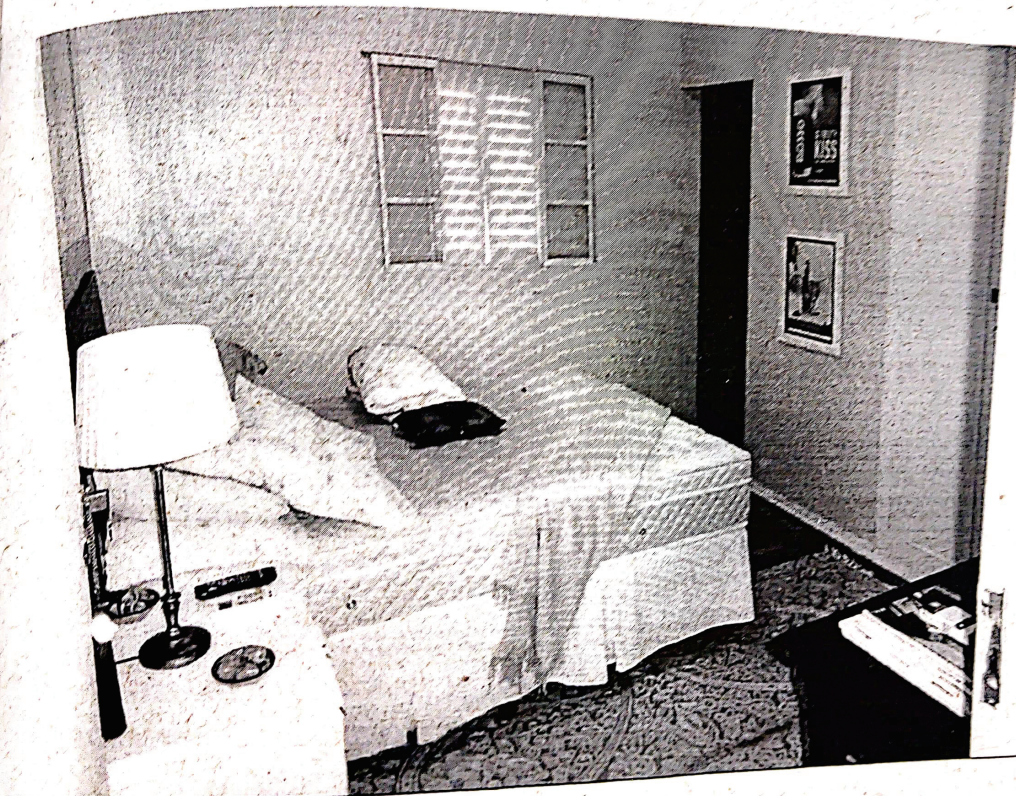


[Handwritten signature]

300
No. 48
[Handwritten mark]

FOTO Nº 05

Aspecto do dormitório do imóvel.



[Handwritten signature]

HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO,
11D2F87,

12/09/2016 às 15:11, é cópia do original assinado digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO,
1008325-25.2016.8.26.0506 e código 11D2F87.
Este documento foi protocolado em 12/09/2016 às 15:11, é cópia do original assinado digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO,
1008325-25.2016.8.26.0506 e código 11D2F87.
Este documento foi protocolado em 12/09/2016 às 15:11, é cópia do original assinado digitalmente por HUGO HENRIQUE LOPES MACHADO,
1008325-25.2016.8.26.0506 e código 11D2F87.

FOTO Nº 06

Aspecto do banheiro do imóvel.



Processo Físico nº:
Classe - Assunto
Requerente:
Requerido:

Juiz de Direito: Dr. Edu

Vistos.
Trata-s
matrícula nº 60.754 d
imóvel foi reconhecid
bem de família. Def
judicial, com a conse
254/259.

O cr
direito de alegar a in
o devedor possui ou
deve sofrer a proteç
manutenção da pen

O
seu direito e inf
propriedade desta.

É
P
R
aqui colocada
esposa do deved

devedor.

única moradia

penhorado com

cancelamento
(Av. 8).

Ribeirão Pre
deprecar a re

DOCUM