

135
R

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 cinco 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, Brodowski, Batatais, Pontal, 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 primeira vara cível da comarca de Jardinópolis, elaborou o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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



136
fe**L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O**

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE JARDINÓPOLIS/SP
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO CIVEL
PROCESSO Nº 936/97

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A
REQUERIDOS: AUTO PEÇAS SAPINHO LTDA e OUTROS

I N D I C E

- 01 – OBJETIVO
 - 02 – FONTES
 - 03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
 - 04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA
 - 05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - 05.1 – Terreno
 - 05.2 – Construção
 - 06 – AVALIAÇÃO
 - 06.1 – Metodologia
 - 06.2 – Cálculo dos valores
 - 06.2.1 – Terreno
 - 06.2.2 – Construção
 - 06.2.3 – Valor total
 - 07 – CONCLUSÃO
 - 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO
- 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

137
R

01 - OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de um imóvel comercial localizado na Avenida do Contorno, nº 576, com outra frente para a Rua José Bonifácio nº 230, entre as Ruas Silva Jardim e Coronel José Teodoro, em Jardinópolis/SP.

02 - FONTES

perito.
autos.

- 02.1 – Vistoria do imóvel em questão e circunvizinhança.
- 02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local.
- 02.3 – Medição da área construída do imóvel realizada no local pelo
- 02.4 – Matrícula do imóvel em questão apresentada às fls. 36/38 dos
- 02.5 – Custo da construção civil divulgado em revista especializada.
- 02.6 – Norma Brasileira para avaliação de imóveis urbanos.
- 02.7 – Literatura especializada do IBAPE.

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que o imóvel em questão foi vistoriado, ocasião em que foi realizado o levantamento fotográfico e a medição da área construída do mesmo.

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.

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

138
R

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

A Avenida do Contorno e a Rua José Bonifácio são pavimentadas com capeamento de asfalto em boas condições, e dispõem 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.

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

05.1 – Terreno

Trata-se de um terreno de meio de quadra, plano, de forma regular, medindo 13,50m x 19,50m, com área de 263,25m², ao nível dos logradouros adjacentes e voltado para o nascente.

05.2 – Construção

No terreno deste imóvel encontra-se edificado um salão comercial construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas metálicas, revestido externamente e com pintura em látex (vide FOTOS 01/02).

Este imóvel apresenta uma idade aparente de 30 anos, um estado de conservação regular, possui uma área construída de 263,25m² para o salão e de 35,75m² para o escritório e banheiros, possuindo internamente: **UM SALÃO** com piso em cimentado, paredes com látex, cobertura com telhas metálicas; **UM ESCRITÓRIO** com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex; **UM DESPÓSITO** com piso em cimentado, paredes e laje com látex; **DOIS BANHEIROS** com piso esmaltado, azulejo decorado até o teto, laje com látex, um vaso sanitário e um lavatório de cor, e um mictório de cor somente no masculino.

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



139
e

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

A avaliação deste imóvel foi dividida em duas etapas, uma referente ao valor do terreno e outra referente ao valor da construção.

O valor do terreno do imóvel em questão foi obtido com base em pesquisa de valores realizada no mercado imobiliário da cidade de Jardinópolis, contendo quatro (04) elementos comparativos e duas (02) opiniões, conforme pesquisa apresentada a seguir, a qual se refere a um terreno com frente para a Av. do Contorno com outra frente para a Rua José Bonifácio.

06.1.1 – Pesquisa de mercado

- 01) Local: Av. Newton Reis próximo à Rua Rui Barbosa.
 Área : 10,00m x 40,00m = 400,00m²
 Valor: R\$ 60.000,00 (vendido)
 Fonte: Imobiliária TCF – Fone (16) 3663-3838
 Data : Outubro/10

Fator de Fonte: FF = 1,00
 Fator de Localização: FL = 2,00

$$q1 = \left(\frac{60.000,00}{400,00} \right) \times 1,00 \times 2,00 = \underline{\underline{R\$ 300,00/m^2}}$$

- 02) Local: Av. Newton Reis próximo à Rua Rui Barbosa –
 Lote nº 12 da quadra “B” do Jardim Niágara.
 Área : 12,50m x Irreg. = 413,00m²
 Valor: R\$ 60.000,00 (oferta)
 Fonte: Imobiliária TCF – Fone (16) 3663-3838
 Data : Junho/10

Fator de Fonte: FF = 0,90
 Fator de Localização: FL = 2,00

$$q2 = \left(\frac{60.000,00}{413,00} \right) \times 0,90 \times 2,00 = \underline{\underline{R\$ 261,50/m^2}}$$

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



140
A

- 03) Local: Rua Rui Barbosa próximo à Rua Saldanha Marinho.
 Área : 11,00m x 32,00m = 352,00m²
 Valor: R\$ 65.000,00 (vendido)
 Fonte : Ascensão Imóveis – Fone (16) 3763-0753
 Data : Março/10

Fator de Fonte: FF = 1,00
 Fator de Localização: FL = 2,00
 65.000,00

$$q3 = \left(\frac{\text{-----}}{352,00} \right) \times 1,00 \times 2,00 = \underline{\underline{\text{R\$ } 369,32/\text{m}^2}}$$

- 04) Local: Av. Newton Reis próximo à Rua Benjamin Constant –
 Lote n° 02 da quadra “K” do Jardim Niágara.
 Área : 14,50m x 40,00m = 580,00m²
 Valor: R\$ 55.000,00 (vendido)
 Fonte : Atlanta Imóveis – Fone (16) 3663-5888
 Data : Junho/10

Fator de Fonte: FF = 1,00
 Fator de Localização: FL = 3,00
 55.000,00

$$q4 = \left(\frac{\text{-----}}{580,00} \right) \times 1,00 \times 3,00 = \underline{\underline{\text{R\$ } 284,48/\text{m}^2}}$$

- 05) Local: Av. do Contorno próximo à Rua Silva Jardim, com outra frente para a
 Rua José Bonifácio (terreno do imóvel em questão).
 Área : 13,50m x 19,50m = 263,25m²
 Valor: R\$ 430,00/m² (opinião)

Fonte : Ascensão Imóveis – Fone (16) 3763-0753
 Data : Novembro/10

$$q5 = \underline{\underline{\text{R\$ } 430,00/\text{m}^2}}$$

- 06) Local: Av. do Contorno próximo à Rua Silva Jardim, com outra frente para a
 Rua José Bonifácio (terreno do imóvel em questão).
 Área : 13,50m x 19,50m = 263,25m²
 Valor: R\$ 350,00/m² (opinião)

Fonte : Atlanta Imóveis – Fone (16) 3663-5888
 Data : Novembro/10

$$q6 = \underline{\underline{\text{R\$ } 350,00/\text{m}^2}}$$

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



1141
P**Média dos valores**

$$q = \left(\frac{300,00 + 261,50 + 369,32 + 284,48 + 430,00 + 350,00}{6} \right)$$

$$q = \underline{\underline{R\$ 332,55/m^2}}$$

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 232,79

- Limite Superior = R\$ 432,32

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, na condição paradigma, é de:

$$\mathbf{V.U.B. = \underline{\underline{R\$ 332,55/m^2}} \text{ (Novembro/10)}}$$

O preço da construção do imóvel em questão foi calculado com base na tabela de custos unitários PINI de edificações publicada na revista "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.

06.2 – Cálculo dos valores**06.2.1 - Terreno**

$$q = R\$ 332,55/m^2$$

$$S = 263,25m^2$$

$$V_t = (q \times S) = (332,55 \times 263,25)$$

$$\underline{\underline{V_t = R\$ 87.543,79}}$$



142
pc**06.2.2 - Construção**

A – Custo unitário de edificação:

- Salão: R\$ 837,03/m²
- Escritório/banheiros: R\$ 646,78/m²

B – Áreas construídas:

- Salão: 263,25m²
- Escritório/banheiros: 35,75m²

C – Coeficiente de depreciação:

- K = 0,69 (Idade aparente de 30 anos/Conservação regular)

D – Valor da construção:

$$- V_c = [(837,03 \times 263,25) + (646,78 \times 35,75)] \times 0,69 =$$

$$- \underline{V_c = R\$ 167.994,65}$$

06.2.3 – Valor total do imóvel

$$V = (V_t + V_c) =$$

$$V = (87.543,79 + 167.994,65) =$$

$$V = R\$ 255.538,44$$

$$\text{Valor arredondado: } \underline{V = R\$ 255.500,00.}$$

07 – CONCLUSÃO

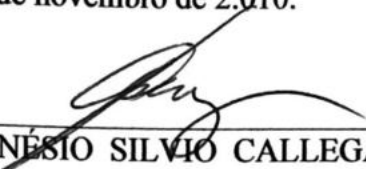
Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel inicialmente identificado, o valor total de **R\$ 255.500,00** (Duzentos e Cinquenta e Cinco Mil, Quinhentos Reais), válido para o mês de novembro de 2.010.

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

143
P**08 – TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente laudo é composto de oito (08) 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).

Jardinópolis, 12 de novembro de 2010.



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

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

144
te

A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

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



145
fe

FOTO 01 – Vista da frente do imóvel em questão.
Av. do Contorno nº 576.



FOTO 02 – Vista da outra frente do imóvel em questão.
Rua José Bonifácio nº 230.



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

146
4



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

VARA DA COMARCA DE JARDINÓPOLIS

PRAÇA MÁRIO LINS, S/Nº - CENTRO - CEP: 14680-000 - Telefone: 16-3663-4169 - Fax: 16-3663-4121

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que emiti a guia de levantamento em favor do Sr. Perito SINÉSIO SILVIO CALLEGARI, conforme determinação da r. decisão de fls. 122.
Jardinópolis, 1 de dezembro de 2010. Eu, [assinatura], (DANIEL SABA), Escrevente, subscrevo.

CERTIDÃO
Certifico e dou fé que o despacho de fls. [assinatura] foi encaminhada à imprensa Oficial do Estado, nesta data, para ser publicado. 01 DEZ 2010
Jardinópolis, [assinatura] de

CERTIDÃO - PUBLICAÇÃO
Certifico e dou fé que o(a) [assinatura] de fls. [assinatura] foi disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 07 DEZ 2010.
Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.
Jardinópolis, [assinatura] de 07 DEZ 2010.
Eu, [assinatura] (Escr. Téc. Jud., subscrevi).