

LAUDO PERICIAL

CARTÓRIO: Quinto Ofício Cível - Comarca de Ribeirão Preto
– SP.

AÇÃO: Procedimento Comum Cível
Processo n.º 1001678-97.2005.8.26.0506.

REQUERENTE: Espólio de José Aparecido Hilário.

REQUERIDO: João Augusto da Palma.

OBJETO: Caracterização e Avaliação de Imóvel Urbano.

VISTORIA: Realizadas em 14 de Março de 2.023.

f

ÍNDICE GERAL

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

02 - CARACTERIZAÇÃO

03 - AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO

04 – ANEXO – I (DOCUMENTAÇÃO)

05 – ANEXO – II (DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA)



01 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar e avaliar o imóvel em questão, apurando seu atual valor de mercado, tudo de conformidade com determinação judicial, seguindo os preceitos da ABNT e com rigor normal e modo expedito.

Em vistoria realizada no local determinado, a Perícia observou ser o imóvel em questão, urbano, tendo a seguinte localização: **Rua Lamartine Belém Barbosa nº 707** no Loteamento Ribeirânia em Ribeirão Preto – SP.

O endereço acima possui todo o sistema de infraestrutura urbana, ou seja: rede de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de cabeamento de internet, pavimentação pública.

O referido terreno situa-se em bairro de classe média, tendo todas as benfeitorias urbanas, pequenos comércios e serviços, escolas e linha de ônibus urbana nas imediações.

02 – CARACTERIZAÇÃO

O imóvel vistoriado pela Perícia apresentou as seguintes características:

A) - TERRENO URBANO COM EDIFICAÇÃO: situado na cidade de Ribeirão Preto - SP, à Rua Lamartine Belém Barbosa nº 707, lado ímpar da numeração predial, de forma irregular, constituído pelos lotes nºs 23 e 24 da quadra nº 102 do loteamento Ribeirânia “Gleba B”, medindo 24,10m de frente; 39,30m da frente aos fundos de um lado confrontando com a Rua Major Avelino Vieira de Andrade Palma; 35,00m do outro lado onde confronta com o lote nº 22 e 47,45m na linha de fundos, onde confronta com os lotes 9, 10, 11 e 12, entre a Rua Major Avelino Vieira Palma e área reservada para Sistema de Recreio, perfazendo uma área superficial de 1.167,50m², registrado na matrícula nº 18.165 no 2º CRI de Ribeirão Preto e cadastrado na Prefeitura Local sob nºs 18368 e 18369.

O referido imóvel dista aproximadamente 3,50 Km do centro da cidade sendo estritamente residencial no local.

(vide foto 01 no anexo-II).

BENFEITORIAS: existe erigido no citado terreno um prédio residencial vertical, unifamiliar, composto por três níveis a saber:

NÍVEL TÉRREO: existe uma garagem tendo piso de cerâmica esmaltada decorada, paredes pintadas com tinta látex dois portões basculantes, em ferro com um portão de serviços, em laje pintada com tinta látex com

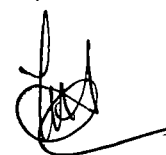


f

massa corrida; um sanitário de serviço, contendo piso de cerâmica esmaltada decorada, caixilho e porta em madeira, vaso sanitário e lavatório, tendo azulejos até o teto; um dormitório de empregada tendo piso de cerâmica esmaltada e paredes, veneziana e porta em madeira; um depósito tendo piso de cerâmica esmaltada, tendo paredes e teto pintados com tinta látex, porta em madeira e caixilhos de ferro, uma oficina de artes piso de cerâmica esmaltada, paredes revestidas com tinta látex, porta em madeira; dois sanitários tendo vaso sanitário, lavatório de coluna, chuveiro com box sem fechamento de vidro; uma sauna com o mesmo acabamento acima; área do caseiro composta por sala, cozinha e banheiro com o mesmo acabamento acima e uma escada revestida de cerâmica esmaltada e decorada, que dá acesso ao pavimento térreo.

NÍVEL SUPERIOR: existe uma escada que dá acesso do nível térreo para o nível superior tendo piso de cerâmica esmaltada decorada pintura látex corrimão de madeira; um corredor íntimo interno tendo piso de madeira laminado, esquadrias em madeira maciça e ferro; um escritório tendo piso de cerâmica esmaltada, armário embutido em madeira maciça, paredes e tetos pintados com tinta látex com massa corrida, esquadrias de madeira e veneziana; quatro dormitórios com o mesmo acabamento do escritório todos tipo “suíte”, tendo banheiros tendo piso de cerâmica esmaltada e decorada, azulejos decorados até o teto, vitral, chuveiro com box de vidro temperado, vaso sanitário e lavatório de coluna em um deles com sacada, armários embutidos, sendo um com closet e caixilhos de metal com portas em madeira; quatro salas sendo a de som, de estar, atelier têm piso de pedra polida e a de TV tem piso de cerâmica esmaltada decorada, bancada em madeira, elas têm paredes e tetos pintados com tinta látex sobre massa corrida, portas e caixilhos de abrir em madeira maciça; uma cozinha planejada com caixilho de ferro, pisos decorado de cerâmica esmaltada, cuba e gabinete; uma despensa com o mesmo acabamento da cozinha; uma lavanderia com tanque e porta de abrir de ferro; uma sala de refeições com o mesmo acabamento da cozinha com as paredes pintadas com tinta látex sobre massa corrida, um lavabo com piso de cerâmica decorada, azulejos até o teto, porta em madeira, vaso sanitário, lavatório de coluna e caixilho tipo vitral.

NÍVEL INFERIOR (LAZER): existe uma piscina em estrutura de concreto revestida com azulejos, medindo aproximadamente 8,00m x 4,00m com borda de pedra goiás, uma edícula contendo uma área para churrasqueira e uma varanda revestida de azulejos decorados nas paredes e pilares e piso de cerâmica esmaltado e decorado; a área que compõe o lazer tem piso de pedras do tipo mineira em aplicação rustica.



No acesso do nível superior para o de lazer existem uma varanda e uma escada revestidas com pedras goiás.

O estado de conservação do prédio é considerado regular, necessitando reparos nos pisos e também na pintura do prédio residencial.

Tem uma área construída de 662,85m². (vide doc. anexo-I)

03 – AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO

Para a avaliação do terreno, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado, devidamente normatizado pela NBR 14.653-2011.

De acordo com pesquisa realizada no mercado imobiliário de Ribeirão Preto - SP, a Perícia apurou o valor unitário do terreno em avaliação, segundo as características apresentadas quando da vistoria realizada:

PESQUISA (A):

A) Fonte: Viva Real Imóveis

Local: Rua Luiz Lucif - Ribeirânia

Valor: R\$ 250.000,00

Área: 485,00m²

Código: TE0004– We House Imóveis

Oferta

B) Fonte: Viva Real Imóveis

Local: Rua Lamartine Belém Barbosa - Ribeirânia

Valor: R\$ 450.000,00

Área: 942,00m²

Código: 55442 – Roca Imóveis.

Oferta

C) Fonte: Viva Real Imóveis

Local: Rua Maria da Glória M. Santisgo - Ribeirânia

Valor: R\$ 480.000,00

Área: 942,00m²

Código: TE0277 – Connectt Imóveis

Oferta



1

D) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Maria Izabel Tabari - Ribeirânia
Valor: R\$ 358.000,00
Área: 651,00m²
Código: 65058 – Imobiliária Fortes Guimarães
Oferta

E) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Olga Benário Prestes
Valor: R\$ 450.000,00
Área: 764,00m²
Código: TE003769 – Prime Home Imóveis
Oferta

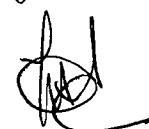
F) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Olga Benário Prestes
Valor: R\$ 450.000,00
Área: 807,00m²
Código: TE003768 – Prime Home Imóveis
Oferta

G) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Olga Benário Prestes
Valor: R\$ 490.000,00
Área: 800,00m²
Código: TE0723 – Rossini Negócios Imobiliários
Oferta

Dados compilados na internet no dia 17/03/2023. (contemporâneos)

Coeficientes utilizados na planilha no anexo-I:

CL = coeficiente de localização
Cf = coeficiente de frente
Cp = coeficiente de profundidade
Ftr = fator de transposição
Ff = fator de fonte; (oferta - 10%)



Através dos códigos haverá acesso aos detalhes dos parâmetros selecionados na pesquisa.

Conforme apurado no DOC.01 na planilha no anexo-I, o valor unitário foi de R\$ 490,00 / m².

Vu = valor unitário apurado.

$$Vu = R\$ 490,00 / m^2$$

VALOR DO TERRENO (Vt)

$Vt = A \times Vu$, onde A = área do terreno em questão: 1.167,50m².

$$Vi = 1.167,50 \times 490,00 = 572.000,00$$

Portanto o valor do terreno apurado neste trabalho foi:

$$Vi = R\$ 572.000, 00$$

(quinhentos e setenta e dois mil reais), válido para a data deste Laudo.

VALOR DA BENFEITORIA (Vb)

Para a apuração do valor da benfeitoria, a Perícia utilizou o Método da Recomposição de Custos devidamente normatizado pela NBR 14.653-2011, e obteve os valores abaixo:

Classificação do prédio:

A Perícia para classificação do prédio residencial vistoriado considerou tipo arquitetônico, seus acabamentos e estado de conservação.

Residências médias superiores = 1,70 x CUB

Valor de CUB para Fevereiro de 2023: R\$ 2.289,83/m² (padrão normal – R-1).

O valor acima foi fornecido pelo SINDUSCON – região de Ribeirão Preto – SP.

f

K_d = coeficiente de depreciação pela idade (Método do Valor Decrescente)

$K_d = (1 - r)^n$ onde:

r = razão de depreciação = 1,5

n = idade aparente apresentada = 40 anos

$K_d = 0,546$

Área = 662,85m²

Valor da benfeitoria (V_b)

$V_b = A \times 1,70 \text{ CUB} \times K_d$

$V_b = 662,85 \times 1,70 \times 2.289,83 \times 0,546$

$V_b = R\$ 1.408.834,00$

(dois milhões e vinte e dois mil reais) válidos para a data deste laudo.

Valor do imóvel (V_i)

$V_i = V_t + V_b$

$V_i = 1.408.434,00 + 572.000,00 = R\$ 1.980.434,00$

$V_i = R\$ 1.980.434,00$

(um milhão, novecentos e oitenta mil, quatrocentos e trinta e quatro reais) válido para a data deste laudo).

03.1 - FINALIZAÇÃO

A Perícia apurou neste trabalho o valor do imóvel em questão em R\$ 1.980.434,00 válido para a data deste Laudo.

(um milhão, novecentos e oitenta mil, quatrocentos e trinta e quatro reais).

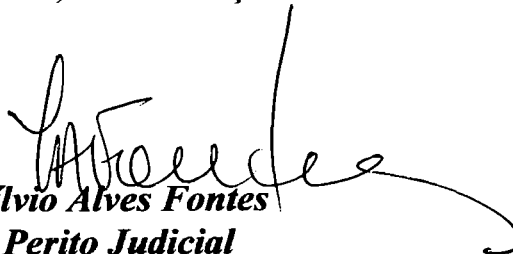
Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que compõe-se de nove laudas escritas de um só lado e de mais dois anexos.



f

Esperando ter atendido a solicitação e colocando-se à disposição para quaisquer dúvidas, assino o presente.

Ribeirão Preto, 20 de Março de 2.023



Sílvia Alves Fontes

Perito Judicial

Engenheiro Civil-CREA 0600.49645-1

04 - DOCUMENTAÇÃO

ANEXO - I

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES
TERRENOS NA RIBEIRÂNIA EM RIBEIRÃO PRETO-SP

DADO	VALOR R\$	ÁREA m2	VALOR/ m2 (R\$)	TEST ADA	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENE IZADO (R\$)
A	250.000,00	485,00	515,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	463,50
B	450.000,00	942,00	477,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	429,30
C	480.000,00	942,00	509,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	458,60
D	358.000,00	651,00	549,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	494,93
E	450.000,00	764,00	589,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	530,10
F	450.000,00	807,00	557,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	501,85
G	490.000,00	800,00	612,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	551,25
Vub = MÉDIA PROVISÓRIA										489,93
SANEANDO A MÉDIA										
LIMITE SUPERIOR = LS										636,91
LIMITE INFERIOR = LI										342,95
MÉDIA SANEADA										490,00
TODOS OS DADOS VÁLIDOS										
PROCESSO Nº 1001678-97.2005.8.26.0506										
17/03/2023										DOC.01



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

www.ribeiraopreto.sp.gov.br

fls. 79 **637**

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 18368

Inscrição Cadastral: 444-43-26-3

Endereço: RUA MAJ AVELINO V DE ANDRADE PALMA, Nº 707

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0102

Lote: 23 24

Loteamento: RIBEIRANIA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	1.167,50			588.093,10
Principal:	606,85	1	1	892.063,43
Secundário I:	32,00	1	1	47.039,68
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	0,00			0,00
De Lazer:	24,00			21.167,76
Valor Venal do Imóvel: R\$				1.548.363,97
Este imóvel não possui débito(s).				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 09:42h do dia 09/02/2023 - Código de controle: 3205569

05 - DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA

ANEXO - II



FOTO Nº 01

Aspecto da fachada do imóvel na rua Lamartine Belém Barbosa nº 707 na
Ribeirânia.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 02

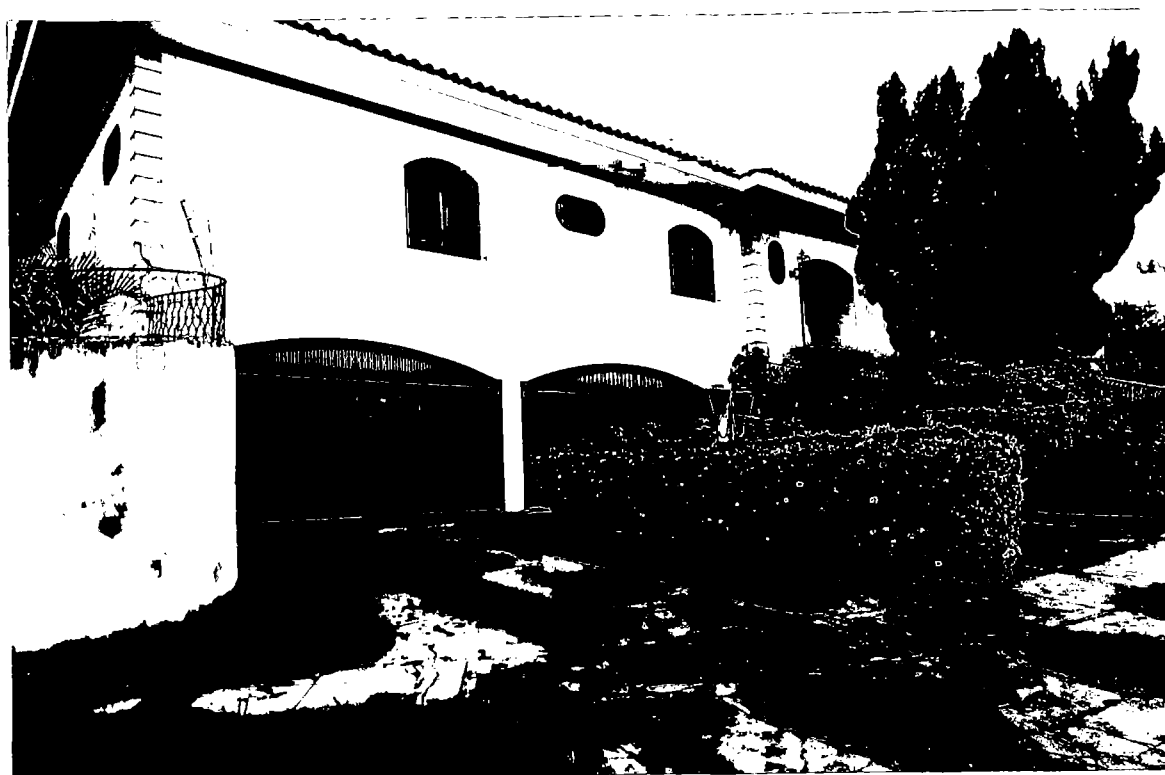
Aspecto da fachada do imóvel na rua Lamartine Belém Barbosa nº 707 na
Ribeirânia.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 03

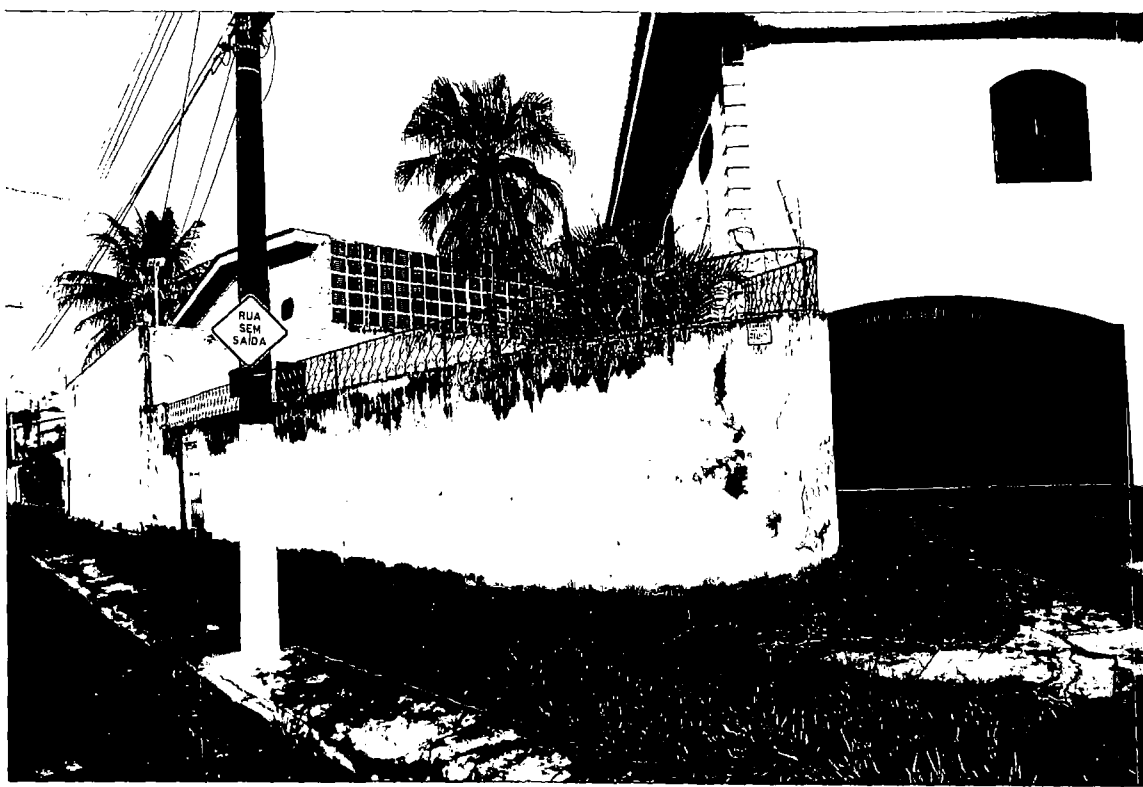
Aspecto da fachada do imóvel na rua Lamartine Belém Barbosa nº 707 na
Ribeirânia.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 04

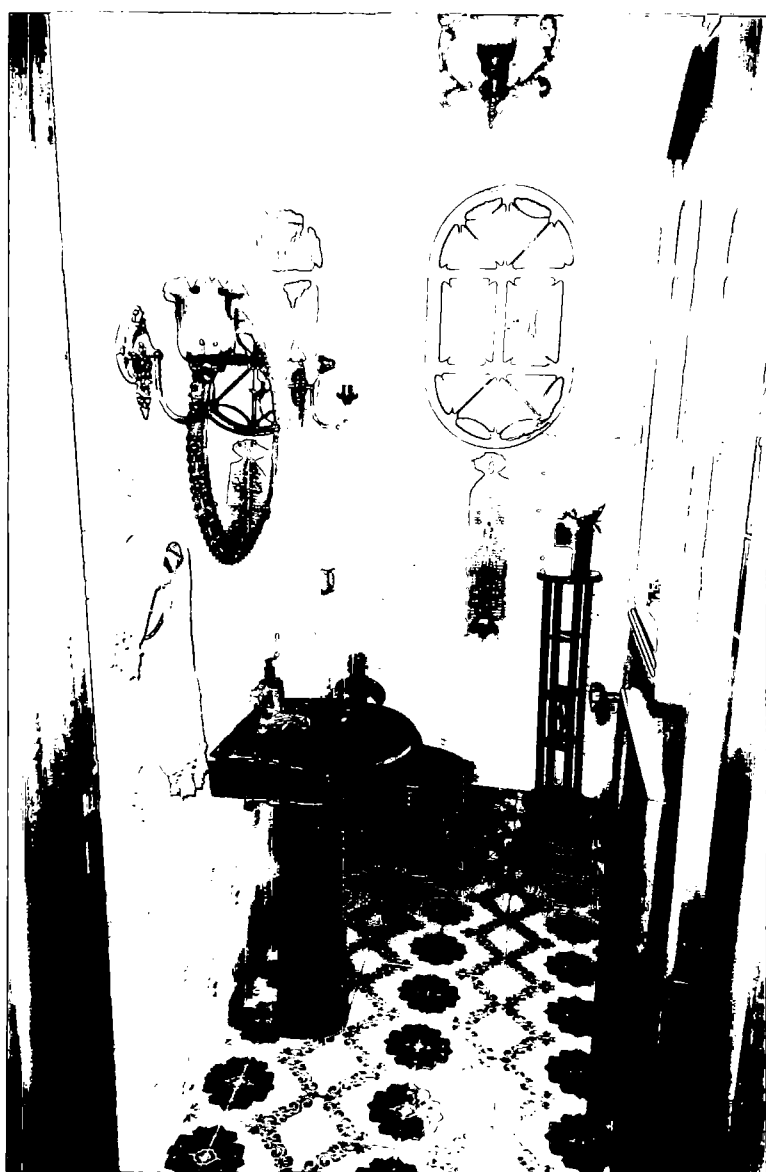
Aspecto da esquina da rua Lamartine Belém Barbosa com Avenida Major Avelino Vieira Palma na Ribeirânia.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 05

Aspecto do lavabo da residência.



[Handwritten signature]

1

FOTO Nº 06

Aspecto da sala de som da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 07

Aspecto da sala de estar da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 08

Aspecto da sala do atelier da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 09

Aspecto da sala de TV da residência.

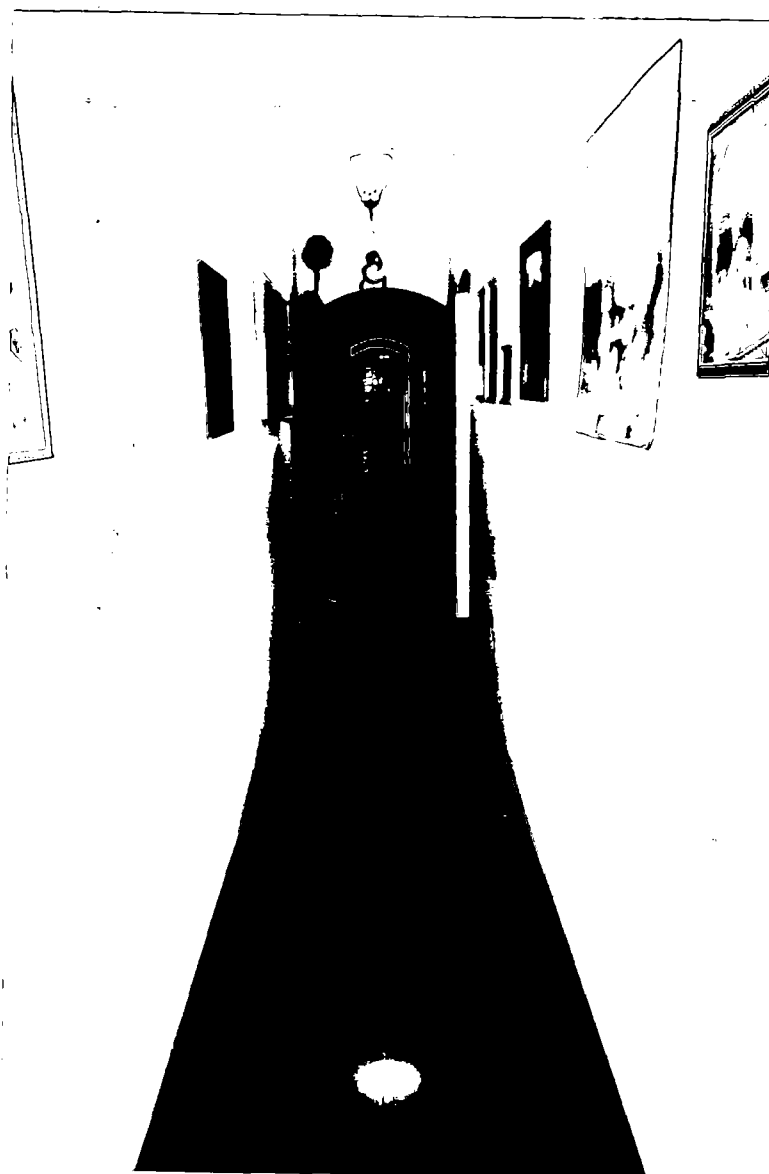


[Handwritten signature]

5

FOTO Nº 10

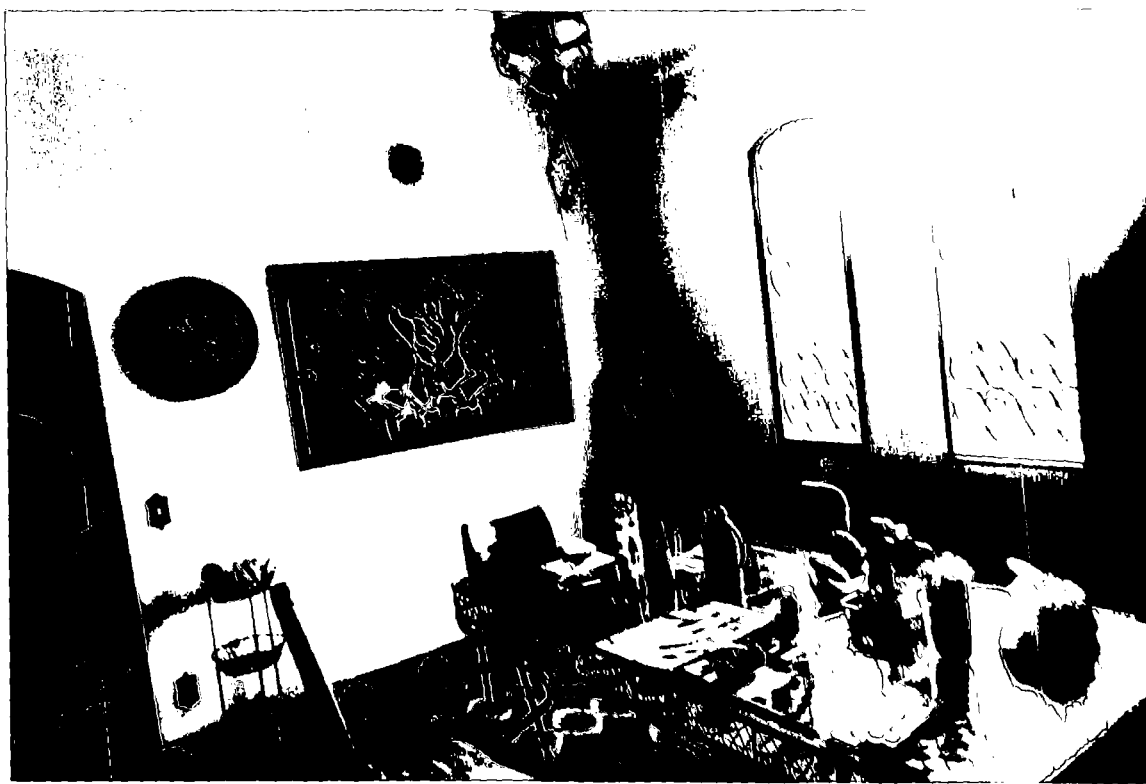
Aspecto da circulação interna da área da cozinha da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 11

Aspecto da sala de almoço da residência.



100

FOTO Nº 12

Aspecto da cozinha da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 13

Aspecto da despensa da cozinha da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 14

Aspecto da lavanderia da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 15

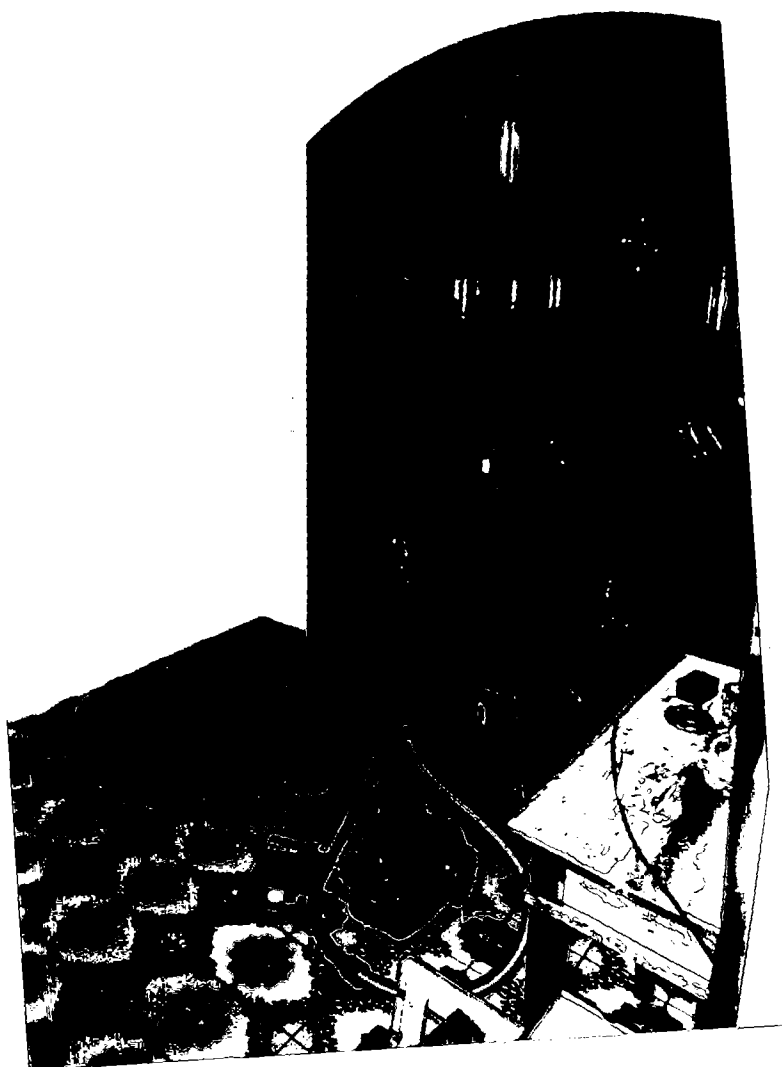
Aspecto do corredor íntimo dos dormitórios da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 16

Aspecto do escritório da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 17

Aspecto do dormitório “suíte”, da residência.



[Handwritten signature]

FOTO Nº 18

Aspecto da área da piscina, da residência.

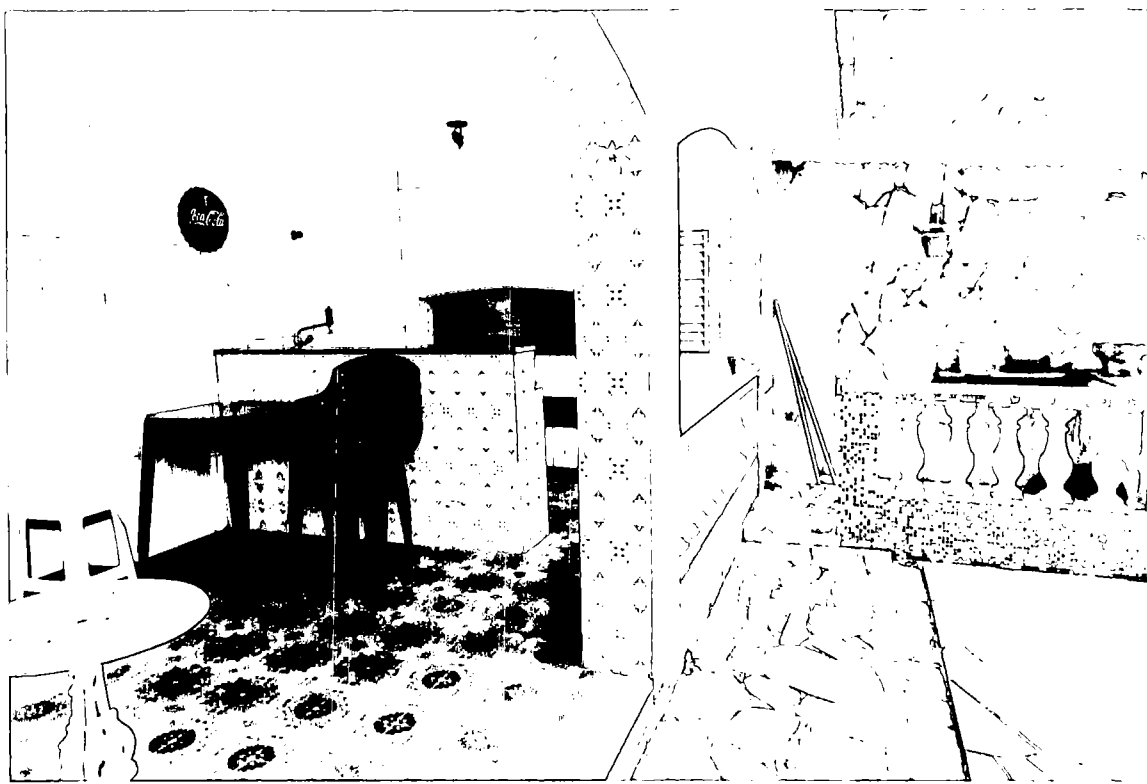


[Handwritten signature]

8

FOTO Nº 19

Aspecto da área da churrasqueira, da residência.



Handwritten signature or mark.

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Proc. 1001678-97.2005.8.26.0506 - Espolio de José Aparecido Hilario
Data de atualização dos valores: dezembro/2025
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 12/12/2005
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 15,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	TOTAL
1		01/12/2004	23.526,17	73.238,56	175.772,54	249.011,10
	TOTAIS		23.526,17	73.238,56	175.772,54	249.011,10
					Subtotal	R\$ 249.011,10
	Honorários advocatícios (15,00%) - não aplicável				s/ a multa (+)	R\$ 37.351,66
					Subtotal	R\$ 286.362,76
				TOTAL GERAL		R\$ 286.362,76