L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO NONO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 4004350-46.2013.8.26.0506

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQUERENTE: CONDOMÍNIO VITÓRIA PARQUE CAMPOS ELISEOS
REQUERIDA : RITA DE CÁSSIA MORENO

I N D I C E

01 – OBJETIVO

02 – FONTES

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

06 – AVALIAÇÃO

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE APARTAMENTOS

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do apartamento nº 33 do Edifício Amazonas – Torre 03 do Conjunto Residencial Vitória Parque Campos Elíseos I, localizado na Rua Vicente Golfeto, nº 251, nos Campos Elíseos, em Ribeirão Preto/SP, e referente à matrícula nº 134.368 junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis local.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria realizada no imóvel em questão.

02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário (vide ANEXO II).

02.3 – Matrícula nº 134.368 junto ao 1º C.R.I. local, apresentada às fls. 190/192 dos autos.

02.4 – Informações obtidas no local.

02.5 – Norma Brasileira para avaliação de imóveis urbanos.

02.6 – Literatura especializada do IBAPE.

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que foi realizada uma vistoria no imóvel em questão, ocasião em que foi realizado também o levantamento fotográfico apresentado no ANEXO I deste laudo.

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.

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

A Rua Vicente Golfeto 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

O Condomínio Residencial Vitória Parque Campos Elíseos I é constituído por quatro (04) torres, possui uma guarita (vide FOTO 01), área para estacionamento de veículos junto aos prédios, uma salão de festas, uma quadra, uma academia, piscina e área com churrasqueira, e o Edifício Amazonas – Torre 03 possui oito (08) pavimentos (vide FOTO 02), e seis (06) apartamentos por andar.

O apartamento em questão possui uma área total de 106,6495 metros quadrados, sendo 58,35 metros quadrados de área útil e 48,2995 metros quadrados de área comum, uma vaga de garagem, possuindo internamente: UMA SALA com piso esmaltado, paredes e laje com látex (vide FOTO 03); UMA SACADA com piso esmaltado, paredes e laje com látex; TRÊS DORMTIÓRIOS com piso esmaltado, paredes e laje com látex; UM BANHEIRO com piso esmaltado, azulejo branco até o teto, forro de gesso, um vaso sanitário e um lavatório de louça (vide FOTO 04); UMA COZINHA com piso esmaltado, azulejo branco até o teto, laje com látex, uma pia de granito; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso esmaltado, azulejo branco até o teto, laje com látex, um tanque de louça.

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

A avaliação deste imóvel foi realizada através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e na elaboração da pesquisa de mercado, realizada junto ao mercado imobiliário local, procurou-se obter elementos vendidos ou à venda localizados no mesmo condomínio do imóvel em questão, ou localizados nas imediações, e com as mesmas características, dependências, porte e padrão construtivo que o imóvel avaliando, sendo obtida uma pesquisa com seis (06) elementos comparativos.

Na homogeneização dos valores pesquisados foi considerado o seguinte fator:

a) 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.

06.2 – Cálculo do valor

Valor unitário: q = R$ 3.419,02/m^2 (ANEXO II)
Área útil: S = 58,35m²
V = (q x S) = (3.419,02 x 58,35) = R$ 199.499,82
Valor arredondado: **V = R$ 199.500,00**

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui ao apartamento nº 33 do Edifício Amazonas – Torre 03 do Conjunto Residencial Vitória Parque Campos Elíseos I, localizado na Rua Vicente Golfeto, nº 251, em Ribeirão Preto/SP, e referente à matrícula nº 134.368 junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis local, o valor total de **R$ 199.500,00** (Cento e Noventa e Nove Mil, Quinhentos Reais), válido para o mês de julho 2.020.

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de cinco (05) folhas digitadas somente no anverso. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), e pesquisa e homogeneização de valores de apartamentos (vide ANEXO II).

Ribeirão Preto, 13 de julho de 2.020.

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

A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

FOTO 01 – Vista da entrada do Cond. Residencial Vitória Parque Campos Elíseos I - Rua Vicente Golfeto, nº 251.



FOTO 02 – Vista do Edifício Amazonas – Torre 03.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

FOTO 03 – Vista da sala do apartamento em questão.

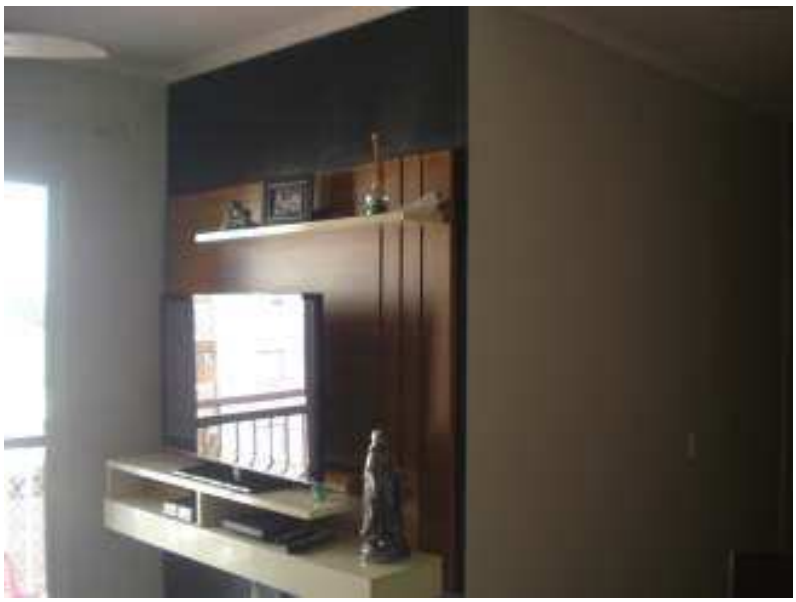


FOTO 04 – Vista do banheiro do apartamento em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

A N E X O I I

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE APARTAMENTOS

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

01) PESQUISA

1 – LOCAL: Rua Vicente Golfeto nº 251 – Cond. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos.
VALOR: R$ 220.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 58,35m²
FONTE: Rosa e Rangel Imóveis - Fone 98208-9477.
DATA: Julho/20

2 – LOCAL: Rua Vicente Golfeto nº 251 – Cond. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos.
VALOR: R$ 215.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 58,35m²
FONTE: SAC Boulevard Imóveis - Fone 3516-7767.
DATA: Julho/20

3 – LOCAL: Rua Vicente Golfeto nº 251 – Cond. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos.
VALOR: R$ 210.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 58,35m²
FONTE: Canah Imóveis - Fone 3237-8100.
DATA: Julho/20

4 – LOCAL: Rua Vicente Golfeto nº 251 – Cond. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos.
VALOR: R$ 230.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 58,35m²
FONTE: JFC Imóveis - Fone 3877-7030.
DATA: Julho/20

5 – LOCAL: Rua Vicente Golfeto nº 251 – Cond. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos.
VALOR: R$ 220.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 58,35m²
FONTE: Sequoia Imóveis - Fone 3878-0303.
DATA: Julho/20

6 – LOCAL: Rua Vicente Golfeto nº 251 – Cond. Resid. Vitória Parque Campos Elíseos.
VALOR: R$ 235.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 58,35m²
FONTE: Andrade e Menezes Imóveis - Fone 3635-6858.
DATA: Julho/20

02) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área útil : 58,35m²
Data da avaliação: Julho/20

Elemento	1	2	3	4	5	6
Valor (R$)	220.000,00	215.000,00	210.000,00	230.000,00	220.000,00	235.000,00
Área (m²)	58,35	58,35	58,35	58,35	58,35	58,35
Unit(R$/m²)	3.770,35	3.684,66	3.598,97	3.941,73	3.770,35	4.027,42
FF	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
q (R$/m²)	**3.393,32**	**3.316,19**	**3.239,07**	**3.547,56**	**3.393,32**	**3.624,68**

MÉDIA PROVISÓRIA: q = R$ 3.419,02/m²

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R$ 2.393,31
- Limite Superior = R$ 4.444,73

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor unitário básico de apartamentos no condomínio em questão será:

V.U.B. = R$ 3.419,02/m² (Julho/20)

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com