

Exmo. Sr. Dr.

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de  
Ribeirão Preto - SP

Silvio Alves Fontes, Engenheiro Civil – CREA  
0600.49645-1, Perito deste Juízo, honrado pela nomeação, nos autos do  
processo nº 0001534-18.2020.8.26.0506, Ação: Cumprimento de Sentença –  
Compra e Venda, promovida por Moisés de Lima Minuti e outro contra  
Incorporadora e Construtora Chemin Via do Café - II tendo elaborado o seu  
laudo pericial avaliatório, vem respeitosamente, solicitar sua anexação aos  
autos.

Nestes termos  
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 06 de agosto de 2.025

*Silvio Alves Fontes*  
*Engº Civil – Perito Judicial*

# LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

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

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença – Compra e Venda  
Processo n.º 0001534-18.2020.8.26.0506.

**EXEQUENTE:** Moisés de Lima Minuti e outro.

**EXECUTADO:** Incorporadora e Construtora Chemin Via do Café  
II, Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

**OBJETO:** Caracterização e Avaliação de Imóvel Urbano.

**VISTORIA:** Realizada em 01 de agosto de 2.025.

## ÍNDICE GERAL

**01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS**

**02 - CARACTERIZAÇÃO**

**03 - AVALIAÇÃO**

**04 – ANEXO – I (DOCUMENTAÇÃO)**

**05 – ANEXO – II (DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA)**

## 01 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

Este trabalho é baseado no grau II de fundamentação.

Em vistoria realizada no local determinado, a Perícia observou ser o imóvel em questão, urbano, tendo a seguinte localização: Avenida do Café nº 1243 apartamento 171 no Condomínio Jazz Residence no bairro Vila Amélia, em Ribeirão Preto – SP. (vide foto 01 no anexo – II).

## 02 – CARACTERIZAÇÃO

O imóvel vistoriado pela Perícia apresentou as seguintes características:

Em vistoria realizada ao imóvel em questão, o mesmo apresentou as seguintes características, conforme abaixo:

**TERRENO URBANO COM EDIFICAÇÃO:** situado na cidade de Ribeirão Preto - SP, à Avenida do Café nº 1243, lado ímpar da numeração predial, no loteamento denominado Vila Amélia, contendo o apartamento de nº 171, localizado no 21 pavimento e 17º andar do Condomínio Jazz Residence, com área privativa de 75,08m<sup>2</sup>, nesta incluída a área de garagem relativa à P-004, tendo uma área comum proporcional de 30,4950m<sup>2</sup> e uma área total de 105,5750m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 0,6840% no respectivo terreno e nas coisas comuns do condomínio. O referido imóvel encontra-se registrado na matrícula nº 178.241 no 1º CRI de Ribeirão Preto e cadastrado sob nº 310.416 na Municipalidade.

**BENFEITORIAS:** existe erigido no citado terreno um prédio residencial vertical plurifamiliar, com pavimento tipo composto por: uma entrada social com hall de entrada tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e forro pintados com tinta látex sobre massa corrida, com porta de entrada em madeira pintada com esmalte branco; uma cozinha acoplada ao hall de entrada e à lavanderia tendo piso de cerâmica esmaltada, revestimentos cerâmicos parciais e pintura látex nas paredes, pia com cuba e tampo inox, com gabinete, armários suspensos, sem portas; lavanderia com o mesmo acabamento da cozinha tendo revestimento cerâmico nas paredes até o teto e tanque de louça branca; uma sala de estar com piso e cerâmica esmaltada,

paredes e tetos pintados com tinta látex sobre massa corrida, porta de alumínio e vidro de correr dando acesso à sacada que tem piso cerâmico, soleira em granito e gradil de metálico pintado de branco; um hall íntimo com mesmo acabamento da sala; dois dormitórios sendo um do tipo “suíte”, tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e tetos pintados com tinta látex sobre massa corrida, venezianas de alumínio, portas em madeira e armários embutidos; um banheiro social com piso de cerâmica esmaltada e azulejos coloridos parcial e até o teto, contendo vaso sanitário, chuveiro com box de vidro temperado, lavatório com cuba de louça em tampo de granito, porta em madeira e caixilho de alumínio; um banheiro íntimo idêntico ao social.

Na área comum existe um salão de festas, uma academia, uma área gourmet com churrasqueira, uma piscina, área para jogos e espaço PET no 3º subsolo.

O imóvel em questão está em bom estado de conservação e tem uma área privativa de 75,08m<sup>2</sup>.  
(vide fotos 02 á 08 no anexo-II).

### ***03 – AVALIAÇÃO***

Para a avaliação do apartamento em questão, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado por Fatoração devidamente normatizado pela ABNT.

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

#### **PESQUISA:**

- A) Fonte: Viva Real Imóveis
- Local: Av. do Café nº 1243
- Valor: R\$ 350.000,00
- Área: 63,00m<sup>2</sup>
- Código: 28791 – Canah Imóveis
- Oferta

B) Fonte: Viva Real Imóveis  
Local: Av. do Café nº 1243  
Valor: R\$ 365.000,00  
Área: 63,00m<sup>2</sup>  
Código: 27012 – Canah Imóveis  
Oferta

C) Fonte: Viva Real Imóveis  
Local: Av. do Café nº 1243  
Valor: R\$ 370.000,00  
Área: 63,00m<sup>2</sup>  
Código: 7210 – Canah Imóveis  
Oferta

D) Fonte: Zap Imóveis  
Local: Av. do Café nº 1243  
Valor: R\$ 320.000,00  
Área: 63,00m<sup>2</sup>  
Código: 1837 – Canah Imóveis  
Oferta

E) Fonte: Zap Imóveis  
Local: Av. do Café nº 1243  
Valor: R\$ 375.000,00  
Área: 63,00m<sup>2</sup>  
Código: 29662 – Canah Imóveis  
Oferta

F) Fonte: Viva Real Imóveis  
Local: Av. do Café nº 1243  
Valor: R\$ 400.000,00  
Área: 63,00m<sup>2</sup>  
Código: 25269 – Canah Imóveis  
Oferta

G) Fonte: Viva Real Imóveis  
Local: Av. do Café nº 1243

Valor: R\$ 390.000,00  
Área: 63,00m<sup>2</sup>  
Código: 19745 – Canah Imóveis  
Oferta

Dados compilados na internet no dia 05/08/2025.

Coefficientes 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%)

Conforme apurado no DOC.01 na planilha no anexo-I, o valor unitário foi de R\$ 5.245,00 / m<sup>2</sup>.

Vu = valor unitário apurado.

$$Vu = R\$ 5.245,00 / m^2$$

### ***VALOR DO IMÓVEL (Vi)***

$Vi = A \times Vu$ , onde A = área do apartamento em questão: 75,08m<sup>2</sup>.

$$Vi = 75,08 \times 5.245,00$$

Portanto o valor do apartamento apurado neste trabalho foi:

$$Vi = R\$ 394.000,00$$

***(trezentos e noventa e quatro mil reais), válido para a data deste Laudo.***

### ***04 –FINALIZAÇÃO***

A Perícia apurou neste trabalho o valor de R\$ 394.000,00 para o imóvel, válido para a data deste Laudo.

Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que se compõe de sete laudas escritas de um só lado e de mais dois anexos, esperando ter atendido a solicitação e colocando-se à disposição para quaisquer dúvidas.

Ribeirão Preto, 06 de agosto de 2.025

***Sílvio Alves Fontes***  
***Perito Judicial***  
***Engenheiro Civil-CREA 0600.49645-1***

## **04 – DOCUMENTAÇÃO**

**ANEXO - I**

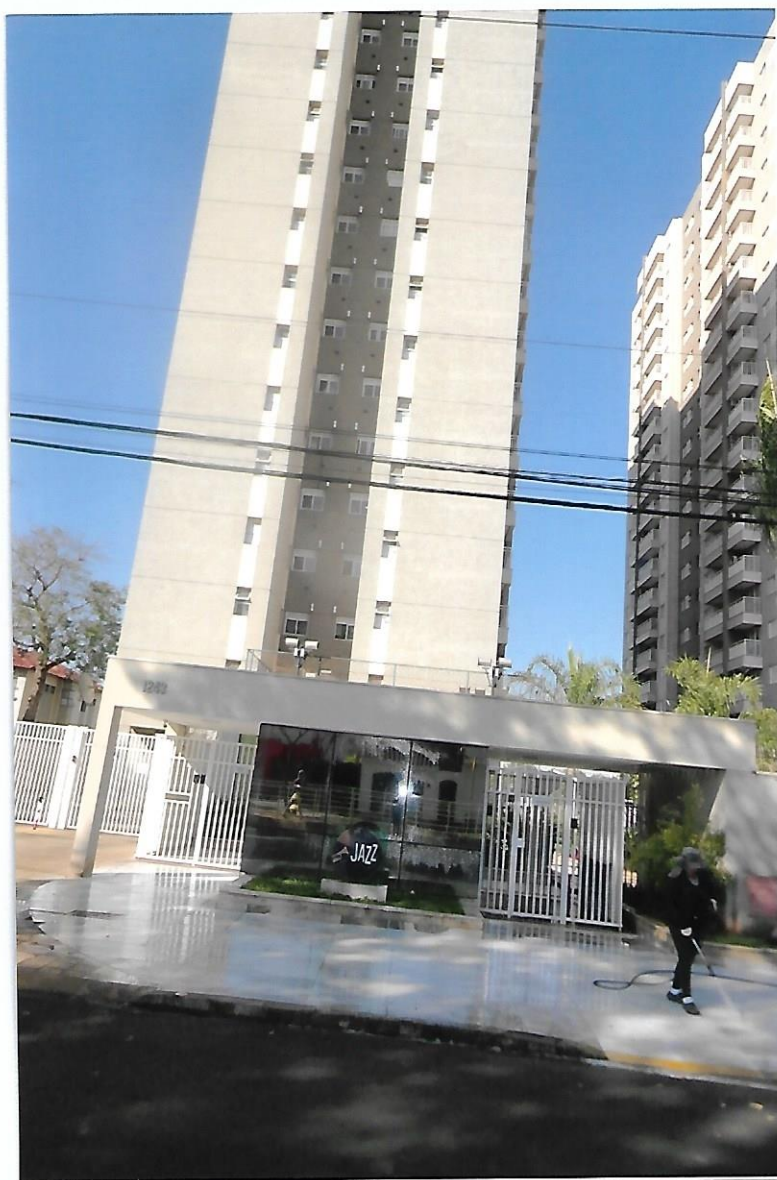
<b>TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</b> <b>APARTAMENTOS NO CONDOMÍNIO JAZZ RESIDENCE - VIA DO CAFÉ Nº 1243</b>										
DADO	VALOR RS	ÁREA m2	VALOR/ m2 (RS)	TEST ADA	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENEIZADO (RS)
A	350.000,00	63,00	5.555,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.000,00
B	365.000,00	63,00	5.793,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.214,00
C	370.000,00	63,00	5.873,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.286,00
D	320.000,00	63,00	5.080,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4.571,00
E	375.000,00	63,00	5.952,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.357,00
F	400.000,00	63,00	6.349,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.714,00
G	390.000,00	63,00	6.190,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.571,00
<b>Vub = MÉDIA PROVISÓRIA</b>										<b>5.245,00</b>
<b>SANEANDO A MÉDIA</b>										
<b>LIMITE SUPERIOR = LS</b>		6.818,50								
<b>LIMITE INFERIOR = LI</b>		3.671,50								
<b>MÉDIA SANEADA</b>		<b>TODOS OS DADOS VÁLIDOS</b>							<b>5.245,00</b>	
<b>PROCESSO Nº 0001534-18.2020.8.26.0506</b>						<b>06/08/2025</b>			<b>DOC.01</b>	

# **DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

**ANEXO - II**

**FOTO Nº 01**

*ASPECTO DA FACHADA DO IMÓVEL*



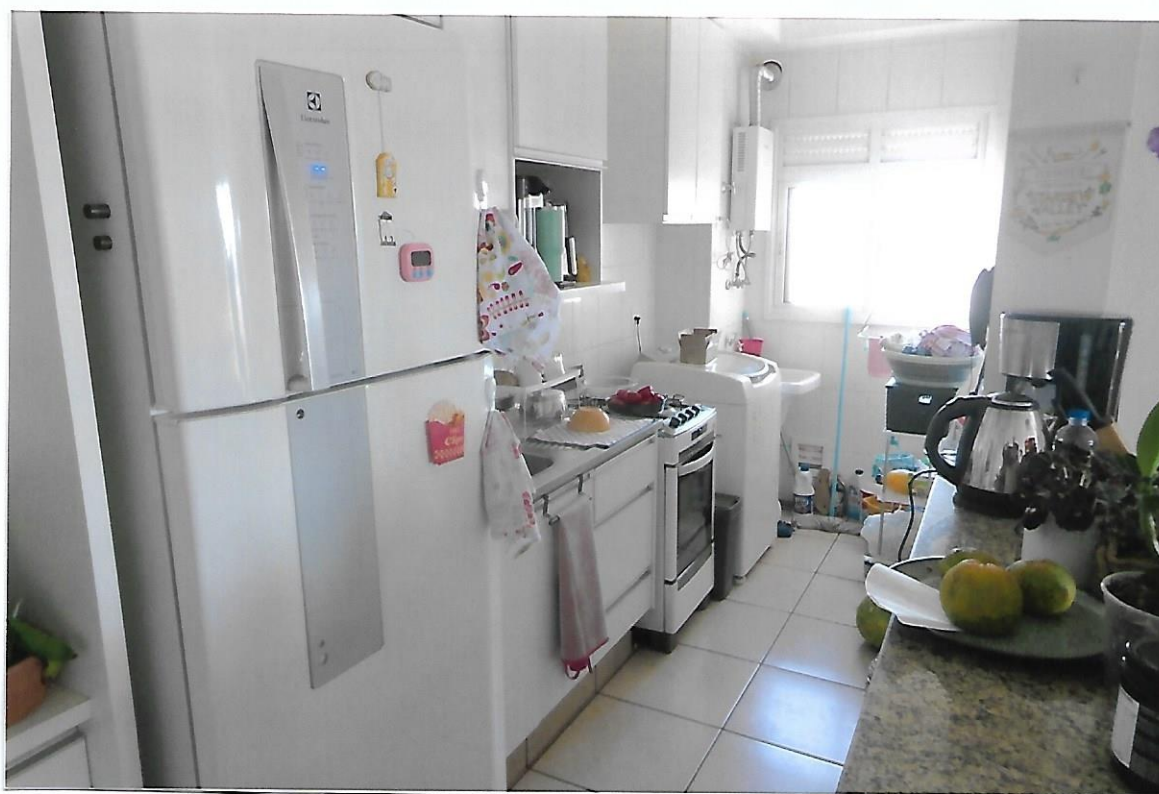
**FOTO Nº 02**

***ASPECTO DAS GARAGENS DO CONDOMÍNIO***



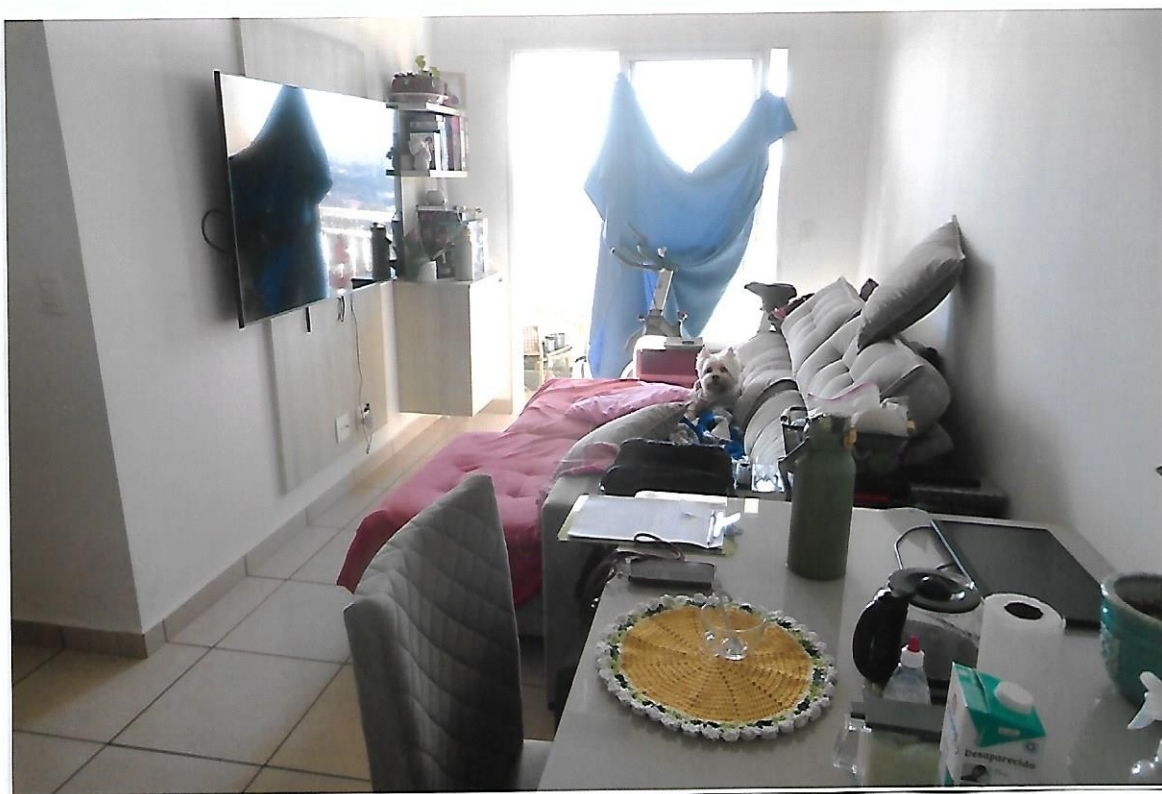
**FOTO Nº 03**

***ASPECTO DO HALL DE ENTRADA, COZINHA E LAVANDERIA DO APARTAMENTO***



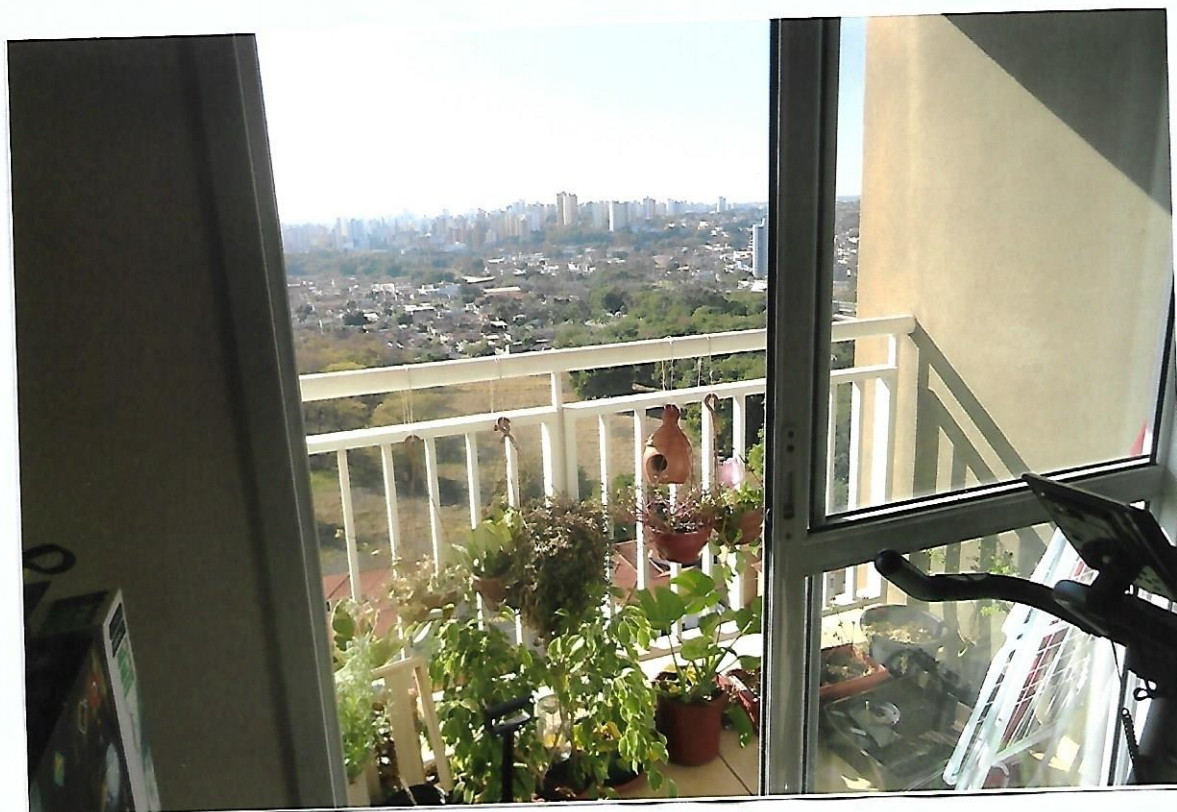
**FOTO Nº 04**

***ASPECTO DA SALA COM SACADA DO APARTAMENTO***



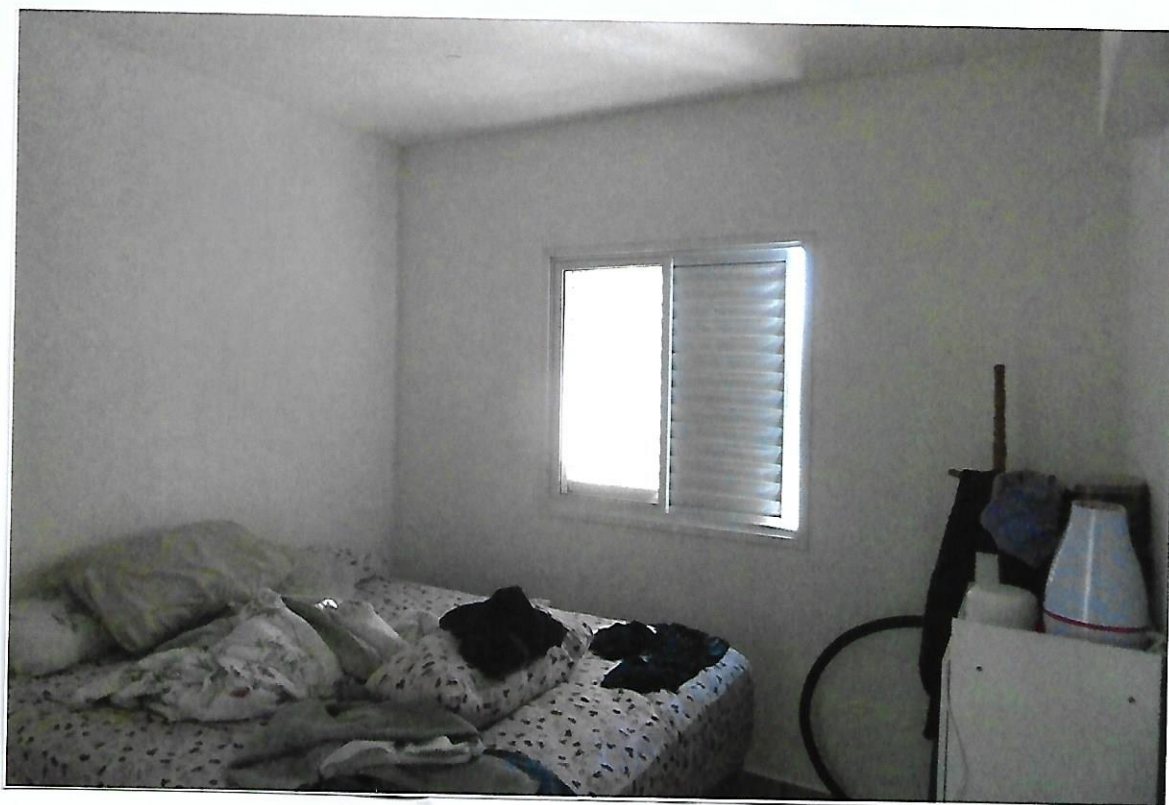
**FOTO Nº 05**

***ASPECTO DA SACADA DO APARTAMENTO***



**FOTO Nº 07**

***ASPECTO DO DORMITÓRIO DO APARTAMENTO***



**FOTO Nº 08**

***ASPECTO DO BANHEIRO ÍNTIMO DO APARTAMENTO***

