

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

PROC. Nº 1017549-84.2016.8.26.0506/01

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI, engenheiro civil, membro titular nº 434 do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ora perito judicial nomeado e compromissado nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que HELIO FONZAR promove contra ALEXANDRE MAICON BORGES, tendo elaborado o laudo de avaliação solicitado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer autorização para levantar junto à agência do Banco do Brasil a importância depositada às fls. 125/126 dos autos, conforme formulário MLE a seguir, para pagamento dos seus honorários, uma vez que o referido laudo segue em anexo.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Ribeirão Preto, 27 de novembro de 2.021.

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

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1017549-84.2016.8.26.0506/01

Nome do beneficiário do levantamento: Sinésio Silvio Callegari

CPF/CNPJ: 047.489.708-71

Tipo de Beneficiário: Perito

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 125/126

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.500,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Sinésio Silvio Callegari

CPF/CNPJ do titular da conta: 047.489.708-71

Banco: do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 5550-6

Conta nº: 5.850-5

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐

Poupança

Observações:

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



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**, atuando há mais de trinta 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, Pitangueiras, Pontal, Batatais, Brodowski, 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 Nona Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto, elaborou o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO NONO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO Nº 1017549-84.2016.8.26.0506/01

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: HELIO FONZAR
REQUERIDO : ALEXANDRE MAICON BORGES

ÍNDICE

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 – FICHA CADASTRAL DE IPTU DO IMÓVEL EM QUESTÃO

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



1

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de um imóvel residencial localizado na Rua Antônio Gouveia, nº 716 - Fundos, nos Campos Elíseos, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 72.012 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, e cadastrado sob o nº 26.206 junto à municipalidade local.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria do imóvel e circunvizinhança.

02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local.

02.3 – Matrícula nº 72.012 - 1º C.R.I. (vide fls. 56/59 dos autos).

02.4 – Ficha cadastral de IPTU do imóvel (vide ANEXO II).

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.

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



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 Antônio Gouveia é pavimentada com capeamento de asfalto em condições regulares, 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

05.1 – Terreno

Trata-se de um terreno urbano de fundo, plano, de forma irregular, medindo 1,00m de frente, 24,00m no lado direito, 12,00m nos fundos, no lado esquerdo mede 12,00m, depois vira à esquerda e mede 11,00m, depois vira à direita e mede 12,00m, com área total de 156,00m², referente à matrícula nº 72.012 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, e cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 26.206.

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



3

05.2 – Construção

No terreno deste imóvel encontra-se edificada uma residência de fundos, construída em alvenaria de tijolos maciços, revestida externamente com reboco danificado, pintura em látex, cobertura com telhas em fibrocimento e telhas galvanizadas onduladas, apresentando uma idade aparente de 50 anos e um mau estado de conservação (vide FOTOS 01/10).

Este imóvel possui as seguintes características: UMA VARANDA com piso em concreto, paredes com látex, cobertura em telhas galvanizadas; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso em concreto, paredes com látex, um tanque de concreto, cobertura com telhas galvanizadas; UMA COZINHA com piso cerâmico, azulejo até o teto, laje com látex, uma pia em inox com balcão em granito; UMA COPA com piso cerâmico, paredes e laje com látex; UMA SALA com piso cerâmico, paredes e laje com látex; UM BANHEIRO SOCIAL com piso cerâmico, azulejo até o teto, laje com látex, um vaso sanitário e um lavatório; DOIS DORMITÓRIOS, sendo uma suíte, com piso cerâmico, paredes e laje com látex; UM BANHEIRO PRIVATIVO com piso cerâmico, azulejo até o teto, laje somente com reboco, um vaso sanitário e um lavatório.

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 foi determinado com base em pesquisa realizada no mercado imobiliário da região, a qual apresentou, para o presente mês, o valor unitário de 560,00/m².

O preço da construção foi calculado com base na tabela de custos unitários PINI de edificações publicada na revista “Guia da Construção”. Estes custos referem-se a 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 da construção.

05.2 – Cálculo dos valores

05.2.1 - Terreno

Valor unitário: $q = R\$ 560,00/m^2$

Área do terreno: $S = 156,00m^2$

Fator de depreciação: $FD = 0,50$ (terreno de fundo)

Valor do terreno: $V_t = (q \times S \times F_d) =$

$V_t = (560,00 \times 156,00 \times 0,50) =$

$V_t = R\$ 43.680,00$

05.2.2 – Construção

A – Custo unitário médio de edificação = $R\$ 1.150,00/m^2$
(Parte com cobertura simples e parte com casa)

B – Área construída total = $135,93m^2$

C – Coeficiente de depreciação: $K = 0,50$ (Má conservação – Idade 50 anos)

D – Valor da construção:

- $V_c = (1.150,00 \times 135,93 \times 0,50) = \underline{R\$ 78.160,00}$

05.2.3 - Valor total

$V = (V_t + V_c) = (43.680,00 + 78.160,00)$

$V = R\$ 121.840,00$

Valor arredondado: $V = R\$ 122.000,00$

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui ao imóvel localizado na Rua Antônio Gouveia, nº 716 - Fundos, nos Campos Elíseos, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 72.012 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis local, o valor total de **R\$ 122.000,00** (Cento e Vinte e Dois Mil Reais), válido para o mês de novembro de 2.021.

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de seis (06) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última datada. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), e cópia da ficha cadastral de IPTU do imóvel em questão (vide ANEXO II).

Ribeirão Preto, 27 de novembro de 2.021.

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 nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 01 – Vista da frente do imóvel em questão.

Rua Antônio Gouveia, nº 716-Fundos – Ribeirão Preto/SP.



FOTO 02 – Vista externa do imóvel em questão.



FOTO 03 – Outra vista externa do imóvel em questão.



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 04 – Vista interna do imóvel em questão.



FOTO 05 – Outra vista interna do imóvel em questão.

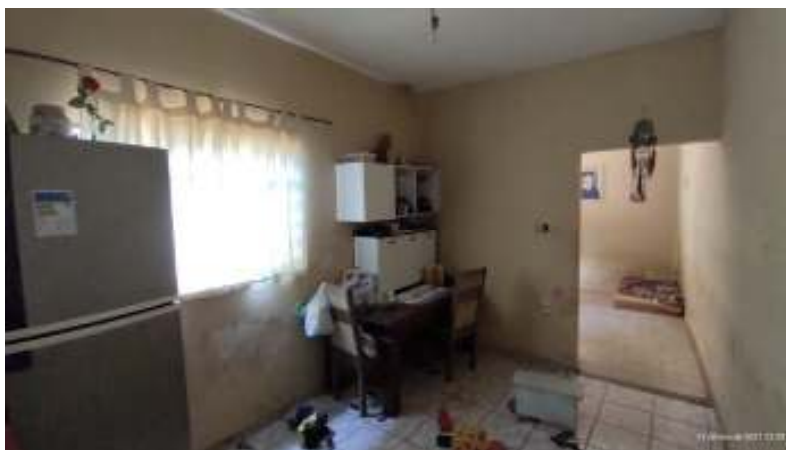


FOTO 06 – Outra vista interna do imóvel em questão.



FOTO 07 – Outra vista interna do imóvel em questão.



FOTO 08 – Outra vista interna do imóvel em questão.



FOTO 09 – Outra vista interna do imóvel em questão.



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 10 – Outra vista interna do imóvel em questão.

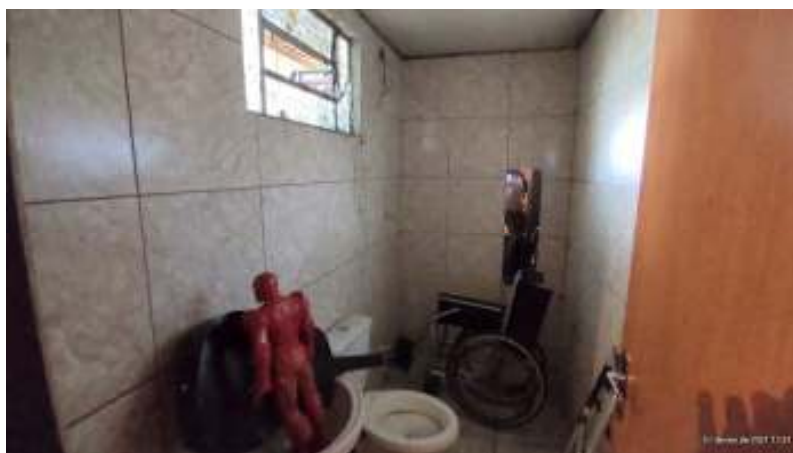


FOTO 11 – Imagem aérea do imóvel em questão.



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



A N E X O I I

FICHA CADASTRAL DE IPTU DO IMÓVEL EM QUESTÃO

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





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

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 26206

Inscrição Cadastral: 423-12-75-2

Endereço: RUA ANTONIO GOUVEIA, Nº 716

Complemento: FUNDOS

Condomínio:

Quadra: 0011

Lote: P/5

Loteamento: EUROPA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	152,95	35.537,93		
Principal:	135,93	1	4	22.882,45
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
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:	0,00	0,00		
Valor Venal do Imóvel: R\$				58.420,38
Este imóvel possui débito.				

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 15:56h do dia 23/11/2021 - Código de controle: 2899269