

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

PROC. Nº 1001501-75.2001.8.26.0506

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 ESPOLIO DE JUNICHI AKAIDA promove contra CONSTRUTORA MONTEIRO MACHADO LTDA, tendo elaborado o laudo de avaliação solicitado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **requerer que seja expedido um ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo informando que o trabalho pericial já foi realizado, e solicitando que seja providenciado o crédito disponível na conta corrente do perito judicial, conforme consta às fls. 286 (página 349) dos autos**, uma vez que o referido laudo segue em anexo.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

Termos em que,
P. e E. Deferimento.

Ribeirão Preto, 29 de novembro de 2.023.



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 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 quarenta 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



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 Nº 1001501-75.2001.8.26.0506

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: ESPOLIO DE JUNICHI AKAIDA
REQUERIDA : CONSTRUTORA MONTEIRO MACHADO LTDA

I N D I C E

- 01 – OBJETIVO
- 02 – FONTES
- 03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA
- 05 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS
- 06 – AVALIAÇÃO
- 07 – CONCLUSÃO
- 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

- ANEXO 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



1

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do apartamento nº 24, do Edifício Sevilha – Bloco 4, e do apartamento nº 24 do Edifício Ibiza – Bloco 8, do Condomínio Morada Nova Planalto I, localizado na Av. Virgílio Soeira, nº 571, em Ribeirão Preto/SP, e referente às matrículas nº 181.782 e nº 181.783 junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis local.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria realizada no condomínio em questão.

02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário.

02.3 – Matrículas nº 181.782 e nº 181.783 junto ao 1º C.R.I. local, apresentada às fls. 205/206 dos autos.

02.4 – Norma Brasileira para avaliação de imóveis urbanos.

02.5 – Literatura especializada do IBAPE.

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que foi realizada uma vistoria no condomínio 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 Av. Virgílio Soeira 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.

05 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O Condomínio Morada Nova Planalto I possui uma guarita na entrada (vide FOTO 01), é constituído por oito (08) torres, com cinco (05) pavimentos, sem elevador, com dezoito (18) apartamentos cada torre (vide FOTOS 02/03), e com um salão de festas aberto.

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

O apartamento nº 24 do Edifício Sevilha está localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, e o apartamento nº 24 do Edifício Ibiza também está localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, possuem uma área total de 132,0710 metros quadrados, sendo 60,74 metros quadrados de área útil, 71,3310 metros quadrados de área comum, com uma vaga de estacionamento, possuindo dois dormitórios, uma sala de estar/jantar, uma sacada, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço cada um.

06 – AVALIAÇÃO

A avaliação destes imóveis 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 nas imediações e com as mesmas características, dependências, porte e padrão construtivo que o imóvel avaliando, sendo obtido o valor de R\$ 150.000,00.

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito judicial atribui aos apartamentos em questão os seguintes valores, válidos para o mês de novembro de 2.023:

- a) Apto nº 24, do Edifício Sevilha, matrícula nº 181.782: **R\$ 150.000,00**
(Cento e Cinquenta Mil Reais);
- b) Apto nº 24, do Edifício Ibiza, matrícula nº 181.783: **R\$ 150.000,00**
(Cento e Cinquenta Mil Reais);

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



08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de cinco (05) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I).

Ribeirão Preto, 29 de novembro de 2.023.


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 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



5

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 portaria do Condomínio Morada Nova Planalto I.



FOTO 02 – Vista do Bloco 4 do Condomínio Morada Nova Planalto I.



FOTO 03 – Vista do Bloco 8 do Condomínio Morada Nova Planalto I.

