

288
4

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 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
Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI**



289

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO NONO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO Nº 0038301-70.2011.8.26.0506 (Ordem nº 1788/11)

AÇÃO: COBRANÇA

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO COZUMEL
REQUERIDO : LUIZ CARLOS DE SOUZA LIMA

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 – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE APARTAMENTOS

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI – ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI 1



290
3

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do apartamento nº 601, Torre Cozumel, do Condomínio Edifício Acapulco, localizado na Av. Caramuru, nº 2.200, em Ribeirão Preto/SP, e referente à matrícula nº 95.323 junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis local.

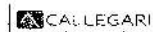
02 – FONTES

- 02.1 – Vistoria realizada no local.
- 02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário (vide ANEXO II).
- 02.3 – Matrícula nº 95.323 junto ao 1º C.R.I. local, apresentada às fls. 231/232 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 local, 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.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - **ENGENHEIRO CIVIL**
Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **SINÉSIO CALLEGARI** 2



04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

A Av. Caramuru 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

05.1 – Condomínio Acapulco

O Condomínio Acapulco possui uma guarita (vide FOTO 01), é constituído por três (03) torres com quinze (15) pavimentos e quatro (04) apartamentos por andar (vide FOTO 02), possui um salão de festas (vide FOTOS 03/04), e uma ampla área de lazer contendo cinco (05) quiosques com churrasqueira (vide FOTOS 05/06), um play ground (vide FOTO 07), duas (02) piscinas (vide FOTO 08), uma quadra de areia (vide FOTO 09), uma quadra de cimento (vide FOTO 10), uma sauna e vestiários.

05.2 – Apartamento nº 601 - Torre Cozumel

O apartamento em questão está localizado no sexto andar da Torre Cozumel, possui uma área total de 112,8661 metros quadrados, sendo 84,3180 metros quadrados de área útil e 28,5481 metros quadrados de área comum, com duas (02) vagas de garagem, e possui internamente três dormitórios, sendo uma suíte, uma sala com dois ambientes, uma sacada, dois banheiros, sendo um social e um privativo, uma cozinha, uma área de serviço e um WC de empregada.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI** 3



292

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, e com as mesmas características e dependências que o apartamento 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: $q = R\$ 3.502,81/m^2$ (ANEXO II)

Área útil: $S = 84,318m^2$

Valor total do apartamento:

$V = (q \times S) = (3.502,81 \times 84,318)$

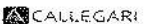
$V = R\$ 295.349,93$

Valor arredondado: **V = R\$ 295.300,00**

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI** 4



07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui ao apartamento nº 601, Torre Cozumel, do Condomínio Edifício Acapulco, localizado na Av. Caramuru, nº 2.200, em Ribeirão Preto/SP, e referente à matrícula nº 95.323 junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis local, o valor total de **R\$ 295.300,00** (Duzentos e Noventa e Cinco Mil, Trezentos Reais), válido para o mês de julho de 2.021.

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de cinco (05) folhas digitadas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta última, que está datada e assinada. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), e pesquisa e homogeneização de valores de apartamentos (vide ANEXO II).

Ribeirão Preto, 28 de julho de 2.021.


SINÉSIO SILVIO CALLEGARI

Perito Judicial

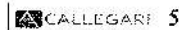
Eng. Civil – CREA 060.111.655.0

MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 434

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI** 5

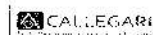
294

9

A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



295
8

FOTO 01 – Vista da entrada do Condomínio Acapulco.



FOTO 02 – Vista da Torre Cozumel do Condomínio Acapulco.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI
ENGENHARIA

[Handwritten signature]

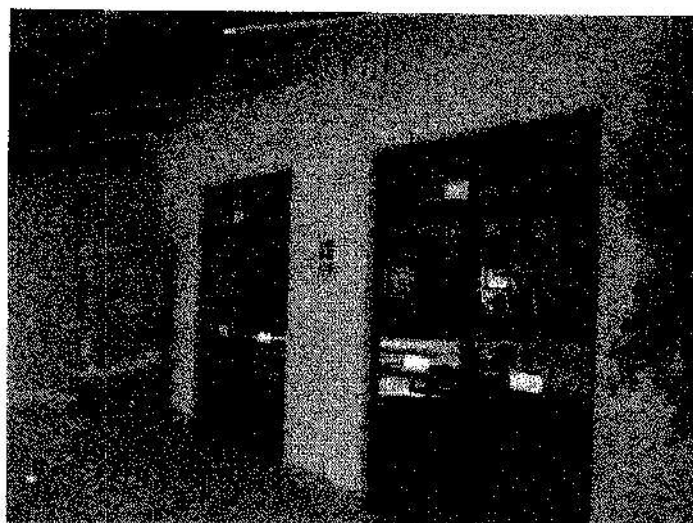
296

8

FOTO 03 – Vista do salão de festa existente no Condomínio Acapulco.



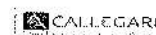
FOTO 04 – Vista do salão de festa existente no Condomínio Acapulco.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



297

FOTO 05 – Vista da área de lazer existente no Condomínio Acapulco.



FOTO 06 – Vista de um dos cinco quiosques com churrasqueira existentes no Condomínio Acapulco.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
 Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235
 E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI
 Engenharia Civil

[Handwritten signature]

FOTO 07 – Vista do play ground existente no Condomínio Acapulco.

298
8

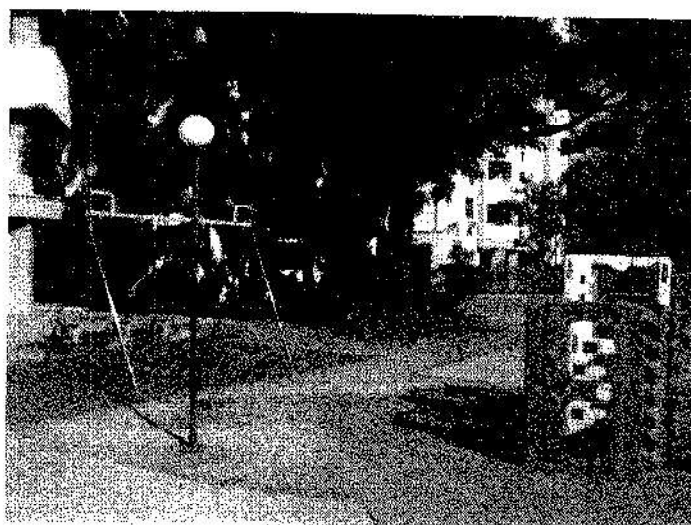


FOTO 08 – Vista das piscinas existentes no Condomínio Acapulco.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI
Engenharia Civil

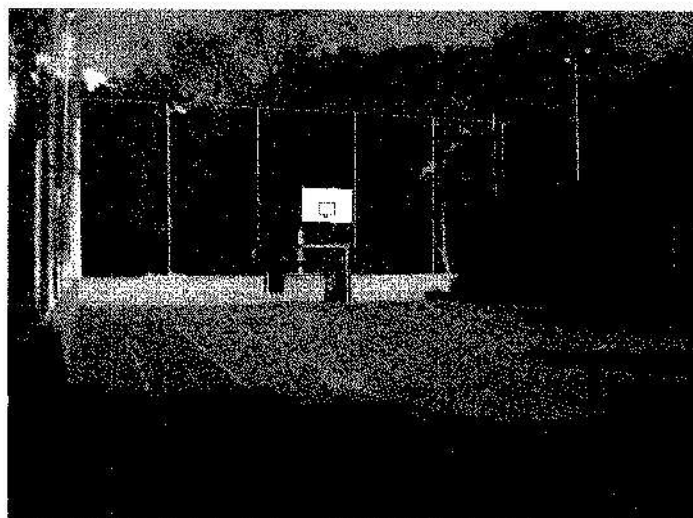
[Handwritten signature]

299
6

FOTO 09 – Vista da quadra de areia existente no Condomínio Acapulco.



FOTO 10 – Vista da quadra de cimento existente no Condomínio Acapulco.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - **ENGENHEIRO CIVIL**
Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI
Engenharia Civil

[Handwritten signature]

300
49

A N E X O I I

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE APARTAMENTOS

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI**
Engenharia Civil



301
9**01) PESQUISA**

- 1 – LOCAL: Apartamento no Condomínio Acapulco – Código: AP-0812.
VALOR: R\$ 315.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 84,318m² (03 dorm./ 01 suíte / 02 vagas)
FONTE: Brandão Consultoria Imobiliária – fone 99123-5152
DATA: Julho/21
- 2 – LOCAL: Apartamento no Condomínio Acapulco – Código: GJIDIO.
VALOR: R\$ 320.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 84,318m² (03 dorm./ 01 suíte / 02 vagas)
FONTE: Manoel Imóveis – fone 99609-6938
DATA: Julho/21
- 3 – LOCAL: Apartamento no Condomínio Acapulco – Código: 3309.
VALOR: R\$ 329.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 84,318m² (03 dorm./ 01 suíte / 02 vagas)
FONTE: Archangelo Imóveis – fone 3624-2500
DATA: Julho/21
- 4 – LOCAL: Apartamento no Condomínio Acapulco – Código: AP-2206.
VALOR: R\$ 330.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 84,318m² (03 dorm./ 01 suíte / 02 vagas)
FONTE: Borelli Imóveis – fone 3101-3902
DATA: Julho/21
- 5 – LOCAL: Apartamento no Condomínio Acapulco – Código: 797.
VALOR: R\$ 335.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 84,318m² (03 dorm./ 01 suíte / 02 vagas)
FONTE: Real Imóveis – fone 3610-1550
DATA: Julho/21
- 6 – LOCAL: Apartamento no Condomínio Acapulco – Código: V-15147.
VALOR: R\$ 340.000,00 (oferta)
ÁREA ÚTIL: 84,318m² (03 dorm./ 01 suíte / 02 vagas)
FONTE: Índice Imóveis – fone 3913-0500
DATA: Julho/21

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com **CALLEGARI**
SINÉSIO CALLEGARI

02) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área útil : 84,318m²

Data da avaliação: Julho/21

Elemento	1	2	3	4	5	6
Valor (R\$)	315.000,00	320.000,00	329.000,00	330.000,00	335.000,00	340.000,00
Área (m ²)	84,318	84,318	84,318	84,318	84,318	84,318
Unit(R\$/m ²)	3.735,86	3.795,16	3.901,90	3.913,76	3.973,05	4.032,35
FF	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
q (R\$/m ²)	3.362,27	3.415,64	3.511,71	3.522,38	3.575,75	3.629,12

MÉDIA PROVISÓRIA: q = R\$ 3.502,81/m²

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 2.451,97
- Limite Superior = R\$ 4.553,65

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 é de:

V.U.B. = R\$ 3.502,81/m² (Julho/21)

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Ribeirão Preto/SP - Fone (16) 99134-0235

E-mail: sinésio.callegari@gmail.com

