Exmo. Sr. Dr.
MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de
Ribeirão Preto - SP

Silvio Alves Fontes, Engenheiro Civil – CREA 0600.49645-1, Perito deste Juízo, nomeado nos autos do processo nº 1022847-86.2018.8.26.0506, Ação: Execução de Título Extrajudicial, promovida por Condomínio Itajubá, contra Maira Cristina Sanches, tendo elaborado o seu laudo pericial, vem, respeitosamente, solicitar sua anexação aos autos.

Nestes termos
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 23 de Março de 2.022.

Silvio Alves Fontes
Perito Judicial
Engenheiro Civil CREA 0600.49645-1

LAUDO PERICIAL

CARTÓRIO: Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto – SP.

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial.
Processo n.° 1022847-86.2018.8.26.0506

EXEQUENTE: Condomínio Itajubá

EXECUTADA: Maira Cristina Sanches.

OBJETO: Avaliação de Imóvel urbano.

VISTORIA: Realizada em 10 de Março de 2022.

ÍNDICE GERAL

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

02 - CARACTERIZAÇÃO

03 - AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO

04 - ANEXO - I - DOCUMENTAÇÃO

05 - ANEXO - II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

01 – *CONSIDERAÇÕES GERAIS*

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar e avaliar o imóvel em questão, conforme determinação judicial e seguindo os preceitos das normas da ABNT.
A Perícia observou ser o imóvel residencial, urbano, tendo a seguinte localização: Rua Itajubá nº 1.865, no Condomínio Itajubá no bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto – SP. (vide foto 01 no anexo-II).

02 – CARACTERIZAÇÃO

O imóvel em questão foi vistoriado pela Perícia e apresentou as seguintes características:

PRÉDIO RESIDENCIAL VERTICAL PLURIFAMILIAR: Apartamento subordinado ao nº 14, situado no 1º andar ou 2º pavimento do bloco "C" da torre "01" do Condomínio Itajubá, sito à Rua Itajubá nº 1.865, nesta Cidade, com área privativa de 42,96m², área real de uso comum de 6,1944m² e área real total de 49,1544m² , com um coeficiente de proporcionalidade de 0,00446429%, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada, registrado na matrícula de nº 148.427 do 1º CRI de Ribeirão Preto e cadastrado na Prefeitura local sob nº 303.288. (vide foto 02 no anexo-II).

BENFEITORIAS EXISTENTES: A Perícia em vistoria realizada no local, observou ser o apartamento acima citado padrão tendo os seguintes cômodos: dois dormitórios, tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, venezianas em ferro, sem armários embutidos e portas em madeira; uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, com porta em madeira e caixilho de ferro; uma cozinha tendo piso de cerâmica esmaltada, revestimento cerâmico em duas paredes h = 1,50m, após pintura látex sem massa corrida, pia de mármore sintético com cuba inox, com gabinete, sem portas e caixilho de ferro; uma área de serviços acoplada à cozinha com o mesmo acabamento e tanque de mármore sintético; um banheiro social tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes revestidas com revestimento cerâmico até o teto, painel de revestimento cerâmicos tipo fitas no box, chuveiro com box e porta de vidro temperado, lavatório de coluna, vaso sanitário, caixilho de ferro e porta em madeira.
O hall de entrada do bloco tem piso de cerâmica esmaltada, caixilho de ferro, escada com piso cimentado pintado e corrimão metálico.

O imóvel apresenta um bom estado de conservação. A área comum é composta por piscina adulto e infantil, playground, salão de festas, vestiários, portaria e cerca elétrica e tem uma área privativa de 42,96m². (Vide fotos 03 à 07 no anexo-II).

03 – AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO

03.1 AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado por Fatoração, devidamente normatizado pela ABNT e efetuou uma pesquisa de mercado, para apartamentos no mesmo condomínio, com as mesmas características, apresentadas quando da vistoria e obtendo os valores abaixo:

Pesquisa:

A) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Condomínio Itajubá
Valor: 150.000,00
Área: 45,00 m²
Código: AP2436 – Sordi Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Oferta

B) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Condomínio Itajubá – Vila Pompéia
Valor: 167.000,00
Área: 43,00 m²
Código: FY64KIMP – Andréa Bombonato - Corretora.
Oferta

C) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Condomínio Itajubá
Valor: 166.000,00
Área: 42,00 m²
Código: AP1139 – Imobiliária Trade
Oferta

D) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Condomínio Itajubá – Vila Pompéia
Valor: 120.000,00

Área: 47,00 m²
Código: 2945A – Rosa & Rangel Consultoria e Assessoria Imobiliária
Oferta

E) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Condomínio Itajubá
Valor: 135.000,00
Área: 43,00 m²
Código: 2517A – Rosa & Rangel Consultoria e Assessoria Imobiliária
Oferta

F) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Condomínio Itajubá
Valor: 140.000,00
Área: 47,00 m²
Código:AP2917 – Imobiliária Trade
Oferta

NOTA: Dados copilados na Internet em (22/03/2022).

Coeficientes utilizados na planilha no anexo-I:

CL = coeficiente de localização para correção dos valores utilizados como parâmetros para homogeneização
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$ 2.976,00 / m².

Vu = Valor unitário básico apurado na planilha do anexo-I deste laudo.

Vu = R$ 2.976,00 / m²

Valor do imóvel (***Vi)***

Vi = Vu x área ***área: 42,96m²***

Vi = 2.976,00 x 42,96 = 127.849,00

Vi = R$ 127.849,00

O valor apurado para o imóvel é de (cento e vinte e sete mil, oitocentos e quarenta e nove reais).

3.2 – FINALIZAÇÃO

Portanto, o valor do imóvel apurado neste trabalho é de: R$ 127.849,00 ***(cento e vinte e sete mil, oitocentos e quarenta e nove reais), válido para a data deste Laudo.***

Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que compõe-se de seis 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, 23 de Março de 2.022

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

04 - DOCUMENTAÇÃO

ANEXO - I

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

APARTAMENTOS CONDOMÍNIO ITAJUBÁ - IPIRANGA

DADO	VALOR R$	ÁREA m2	VALOR/ m2 (R$)	TESTADA	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENEIZADO (R$)
A	150.000,00	45,00	3.333,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.999,70
B	167.000,00	43,00	3.883,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.494,70
C	166.000,00	42,00	3.952,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.556,80
D	120.000,00	47,00	2.553,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.297,70
E	135.000,00	43,00	3.139,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.825,10
F	140.000,00	47,00	2978,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.680,20

Vub = MÉDIA PROVISÓRIA 2.975,70

SANEANDO A MÉDIA

LIMITE SUPERIOR = LS 3.868,41

LIMITE INFERIOR = LI 2.082,99

MÉDIA SANEADA TODOS OS DADOS VÁLIDOS **2.976,00**

PROCESSO Nº 1022847-86.2018.8.26.0506 **22/03/2022** **DOC.01**

05 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO - II

FOTO Nº 01

Aspecto da fachada do Condomínio.



FOTO Nº 02

Aspecto da fachada do bloco.



FOTO Nº 03

Aspecto do hall de entrada do apartamento.



FOTO Nº 04

Aspecto da sala do apartamento.



FOTO Nº 05

Aspecto da cozinha do apartamento.



FOTO Nº 06

Aspecto do banheiro do apartamento.



FOTO Nº 07

Aspecto do dormitório do apartamento.



DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 127.849,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2022 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1675 dias	1,227770
Percentual correspondente	1675 dias	22,776963 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 156.969,12
Sub Total	(=)	R$ 156.969,12
Valor total	**(=)**	**R$ 156.969,12**

Retornar Imprimir