

fls. 185


Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4
Rua Murched Cury, nº 325, Ribeirão Preto, Tel./Fax: (16) 3610-0712 Cel.: 9991-2487

- LAUDO PERICIAL -

Ação: Execução – processo nº 0069571-78.2012.8.26.0506.

Requerente: Hamilton Robert Zinatto.

Requerida: Maria Elidia Ribeiro Amante.

Cartório: Sétimo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Objeto: Um imóvel urbano, situado nesta cidade, descrito e caracterizado nos autos e no presente laudo.

Vistoria: Realizada em 29 de Agosto de 2.022.



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4
Rua Murched Cury nº 325, Ribeirão Preto, Tel./Fax: (16) 3610-0712, Cel.: 9991-2487

- ÍNDICE -

01.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS
02.	IMÓVEL
02.01.	LOCALIZAÇÃO
02.02.	CARACTERÍSTICAS
03.	AVALIAÇÃO
03.01.	DATA-BASE
03.02.	METODOLOGIA E CÁLCULOS
03.03.	VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE 50%
04.	ENCERRAMENTO
ANEXO 01	FOTOGRAFIA DO IMÓVEL
ANEXO 02	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE IMÓVEIS

Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4
 Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto, Tel./Fax: (16) 3610-0712, Cel.: 9991-2487

01. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Este trabalho tem a finalidade de determinar o **valor da fração ideal de 50%** do imóvel descrito e caracterizado no termo de penhora de fl. 66, dos autos, justo, atual e de mercado, com a utilização de critérios fundamentados e justificados.

O I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - define o conceito de "valor de mercado":

"O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda, entre as partes desejosas de transacionar, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e, admitindo-se prazo razoável para se encontrarem". (grifei)

O perito judicial se dirigiu ao local do imóvel e realizou a vistoria. A fotografia anexa (v. **ANEXO 01** deste laudo) mostra a frente do mesmo para a via pública.

02. IMÓVEL:

Trata-se de um terreno, com benfeitorias.

02.01. LOCALIZAÇÃO:

Está localizado nesta cidade, com frente para a Rua Francisco Tordecilhas nº 50, Jardim Interlagos.



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4
Rua Murched Cury, n.º 325, Ribeirão Preto, Tel./Fax: (16) 3610-0712; Cel.: 9991-2487

O bairro é de padrão modesto e possui os melhoramentos urbanos convencionais.

02.02. CARACTERÍSTICAS:

- Terreno:

Lote: nº 2-B, quadra nº 2 do Jardim Interlagos.

Formato: Irregular, medindo 8,00 metros na frente, com área de 172,83 metros quadrados.

Matrícula: nº 33179 do 2º CRI local.

Cadastro Municipal: nº 123.701.

- Construção:

Padrão: Modesto.

Pavimentos: Um.

Idade aparente: 25 anos.

Estado de conservação: Regular.

Área da construção principal = 88,15 m².

Área da construção secundária = 71,48 m².

Acomodações: Salão comercial, dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço.

03. AVALIAÇÃO:

03.01. DATA-BASE:

A data-base da avaliação é a data do presente laudo.



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto, Tel./Fax: (16) 3610-0712, Cel.: 9991-2487

03.02. METODOLOGIA E CÁLCULOS:

Para a avaliação será adotado o "critério do custo de reprodução", considerando a área, o padrão e o estado de conservação, conforme a expressão abaixo:

$$VI = A \times VUB$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel (?)

A = Área construída = 159,63 m²

VUB = Valor Unitário Básico = R\$ 1.120,00/m² (vide o **ANEXO 02** deste laudo)

$$VI = 159,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.120,00/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 178.786,00$$

03.03. VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE 50%:

$$VFI_{50\%} = VI \times 0,50$$

$$VFI_{50\%} = \text{R\$ } 178.786 \times 0,50$$

$$VFI_{50\%} = \text{R\$ } 89.393,00$$

$$\underline{VFI_{50\%} = \text{R\$ } 90.000,00} \text{ (arredondamento } < 1\%)$$

Dos critérios apresentados no presente laudo foi obtido o valor da fração ideal do imóvel em questão:

"A fração ideal de 50% do imóvel situado nesta cidade, com frente para a Rua Francisco Torrecilhas nº 50, matrícula nº 33179 do 2º CRI local, avaliada na presente data no montante de.....R\$ 90.000,00"
(noventa mil reais).

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto, Tel./Fax: (16) 3610-0712, Cel.: 9991-2487

04. ENCERRAMENTO:

Nada mais a acrescentar, o signatário encerra o presente laudo após revisá-lo adequadamente. Compondo-se o mesmo de oito folhas impressas de um só lado e dois anexos.///

Ribeirão Preto, 12 de Setembro de 2.022.

PERITO JUDICIAL
ENG. FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA BARROS