

- LAUDO PERICIAL -

Ação: Execução - processo nº de ordem 998/12.

Requerente: Conjunto Habitacional Juscelino Kubtschek I.

Requerida: Dalva Rodrigues Moraes.

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

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

Vistoria: Realizada em 13 de Janeiro de 2.020.

\*\*\*\*\*

2560

- ÍNDICE -

|          |                                                 |
|----------|-------------------------------------------------|
| 01.      | CONSIDERAÇÕES INICIAIS                          |
| 02.      | IMÓVEL A SER AVALIADO                           |
| 02.01.   | LOCALIZAÇÃO                                     |
| 02.02.   | CARACTERÍSTICAS                                 |
| 03.      | AVALIAÇÃO                                       |
| 03.01.   | DATA BASE                                       |
| 03.02.   | METODOLOGIA                                     |
| 03.03.   | RESULTADO                                       |
| 04.      | ENCERRAMENTO                                    |
| ANEXO 01 | FOTOGRAFIA DO CONDOMÍNIO                        |
| ANEXO 02 | PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE IMÓVEIS |

\*\*\*\*\*



**01. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

Este trabalho tem a finalidade de determinar o valor do imóvel descrito no Termo de Penhora, às fls. 198, dos autos, justo, atual e de mercado, com a utilização de critérios fundamentados.

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 se dirigiu ao local indicado nos autos e vistoriou o imóvel, colhendo desta forma as informações necessárias para a elaboração do laudo.

A avaliação obedecerá nível de rigor de precisão, de conformidade com as normas técnicas e os preceitos do I.B.A.P.E.

**02. IMÓVEL A SER AVALIADO:**

O imóvel a ser avaliado é um apartamento residencial.

4

**02.01.**

**LOCALIZAÇÃO:**

O apartamento nº 401, Bloco A04, do Condomínio Residencial Juscelino Kubitschek I, com frente para a Rua Rio Paraguaçu n. 1265, nesta cidade, Ipiranga. A região é de ocupação predominante residencial de padrão modesto e possui os melhoramentos urbanos convencionais. Nas imediações tem transporte coletivo, praça, supermercado, escolas de I e II graus, dentre outras facilidades.

**02.02.**

**CARACTERÍSTICAS:**

- Terreno:  
Formato: Regular.  
Topografia: Plana.  
Solo: Firme e seco.
  
  - Edifício:  
Tipo: Edifício alto - (andar térreo mais três andares superiores).  
Padrão: Modesto.  
Idade aparente: 10 anos.  
Estado de conservação: Bom.  
Estrutura: Concreto armado e alvenaria.  
Acessos internos: Escada interna.
  
  - Apartamento:  
Pisos: Lajotas de cerâmica esmaltada.
- 5

Azulejos: Nas paredes das áreas molháveis, até a altura do teto.

Forros: Laje de concreto armado, com revestimento de argamassa e pintura a látex.

Paredes: Alvenaria convencional, com revestimento de argamassa e pintura a látex.

Acomodações: Sala; dois dormitórios; banheiro social; cozinha; área de serviço.

Garagem: Uma vaga descoberta no estacionamento.

Área privativa: 48,66 m<sup>2</sup>.

### 03. AVALIAÇÃO:

#### 03.01. DATA-BASE:

A data-base de cálculo é a do presente laudo: 30 de Janeiro de 2.020.

#### 03.02. METODOLOGIA:

Será utilizado o método comparativo de dados de mercado para a avaliação. Referido método é bastante prático e encontra o valor procurado por comparação, através de pesquisa e homogeneização de valores de imóveis de iguais condições do avaliando, em ofertas para vendas ou efetivamente negociados no mercado imobiliário. Com o uso da expressão indicada adiante:  $Vi = AC \times VUB$  onde:

Vi = Valor do imóvel (?)

AC = Área do imóvel = 48,66 m<sup>2</sup>

VUB = Valor Unitário Básico da Construção = R\$ 2.466,77/m<sup>2</sup>

- vide o **ANEXO 02** deste laudo.

$$Vi = 48,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.466,77/\text{m}^2$$

$$Vi = \text{R\$ } 120.033,03$$

$$\underline{\text{Vi = R\$ } 120.000,00} \text{ (números redondos)}$$

### 03.03.

#### **RESULTADO (Vi):**

Conforme os procedimentos demonstrados neste laudo, o imóvel foi avaliado no montante indicado abaixo:

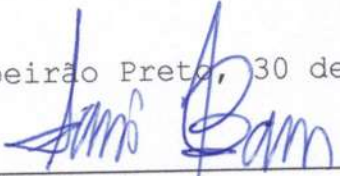
*Apartamento nº 401, Bloco A04, do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto, situado nesta cidade, com frente para a Rua Rio Paraguaçu nº 1265, avaliado na data-base em R\$ 120.000,00" (cento e vinte mil reais).*

### 05.

#### **ENCERRAMENTO:**

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

Ribeirão Preto, 30 de Janeiro de 2.020.

  
\_\_\_\_\_  
**PERITO JUDICIAL**  
**ENGº FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA BARROS**

*ANEXO 01*

*FOTOGRAFIA DO CONDOMÍNIO*

Francisco Carlos de Almeida Barros

Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224.4

Rua Murched Cury nº 325, Ribeirão Preto/SP, Tels.: (16) 3610-0712 / 99991-2487

