

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

PROC. Nº 1000504-29.2000.8.26.0506

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI, 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 EXECUÇÃO que BANCO RIBEIRÃO PRETO S/A promove contra JOWAL COM. DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA e OUTRO, tendo elaborado o laudo de avaliação solicitado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer autorização para levantar a importância da segunda parcela dos seus honorários, equivalente à 50% dos honorários periciais depositados às fls. 647/648 dos autos, de acordo com o formulário MLE apresentado em anexo, uma vez que o referido laudo segue em anexo.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Ribeirão Preto, 08 de abril de 2.024.



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



FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1000504-29.2000.8.26.0506**

Nome do beneficiário do levantamento: **Sinésio Silvio Callegari**

CPF/CNPJ: **047.489.708-71**

Tipo de Beneficiário: **Perito**

☐ **Parte**

☐ **Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. _____**

☐ **Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____**

☒ **Terceiro**

Tipo de levantamento: ☒ **Parcial**

☐ **Total**

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **647/648**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 2.500,00**

Tipo de levantamento:

☐ **I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];**

☒ **II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];**

☐ **III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];**

☐ **IV – Recolher GRU;**

☐ **V – Novo Depósito Judicial.**

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Sinésio Silvio Callegari**

CPF/CNPJ do titular da conta: **047.489.708-71**

Banco: **do Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **5550-6**

Conta nº: **5.850-5**

Tipo de Conta: ☒ **Corrente** ☐

Poupança

Observações:

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

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 terceira 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



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 TERCEIRO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO Nº 1000504-29.2000.8.26.0506

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQUERENTE: BANCO RIBEIRÃO PRETO S/A
REQUERIDOS: JOWAL COM. DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA e OUTRO

I N D I C E

- 01 – OBJETIVO
- 02 – FONTES
- 03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA
- 05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - 05.1 – Terreno
 - 05.2 – Construção
- 06 – AVALIAÇÃO
 - 06.1 – Metodologia
 - 06.2 – Cálculo dos valores
- 07 – CONCLUSÃO
- 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO
- ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
- ANEXO II – IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL EM QUESTÃO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de uma chácara constituída pelos lotes nº 14 e nº 15 da quadra “A” do loteamento Chácaras de Recreio Humaitá, localizada na Rua “B” (Alameda Jatobá), nº 225, em Bonfim Paulista, Ribeirão Preto/SP.

02 – FONTES

- 02.1 – Vistoria do imóvel em questão e circunvizinhança.
- 02.2 – Matrícula do imóvel em questão (fls. 45 dos autos).
- 02.3 – Medição da área construída do imóvel realizada no local pelo perito judicial.
- 02.4 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local.
- 02.5 – Custo da construção civil divulgado em revista especializada.
- 02.6 – Literatura especializada do IBAPE.

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

03.1 – O perito informa que foi realizada uma nova vistoria no imóvel em questão, 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.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



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 Rua “B” (Alameda Jatobá) possui um leito estreito com pavimentação em asfalto, e dispõe somente de rede de energia elétrica e iluminação pública (vide FOTO 02).

O abastecimento de água do loteamento Chácara de Recreio Humaitá é proveniente de um poço artesiano próprio, e o esgoto é conduzido até fossas existentes na própria chácara.

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

05.1 – Terreno

Trata-se de uma gleba de terras em suave declive, de forma regular, medindo 90,00m x 112,00m, portanto com área de 10.080,00m², constituída pelos lotes nº 14 e nº 15 da quadra “A” do loteamento Chácara de Recreio Humaitá, ao nível dos logradouros adjacentes e voltado para o nascente (vide FOTO 02), com um mini campo de futebol gramado (vide FOTO 18).

05.2 - Construção

No terreno deste imóvel se encontram edificadas várias construções (vide imagem aérea no ANEXO II), constituídas por uma casa sede, um salão de festas, uma casa de caseiro, vestiários e duas piscinas, apresentando de uma forma geral uma idade aparente de 40 anos, um estado de conservação regular, e apresentando também as seguintes áreas e características construtivas:

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



05.2.1 – Casa sede

Trata-se de uma construção em alvenaria de tijolos cerâmicos aparentes, cobertura com telhas cerâmicas, com uma área construída aproximada de 190,00m² para a construção principal e de 104,00m² para a varanda, possuindo as seguintes dependências: UMA SALA com piso em lajotão, alvenaria com tijolo aparente, laje com látex, lareira de alvenaria; QUATRO DORMITÓRIOS, sendo um apartamento, todos com piso em lajotão, paredes e laje com látex, armário de madeira; DOIS BANHEIROS, sendo um social e um privativo, ambos com piso esmaltado, azulejo branco até 2,00m e acima com látex, laje com látex, um vaso sanitário, um bidê e um lavatório de cor; UMA COZINHA com piso em lajotão, paredes e laje com látex, um balcão de granito, uma pia de mármore; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso esmaltado, alvenaria aparente, sem forro, um tanque de inox, uma churrasqueira de alvenaria; UMA VARANDA com piso em lajotão, pilares com tijolo aparente, sem forro (vide FOTOS 03/07).

05.2.2 – Salão de festas

Trata-se de uma construção em alvenaria de tijolos cerâmicos aparentes, cobertura com telhas cerâmicas, com uma área construída aproximada de 306,00m², possuindo as seguintes dependências: UM SALÃO com piso em lajotão, alvenaria com tijolo aparente, sem forro; UMA COZINHA com piso em lajotão, paredes com alvenaria aparente, sem forro, uma pia de mármore; UMA DESPENSA com piso e cerâmica vermelha, paredes e laje com látex (vide FOTOS 08/10).

05.2.3 – Casa de caseiro

Trata-se de uma construção em alvenaria de tijolos cerâmicos aparentes, cobertura com telhas cerâmicas e de fibrocimento, com uma área construída aproximada de 65,00m² para a construção principal e de 27,00m² para a construção secundária, possuindo as seguintes dependências: UMA SALA com piso em lajotão, paredes e laje com látex; DOIS DORMITÓRIOS com piso em lajotão, paredes e laje com látex, armário de madeira; UM BANHEIRO com piso vitrificado, azulejo branco até 2,00m e acima com látex, laje com látex, um vaso sanitário e um lavatório branco; UMA COZINHA com piso em lajotão, azulejo branco até 2,00m e acima com látex, laje com látex, uma pia de mármore; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso em lajotão, paredes e laje com látex, um tanque de granelite; UM ALPENDRE com piso em lajotão, pilares de alvenaria, sem forro; UM DESPEJO com piso em cimentado, paredes com látex, cobertura com telhas de fibrocimento (vide FOTOS 11/13).

05.2.4 – Vestiários

Trata-se de uma construção em alvenaria de tijolos cerâmicos aparentes, cobertura com telhas cerâmicas, com uma área construída aproximada de 55,00m² para a construção principal e de 9,00m² para a construção secundária, possuindo as seguintes dependências: DOIS VESTIÁRIOS com piso em lajotão, azulejo branco até 1,80m e acima com látex, laje com látex, dois vasos sanitários e um lavatório branco, um box de chuveiro; UM DEPÓSITO com piso em lajotão, paredes com tijolo aparente, sem forro (vide FOTOS 14/16).

05.2.5 – Piscinas

Trata-se de duas piscinas construídas em alvenaria, revestidas com azulejo de cor, borda com cerâmica, com uma área construída aproximada de 72,00m² para a piscina maior e de 14,00m² para a piscina menor (vide FOTO 17).

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

A avaliação deste imóvel foi dividida em duas etapas, uma referente ao valor do terreno e outra referente ao valor das construções.

O valor do terreno foi determinado com base em pesquisa de mercado de valores de chácaras, a qual apresentou, para o presente mês, o valor unitário aproximado de R\$ 112,00/m².

O preço das construções foi calculado com base na tabela de custos unitários PINI de edificações publicada na revista “Guia da Construção”. Estes custos referem-se às construções novas, e por essa razão foi necessário aplicarmos sobre os mesmos um coeficiente de depreciação correspondente à idade aparente e ao estado de conservação do imóvel.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



06.2 – Cálculo dos valores

06.2.1 - Terreno

Valor unitário: $q = R\$ 112,00/m^2$

Área do terreno: $S = 10.080,00m^2$

Valor do terreno: $Vt = (q \times S) = (112,00 \times 10.080,00) =$

$Vt = R\$ 1.128.960,00$

06.2.2 – Construção

A – Custos unitários de edificação:

- Casa sede: - Construção principal: $R\$ 2.656,00/m^2$
- Varandas: $R\$ 797,00/m^2$
- Salão de festas: $R\$ 2.258,00/m^2$
- Casa de caseiro: - Construção principal: $R\$ 1.992,00/m^2$
- Construção secundária: $R\$ 598,00/m^2$
- Vestiário: - Construção principal: $R\$ 2.124,00/m^2$
- Construção secundária: $R\$ 850,00/m^2$
- Piscinas: - Maior: $R\$ 797,00/m^2$
- Menor: $R\$ 638,00/m^2$

B – Áreas construídas:

- Casa sede: - Construção principal: $190,00m^2$
- Varandas: $104,00m^2$
- Salão de festas: $306,00m^2$
- Casa de caseiro: - Construção principal: $65,00m^2$
- Construção secundária: $27,00m^2$
- Vestiário: - Construção principal: $55,00m^2$
- Construção secundária: $9,00m^2$
- Piscinas: - Maior: $72,00m^2$
- Menor: $14,00m^2$

C – Coeficiente de depreciação:

- $K = 0,50$ (Idade de 40 anos/Conservação regular)

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



D – Valor das construções:

$$\begin{aligned}
 - V_c &= [(2.656,00 \times 190,00) + (797,00 \times 104,00) + \\
 &\quad (2.258,00 \times 306,00) + (1.992,00 \times 65,00) + \\
 &\quad (598,00 \times 27,00) + (2.124,00 \times 55,00) + \\
 &\quad (850,00 \times 9,00) + (797,00 \times 72,00) + \\
 &\quad (638,00 \times 14,00)] \times 0,50 = \\
 - V_c &= \underline{\underline{R\$ 807.444,00}}
 \end{aligned}$$

06.2.3 - Valor total

$$V = (V_t + V_c) = (1.128.960,00 + 807.444,00)$$

$$V = R\$ 1.936.404,00$$

Valor arredondado: **V = R\\$ 1.936.000,00.**

06.2.4 – Fração ideal penhorada

Considerando que no auto de penhora de fls. 50 dos autos consta que foi penhorada a metade ideal do imóvel, teremos o seguinte valor para a fração ideal penhorada:

$$V_i = (V \times 0,50) = (R\$ 1.936.000,00 \times 0,50) =$$

$$\underline{\underline{V_i = R\$ 968.000,00}}$$

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel inicialmente identificado, o valor total de **R\$ 1.936.000,00** (Um Milhão, Novecentos e Trinta e Seis Mil Reais), válido para o mês de abril de 2.024.

O perito atribui ainda, à fração ideal penhorada correspondente a 50% do valor do imóvel, o valor de **R\$ 968.000,00** (Novecentos e Sessenta e Oito Mil Reais), válido para o mês de abril de 2.024.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

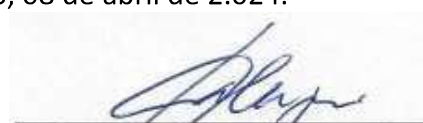
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de oito (08) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), e imagem aérea do imóvel em questão (vide ANEXO II).

Ribeirão Preto, 08 de abril de 2.024.


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



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



FOTO 01 – Vista da entrada do Condomínio Chácaras de Recreio Humaitá.



FOTO 02 – Vista da frente da chácara em questão para a Alameda Jatobá (Rua B), nº 225.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 03 – Vista da frente da casa sede existente na chácara em questão.



FOTO 04 – Vista da varanda da casa sede existente na chácara em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 05 – Vista interna da casa sede existente na chácara em questão.



FOTO 06 – Outra vista interna da casa sede existente na chácara em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 07 – Outra vista interna da casa sede existente na chácara em questão.



FOTO 08 – Vista do salão de festas existente na chácara em questão.



FOTO 09 – Vista interna do salão de festas existente na chácara em questão.



FOTO 10 – Outra vista interna do salão de festas existente na chácara em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 11 – Vista da casa de caseiro existente na chácara em questão.



FOTO 12 – Vista interna da casa de caseiro existente na chácara em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 13 – Outra vista interna da casa de caseiro existente na chácara em questão.



FOTO 14 – Vista dos vestiários existentes na chácara em questão.



FOTO 15 – Vista interna de um vestiário existente na chácara em questão.



FOTO 16 – Outra vista interna de outro vestiário existente na chácara em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 17 – Vista da piscina maior existente na chácara em questão.



FOTO 18 – Vista do mini campo de futebol existente na chácara em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



A N E X O I I

IMAGEM AÉREA DO IMÓVEL EM QUESTÃO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



IMAGEM A – Imagem aérea do imóvel em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

