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**, com escritório à Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21, fone (16) 3632-8474, em Ribeirão Preto/SP, e 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 sétima vara cível da comarca de Ribeirão Preto, elaborou o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO SÉTIMO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 0047848-57.1999.8.26.0506 (ordem n° 2125/99)

AÇÃO: RESCISÃO CONTRATUAL

REQUERENTE: WILSON BERNARDES
REQUERIDOS: ÁLVARO GUARITÁ NETO e OUTROS

INDICE

01 – OBJETIVO

02 – FONTES

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

06 – AVALIAÇÃO
- 06.1 – Metodologia
- 06.2 – Cálculo dos valores

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

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 SÉTIMO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 0047848-57.1999.8.26.0506 (ordem n° 2125/99)

AÇÃO: RESCISÃO CONTRATUAL

REQUERENTE: WILSON BERNARDES
REQUERIDOS: ÁLVARO GUARITÁ NETO e OUTROS

I N D I C E

01 – OBJETIVO

02 – FONTES

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

06 – AVALIAÇÃO
  06.1 – Metodologia
  06.2 – Cálculo dos valores

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor da fração ideal de 50% de um imóvel residencial constituído pelo apartamento nº 213 do Edifício Lívia Patrícia, localizado na Rua Itapura nº 594, no Jardim Paulista, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 72.398 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis local.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria do imóvel e circunvizinhança.

02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local.

02.3 – Matrícula nº 72.398 - 2° C.R.I., às fls. 310/320 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 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.

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 Itapura é pavimentada com capeamento de asfalto em condições regulares, 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 – Prédio

O Edifício Lívia Patrícia é constituído por um prédio com quatro (04) pavimentos, sendo um pavimento térreo contendo a guarita, uma sala de estar e as vagas da garagem, e três (03) pavimentos tipo com doze (12)apartamentos por andar, com uma escada com degraus de ardósia e um elevador (vide FOTO 01).

05.2 – Apartamento

O apartamento nº 213 está localizado no 2º andar ou 3º pavimento, com a área total de 66,6011m^2, sendo 44,58m^2 de área útil e 22,0211m^2 de área comum, com uma vaga na garagem, apresentado um estado de conservação regular, e possuindo: UMA SALA com piso em ardósia, paredes e laje com látex; UM DORMITÓRIO com piso em ardósia, paredes e laje com látex; UM BANHEIRO com piso esmaltado, azulejo de cor até o teto, forro de gesso, um vaso sanitário e um lavatório branco; UMA COZINHA com piso esmaltado, azulejo de cor até o teto, laje com látex, uma pia de granito; UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso esmaltado, azulejo de cor até o teto, laje com látex, um tanque de inox.

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

A avaliação deste imóvel foi realizada através do método comparativo direto de dados de mercado, com base numa pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário da região, constituída por apartamentos de um dormitório localizados no Jardim Paulista.

06.2 – Cálculo dos valores

06.2.1 – Apartamento

Com base na pesquisa realizada na região, e considerando o estado de conservação do apartamento em questão, foi obtido para o mesmo um valor médio de **R$ 130.000,00**.

06.2.2 – Fração ideal

Conforme termo de penhora de fls. 333 dos autos, foi penhorada a fração ideal de 50% do imóvel, correspondendo ao seguinte valor:

Vi = (V x 0,50)

Vi = (130.000,00 x 0,50)

Vi = R$ 65.000,00

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui ao imóvel constituído pelo apartamento nº 213 do Edifício Lívia Patrícia, localizado na Rua Itapura nº 594, no Jardim Paulista, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 72.398 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis local, o valor total de **R$ 130.000,00** (Cento e Trinta Mil Reais), válido para o mês de agosto de 2.017.

O perito judicial atribui ainda, à fração ideal penhorada de 50% do imóvel em questão, o valor de **R$ 65.000,00** (Sessenta e Cinco Mil Reais), também válido para o mês de agosto de 2.017.

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).

Ribeirão Preto, 15 de agosto de 2.017.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI
Perito Judicial
Eng. Civil – CREA 060.111.655.0
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 434

A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

FOTO 01 – Vista da frente do imóvel em questão.
Rua Itapura nº 594 - Jardim Paulista.
Edifício Lívia Patrícia - Apartamento nº 213.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI – ENGENHEIRO CIVIL
CALLEGARI Engenharia de Avaliações e Perícias
Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com