

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

PROC. Nº 0004878-51.2013.8.26.0506

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL que ANTONIO LUIZ SENO promove contra MARIA DE LOURDES SENO, tendo elaborado o laudo de avaliação solicitado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **requerer que seja expedido um ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo informando que o trabalho pericial já foi realizado, e solicitando que seja providenciado o crédito disponível na conta corrente do perito judicial, conforme consta às fls. 442 dos autos**, uma vez que o referido laudo segue em anexo.

HONRADO PELA NOMEAÇÃO!

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Ribeirão Preto, 31 de outubro 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



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 nona 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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO NONO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO Nº 0004878-51.2013.8.26.0506

AÇÃO: ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: ANTONIO LUIZ SENO
REQUERIDA : MARIA DE LOURDES SENO

ÍNDICE

01 – OBJETIVO

02 – FONTES

03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

05.1 – Terreno

05.2 – Construções

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

06.2 – Cálculo dos valores

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



1

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de mercado de um imóvel residencial localizado na Rua Rodrigues Alves, nº 687, na Vila Tibério, em Ribeirão Preto/SP, referente ao cadastro municipal nº 45.858, e a apuração também do valor do aluguel do mesmo.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria do imóvel em questão e circunvizinhança.

02.2 – Certidão da Transcrição e Cadastro Municipal do imóvel em questão (fls. 14 e 23 dos autos).

02.3 – Pesquisa de valores de terrenos (vide ANEXO II).

02.4 – Custo da construção civil divulgado em revista especializada.

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.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

A Rua Rodrigues Alves é pavimentada com calçamento em paralelepípedos em condições razoáveis, e dispõe ainda de todos os melhoramentos urbanos públicos.

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

05.1 – Terreno

Trata-se de um terreno de meio de quadra, de forma irregular, medindo 12,00m de frente e com área de 275,74m², conforme consta no cadastro municipal do imóvel (vide fls. 23 dos autos).

05.2 - Construções

No terreno deste imóvel se encontram duas edificações residenciais (vide FOTO 01), constituídas por uma casa maior e uma casa menor, construídas em alvenaria de tijolos cerâmicos, pintura em látex, cobertura com telhas cerâmicas, apresentando, de uma forma geral, uma idade aparente de 70 anos, um péssimo estado de conservação, e uma área total construída de 145,53m², conforme consta no cadastro municipal do imóvel.

A casa maior possui um alpendre com piso cerâmico, paredes com látex e cobertura com telha cerâmica; uma sala, dois dormitórios e uma copa com piso esmaltado, paredes com látex, forro de PVC; um banheiro com piso esmaltado, paredes com cerâmica até o teto, forro de madeira, um vaso sanitário de cor e um lavatório de mármore; um despejo com piso esmaltado, paredes com látex e forro de madeira; uma área de serviço com piso em cimentado, paredes com látex, telha cerâmica e um tanque de granelite (vide FOTOS 02/05).

A casa menor se encontra sem portas e algumas janelas, e possui um alpendre com piso em pedra natural, paredes com látex e cobertura com telha cerâmica; uma sala/dormitório com piso vinílico, paredes e laje com látex; um banheiro com piso em cimentado, paredes e laje com látex, um vaso sanitário e um lavatório branco; uma cozinha com piso vinílico, paredes e laje com látex, uma pia de granito; uma varanda com piso em cimentado, paredes com caiação, forro de madeira (vide FOTOS 06/08).

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



3

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.

Para a avaliação do terreno utilizamos uma pesquisa contendo elementos comparativos constituídos somente por terrenos localizados na Vila Tibério, os quais foram homogeneizados com base em critérios apropriados ao presente caso (vide ANEXO II).

Na homogeneização dos valores pesquisados foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Localização (FL): Utilizando os índices de IPTU de cada elemento pesquisado. Índice de IPTU do imóvel em questão = 429,96.

b) Fator de Esquina (FE): Considerando a vantagem comercial que os terrenos de esquina possuem em relação aos terrenos de meio de quadra, atribuída em 10% segundo as Normas de Avaliação.

c) Fator de Fonte (FF): Considerando a super-estimativa natural dos valores das ofertas, que geralmente é de 10%.

Para valores de ofertas FF = 0,90.

Para valores de vendas FF = 1,00.

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.

O valor do aluguel será apurado pelo Método da Renda, considerando uma taxa de renda anual de 6,0%, que é equivalente à taxa mensal de 0,50% em relação ao valor de mercado do imóvel.

06.2 – Cálculo dos valores

06.2.1 - Terreno

Valor unitário: $q = R\$ 753,20/m^2$ (ANEXO II)

Área do terreno: $S = 275,74m^2$

Valor do terreno: $V_t = (q \times S) = (753,20 \times 275,74) =$

$$\underline{V_t = R\$ 207.687,37}$$

06.2.2 – Construção

A – Custo unitário de edificação: $R\$ 2.656,00/m^2$

B – Área construída: $145,53m^2$

C – Coeficiente de depreciação:

- $K = 0,25$ (Idade de 70 anos/Péssima conservação)

D – Valor das construções:

$$- V_c = (2.656,00 \times 145,53 \times 0,25) = \underline{R\$ 96.631,92}$$

06.2.3 - Valor total do imóvel

$$V = (V_t + V_c) = (207.687,37 + 96.631,92)$$

$$V = R\$ 304.319,29$$

Valor arredondado: $V = R\$ 304.320,00$.

06.2.4 – Fração ideal do requerente

Fração ideal = $1/3$

$$V_i = (304.320,00 / 3) = \underline{R\$ 101.440,00}$$

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



06.2.5 – Valor total do aluguel

Valor do imóvel: $V = R\$ 304.320,00$

Taxa anual de renda: $i = 6,0\%$ ou $0,06$

Valor do aluguel: $V_a = (V \times i) / 12$

$V_i = (V \times 0,06) / 12 = (304.320,00 \times 0,06) / 12 =$

$V_i = R\$ 1.521,00$

06.2.6 – Fração ideal do aluguel do requerente

Fração ideal = $1/3$

$V_{ai} = (1.521,00 / 3) = \mathbf{R\$ 507,00}$

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel inicialmente identificado, o **valor total** de **R\$ 304.320,00** (Trezentos e Quatro Mil, Trezentos e Vinte Reais), válido para o mês de **outubro de 2.024**, e para a **fração ideal de 1/3 pertencente ao requerente** o valor de **R\$ 101.440,00** (Cento e Um Mil, Quatrocentos e Quarenta Reais).

O perito atribui ainda, ao **valor total do aluguel** do imóvel em questão, a importância de **R\$ 1.521,00** (Um Mil, Quinhentos e Vinte e Um Reais), válido para o mês de **outubro de 2.024**, e para a **fração de 1/3 pertencente ao requerente** o valor de **R\$ 507,00** (Quinhentos e Sete Reais).

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de sete (07) folhas digitadas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), e pesquisa e homogeneização de valores de terrenos (vide ANEXO II).

Ribeirão Preto, 31 de outubro 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 frente do imóvel em questão.



FOTO 02 – Vista da casa maior existente no imóvel em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 03 – Vista interna da casa maior existente no imóvel em questão.



FOTO 04 – Vista interna da casa maior existente no imóvel em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 05 – Vista externa da casa maior existente no imóvel em questão.



FOTO 06 – Vista da casa menor existente no imóvel em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

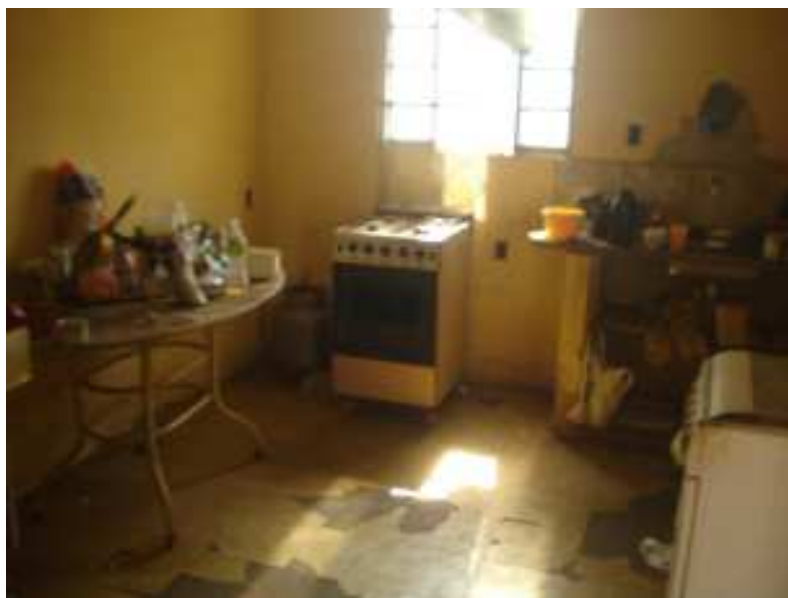
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 07 – Vista interna da casa menor existente no imóvel em questão.



FOTO 08 – Vista interna da casa menor existente no imóvel 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

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



01) PESQUISA - TERRENOS

1 – LOCAL: Rua Luiz da Cunha – Código: TE0034.

VALOR: R\$ 299.989,00 (oferta)

DATA: Outubro/24

ÁREA : 294,40m²

FONTE: Carvian Imóveis

ÍNDICE LOCAL: 500,46

2 – LOCAL: Rua Augusto Severo – Código: 23426.

VALOR: R\$ 117.000,00 (oferta)

DATA: Outubro/24

ÁREA : 109,00m²

FONTE: Canah Imóveis

ÍNDICE LOCAL: 508,41

3 – LOCAL: Rua Castro Alves – Código: 510.

VALOR: R\$ 580.000,00 (oferta)

DATA: Outubro/24

ÁREA : 594,00m²

FONTE: Plantel Imóveis

ÍNDICE LOCAL: 508,41

4 – LOCAL: Terreno na Vila Tibério – Código: V168557.

VALOR: R\$ 270.000,00 (oferta)

DATA: Outubro/24

ÁREA : 332,00m²

FONTE: Lago Imóveis

ÍNDICE LOCAL: 429,96

5 – LOCAL: Terreno na Vila Tibério – Esquina – Código: V159812.

VALOR: R\$ 270.000,00 (oferta)

DATA: Outubro/24

ÁREA : 319,00m²

FONTE: Lago Imóveis

ÍNDICE LOCAL: 429,96

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



02) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

SITUAÇÃO PARADIGMA

Terreno : Meio de quadra
Data da avaliação : Outubro/2024
Índice local : 429,96

Elemento	1	2	3	4	5
Valor (R\$)	299.989,00	117.000,00	580.000,00	270.000,00	270.000,00
Área (m²)	294,40	109,00	594,00	332,00	319,00
Unit(R\$/m²)	1.018,98	1.073,39	976,43	813,25	846,39
Índice Local	500,46	508,41	508,41	429,96	429,96
FL	0,859	0,846	0,846	1,000	1,000
FE	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900
FF	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
q (R\$/m²)	787,77	817,28	743,45	731,93	685,58

MÉDIA PROVISÓRIA: $q = R\$ 753,20/m^2$

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 527,24
- Limite Superior = R\$ 979,16

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor unitário básico de terrenos no trecho da Avenida Brasil em questão será:

V.U.B. = R\$ 753,20/m² (Outubro/24)

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

