

SA TORCDO 301180 1812L
Fl- 137

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA nº 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

- LAUDO PERICIAL -

Ação Execução - processo nº 1 359/96

Requerente Banco Economico S/A

Requeridos Tarek Philbert e outro

Cartorio Terceiro Oficio Civel da Comarca de Ribeirão Preto/SP

Objeto O imovel situado nesta cidade, descrito e caracterizado nos autos e no presente laudo

Vistoria Realizada em 20 de Abril de 2 011



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n° 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

- INDICE -

01 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

02 DESCRIÇÃO DO IMOVEL

03 AVALIAÇÃO

03 01 DATA-BASE

03 02 METODOLOGIA

03 02 01 VALOR DO TERRENO

03 02 02 VALOR DAS BENFEITORIAS

03 02 03 VALOR TOTAL DO IMOVEL

03 03 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE 1/5 (VFI)

04 RESULTADO

05 ENCERRAMENTO

ANEXO 01 FOTOGRAFIAS DO IMOVEL

ANEXO 02 PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS



Fls 237
183

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

01 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este trabalho tem a finalidade determinar o valor atualizado da fração ideal de 1/5 dos imóveis objetos do Auto de Penhora (fls 54 e 50), justo, atual e de mercado, com a utilização de criterios fundamentados e justificados

O I B A P E - Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia - define o conceito de valor de mercado

O valor pelo qual se realizana uma compra e venda entre as partes desejosas de transacionar ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo se prazo razoavel para se encontrarem
(grifei)

A pericia novamente se dirigiu ao local indicado nos autos e vistoriou detidamente os imóveis, colhendo desta forma as informações necessarias para a elaboração do laudo

Durante a vistoria foram extraidas fotografias dos angulos de interesse, para a ilustração necessaria Ver o **ANEXO 01**, deste laudo

Tambem durante a realização da vistoria o perito constatou que os tres imóveis sofreram aglutinação informal e constituem um unico imóvel, com benfeitorias

A avaliação sera de grau de precisão normal e para tanto serão obedecidos as normas tecnicas e os preceitos do I B A P E

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

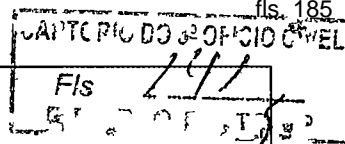
02

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto de avaliação e constituído de tres terrenos, adjacentes, aglutinados, com benfeitorias Os terrenos estão situados nesta cidade, no local denominado Quinta da Boa Vista - Gleba A, com frente para a Rua E n° 1 231 O condominio e residencial, de padrão medio superior, possui as vias pavimentadas, redes de distribuição de agua, de energia eletrica publica e domiciliar, e de telefone As divisas são todas cercadas O acesso se faz por uma unica entrada, com guarita e portaria 24 horas A intenção do loteador era criar um condominio de chacaras de lazer, porem o local atualmente e residencial

O primeiro terreno esta matriculado no 1° CRI desta cidade sob o n° 40807 e possui a seguinte descrição Um terreno situado nesta cidade com area de 5 040 00 m², com frente para a Rua E, no trecho compreendido pelas Ruas H e F, distante 138,00 m da Rua F, localizado a direita de quem da primeira demanda a segunda, medindo 42,00 m de frente, por 120,00 m da frente aos fundos, de forma retangular Observação Faz confrontação pelo lado esquerdo com o terreno matriculado sob o n° 40 808

O segundo terreno esta matriculado no 1° CRI desta cidade sob o n° 40808 e possui a seguinte descrição Um terreno situado nesta cidade com area de 5 040,00 m², com frente para a Rua E, no trecho compreendido pelas Ruas H e F, distante 96,00 m da Rua F, localizado a direita de quem da primeira demanda a segunda, medindo 42,00 m de frente, por 120,00 m da frente aos fundos, de forma retangular Observação Faz confrontação pelo lado esquerdo com o terreno matriculado sob o n° 40 809



Francisco Carlos de Almeida Barros
 Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
 Rua Murched Cury n 325 Ribeirão Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

O terceiro terreno esta matriculado no 1º CRI desta cidade sob o n° 40809 e possui a seguinte descrição Um terreno situado nesta cidade com area de 6 915,00 m², com frente para a Rua E esquina com a Rua F, no trecho compreendido pelas Ruas H e F, localizado a direita de quem da primeira demanda a segunda, de forma irregular, medindo 96,00 m de frente para a Rua E, 8,55 m na esquina em linha inclinada, 141,50 m do lado esquerdo onde confronta com a Rua F 120,00 do lado direito e 10,00 m nos fundos Observação Faz confrontação pelo lado direito com o terreno matriculado sob o n° 40 808

A area total formada pelos tres lotes e 16 995,00 m²

As benfeitorias existentes e que constituem o imovel estão descritas abaixo

- Benfeitoria 01

Tipo Residencial

Pavimentos Terreo

Padrão Medio

Estado geral de conservação Regular

Idade aparente 10 anos

Area construida 70,64 m²

Pisos internos Pedras ardosa

Pisos externos Pedras lagoa santa

Revestimentos de azulejos Paredes do banheiro e cozinha

Pintura Latex sobre massa corrida

Cobertura Telhas de ceramica

Forros Laje de concreto armado

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

Acomodações Varanda, sala de estar, um dormitório,
banheiro e cozinha

- Benfeitoria 02

Tipo Residencial
Pavimentos Terreo
Padrão Medio
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 15 anos
Area construida 180,88 m²
Pisos internos Pedras ardosa
Pisos externos Pedras lagoa santa
Revestimentos de azulejos Paredes dos banheiros e
cozinha
Pintura Latex sobre massa corrida
Cobertura Telhas de ceramica
Forros Laje de concreto armado
Acomodações Varanda, sala de estar, sala de TV, sala
de jantar, tres dormitorios (suites), lavabo, cozinha,
despensa, area de serviço, escritorio

- Benfeitoria 03

Tipo Residencial
Pavimentos Terreo e mezanino
Padrão Medio
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 15 anos
Area construida 188,58 m²
Pisos internos Cimentados (cimento queimado)
Pisos externos Cimentados
Revestimentos de azulejos Paredes dos banheiros e
cozinha



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

Pintura Latex sobre massa corrida
Cobertura Telhas de ceramica
Forros Laje de concreto armado
Acomodações Varanda, sala de estar tres dormitorios
(um com banheiro exclusivo) banheiro social lavabo,
cozinha, dependencias para empregada, area de serviço

- Benfeitoria 04

Tipo Residencial
Pavimentos Dois niveis
Padrão Medio
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 15 anos
Area construida 193,39 m²
Pisos internos Pedras ardosia
Revestimentos de azulejos Paredes dos banheiros e
cozinha
Pintura Latex sobre massa corrida
Cobertura Telhas de ceramica
Forros Laje de concreto armado
Acomodações Varanda, salão de estar, uma suite,
lavabo, cozinha, despensa, vestiarios da piscina,
sauna

- Benfeitoria 05

Tipo Residencial ,
Pavimentos Terreo e superior ,
Padrão Medio
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 15 anos
Area construida 88,93 m²
Pisos internos Pedras ardosia



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA nº 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

Revestimentos de azulejos Paredes dos banheiros e cozinha
Pintura Latex sobre massa corrida
Cobertura Telhas de ceramica
Forros Laje de concreto armado
Acomodações Sala de estar, tres dormitorios (uma suite), banheiro social, cozinha, lavabo, area de serviço, despensa

- Benfeitoria 06

Tipo Residencial
Pavimentos Terreo
Padrão Medio inferior
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 20 anos
Area construida 66,47 m²
Pisos internos Pedras ardosa
Revestimentos de azulejos Paredes do banheiro e cozinha
Pintura Latex sobre massa corrida
Cobertura Laje impermeabilizada
Acomodações Sala de estar, dois dormitorios, banheiro social, cozinha despensa

- Benfeitoria 07

Tipo Canil
Padrão Rustico
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 15 anos
Area construida 51,24 m²
Piso Cimentado
Pintura Latex



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n° 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

Cobertura Laje impermeabilizada
Acomodações Varanda, sala de estar, um dormitorio,
banheiro e cozinha

- Benfeitoria 08

Tipo Piscina
Padrão Medio
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 15 anos
Area construida 168,90 m²
Estrutura Alvenaria e concreto armado
Revestimento Azulejos
Solario Pedras arenito
Casa de maquinas Sub-solo, com bomba e filtro

- Benfeitoria 09

Tipo Area de lazer
Padrão Medio
Estado geral de conservação Regular
Idade aparente 15 anos
Area construida 104,52 m²
Piso Pedras naturais
Pintura Latex
Cobertura Telhas de ceramica
Forro Não tem
Acomodações Varanda, com churrasqueira e balcão
refrigerado em alvenaria

- Benfeitoria 10

Tipo Cercas de divisa
Padrão Medio

<i>Francisco Carlos de Almeida Barros</i>		Fr. 196
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4		-
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487		}

Materiais Na frente e de colunas de concreto e grade de tela soldada, no restante e alambrado
 Estado geral de conservação Regular
 Idade aparente 15 anos
 Comprimento 544,00 m

03 AVALIAÇÃO

O valor do imóvel sera igual a soma dos valores do terreno (os tres lotes aglutinados) e das benfeitorias, calculados separadamente

03 01 DATA-BASE

A data-base de calculo e a data do presente laudo 06 de Maio de 2 011

03 02 METODOLOGIA

03 02 01 VALOR DO TERRENO (VT)

O valor do terreno sera obtido com o *metodo comparativo de dados de mercado*, que utiliza a seguinte expressão

$$VT = AT \times VUB \quad \text{onde}$$



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

VT = Valor do terreno (?)

AT = Area do terreno = 16 995,00 m²

VUB = Valor unitario basico = R\$ 77,32/m² - vide o ANEXO 02 deste laudo

$$VT = 16\ 995,00 \times 77,32$$

$$\underline{VT = R\$ 1\ 314\ 053,00}$$

03 02 02 VALOR DAS BENFEITORIAS (VC)

O valor de cada benfeitoria sera obtido com o *critério do custo de reprodução ou de reedição*, considerando-se a area, o padrão e a depreciação pela idade Este metodo utiliza a seguinte expressão

$$VC = AC \times q \times CUP \times Foc \quad \text{onde}$$

VC = Valor da benfeitoria (?)

AC = Area da benfeitoria

q = Coeficiente de avaliação

CUP = Custo unitario Pini de Construção - publicado na revista Guia da Construção Editora Pini Tambem poderão ser utilizados orçamentos especificos, cujos custos unitarios tambem são fornecidos pela referida publicação

Foc = Coeficiente de depreciação (Ross - Reidecke)

- Benfeitoria 01 (residencia)

$$AC = 70,64 \text{ m}^2$$

$$q = 1,00$$

$$CUP = R\$ 1\ 046,38/\text{m}^2$$

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA nº 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirão Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

$$\text{Foc} = 0,82$$

$$\text{VC 01} = 70,64 \times 1,00 \times 1\,046,38 \times 0,82$$

$$\text{VC 01} = \underline{\text{R\$ 60 611,00}}$$

- Benfeitoria 02 (residencia)

$$\text{AC} = 180,88 \text{ m}^2$$

$$q = 1,00$$

$$\text{CUP} = \text{R\$ 1 046,38/m}^2$$

$$\text{Foc} = 0,74$$

$$\text{VC 02} = 180,88 \times 1,00 \times 1\,046,38 \times 0,74$$

$$\text{VC 02} = \underline{140\,059,00}$$

- Benfeitoria 03 (residencia)

$$\text{AC} = 188,58 \text{ m}^2$$

$$q = 0,80$$

$$\text{CUP} = \text{R\$ 1 046,38/m}^2$$

$$\text{Foc} = 0,74$$

$$\text{VC 03} = 188,58 \times 0,80 \times 1\,046,38 \times 0,74$$

$$\text{VC 03} = \underline{\text{R\$ 116 817,00}}$$

- Benfeitoria 04 (residencia)

$$\text{AC} = 193,39 \text{ m}^2$$

$$q = 1,10$$

$$\text{CUP} = \text{R\$ 1 046,38/m}^2$$

$$\text{Foc} = 0,74$$

$$\text{VC 04} = 193,39 \times 1,10 \times 1\,046,38 \times 0,74$$

$$\text{VC 04} = \underline{\text{R\$ 164 721,00}}$$



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

- Benfeitoria 05 (residencia)

AC = 88,93 m²

q = 1,00

CUP = R\$ 1 046 38/m²

Foc = 0,74

VC 05 = 88,93 x 1,00 x 1 046,38 x 0,74

VC 05 = R\$ 68 860,00

- Benfeitoria 06 (residencia)

AC = 66,47 m²

q = 0,70

CUP = R\$ 826,82/m²

Foc = 0,67

VC 06 = 66,47 x 0,70 x 826,82 x 0,67

VC 06 = R\$ 25 776,00

- Benfeitoria 07 (canil)

AC = 51,24 m²

q = 0,20

CUP = R\$ 826,82/m²

Foc = 0,74

VC 07 = 51,24 x 0,20 x 826,82 x 0,74

VC 07 = R\$ 6 270,00

- Benfeitoria 08 (piscina)

AC = 168,90 m²

q = 0,60

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA nº 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirão Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

$$\text{CUP} = \text{R\$ } 826,82/\text{m}^2$$

$$\text{Foc} = 0,74$$

$$\text{VC } 08 = 168,90 \times 0,60 \times 826,82 \times 0,74$$

$$\text{VC } 08 = \text{R\$ } 62\,005,00$$

- Benfeitoria 09 (area de lazer)

$$\text{AC} = 104,52 \text{ m}^2$$

$$q = 0,60$$

$$\text{CUP} = \text{R\$ } 826,82/\text{m}^2$$

$$\text{Foc} = 0,74$$

$$\text{VC } 09 = 104,52 \times 0,60 \times 826,82 \times 0,74$$

$$\text{VC } 09 = \text{R\$ } 38\,370,00$$

- Benfeitoria 10 (cercas de divisas)

$$\text{Extensão} = 544,00 \text{ m}^2$$

$$\text{CUP} = \text{R\$ } 63,00/\text{m}^2$$

$$\text{Foc} = 0,74$$

$$\text{VC } 10 = 544,00 \times 63,00 \times 0,74$$

$$\text{VC } 10 = \text{R\$ } 25\,361,00$$

- Valor total das benfeitorias = VC = VC 01 + + VC 10

$$\text{VC} = \text{R\$ } 708\,850,00$$

03 02 03

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V₁)

$$V_1 = VT + VC$$

fls. 195
CARTORIO DO 3º OFÍCIO CIVIL
15

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

$$V_1 = 1\ 314\ 053,00 + 708\ 850,00$$

$$V_1 = R\$ 2\ 022\ 903,00$$

$$\underline{V_1 = R\$ 2\ 023\ 000,00} \quad (\text{arredondamento} < 1\%)$$

03 03 VALOR DA FRAÇÃO IDEAL de 1/5 (VFI)

$$VFI = V_1 \times 1/5$$

$$VFI = 2\ 023\ 000,00 \times 1/5$$

$$\underline{VFI = R\$ 404\ 600,00}$$

04 RESULTADO

Portanto diante dos criterios apresentados neste laudo, devidamente fundamentados, a fração ideal de 1/5 do imovel foi avaliada no montante indicado abaixo para a data do presente laudo

- A fração ideal de 1/5 de um imovel constituído por três lotes, inclusive com suas benfeitorias, situado neste municipio no local denominado Quinta da Boa Vista - Gleba A, com frente para a Rua E nº 1 231, matriculas nºs 40807, 40808 e 40809 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP R\$ 404 600,00
(quatrocentos e quatro mil e seiscentos reais)

118: 106
J. TORIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL
F. 152

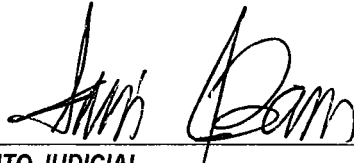
Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

05

ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, o signatario encerra o presente laudo apos revisa-lo adequadamente compondo-se o mesmo de dezoito folhas impressas em um so lado e dois anexos ///

Ribeirão Preto, 06 de Maio de 2 011



PERITO JUDICIAL
ENG FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA BARROS

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

ANEXO 01

FOTOGRAFIAS DO IMOVEL



Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487



FOTO 01 BENFEITORIA 01 – RESIDÊNCIA TTRREA

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

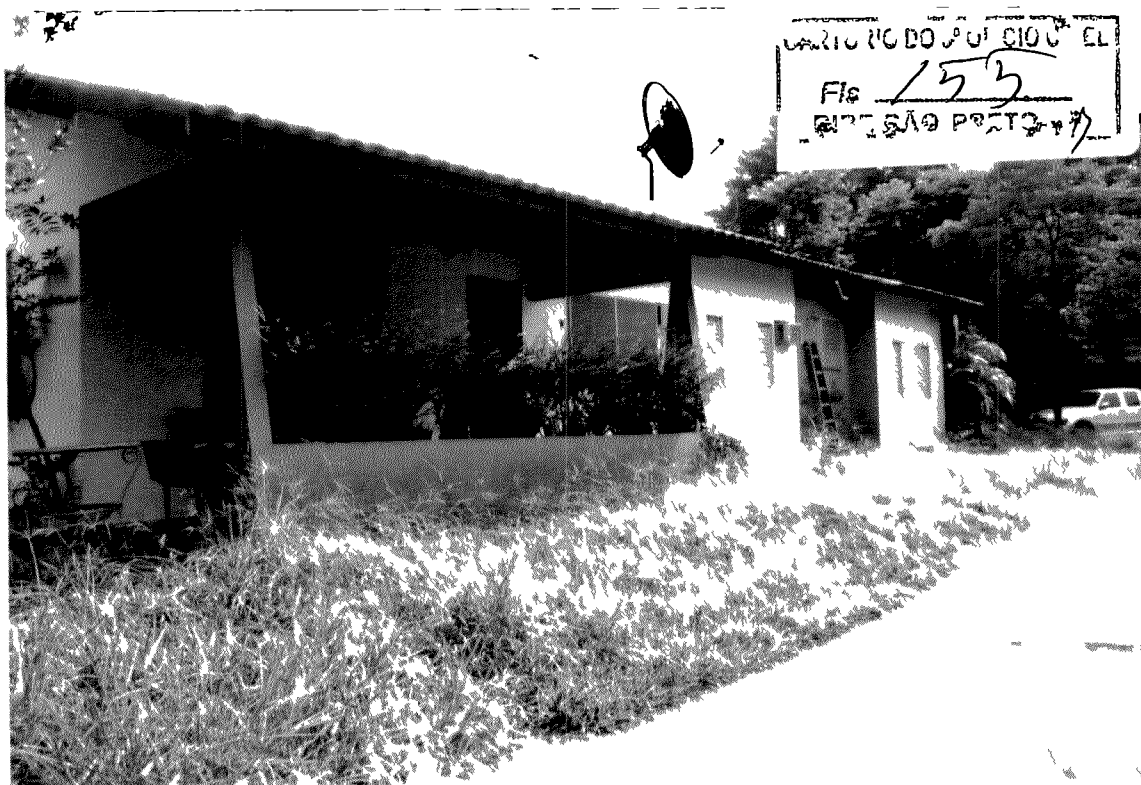


FOTO 02 BENFEITORIA 02 – RESIDÊNCIA TERREA

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487



FOTO 03 BENFEITORIA 03 – RESIDENCIA 2 PAV (TERREO E MEZANINO)

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487



FOTO 04 BENEFITÓRIA 04 – RESIDÊNCIA 2 NÍVEIS ANEXA A ÁREA DE LAZER E PISCINA

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487



FOFO N ° 05 BENFLITORIA 05 – RESIDENCIA 2 PAV

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

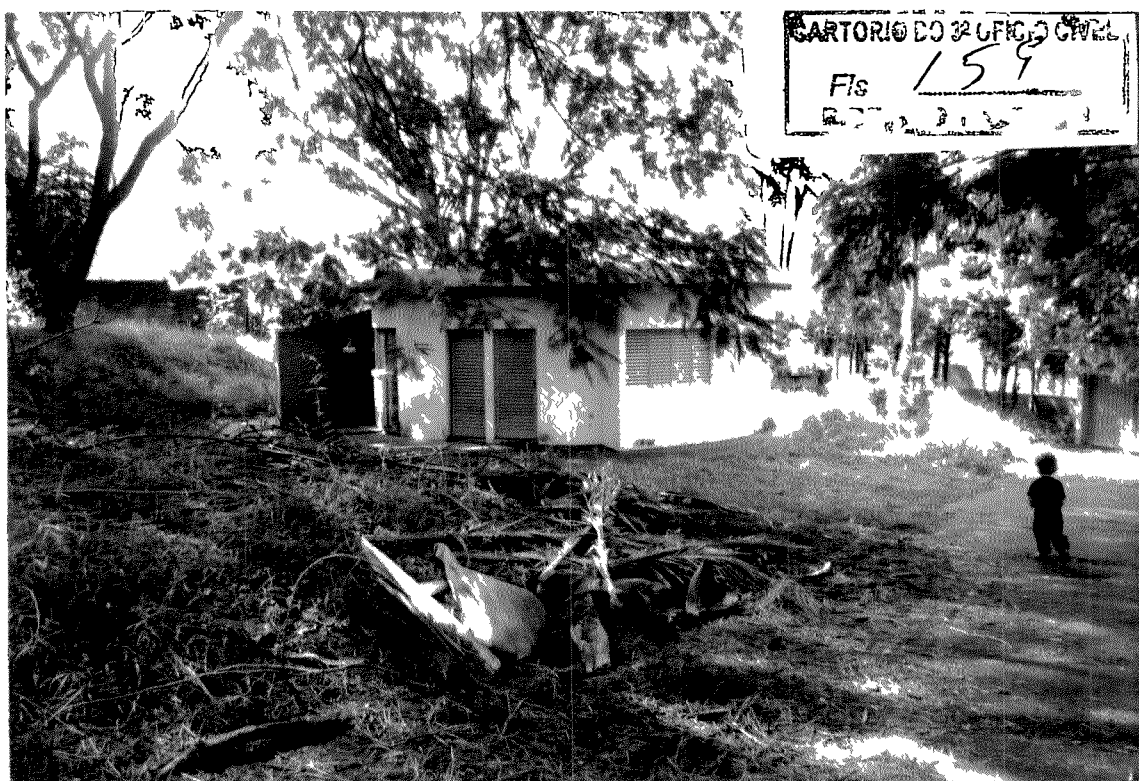


FOTO N ° 06 BENFLITORIA 06 – RESIDÊNCIA DO CASEIRO

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487



FOTO Nº 07

BENFLITORIA 07 – CANIL

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirão Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

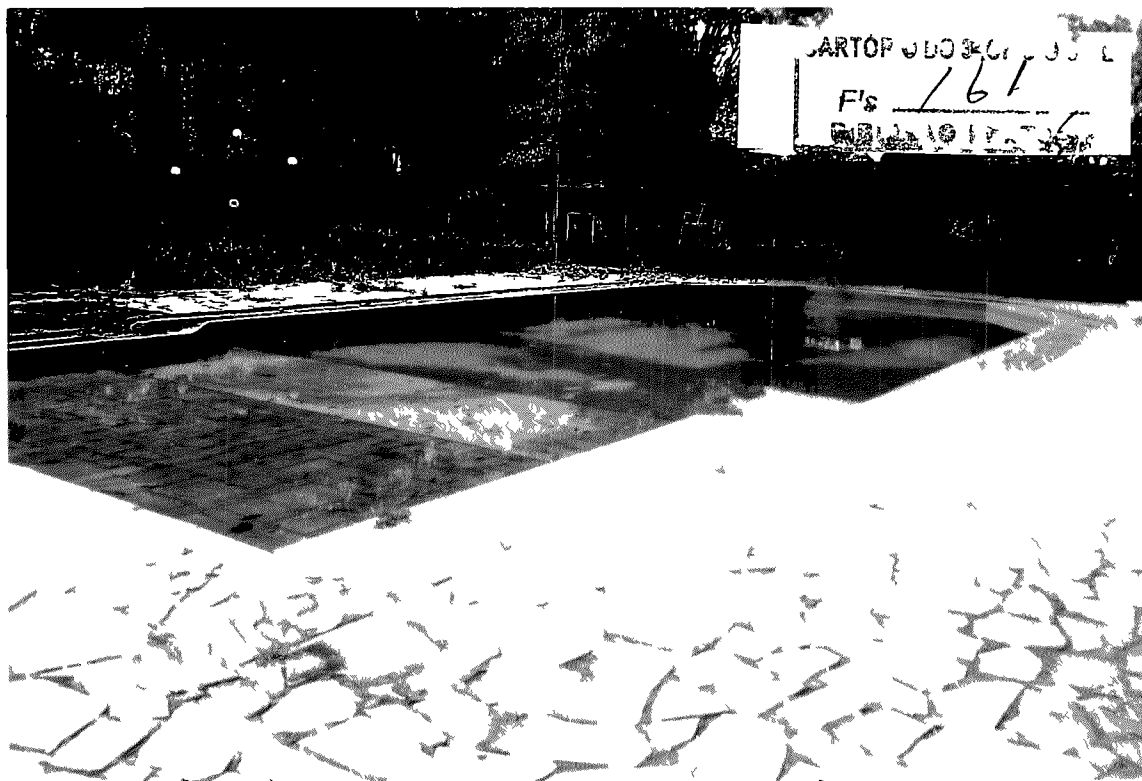
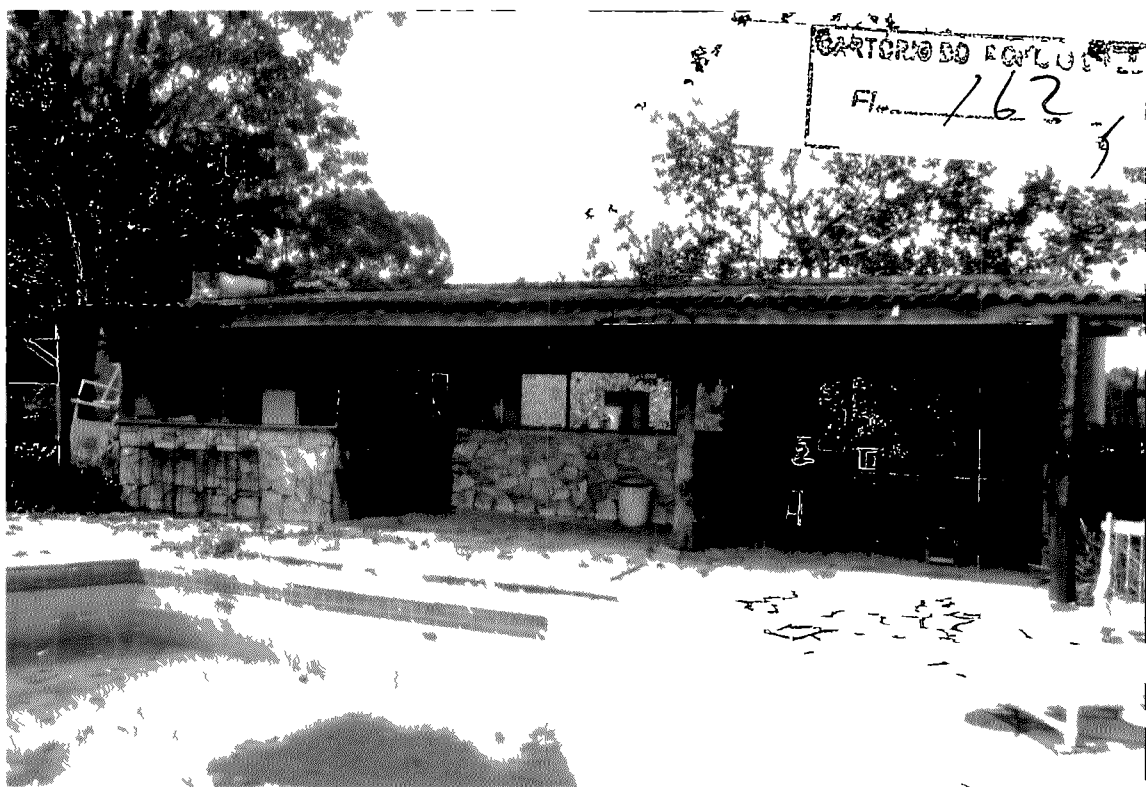


FOTO Nº 08

BNFEITORIA 08 – PISCINA E SOLARIO

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA nº 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487



FOFO Nº 09
QUEIRA

BENFEITORIA 00 – AREA DE LAZER E CHURRAS

Francisco Carlos de Almeida Barros
Engenheiro Civil CREA n 060 065224 4
Rua Murched Cury n 325 Ribeirao Preto Tel (16) 3610 0712 Cel 9991 2487

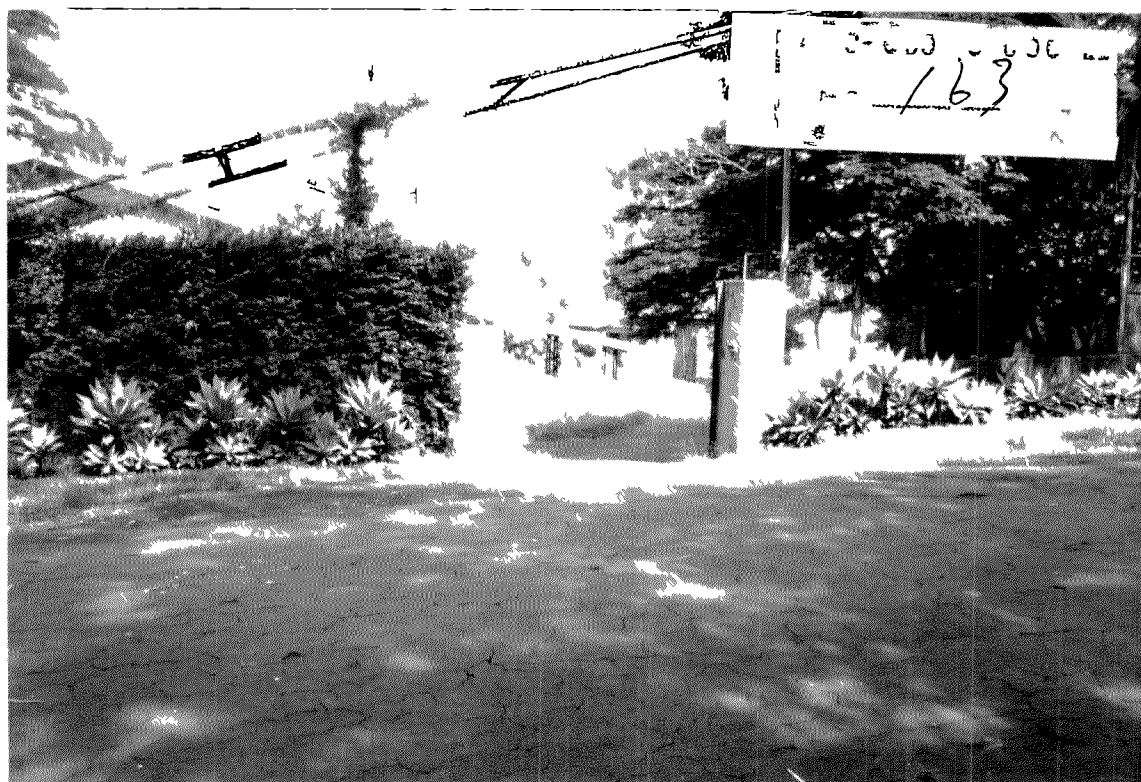


FOTO Nº 10 BENFEITORIA 10 – CERCAS DAS DIVISAS