

LAUDO PERICIAL

135
4

CARTÓRIO: Quinto Ofício Cível - Comarca de Ribeirão Preto – SP.

AÇÃO: Procedimento Sumário
Processo n.º 0013192-59.2008.8.26.0506.

REQUERENTE: Maria de Lourdes Souza Amorim.

REQUERIDO: Espólio de Expedita Ferreira de Moraes e outro.

OBJETO: Caracterização e avaliação de Imóvel Urbano.

VISTORIA: Realizada em 28 de Novembro de 2.017.



ÍNDICE GERAL

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

○ **02 - CARACTERIZAÇÃO**

03 - AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO

○ **04 – ANEXO – I (DOCUMENTAÇÃO)**

05 – ANEXO – II (DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA)

337

01 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar o imóvel em questão e apurar o seu valor de mercado, tudo de conformidade com a determinação judicial, seguindo os preceitos da ABNT e com rigor normal e modo expedito.

Em vistoria realizada no local determinado, a Perícia observou ser o imóvel em questão, urbano, tendo a seguinte localização: Rua Álvaro de Lacerda Chaves nº 1.287 no Loteamento Sítio Campos das Cruzes em Ribeirão Preto – SP. (vide fotos 01, 02, 03 e 04 no anexo – II).

02 – CARACTERIZAÇÃO

O imóvel vistoriado pela Perícia apresentou as seguintes características:

Imóvel residencial unifamiliar horizontal, conforme abaixo:

TERRENO URBANO COM EDIFICAÇÃO: situado na cidade de Ribeirão Preto - SP, à Rua Álvaro de Lacerda Chaves, irregular, lado ímpar da numeração predial, localizado entre a Rua Javari: e o córrego Motirão, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto situado no alinhamento predial da Rua Álvaro de Lacerda Chaves, lado ímpar da numeração predial, distante 431,60m da esquina com a Rua Javari, na divisa com Kazutoshi Nakamura; deste ponto segue em linha reta nesta mesma confrontação, na distância de 53,00m, com rumo $156^{\circ} 38' 56''$; daí deflete à direita e segue em linha reta nesta mesma confrontação, na distância de 214,95m com rumo de $247^{\circ} 56' 21''$; daí deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 14,37m, com rumo de $288^{\circ} 54' 08''$ confrontando com área de preservação permanente do Jardim Residencial Javari; daí deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 21,31m, com rumo de $253^{\circ} 27' 38''$, na mesma confrontação anterior, até encontrar o eixo do Córrego Motirão; daí deflete à direita e segue em linha reta pelo eixo do citado curso d'água na distância de 12,09m com rumo de $298^{\circ} 00' 30''$, até encontrar a divisa com Masakazu Yamaguchi e/o; daí deflete à direita e segue na mesma confrontação anterior, na distância de

248,00m, com rumo 67° 15' 00"; daí deflete à esquerda e segue na mesma confrontação anterior, na distância de 29,00m, com rumo de 333° 38' 56" , até encontrar o alinhamento predial da Rua Álvaro de Lacerda Chaves; daí deflete à direita e segue pelo citado alinhamento, na distância de 5,00m, com rumo 65° 32' 52", até encontrar o ponto onde teve início esta descrição perimétrica, perfazendo uma área de 5.401,32m².

Imóvel este cadastrado no Prefeitura local sob nº 147.199 e matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, na matrícula nº 118.021.

BENFEITORIAS: existe erigido no citado terreno um prédio horizontal unifamiliar composto de: uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada decorada, paredes revestidas com grafiatto, teto pintado com tinta látex sem massa corrida, caixilho e porta de ferro e vidro, iluminação fluorescente; dois dormitórios com piso de cerâmica esmaltada decorada, paredes e tetos pintados com tinta látex sem massa corrida, venezianas de ferro, portas em madeira, iluminação fluorescente e sem armários embutidos; um hall íntimo com o mesmo acabamento dos dormitórios; um banheiro social tendo piso e parede até 2,00m de altura cerâmica esmaltada decorada, vaso sanitário, lavatório de parede e chuveiro com box e sem fechamento, caixilho de ferro e vidro, porta em madeira e iluminação fluorescente; uma cozinha tendo piso de cerâmica esmaltada decorada, barrado de azulejos sobre a pia, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida e iluminação fluorescente; um lavanderia externa, piso de cimentado, paredes com reboco grosso pintadas com tinta látex sem massa corrida, um tanque duplo de granilite com barrado de azulejos sobre ele, sem laje coberta com telhas do tipo capa/canal e iluminação fluorescente; na frente existe uma varanda aberta, tendo piso cimentado, paredes pintadas com tinta látex sem massa corrida, sem laje, coberta com telhas do tipo capa/canal, sobre madeiramento e iluminação fluorescente; uma piscina de fibra em uma base cimentada.

O imóvel em questão está em bom estado de conservação e tem uma área construída aproximada de 119,95m² (vide doc.02 no anexo-I).

(vide fotos 05 à 09 no anexo-II).



O citado terreno possui todas as benfeitorias urbanas, exceto pavimentação; está localizado em bairro de classe popular, zona mista, com muitas residências, pequenos comércios, condomínios residenciais, serviços e linha de ônibus urbana nas imediações.

O referido terreno encontra-se cadastrado na Prefeitura local sob nº 147.199 e registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto sob matrícula nº 118.021.

Benfeitorias Existentes – Existe erigido sobre o citado terreno, um prédio residencial horizontal unifamiliar, com as seguintes características:

Residência: composta de um recuo frontal parcial, fechado por muro e com piso cimentado cru; uma garagem tendo piso de cerâmica esmaltada decorada, portão basculante, sem laje, coberta com telhas de barro sobre madeiramento, paredes pintadas com látex sobre massa corrida e iluminação fluorescente; uma sala com piso de cerâmica esmaltada decorada, paredes e laje pintadas com tinta látex sobre massa corrida, caixilho de ferro, porta em madeira e iluminação incandescente; uma cozinha tendo piso de cerâmica esmaltada decorada, paredes revestidas com azulejos decorados parcialmente até 2,00m, laje pintada com tinta látex sobre massa corrida, pia com tampo de granito, cuba inox e gabinete, caixilho de ferro e porta em madeira e iluminação fluorescente; um banheiro social com mesmo acabamento da cozinha, tendo um lavatório de coluna, vaso sanitário, piso de cerâmica esmaltada, chuveiro sem box, caixilho de ferro, porta em madeira e iluminação fluorescente; um hall íntimo com o mesmo acabamento da sala; dois dormitórios com o mesmo acabamento da sala, sendo um com armário embutido e um sem, venezianas de ferro e portas em madeira; uma área de serviços tendo piso cerâmico esmaltado e decorado, iluminação incandescente e tanque de mármore sintético; nos fundos existe um pequeno corredor com piso de cerâmica esmaltada, paredes pintadas com látex sem massa corrida e iluminação fluorescente.

(vide fotos 02 e 03 no anexo-II) deste.

340

O referido imóvel apresenta um bom estado de conservação e tem uma área construída de 119,95m².

O local é servido por todas as benfeitorias públicas, tais como: rede de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, telefonia, pequenos comércios e linhas de ônibus urbanas nas imediações, não apresentando porém, pavimentação na rua frontal ao mesmo.

Existe também erigidos defronte ao citado sítio um condomínio de unidades residenciais plurifamiliares vertical, como também, outro na confrontação pelo lado esquerdo para quem da rua olha o sítio.

03 – AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de dados de mercado.

De acordo com pesquisa realizada no mercado imobiliário de Ribeirão Preto - SP, a Perícia apurou o valor do imóvel em avaliação, segundo as características apresentadas quando da vistoria realizada.

PESQUISA:

A) Fonte: Moving Imóveis

Local: Itajubá - Ipiranga

Valor: R\$ 277.000,00

Área: 2.625,00m²

Código: 27.371 – Imobiliária Fortes Guimarães.

Oferta

B) Fonte: Moving Imóveis

Local: Jardim Florest Fernandes

Valor: R\$ 950.000,00

Área: 2.202,00m²

Código: 27.954 – Imobiliária Fortes Guimarães

Oferta

341

C) Fonte: Viva Real Imóveis
 Local: Jardim das Palmeiras
 Valor: R\$ 1.300.000,00
 Área: 7.075,00m²
 Código: 20.069 – Imobiliária Fortes Guimarães
 Oferta

D) Fonte: Viva Real Imóveis
 Local: Jardim Carlos de Lacerda Chaves
 Valor: R\$ 1.500.000,00
 Área: 12.800,00m²
 Código: 40.100 – Prado RP Imóveis
 Oferta

E) Fonte: Viva Real Imóveis
 Local: Zona Rural de Ribeirão Preto-SP
 Valor: R\$ 850.000,00
 Área: 4.428,00m²
 Código: 27.680 – Imobiliária Fortes Guimarães
 Oferta

Dados compilados na internet no dia 28/11/2017.

Coeficientes utilizados na planilha no anexo-I:

CL = coeficiente de localização
 Cf = coeficiente de frente
 Cp = coeficiente de profundidade
 Ftr = fator de transposição
 Ff = fator de fonte; (oferta 10%)

Conforme apurado no DOC.01 na planilha no anexo-I, o valor unitário foi de R\$ 204,61 / m².

Vu = valor unitário

Vu = R\$ 204,61 / m²



342

Valor do Imóvel ***Vi***

Vi = At x Vu, onde *At* = área do sítio: 5.401,32m²

Vi = 5.401,32 x 204,61 = 1.105164,00

Portanto o valor do imóvel apurado neste trabalho foi:

Vt = R\$ 1.105.164, 00

Portanto, o valor do imóvel apurado neste trabalho é de :
(um milhão, cento e cinco mil, cento e sessenta e quatro reais)

03.1 - FINALIZAÇÃO

A Perícia apurou neste trabalho o valor do imóvel em R\$ 1.105.164,00, válido para a data deste Laudo.

Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que compõe-se de oito laudas escritas de um só lado e de mais dois anexos, esperando ter atendido a solicitação e colocando-se à disposição para quaisquer dúvidas.

Ribeirão Preto, 01 de Dezembro de 2.017


Silvío Alves Fontes
Perito Judicial
Engenheiro Civil-CREA 0600.49645-1

343
✓

04-DOCUMENTAÇÃO

ANEXO - I



344
0

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES										
SÍTIOS RIBEIRÃO PRETO - SP										
DADO	VALOR RS	ÁREA m2	VALOR/ m2 (R\$)	TEST ADA	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENEIZADO (RS)
A	277.000,00	2.625,00	105,00	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	0,90	122,85
B	950.000,00	2.202,00	431,00	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	0,90	232,74
C	1.300.000,00	7.075,00	183,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	0,90	197,64
D	1.500.000,00	12.800,00	117,00	1,00	1,40	1,00	1,00	1,00	0,90	147,42
E	850.000,00	4.428,00	191,00	1,00	1,40	1,00	1,00	1,00	0,90	240,66
Vub = MÉDIA PROVISÓRIA										188,26
SANEANDO A MÉDIA										
LIMITE SUPERIOR = LS			244,74							
LIMITE INFERIOR = LI			131,78							
MÉDIA SANEADA			EXCCLUÍUDO O DADO "A"							
										204,61
PROCESSO Nº 1010476-32.2014.8.26.0506						02/08/2017		DOC.01		



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

fls. 399

Fale Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 147199

Inscrição Cadastral: 412-33-32-3

Endereço: RUA ALVARO DE LACERDA CHAVES, Nº 1287

Complemento:

Condomínio:

Quadra: S/N

Lote: S/N

Loteamento: SIT CAMPOS DAS CRUZES

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	5.401,32			1.038.025,67
Principal:	84,04	1	3	32.516,75
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	11,91			2.764,90
De Lazer:	24,00			5.571,84
Valor Venal do Imóvel: R\$				1.078.879,16
Este imóvel possui débito.				

DOC. 02

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 09:50h do dia 28/11/2017 - Código de controle: 1960598

346

05 - DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA

ANEXO - II



347

FOTO Nº 01

Aspecto do final do asfalto na divisa com o imóvel nº 1287 da
Rua Álvaro de Lacerda Chaves.



[Handwritten signature]

349

FOTO Nº 02

Aspecto do acesso ao sítio em questão.

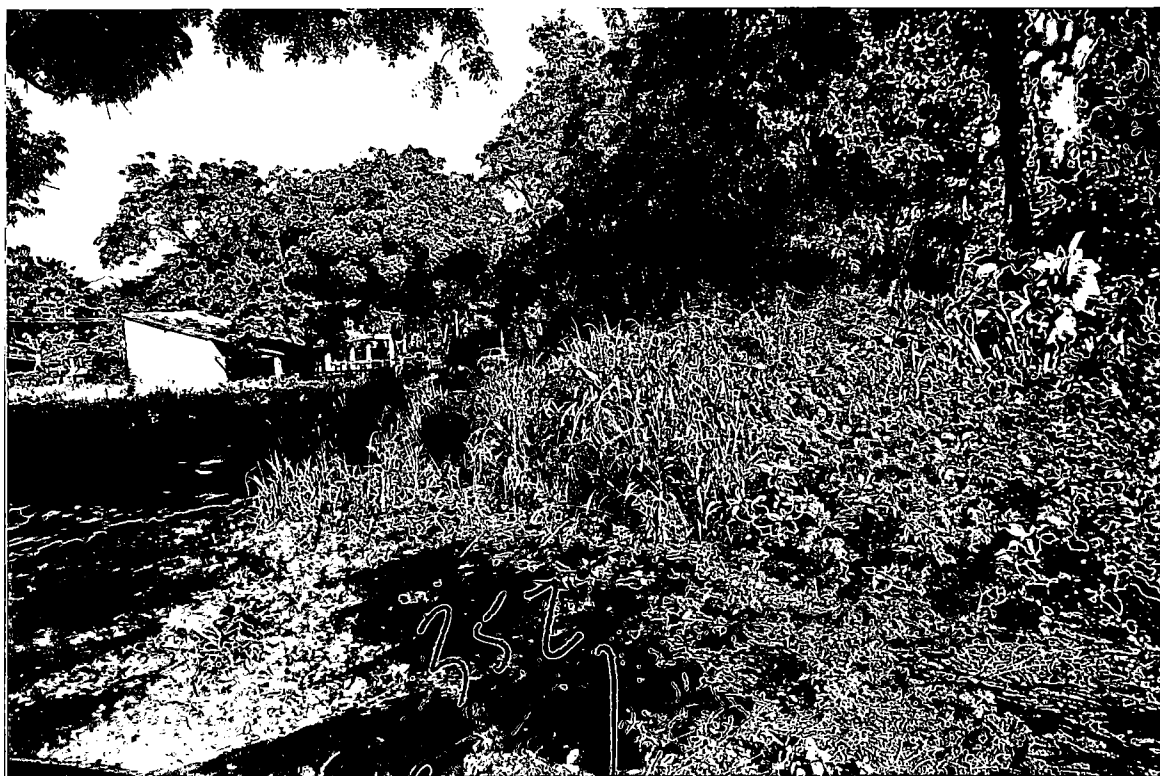


[Handwritten signature]

351
✓

FOTO Nº 03

Aspecto do acesso ao sítio em questão.



Handwritten signature or initials.

353

FOTO Nº 04

Aspecto do acesso a residência existente.

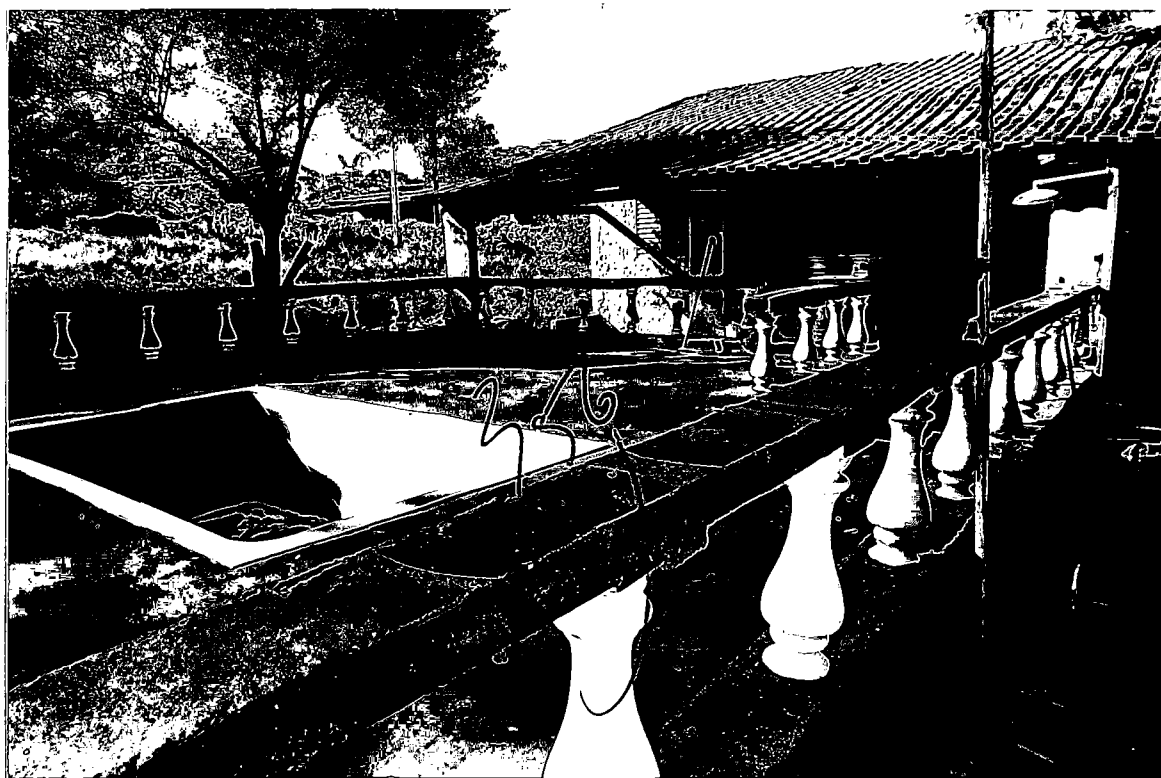


[Handwritten signature]

355

FOTO Nº 05

Aspecto da piscina existente.



[Handwritten signature]

357

FOTO Nº 06

Aspecto da residência existente.



[Handwritten signature]

359

FOTO Nº 07

Aspecto da sala e cozinha do imóvel.



[Handwritten signature]

361
J

FOTO Nº 08

Aspecto do banheiro do imóvel.



[Handwritten signature]

363
U

FOTO Nº 09

Aspecto do dormitório do imóvel.



[Handwritten signature]