

# LAUDO PERICIAL

**CARTÓRIO:** Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto – SP.

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial –  
Despesas Condominiais  
Processo n.º 1013411-64.2022.8.26.0506

**REQUERENTE:** Condomínio Parque Residence

**REQUERIDO:** Leandro Dias de Souza Bluhm.

**OBJETO:** Avaliação de Imóvel urbano.

**VISTORIA:** Realizada em 14 de abril de 2026.

## ÍNDICE GERAL

**01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS**

**02 - CARACTERIZAÇÃO**

**03 - AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO**

**04 - ANEXO - I - DOCUMENTAÇÃO**

**05 - ANEXO - II – DOCUMENTAÇÃO  
FOTOGRAFICA**

## **01 – CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar e avaliar o imóvel em questão, conforme determinação judicial e seguindo os preceitos das normas da ABNT.

A Perícia observou ser o imóvel residencial, urbano, tendo a seguinte localização: Alameda Francisco Cristófani nº 795, no Condomínio Edifício Parque Residence, em Ribeirão Preto – SP. (vide foto 01 no anexo-II).

Este trabalho foi elaborado com base no grau II de Fundamentação.

## **02 – CARACTERIZAÇÃO**

O imóvel em questão foi vistoriado apenas externamente pela Perícia (por estimativa e semelhança devidamente normatizado), em virtude de encontrar-se fechado por longo tempo e apresentando as seguintes características:

### ***PRÉDIO RESIDENCIAL VERTICAL PLURIFAMILIAR:***

Unidade autônoma designada como apartamento nº 207, situada no 2º pavimento ou 1º andar do Bloco 07 do Edifício Parque Residence, sito à Alameda Francisco Cristófani nº 795, nesta Cidade, com área privativa de 45,88m<sup>2</sup>, área de uso comum de 60,095m<sup>2</sup> totalizando uma área de 105,975m<sup>2</sup>, com um coeficiente de proporcionalidade nas áreas comuns e no terreno de 0,003739518 %, confrontando pela frente com o hall social e apartamento nº 205; fundos e lado direito com áreas comuns do condomínio e lado esquerdo com o apartamento nº 208. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 207 que possui área privativa de 11,75m<sup>2</sup> e área comum de 1,539m<sup>2</sup>, totalizando uma área de 13,289m<sup>2</sup>, correspondendo uma fração ideal de 0,000095770 no terreno e nas coisas de uso comum, cadastrado na Municipalidade sob nº 291.562 e registrado no 2º CRI de Ribeirão Preto, sob nº 158.023.

O empreendimento foi edificado sobre uma área de terras medindo 21.079,31m<sup>2</sup> e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12.331, livro 3, Registro Auxiliar.

***BENFEITORIAS EXISTENTES:*** A Perícia em vistoria realizada no local, observou ter o apartamento acima citado os seguintes cômodos: dois dormitórios, tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex com massa corrida, venezianas em alumínio e portas em madeira; uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex com massa corrida, porta em madeira e em alumínio; uma cozinha tendo piso de cerâmica esmaltada, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, pintura látex sobre massa corrida no teto, pia de granito com cuba inox, e gabinete, armários suspensos, com portas em madeira e caixilho em alumínio; uma área de serviços acoplada à cozinha com o mesmo acabamento e tanque de louça; um banheiro social tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes revestidas com revestimento cerâmico até o teto, box com chuveiro e porta de vidro temperado, lavatório com cuba de louça embutida em base de mármore travertino, vaso sanitário, caixilho de alumínio e porta em madeira; O hall de entrada do bloco tem piso de cerâmica esmaltada, soleira de granito caixilho de alumínio.

O imóvel apresenta um bom estado de conservação. A área comum é composta por um salão de festas, parquinho, uma guarita, quadra esportiva, tendo uma área privativa de 45,88m<sup>2</sup>. (Vide fotos 02 à 14 no anexo-II).

Informações prestadas pelo Sr. Kennedy zelador do referido condomínio.

### ***03 – AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO***

#### ***03.1 AVALIAÇÃO***

Para a avaliação do imóvel em questão, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado por Fatoração, devidamente normatizado pela ABNT e efetuou uma pesquisa de mercado, para apartamentos no mesmo condomínio, com as mesmas características, e obtendo os valores abaixo:

#### ***Pesquisa:***

- A) Fonte: Mactem Imóveis  
Local: Condomínio Parque Residense  
Valor: 150.000,00  
Área: 45,00 m<sup>2</sup>  
Código: 10469 – Mactem Imóveis  
Oferta
- B) Fonte: Mactem Imóveis  
Local: Condomínio Parque Residense  
Valor: 150.000,00  
Área: 45,88 m<sup>2</sup>  
Código: 8958 – Mactem Imóveis  
Oferta
- C) Fonte: Mactem Imóveis  
Local: Condomínio Parque Residense  
Valor: 175.000,00  
Área: 49,00 m<sup>2</sup>  
Código: 8038 – Condomínio Parque Residense  
Oferta
- D) Fonte: ImóvelWeb  
Local: Condomínio Parque Residense  
Valor: 185.000,00  
Área: 47,00m<sup>2</sup>  
Código: AP 10003 – Trade Imobiliária  
Oferta
- E) Fonte: ImóvelWeb  
Local: Condomínio Parque Residense  
Valor: 180.000,00  
Área: 45,00 m<sup>2</sup>  
Código: 70-S – Varanda Nova Imobiliária  
Oferta

NOTA: Dados compilados na Internet em (16/04/2026).

Coefficientes utilizados na planilha no anexo-I:

CL = coeficiente de localização para correção dos valores utilizados como parâmetros para homogeneização

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\$ 3.260,00 / m<sup>2</sup>.

Vu = Valor unitário básico apurado na planilha do anexo-I deste laudo.

$$Vu = R\$ 3.260,00 / m^2$$

Valor do imóvel (Vi)

$$Vi = Vu \times \text{área} \quad \text{área: } 45,88m^2$$

$$Vi = 3.260,00 \times 45,88 = 150.000,00$$

$$Vi = R\$ 150.000,00$$

O valor apurado para o imóvel é de (cento e cinquenta mil reais).

### 3.2 – FINALIZAÇÃO

Portanto, o valor do imóvel apurado neste trabalho é de: **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), válido para a data deste Laudo.**

Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que se compõe de sete 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, 16 de abril de 2.026

***Sílvio Alves Fontes***  
***Perito Judicial***  
***Engenheiro Civil-CREA 0600.49645-1***

## **04 - DOCUMENTAÇÃO**

**ANEXO - I**

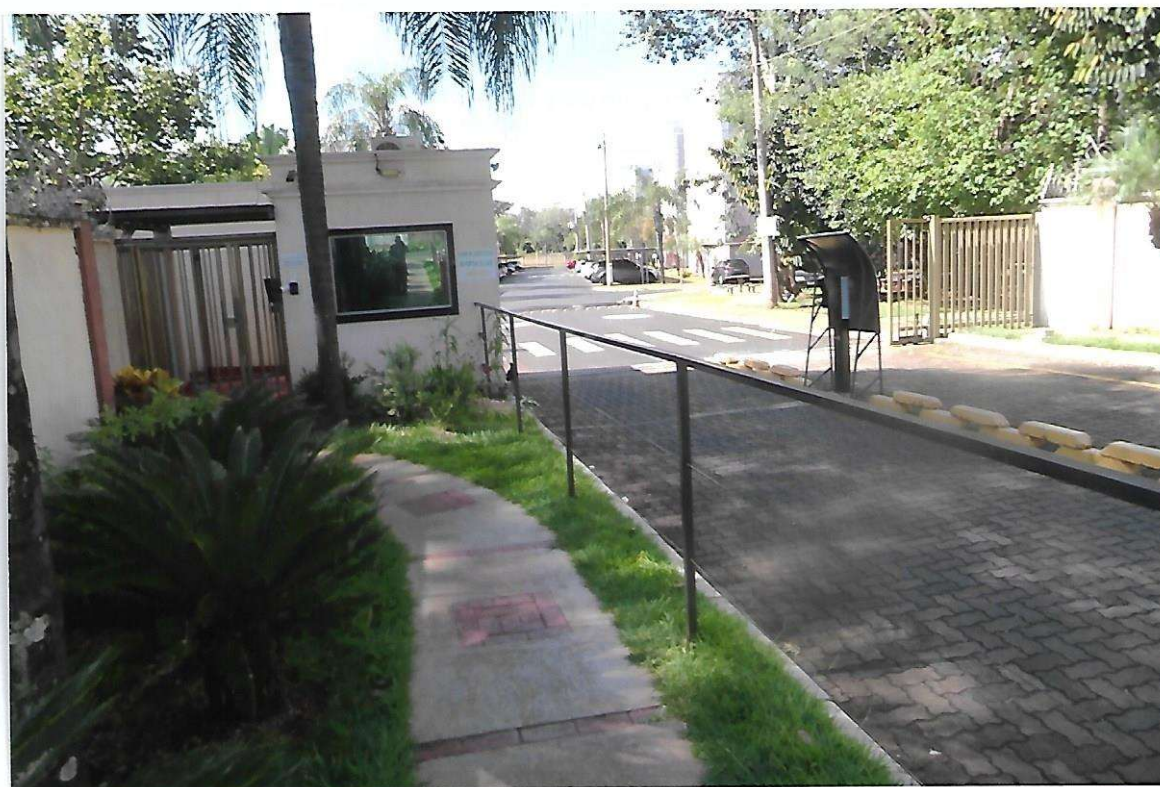
| <b>TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</b><br><b>APARTAMENTOS NO CONDOMÍNIO PARQUE REDIDENSE EM RIBEIRÃO PRETO-SP</b> |            |         |                |          |      |                   |      |      |               |                          |
|---|------------|---------|----------------|----------|------|-------------------|------|------|---------------|--------------------------|
| DADO  | VALOR RS   | ÁREA m2 | VALOR/ m2 (RS) | TEST ADA | CL   | Cf                | CP   | Ftr  | Ff            | VALOR HOMOGENEIZADO (RS) |
| A   | 150.000,00 | 45,00   | 3.333,33       | 1,00     | 1,00 | 1,00              | 1,00 | 1,00 | 0,90          | 3.000,00                 |
| B   | 150.000,00 | 45,88   | 3.269,00       | 1,00     | 1,00 | 1,00              | 1,00 | 1,00 | 0,90          | 2.942,00                 |
| C   | 175.000,00 | 49,00   | 3.571,00       | 1,00     | 1,00 | 1,00              | 1,00 | 1,00 | 0,90          | 3.214,00                 |
| D   | 185.000,00 | 47,00   | 3.936,00       | 1,00     | 1,00 | 1,00              | 1,00 | 1,00 | 0,90          | 3.542,00                 |
| E   | 180.000,00 | 45,00   | 4.000,00       | 1,00     | 1,00 | 1,00              | 1,00 | 1,10 | 0,90          | 3.600,00                 |
| <b>Vub = MÉDIA PROVISÓRIA</b>   |            |         |                |          |      |                   |      |      |               | <b>3.260,00</b>          |
| <b>SANEANDO A MÉDIA</b>   |            |         |                |          |      |                   |      |      |               |                          |
| <b>LIMITE SUPERIOR = LS</b>   |            |         |                |          |      |                   |      |      |               | <b>4.238,00</b>          |
| <b>LIMITE INFERIOR = LI</b>   |            |         |                |          |      |                   |      |      |               | <b>2.282,00</b>          |
| <b>MÉDIA SANEADA</b> <b>TODOS OS DADOS VÁLIDOS</b>  |            |         |                |          |      |                   |      |      |               | <b>3.260,00</b>          |
| <b>PROCESSO Nº 1013411-64.2022.8.26.0506</b>  |            |         |                |          |      | <b>14/04/2026</b> |      |      | <b>DOC.01</b> |                          |

**05 - DOCUMENTAÇÃO**  
**FOTOGRAFICA**

**ANEXO - II**

**FOTO Nº 01**

**Aspecto da fachada do imóvel**



**FOTO Nº 02**

**Aspecto da área gourmet do imóvel**



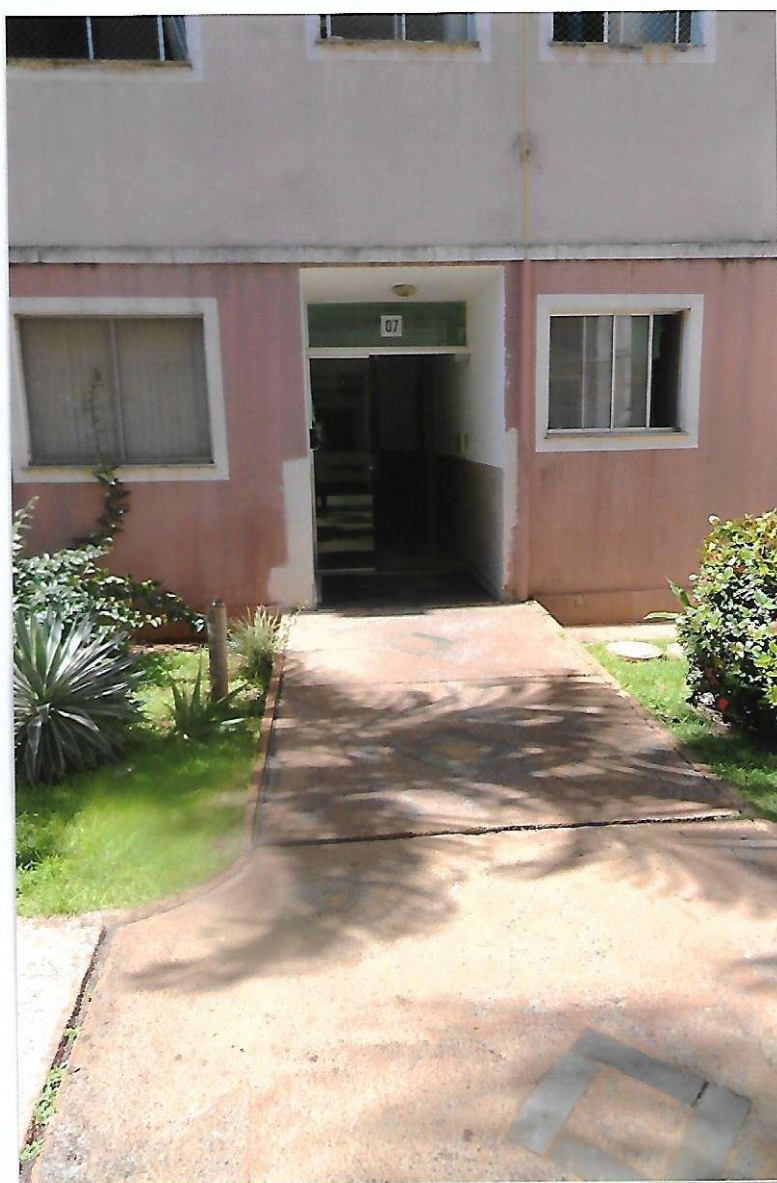
**FOTO Nº 03**

**Aspecto da quadra esportiva do imóvel**



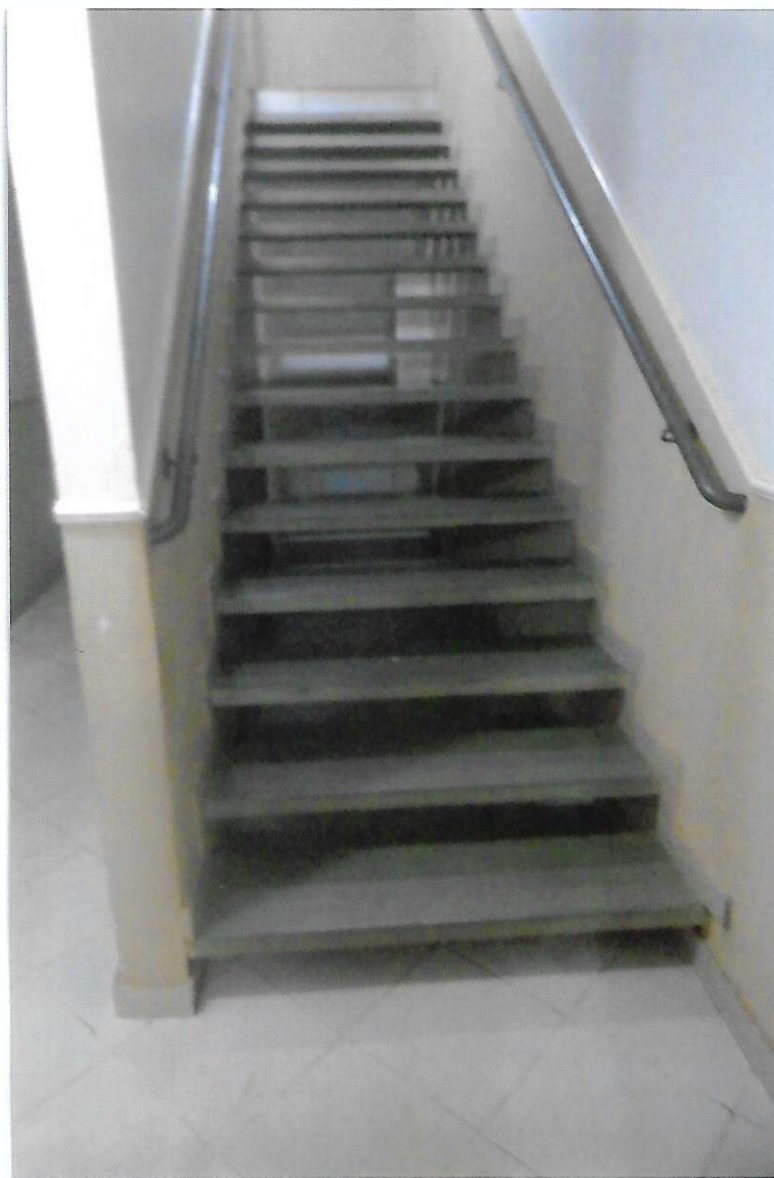
**FOTO Nº 04**

Aspecto da fachada do bloco 07 do imóvel



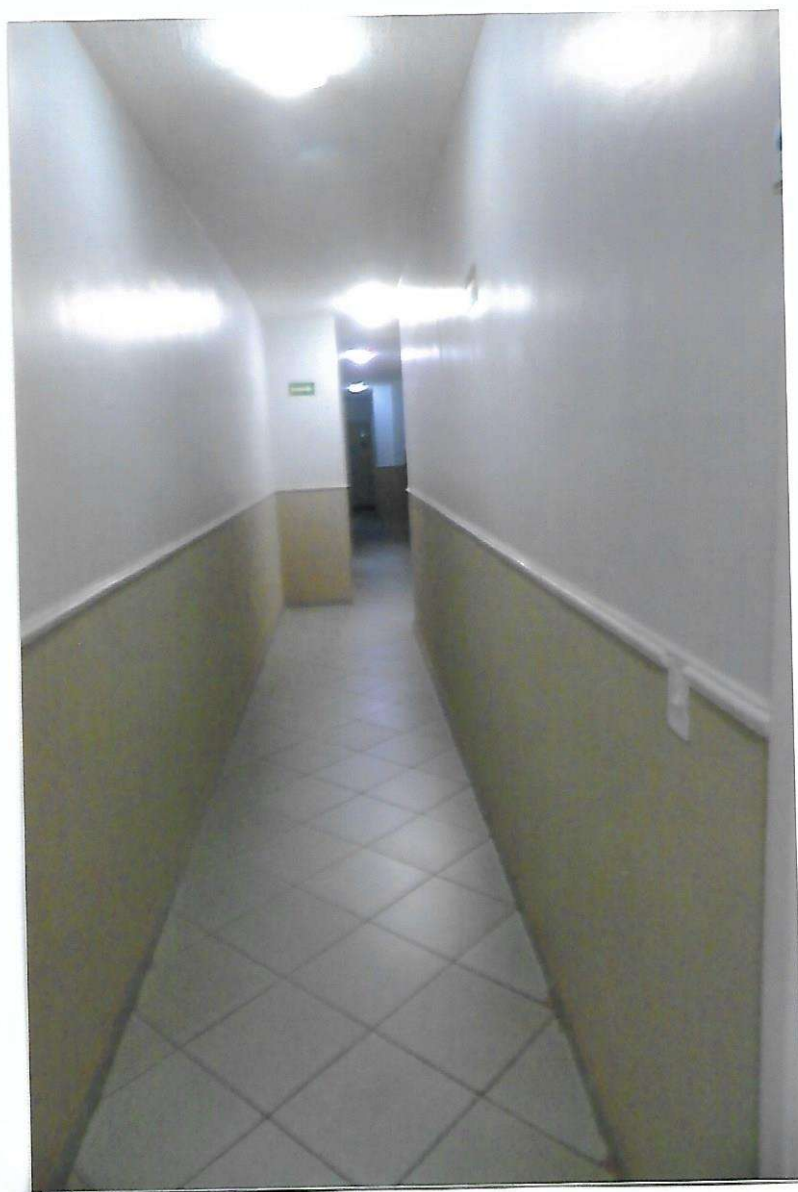
**FOTO Nº 05**

Aspecto da escada de acesso ao 1º andar do imóvel



**FOTO Nº 06**

Aspecto do corredor social de entrada do imóvel



**FOTO Nº 07**

Aspecto do acesso ao apartamento 207 do imóvel



**FOTO N° 08**

Aspecto do bloco 07 do imóvel

