

Exma. Sra. Dra.

MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de
Ribeirão Preto - SP

Silvio Alves Fontes, Engenheiro Civil – CREA
0600.49645-1, Perito deste Juízo, honrado pela nomeação nos autos do
processo nº 0960437-02.2012.8.26.0506, Ação: Execução de Título
Extrajudicial – Espécies de Contrato, promovida por Conjunto Habitacional
Jucelino Kubistchek - I, contra Argeu Sérgio dos Santos, tendo elaborado o
seu Laudo Pericial Avaliatório, vem respeitosamente, solicitar sua juntada aos
autos.

Nestes termos
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 24 de abril de 2.025.u

Silvio Alves Fontes
Perito Judicial

LAUDO PERICIAL

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

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial– Espécies de Contratos.
Processo n.º 0960437-02.2012.8.26.0506.

EXEQUENTE: Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek - I.

EXECUTADO: Argeu Sérgio dos Santos.

OBJETO: Caracterização e Avaliação de Imóvel Urbano.

VISTORIA: Realizada em 23 de abril de 2025

ÍNDICE GERAL

01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

02 - CARACTERIZAÇÃO

03 - AVALIAÇÃO

04 – ANEXO – I (DOCUMENTAÇÃO)

05 – ANEXO – II (DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA)

01 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

A Perícia observou ser o imóvel em questão, urbano, tendo a seguinte localização: Rua Rio Paraguaçu nº 1.265 apartamento 123A – bloco “1”, no bairro Ipiranga – Nesta-SP.

(vide fotos 01, 02, 03 e 04 no anexo-II).

02 – CARACTERIZAÇÃO

UMA ÁREA DE TERRAS COM EDIFICAÇÃO: situada na cidade de Ribeirão Preto - SP, à Rua Rio Paraguaçu nº 1265, no bairro Vila Virgínia, lado ímpar da numeração predial, com frente para a citada Rua, com a seguinte descrição perimétrica: inicia no ponto 02, localizado na divisa da propriedade da CDHU e no alinhamento predial da Rua Rio Paraguaçu, distante 56,14m do ponto F1 original da área, ponto de concordância com a Rua Japurá; deste ponto segue confrontando com a Rua Rio Paraguaçu com azimute $128^{\circ}59'39''$ distância de 42,04m até o ponto 09 localizado na divisa da área verde “B”; deste ponto deflete à direita; deste ponto deflete à direita e segue com azimute $219^{\circ}12'56''$ distância de 14,05m até o ponto 10; deste ponto deflete à esquerda com azimute de $129^{\circ}12'56''$ distância de 30,82m até o ponto 11 localizado na divisa da propriedade de Jábali Aude Construções Ltda. (gleba “B”), confrontando do ponto 09 ao ponto 11 com área verde “B”; do ponto 11 deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Jábali Aude Construções Ltda. (gleba “B”) com azimute de $219^{\circ}22'24''$ distância de 91,80m até o ponto 12 localizado na divisa do imóvel de domínio público; deste ponto deflete à direita e segue com azimute de $309^{\circ}12'56''$ distância de 20,06m até o ponto 13; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute de $219^{\circ}12'56''$ distância de 20,28m até o ponto 14 na divisa de propriedade de Paraíba Comércio de Cereais Ltda., confrontando do ponto 12 ao ponto 14 com imóvel de domínio público; deste ponto deflete à direita confrontando com imóvel de propriedade de Paraíba Comércio de Cereais Ltda. com azimute de $308^{\circ}25'03''$ na distância de 57,55m até o ponto original da área F6A localizado na divisa da propriedade do CDHU, deste ponto deflete à direita

e segue com azimuth de 39°04'20" na distância de 36,90m até o ponto 04; deste ponto deflete à direita e segue com azimuth de 129°12'56" na distância de 5,14m até o ponto 03; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimuth de 39°12'56" na distância de 89,97m até o ponto 02 onde teve início a presente descrição perimétrica, confrontando F6A ao ponto 02 com propriedade da CDHU, encerrado uma área de 8.535,40m², localizado no lado ímpar da numeração predial da Rua Rio Paraguaçu, na quadra delimitada pelas Ruas Japurá, Tapajós, Carolina Maria de Jesus e Rio Paraguaçu, cadastrada na Prefeitura local sob nº 199.710 e registrada no 1º CRI de Ribeirão Preto, sob nº 125.935.

BENFEITORIAS: existe erigido no bloco "1" um apartamento em um edifício plurifamiliar vertical, denominado apartamento 123A, composto por: uma vaga descoberta para veículo no estacionamento do Condomínio; uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, porta social em ferro e vidro, caixilho de ferro e vidro; uma cozinha com piso de cerâmica esmaltada, revestimento cerâmico até o teto, teto pintado com tinta látex sem massa corrida, pia com cuba em mármore sintético em tampo de mármore sintético com gabinete e armários metálicos suspensos, porta e caixilho de ferro; uma área de serviços acoplada, com o mesmo acabamento da cozinha, tanque de mármore sintético de parede, caixilho de ferro ; um hall íntimo com o mesmo acabamento da sala; dois dormitórios tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e tetos pintados com tinta látex sem massa corrida, porta em madeira e veneziana de ferro, sem armários embutidos; um banheiro social com piso de cerâmica esmaltada e azulejos até o teto, vaso sanitário, lavatório de parede, chuveiro com box sem porta, porta de passagem em madeira e caixilho de ferro.

A escada de acesso é cimentada e o patamar social tem caixilho de ferro e piso cimentado. (vide fotos 05, 06, 07, 08 e 09 no anexo-II).

O imóvel em questão está em bom estado de conservação e tem uma área privativa de 46,00m².

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 unitário do imóvel em avaliação, segundo as características apresentadas quando da vistoria realizada:

PESQUISA:

- A) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Rio Paraguaçu
Valor: R\$ 160.000,00
Área: 48,00m²
Código: AP7887 – ANDRADE & MENEZES NEG. IMOB.
Oferta
- B) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Rio Paraguaçu
Valor: R\$ 155.000,00
Área: 45,00m²
Código: V 3793– IMOBILIÁRIA TRADE Ltda.
Oferta
- C) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Rio Paraguaçu
Valor: R\$ 160.000,00
Área: 46,00m²
Código: 28735 – IMOBILIÁRIA CANAH
Oferta
- D) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Rio Paraguaçu
Valor: R\$ 159.000,00
Área: 46,00m²
Código: V 161600 – Lago Imobiliária
Oferta
- E) Fonte: Viva Real Imóveis
Local: Rua Rio Paraguaçu
Valor: R\$ 158.000,00
Área: 47,00m²
Código: RE 0873451 – Lopes Roberto Koury (corretor)
Oferta

F) Fonte: ZAP Imóveis
Local: Rua Rio Paraguaçu
Valor: R\$ 140.000,00
Área: 42,00m²
Código: AP032433 –Imobiliária Cesar Paschoal
Oferta

Dados compilados da internet no dia 05/04/2025.

Coefficientes utilizados na planilha no anexo-I:

Cpd = coeficiente de padrão

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\$ 3.061,00 / m².

Vu = valor unitário apurado.

$$Vu = R\$ 3.061,00 / m^2$$

VALOR DO IMÓVEL (Vi)

$Vt = A \times Vu$, onde A = área do imóvel em questão: 46,00m².

$$Vi = 46,00 \times 3.061,00 = 140.806,00$$

Portanto o valor do imóvel apurado neste trabalho foi:

$$Vi = R\$ 140.806, 00$$

(cento e quarenta mil, oitocentos e seis reais).

Válido para a data deste Laudo

04 –FINALIZAÇÃO

A Perícia apurou neste trabalho o valor de R\$ 140.806,00 para o imóvel, válido para a data deste Laudo.

Este trabalho foi elaborado segundo o grau II de fundamentação.

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, 24 de abril de 2.025

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

04 – DOCUMENTAÇÃO

ANEXO - I

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES
APARTAMENTOS NO CONJUNTO HABITACIONAL JUCELINO KUBISTCHEK - I

DADO	VALOR R\$	ÁREA m2	VALOR/ m2 (R\$)	TEST ADA	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENE IZADO (R\$)
A	160.000,00	48,00	3.333,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.000,00
B	155.000,00	45,00	3.444,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.100,00
C	160.000,00	46,00	3.478,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.130,00
D	159.000,00	46,00	3.478,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.111,00
E	158.000,00	47,00	3.362,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.025,00
F	140.000,00	42,00	3.333,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.000,00

Vub = MÉDIA PROVISÓRIA 3.061,00

SANEANDO A MÉDIA

LIMITE SUPERIOR = LS 3.979,30

LIMITE INFERIOR = LI 2.142,70

MÉDIA SANEADA TODOS OS DADOS VÁLIDOS 3.061,00

PROCESSO Nº 0033264-02.2012.8.26.0506

05/04/2025

DOC.01

05 - DOCUMENTAÇÃO **FOTOGRAFICA**

ANEXO - II

FOTO Nº 01

Aspecto da fachada do Condomínio

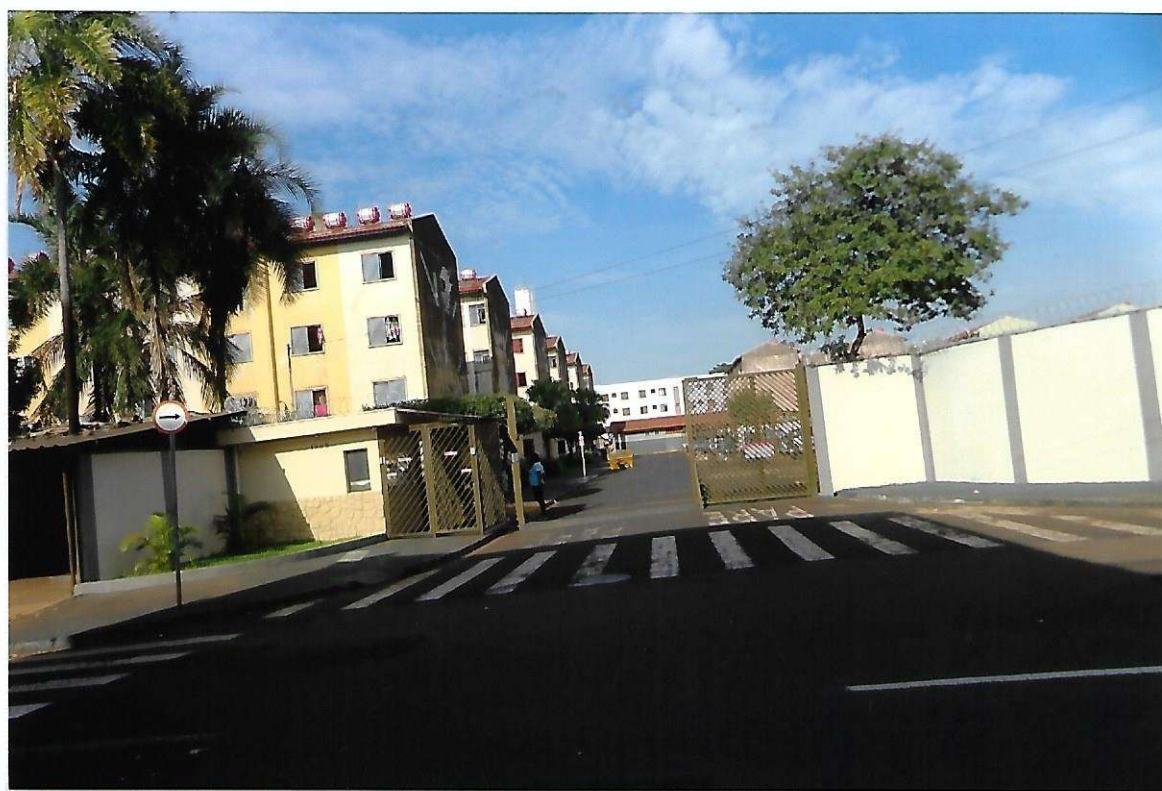


FOTO Nº 02

Aspecto da fachada do Bloco - 01

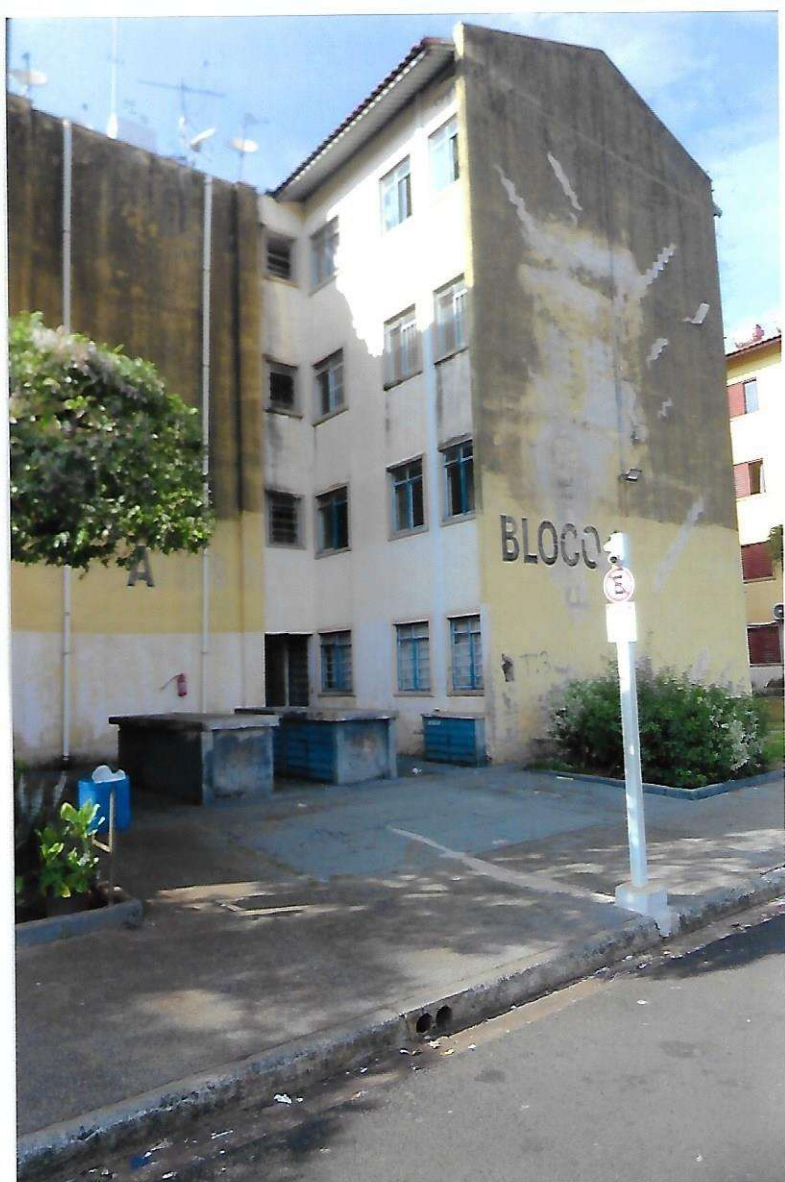


FOTO Nº 03

Aspecto do acesso à unidade 123A

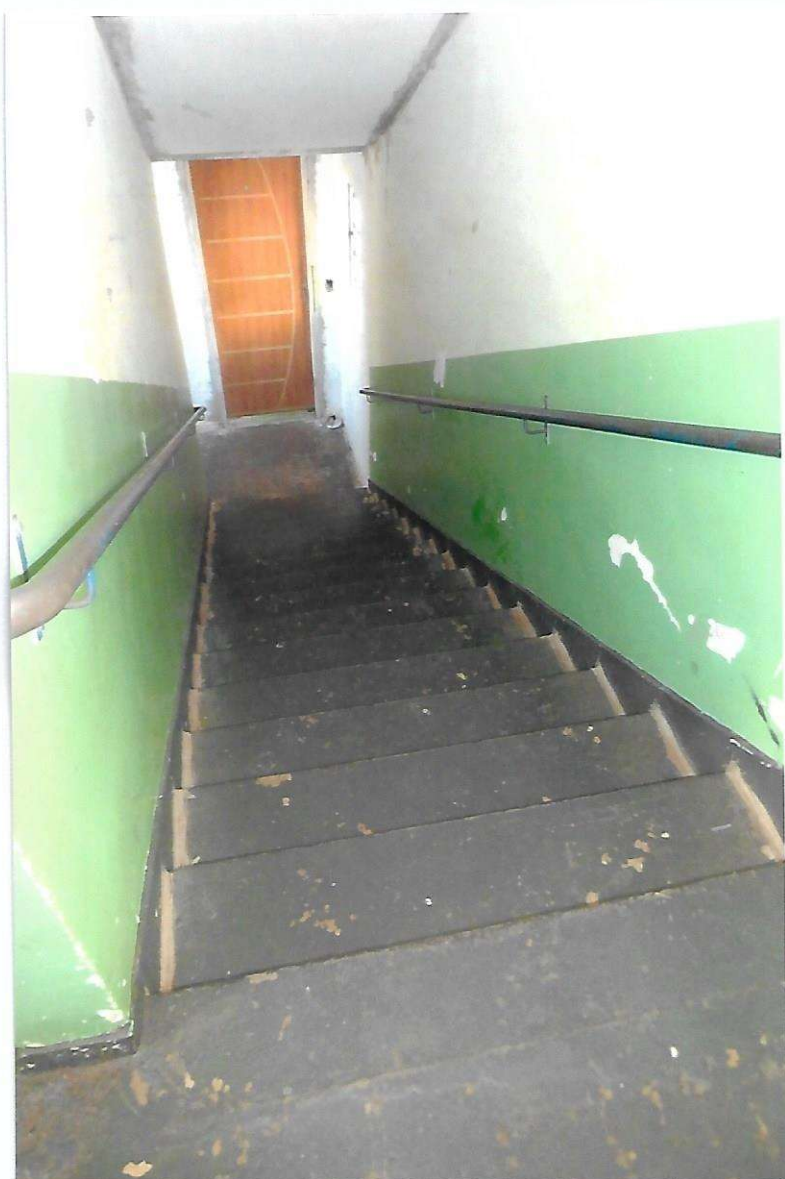


FOTO Nº 04

Porta de acesso à sala do imóvel

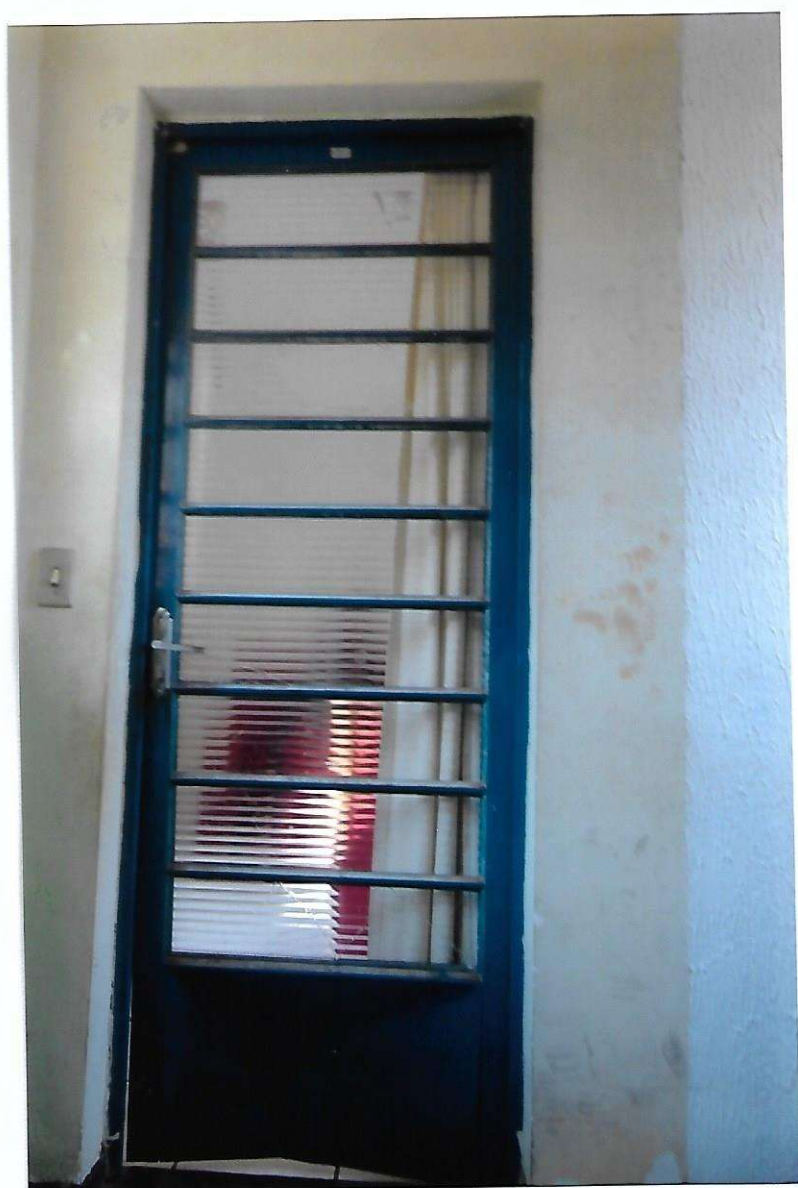


FOTO Nº 05

Aspecto da sala do imóvel

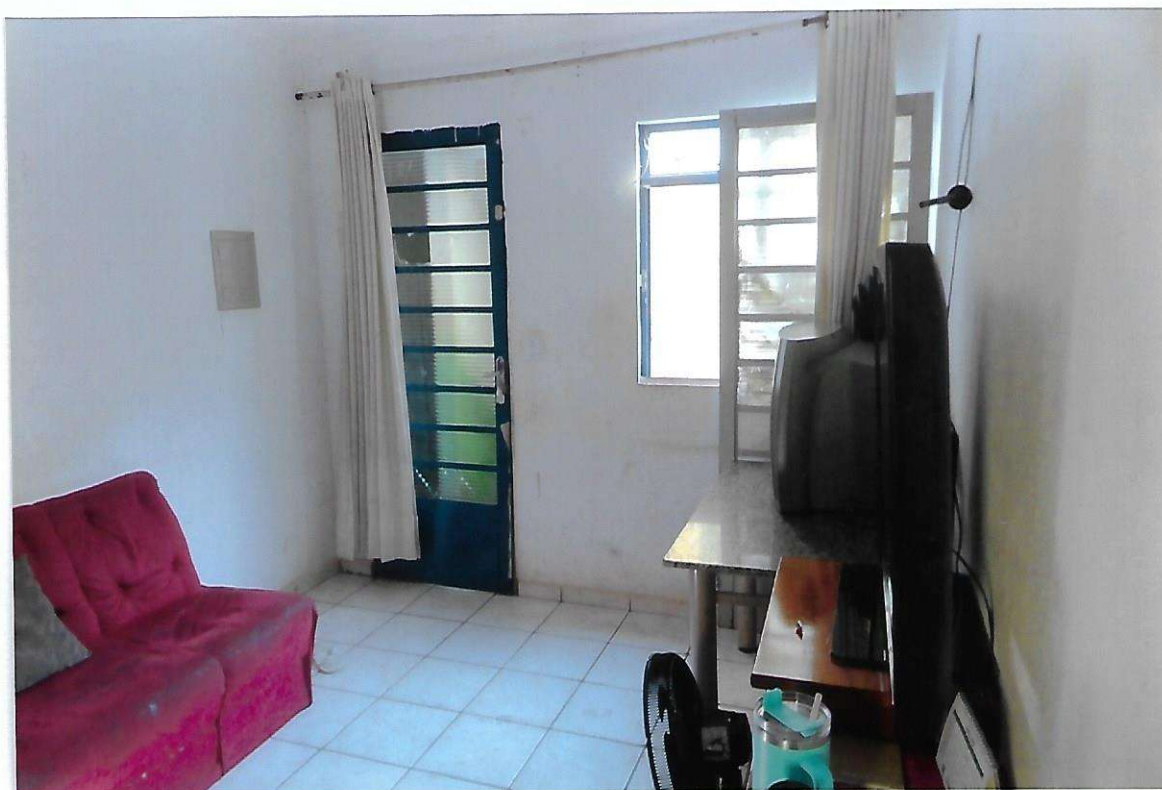


FOTO Nº 06

Aspecto do dormitório do imóvel

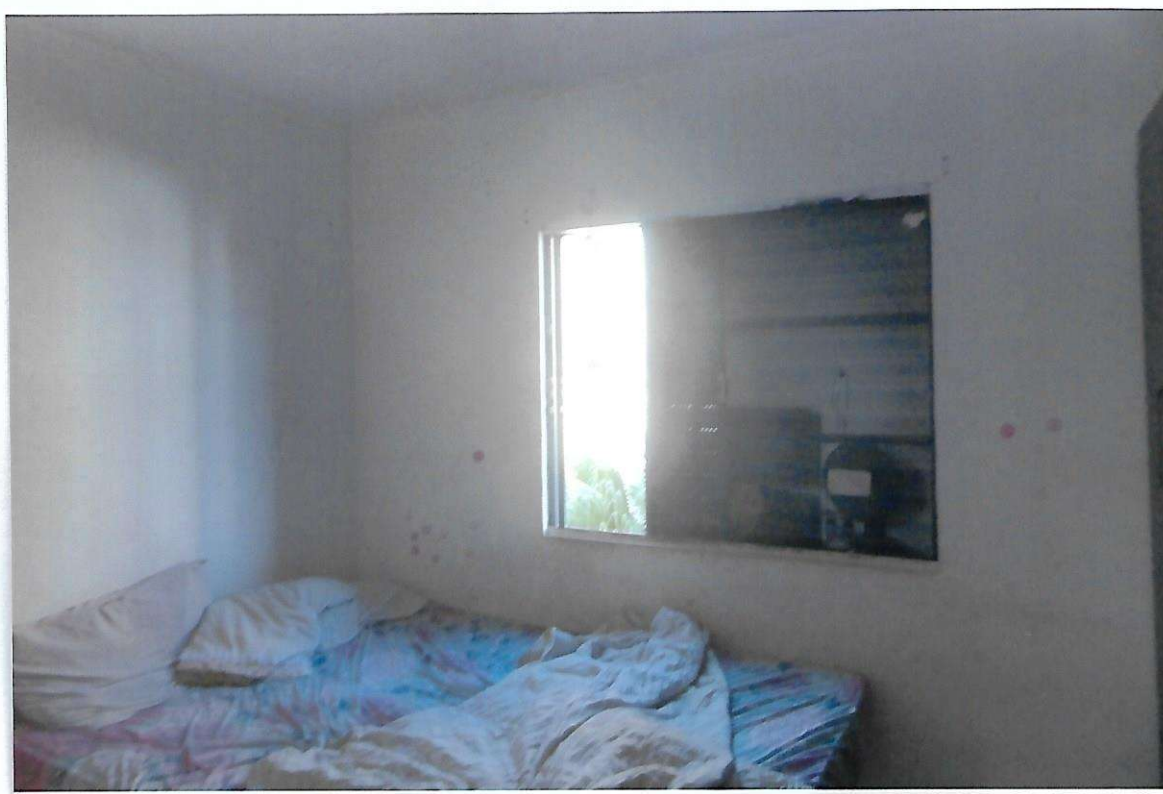


FOTO Nº 07

Aspecto do banheiro social do imóvel

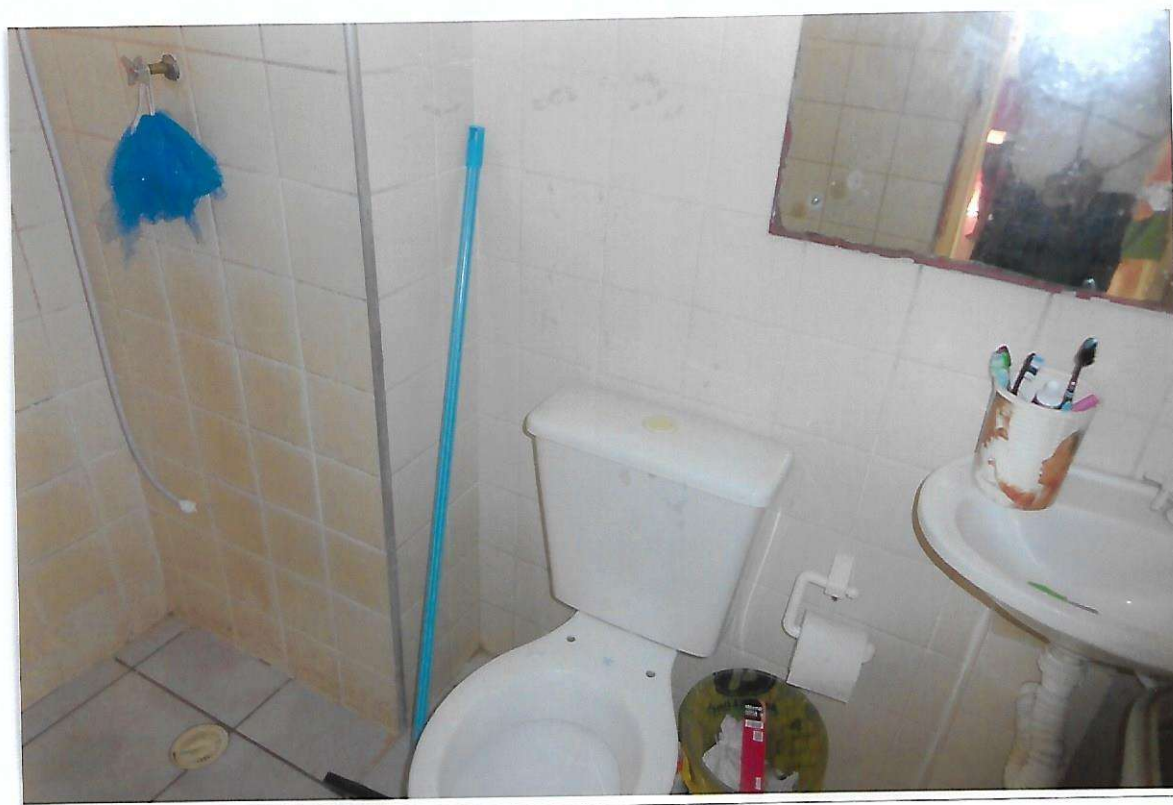


FOTO Nº 08

Aspecto da cozinha do imóvel

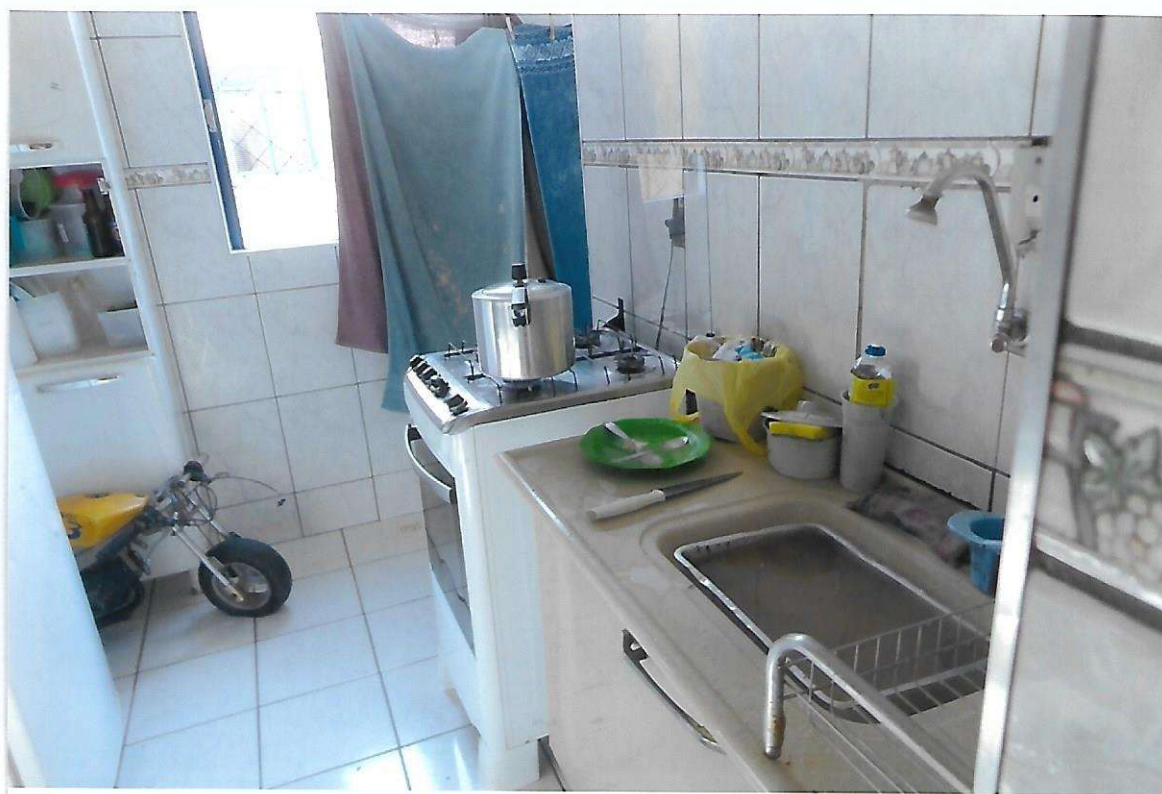
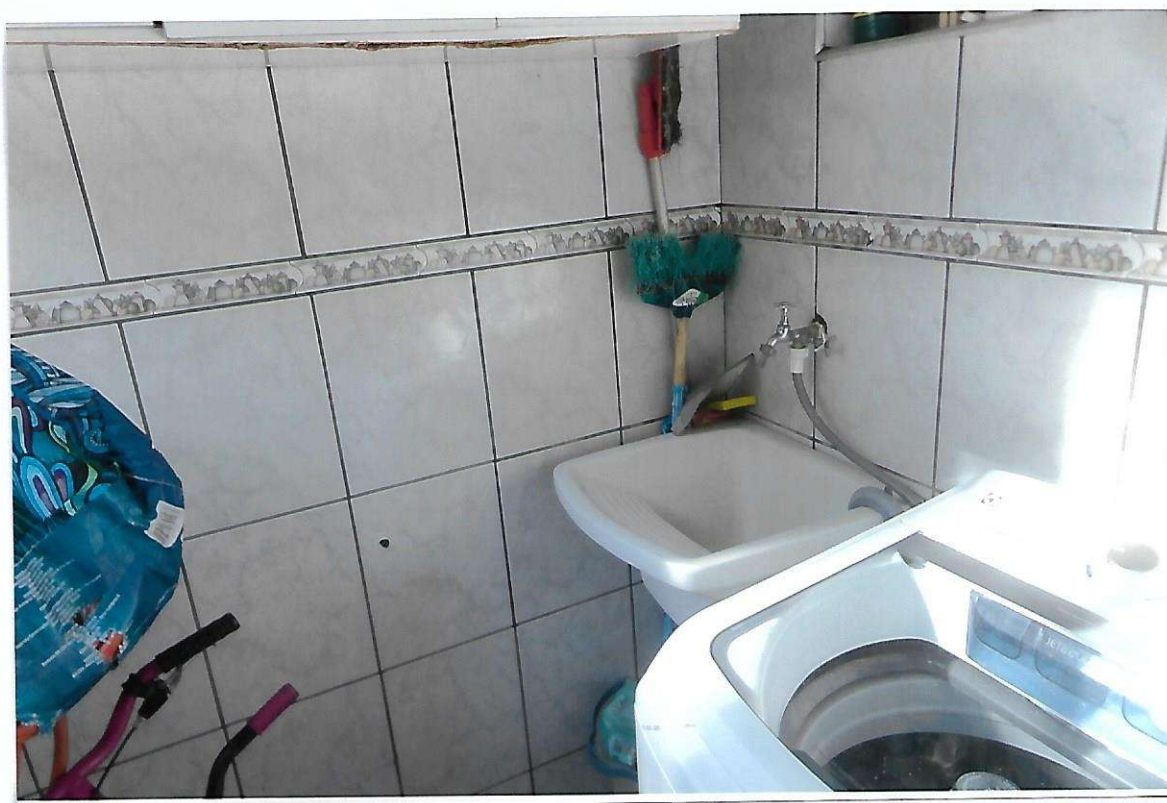


FOTO Nº 09

Aspecto da área de serviços do imóvel



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 140.806,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Abril/2025 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

487 dias

1,059654

Percentual correspondente

487 dias

5,965407 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 149.205,65

Sub Total

(=)

R\$ 149.205,65

Valor total

(=)

R\$ 149.205,65

[Retornar](#) [Imprimir](#)



-25%

-21%

R\$ 69,90

R\$ 129,99

~~R\$ 39,99~~

R\$ 125,90

R\$ 29,99

~~R\$ 75,99~~