

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 mais de trinta 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 1007998-46.2017.8.26.0506

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQUERENTE: PARQUE ROSÁRIO DO SUL
REQUERIDA : PATRICIA FÁTIMA GOMES ARENA

INDICE

- 01 – OBJETIVO
 - 02 – FONTES
 - 03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
 - 04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA
 - 05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - 06 – AVALIAÇÃO
 - 06.1 – Metodologia
 - 06.2 – Cálculo do valor
 - 07 – CONCLUSÃO
 - 08 – TERMO DE ENCERRAMENTO
- ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

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 do apartamento nº 106, Bloco 6, do Parque Rosário do Sul, localizado na Rua João Mobiglia, nº 325, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 165.139 junto ao 2º C.R.I. local, e de propriedade da requerida.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria do imóvel e circunvizinhança.

02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local.

02.3 – Matrícula nº 165.139 junto ao 2º C.R.I. local, apresentada às fls. 134/136 dos autos.

02.5 – Norma Brasileira para avaliação de imóveis urbanos.

02.6 – 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.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



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.

04 – CONDIÇÕES DE INFRA-ESTRUTURA URBANA

A Rua João Mobiglia é pavimentada com capeamento de asfalto em boas condições, e dispõe ainda dos seguintes serviços urbanos básicos:

- Rede de distribuição de água e coleta de esgoto.
- Rede de distribuição de energia elétrica.
- Rede telefônica.
- Iluminação pública a vapor de mercúrio.
- Passeios pavimentados.
- Transporte coletivo nas imediações.

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

05.1 – Prédio

O Condomínio Parque Rosário do Sul possui dez (10) torres de apartamentos, portaria, espaço gourmet, salão de festas e playground, e cada bloco é constituído por um prédio revestido externamente e com pintura em látex, contendo quatro (04) pavimentos, sendo um pavimento térreo e três pavimentos superiores, com oito (08) apartamentos por andar, contendo, em cada pavimento, um hall de entrada, corredor de circulação e escada (vide FOTOS 01/03).

05.2 – Apartamento

O apartamento em questão está localizado no andar térreo, e possui internamente: UMA SALA e DOIS DORMITÓRIOS com piso esmaltado, paredes e laje com látex; UM BANHEIRO com piso esmaltado, paredes com azulejo até o teto, forro de gesso com látex, um vaso sanitário branco e um lavatório de granito (vide FOTO 04); UMA COZINHA e UMA ÁREA DE SERVIÇO com piso esmaltado, paredes com azulejo até o teto, laje com látex, um tanque de louça e uma pia de granito.

Este apartamento possui ainda uma vaga de garagem no estacionamento do condomínio, apresenta uma idade aparente de 05 anos, um estado de conservação regular, e possui as seguintes áreas construídas:

- Área útil	=	48,70m ²
- Área comum	=	46,948m ²

- Área total	=	95,648m ²

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

A avaliação deste imóvel foi elaborada utilizando o método comparativo de dados de mercado, com base em pesquisa de valores de apartamentos localizados no mesmo Condomínio Parque Rosário do Sul e contendo características semelhantes ao imóvel em questão, realizada no mercado imobiliário da região e apresentada a seguir.

Os valores pesquisados foram homogeneizados de acordo com critérios apropriados ao presente caso, considerando o fator de oferta FF = 0,90 para os apartamentos que se encontram à venda, e FF = 1,00 para os apartamentos vendidos.

06.1.1 – Pesquisa de Valores

01) LOCAL: Apartamento no Condomínio Parque Rosário do Sul – 02 dormitórios.
VALOR: R\$ 150.000,00 (oferta) - Código: 173339
DATA : Abril/21

FONTE: Pyramid Imóveis – Fone 2111-8888
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor Homogeneizado: $q1 = (R\$ 150.000,00 \times 0,90) = R\$ 135.000,00$

02) LOCAL: Apartamento no Condomínio Parque Rosário do Sul – 02 dormitórios.
VALOR: R\$ 155.000,00 (oferta) - Código: V24119
DATA : Abril/21

FONTE: Martinelli Imóveis – Fone 3965-4242
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor Homogeneizado: $q2 = (R\$ 155.000,00 \times 0,90) = R\$ 139.500,00$

03) LOCAL: Apartamento no Condomínio Parque Rosário do Sul – 02 dormitórios.
VALOR: R\$ 160.000,00 (oferta) - Código: APP1642
DATA : Abril/21

FONTE: Anaju Imóveis – Fone 3797-3979
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor Homogeneizado: $q3 = (R\$ 160.000,00 \times 0,90) = R\$ 144.000,00$

04) LOCAL: Apartamento no Condomínio Parque Rosário do Sul – 02 dormitórios.
VALOR: R\$ 165.000,00 (oferta) - Código: AP3008
DATA : Abril/21

FONTE: Paula Imóveis – Fone 99115-7668
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor Homogeneizado: $q4 = (R\$ 165.000,00 \times 0,90) = R\$ 148.500,00$

05) LOCAL: Apartamento no Condomínio Parque Rosário do Sul – 02 dormitórios.
 VALOR: R\$ 170.000,00 (oferta) - Código: V18136
 DATA : Abril/21

FONTE: JFC Imóveis – Fone 3877-7030
 Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor Homogeneizado: q5 = (R\$ 170.000,00 x 0,90) = **R\$ 153.000,00**

06) LOCAL: Apartamento no Condomínio Parque Rosário do Sul – 02 dormitórios.
 VALOR: R\$ 175.000,00 (oferta) - Código: V34437
 DATA : Abril/21

FONTE: Martinelli Imóveis – Fone 3965-4242
 Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor Homogeneizado: q6 = (R\$ 175.000,00 x 0,90) = **R\$ 157.500,00**

06.2 – Cálculo do valor do imóvel

MÉDIA DOS VALORES

$$V = \frac{(135.000,00 + 139.500,00 + 144.000,00 + 148.500,00 + 153.000,00 + 157.500,00)}{6} =$$

MÉDIA PROVISÓRIA: V = R\$ 146.250,00

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 102.375,00
- Limite Superior = R\$ 190.125,00

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor do apartamento em questão é:

V = R\$ 146.250,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SINÉSIO SILVIO CALLEGARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2021 às 16:12, sob o número WRPR21701593190. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007998-46.2017.8.26.0506 e código QJXE-xMcS.

07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao apartamento nº 106, Bloco 6, do Parque Rosário do Sul, localizado na Rua João Mobiglia nº 325, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 165.139 junto ao 2º C.R.I. local, o valor total de **R\$ 146.250,00** (Cento e Quarenta e Seis Mil, Duzentos e Cinquenta Reais), válido para o mês de abril de 2.021.

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 15 de abril de 2.021.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI
Perito Judicial
Eng. Civil – CREA 060.111.655.0
MEMBRO TITULAR DO IBAPE nº 434

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 – Condomínio Parque Rosário do Sul.
Rua João Mobiglia, nº 325 - Ribeirão Preto/SP.



FOTO 02 – Imagem aérea do Condomínio Parque Rosário do Sul.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

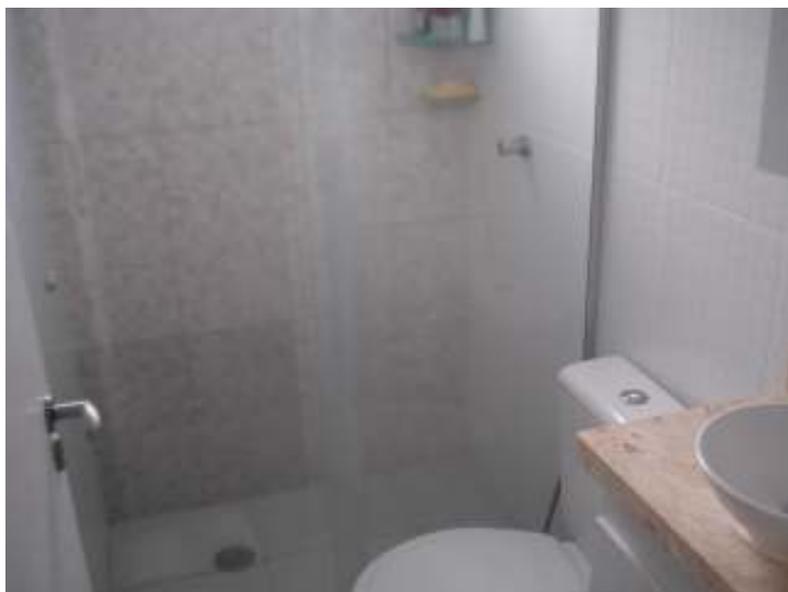
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 03 – Vista do Bloco 06 do Condomínio Parque Rosário do Sul.



FOTO 04 – Vista do banheiro do apartamento em questão.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

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

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo		
Valor Nominal	R\$ 146.250,00	
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.	
Período da correção	Abril/2021 a Junho/2025	
	Dados calculados	
Fator de correção do período	1522 dias	1,274491
Percentual correspondente	1522 dias	27,449108 %
Valor corrigido para 01/06/2025	(=)	R\$ 186.394,32
Sub Total	(=)	R\$ 186.394,32
Valor total	(=)	R\$ 186.394,32

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