

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 quarenta 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 na Nona Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto, elaborou o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DA NONA VARA CÍVEL
PROCESSO Nº 1039942-95.2019.8.26.0506

AÇÃO: EXECUÇÃO

REQUERENTE: CONDOMINIO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO
REQUERIDA : SANDRA DOS SANTOS

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

ANEXO II – DOCUMENTO FORNECIDO PELA CDHU

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



1

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel residencial localizado no Conjunto Habitacional Professor João Rossi, na Rua Antônio Rodrigues de Almeida nº 205, Bloco E, apartamento nº 23-B, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 143.474, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

02 – FONTES

- 02.1 – Vistoria do local e circunvizinhança.
- 02.2 – Pesquisa realizada no mercado imobiliário local.
- 02.3 – Matrícula do imóvel juntada às fls. 105/106 dos autos.
- 02.4 – Informações fornecidas pela CDHU (vide ANEXO II).
- 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 local, ocasião em que foi realizado também o levantamento fotográfico apresentado no ANEXO I deste laudo.

03.2 – O perito acredita que as informações colhidas para possibilitar a elaboração deste laudo foram dadas de boa fé, podendo-se nelas confiar.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



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 Antônio Rodrigues de Almeida é pavimentada com capeamento de asfalto em condições razoáveis, 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 – Apartamento

O apartamento nº 23-B está localizado no primeiro andar, do Bloco E, na Rua Antônio Rodrigues de Almeida nº 205, Conjunto Habitacional Prof. João Rossi (vide FOTOS 01/02), com a área real privativa de 42,23m² e a área real comum de 6,25m², perfazendo uma área real total de 48,48m², possuindo uma sala e dois dormitórios com piso esmaltado, paredes e laje com látex, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço, com piso esmaltado, paredes com azulejo, laje com látex, um vaso sanitário, um lavatório, uma pia e um tanque.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



3

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

A avaliação do imóvel foi determinada através do método comparativo, com base em pesquisa de mercado apresentada a seguir, cujo resultado foi homogeneizado de acordo com critérios apropriados ao presente caso.

Na avaliação do imóvel procurou-se obter junto ao mercado imobiliário da cidade apartamentos a venda com área e características semelhantes (dois dormitórios), e localizados no mesmo conjunto habitacional do imóvel em questão.

Na homogeneização dos valores pesquisados foi considerado o seguinte fator:

a) Fator de Fonte (FF):

Considerando a super-estimativa natural dos valores das ofertas, que geralmente é de 10%.

Para valores de ofertas FF = 0,90.

Para valores de vendas FF = 1,00.

06.1.1 – Pesquisa

1 – LOCAL: Rua Antônio Rodrigues de Almeida – Jardim João Rossi – 02 dormitórios
VALOR: R\$ 117.000,00 (oferta) - DATA: Maio/2024
FONTE: Canah Imóveis – Fone 3237-8100 - CÓDIGO: 24927
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor unitário homogeneizado: $q1 = (117.000,00 \times 0,90) = R\$ 105.300,00$

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



2 – LOCAL: Rua Antônio Rodrigues de Almeida – Jardim João Rossi – 02 dormitórios
VALOR: R\$ 120.000,00 (oferta) - DATA: Maio/2024
FONTE: Ambar Imóveis – Fone 3911-5001 - CÓDIGO: 3027
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor unitário homogeneizado: $q2 = (120.000,00 \times 0,90) = R\$ 108.000,00$

3 – LOCAL: Rua Antônio Rodrigues de Almeida – Jardim João Rossi – 02 dormitórios
VALOR: R\$ 126.000,00 (oferta) - DATA: Maio/2024
FONTE: Canah Imóveis – Fone 3237-8100 - CÓDIGO: 23911
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor unitário homogeneizado: $q3 = (126.000,00 \times 0,90) = R\$ 113.400,00$

4 – LOCAL: Apartamento no Jardim João Rossi – 02 dormitórios
VALOR: R\$ 130.000,00 (oferta) - DATA: Maio/2024
FONTE: Lago Imóveis – Fone 3211-8330 - CÓDIGO: V201734
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor unitário homogeneizado: $q4 = (130.000,00 \times 0,90) = R\$ 117.000,00$

5 – LOCAL: Apartamento no Jardim João Rossi – 02 dormitórios
VALOR: R\$ 125.000,00 (oferta) - DATA: Maio/2024
FONTE: Andrade e Menezes Imóveis – Fone 3211-8330 - CÓDIGO: AP2941
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor unitário homogeneizado: $q5 = (125.000,00 \times 0,90) = R\$ 112.500,00$

6 – LOCAL: Apartamento no Jardim João Rossi – 02 dormitórios
VALOR: R\$ 120.000,00 (oferta) - DATA: Maio/2024
FONTE: Lago Imóveis – Fone 3211-8330 - CÓDIGO: V164228
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor unitário homogeneizado: $q6 = (120.000,00 \times 0,90) = R\$ 108.000,00$

7 – LOCAL: Apartamento no Jardim João Rossi – 02 dormitórios
VALOR: R\$ 130.000,00 (oferta) - DATA: Maio/2024
FONTE: Andrade e Menezes Imóveis – Fone 3211-8330 - CÓDIGO: AP10580
Fator de Fonte: FF = 0,90

Valor unitário homogeneizado: $q7 = (130.000,00 \times 0,90) = R\$ 117.000,00$

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



06.2 – Cálculo do valor

q1 = 105.300,00

q2 = 108.000,00

q3 = 117.000,00

q4 = 112.500,00

q5 = 108.000,00

q6 = 113.400,00

q7 = 117.000,00

TOTAL = 781.200,00MÉDIA PROVISÓRIA: $q = (781.200,00 / 07) = 111.600,00$

MÉDIA SANEADA: - Limite Inferior = R\$ 78.120,00

- Limite Superior = R\$ 145.080,00

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor médio arredondado de um apartamento de dois dormitórios no Conjunto Habitacional em questão é de:

V = R\$ 111.600,00 (Maio/24)**07 – CONCLUSÃO**

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel localizado no Conjunto Habitacional Professor João Rossi, na Rua Antônio Rodrigues de Almeida nº 205, Bloco E, apartamento nº 23-B, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 143.474, junto ao 1º CRI local, o valor de **R\$ 111.600,00** (Cento e Onze Mil, Seiscentos Reais), válido para o mês de maio de 2.024.

Segundo informações obtidas junto à CDHU, através do telefone (16) 3238-0050, e também através de solicitação enviada pelo perito judicial ao e-mail "juridico.contencioso@cdhu.sp.gov.br", este imóvel possui atualmente junto ao CDHU um saldo devedor do contrato de R\$ 56.499,58 e mais outras dívidas, sendo o valor total para quitação em 20/05/2024 de **R\$ 84.325,38**.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

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), e informações fornecidas pela CDHU (vide ANEXO II).

Ribeirão Preto, 21 de maio de 2.024.



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

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



FOTO 01 – Vista da frente do Conjunto Habitacional Prof. João Rossi.
Rua Antônio Rodrigues de Almeida nº 205 - Ribeirão Preto/SP.



FOTO 02 – Vista do Bloco E do Conj. Hab. Prof. João Rossi
na Rua Antônio Rodrigues de Almeida nº 205.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 21 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 111.600,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2024 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	669 dias	1,084766
Percentual correspondente	669 dias	8,476571 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 121.059,85
Sub Total	(=)	R\$ 121.059,85
Valor total	(=)	R\$ 121.059,85

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