



LAUDO PERICIAL

CEZAR PANZERI
ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO DE PRODUÇÃO
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

CREA SP 5069824725
CREA-MG 114554/D
CREA-RS 114554

Garça/SP

PROCESSO N° 0001544-02.2023.8.26.0201

Garça, 18 de maio de 2024.



ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	3
IDENTIFICAÇÃO DO SERVIÇO	3
OBJETIVO DA ANÁLISE.....	3
HISTÓRICO.....	3
VISTORIA	4
PERÍCIA.....	4
CRITÉRIOS	4
METODOLOGIA	4
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	5
CONCLUSÃO	12
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	13



APRESENTAÇÃO

Cezar Panzeri, Engenheiro de Produção / Engenheiro Civil / Engenheiro de Segurança do Trabalho e Gestor de Projeto (CREA - 5069824725-SP), perito nomeado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o Laudo Pericial no que segue:

IDENTIFICAÇÃO DO SERVIÇO

Requerente: RICARDO QUINELATO DE MENEZES

CPF: 409.582.908-46

Processo: 0001544-02.2023.8.26.0201

Requerida: SILVIO CEZAR MARTINS QUINELATO

Assunto: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, EM RAZÃO DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Data da vistoria: 24 de abril de 2024.

Endereço: Rua Sargento Wilson Abel de Oliveira nº 1184 – Bairro Ferrarópolis – Garça/SP.

OBJETIVO DA ANÁLISE

A análise pericial efetivada conforme direcionamento do despacho de fls 024.

HISTÓRICO

Foi realizada uma visita técnica ao local, no dia 24 de abril de 2024, com o objetivo de averiguar atuais condições da edificação e realizar quantificação de valor de mercado do imóvel.

VISTORIA

Imóvel – Rua Sargento Wilson Abel de Oliveira nº 1184 – Bairro Ferrarópolis na cidade de Garça, Estado de São Paulo



Localização da Edificação.

PERÍCIA

CRITÉRIOS

O Laudo Técnico tem como finalidade avaliação monetária do Bem, para cumprimento de sentença em ação de extinção de condomínio.

METODOLOGIA

1. Vistoria *in loco*;
2. Registro fotográfico;
3. Análise do atual aspecto da Edificação;
4. Elaboração do laudo técnico;
5. Pesquisa de médias de valores, efetuada na localidade.

A identificação da condição dos itens avaliados foi realizada visualmente, por meio de levantamentos fotográficos atuais, utilizando conhecimento técnico do responsável.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 1 – Identificação da Edificação.



Figura 1 – Identificação da Fachada da Edificação - Fonte: Perícia.

Figura 2 – Acesso a residência.



Figura 2 – Fachada do acesso a residência - Fonte: Perícia.

Figura 3 – Acesso a residência.



Figura 3 – Fachada do acesso a residência - Fonte: Perícia.

Figura 4 – Sala de residência.

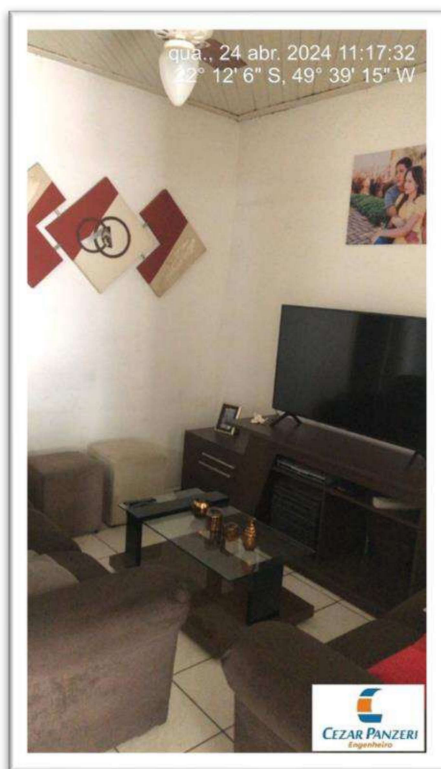


Figura 4 – Sala da residência - Fonte: Perícia.

Figura 5 – Quarto 01

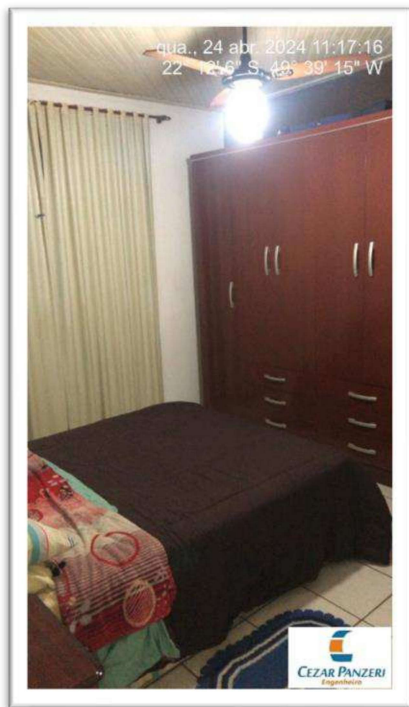


Figura 6 – Quarto 02

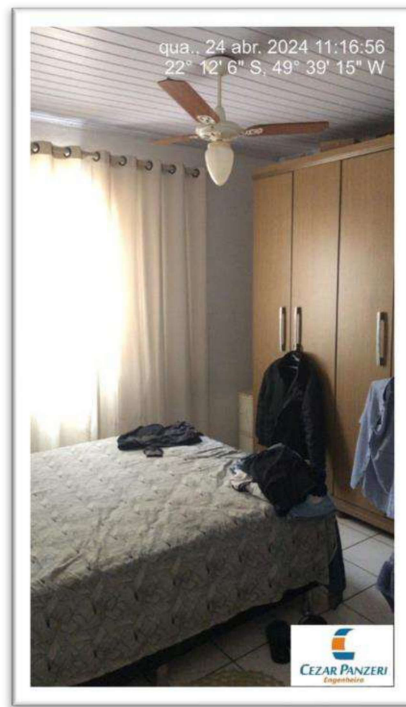


Figura 5 e 6– Quartos 01 e 02 - Fonte: Perícia.

A Figura 7 – Sala de estar.

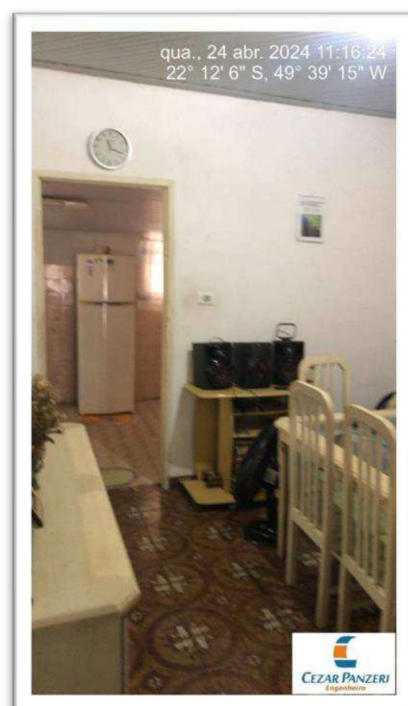
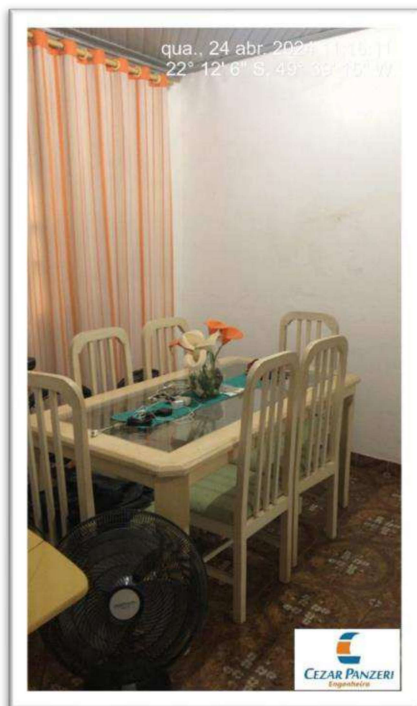


Figura 7 – Sala de estar - Fonte: Perícia.

Figura 8 – Cozinha.



Figura 8 – Cozinha - Fonte: Perícia.

Figura 9 – Área de serviço e de Gourmet

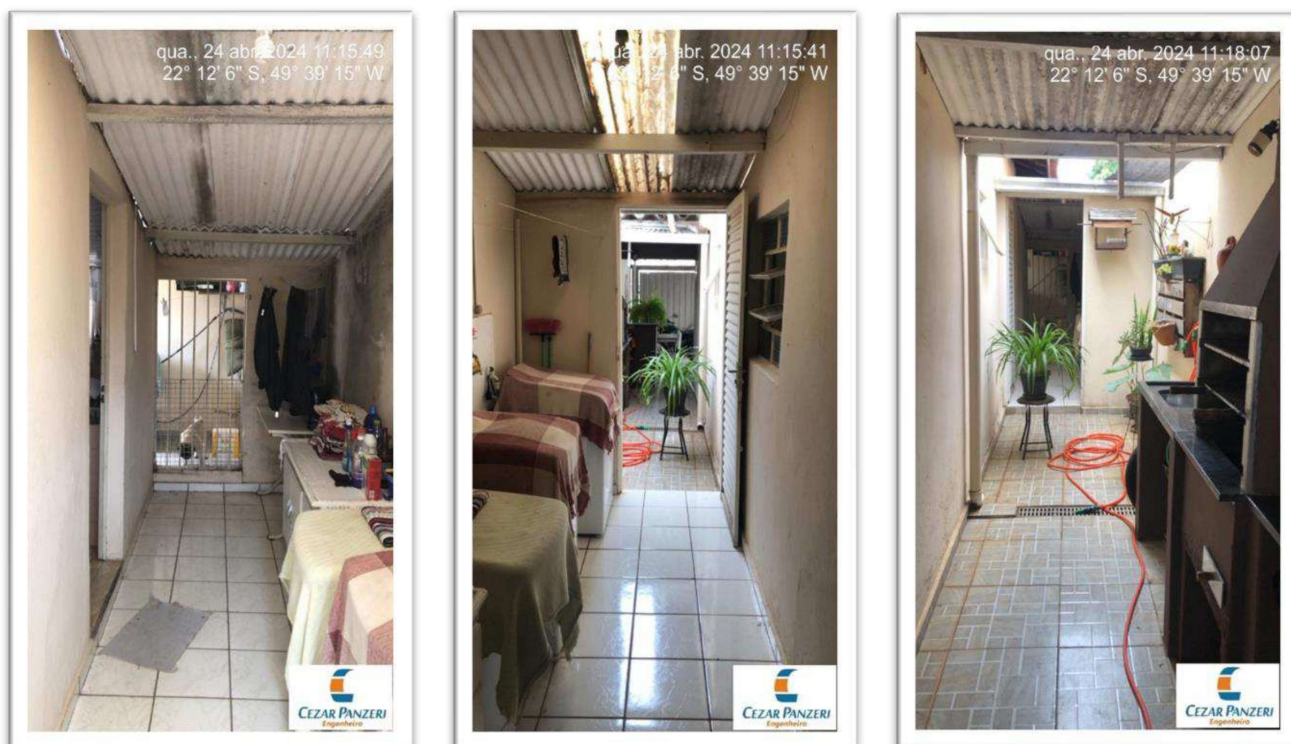


Figura 9 – Área de serviços e laser - Fonte: Perícia.

Figura 10 – Banheiro.

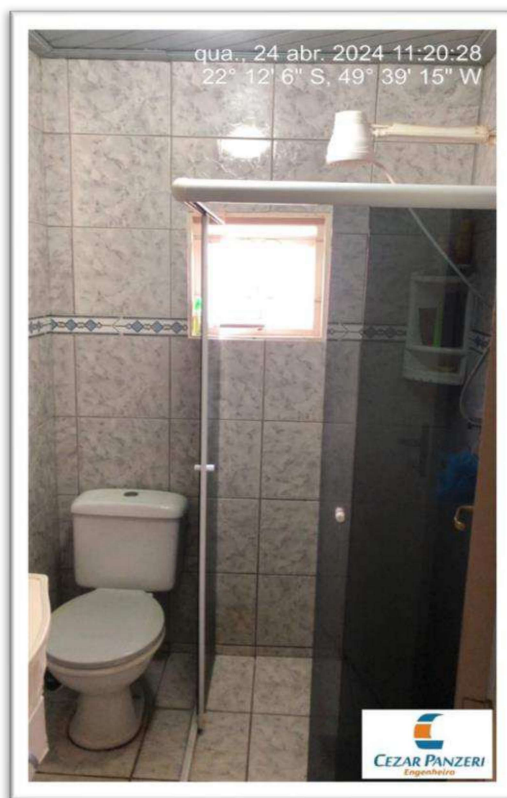


Figura 10 – Banheiro - Fonte: Perícia.

Figura 11 – Acesso edificação dos fundos.



Figura 11 – Porta de acesso a edícula- Fonte: Perícia.

Figura 12 – Corredor para acesso a edícula.



Figura 12 – Corredor com acesso a edícula- Fonte: Perícia.

Figura 13 – Área externa de acesso a edícula.



Figura 13 – Acesso a edícula - Fonte: Perícia.

Figura 14 – Cozinha da edícula.



Figura 14- Cozinha da edícula - Fonte: Perícia.

Figura15 – Quarto 01 da edícula

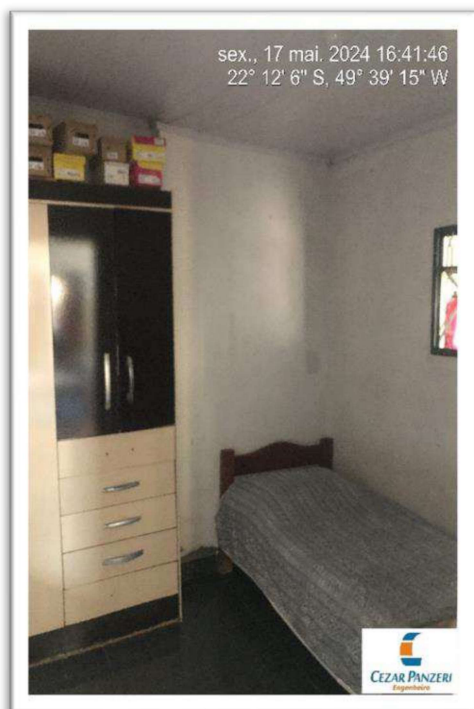


Figura 16 – Quarto da edícula02

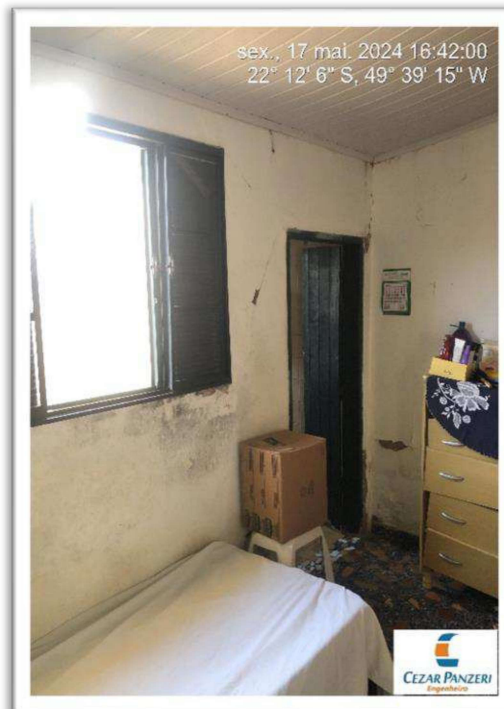


Figura 15 e 16- Quartos 01 e 02 da edícula - Fonte: Perícia.

Figura 17 – Banheiro da edícula.

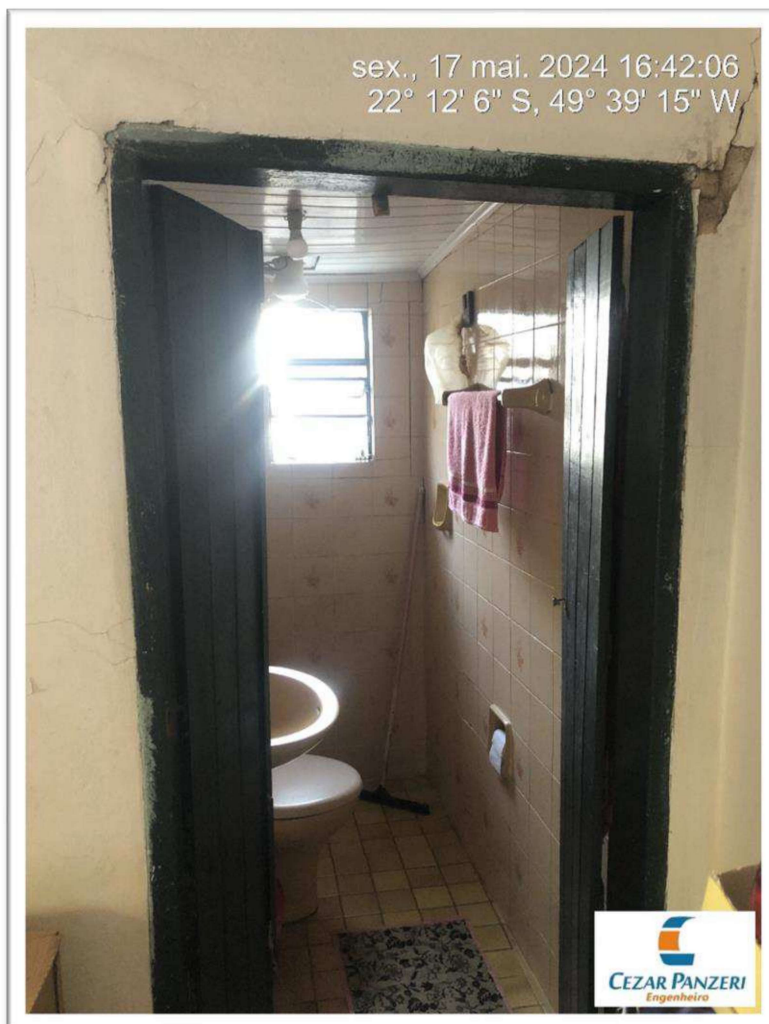


Figura 17 – Banheiro da edícula- Fonte: Perícia.

CONCLUSÃO

Em vistoria no requerente *in loco*, foi observado o seguinte:

Na vistoria ficou constatado que a edificação é antiga (edificação construída sem fundações profundas, sem lajes – coberta com forro de madeira e sem travamento de ferragens, o que foi observado por esse Perito, devido à ausência de vigas e pilares), com algumas benfeitorias, o que enseja uma avaliação condizente com o que foi observado, isto é, o valor médio de mercado do imóvel periciado é de R\$ 215.000,00, (duzentos e quinze mil reais).



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR 14653-2/2011: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos;
- Prefeitura Municipal de Garça/SP.

Fico a disposição para quaisquer informações Complementares.

Garça, 18 de maio de 2024.

Cezar Panzeri
Engenheiro de Produção, Engenheiro Civil
Engenheiro Segurança do Trabalho
CREA/SP – 5069824725
CREA-MG 114554/D
CREA-RS 114554

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 215.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

Maio/2024 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

853 dias

1,106807

Percentual correspondente

853 dias

10,680698 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 237.963,50

Sub Total

(=)

R\$ 237.963,50

Valor total

(=)

R\$ 237.963,50

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



**Do detalhe ao layout,
no seu ritmo.**

Desconto especial para
estudantes no plano Pro.



Compre