

3791

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**, com escritório à Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22, fone (16) 3632-8474, em Ribeirão Preto/SP, e 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

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



3801

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUSTIÇA ESTADUAL
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
CARTÓRIO DO NONO OFÍCIO CÍVEL
PROCESSO N° 0012024-13.1994.8.26.0506 (ordem n° 1276/91)

AÇÃO: ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO

REQUERENTE: HILDA SIMIONATO PEGUIM
REQUERIDA : CARMELITA SANTIAGO DA COSTA CEZARIO

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 do terreno

07 – CONCLUSÃO

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS

ANEXO III – FICHA CADASTRAL DE IPTU DO IMÓVEL

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI**
Engenharia de Avaliações e Perícias

1

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor somente do terreno de um imóvel localizado à Rua Rio Bonito nº 199, entre a Rua General Câmara e a Travessa Marabá, na quadra formada ainda pela Rua Avandava, no bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 55.066, e referente à matrícula nº 70.119 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis local.

02 – FONTES

02.1 – Vistoria do imóvel e circunvizinhança.

02.2 – Pesquisa de terrenos realizada no mercado imobiliário local
(vide ANEXO II).

02.3 – Matrícula do imóvel juntada às fls. 363 dos autos.

02.4 – Ficha cadastral de IPTU do imóvel (vide ANEXO III).

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.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI**
Engenharia de Avaliação e Perícia

2

384

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 Rio Bonito é pavimentada com capeamento de asfalto em condições regulares, 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

Trata-se de um terreno urbano constituído pelo lote nº 88 da Vila Polo, voltado para o nascente, com frente para a Rua Rio Bonito, nº 199, no bairro do Ipiranga, em Ribeirão Preto/SP, medindo 8,60m de frente e fundos, por 22,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, com área de 189,20m², distante 17,20m da Rua General Câmara, na quadra formada ainda pela Travessa Marabá e pela Rua Avanhandava, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 55.066, e referente à matrícula nº 70.119 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis local.

Sobre o terreno em questão, foi edificado um imóvel residencial constituído por uma casa térrea, a qual recebe o nº 199 da Rua Rio Bonito.

269

06 – AVALIAÇÃO

06.1 – Metodologia

O valor do terreno foi determinado com base em pesquisa de mercado apresentada em anexo, cujos resultados foram homogeneizados de acordo com critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação (vide ANEXO II).

O lote padrão na zona considerada possui testada de 10,00m e profundidade média de 30,00m, admitindo-se, para esta última, os limites de 20,00m e 50,00m, como mínimo e máximo, respectivamente.

Na homogeneização dos valores pesquisados foram considerados os seguintes fatores:

a) Fator de Transposição (FTr):

Utilizando os índices de IPTU de cada elemento pesquisado.
Índice de IPTU local: 192,64.

b) 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 $FF = 1,00$.

06.2 – Cálculo do valor do terreno

Valor unitário: $q = R\$ 476,77/m^2$ (ANEXO II)

Área do terreno: $S = 189,20m^2$

Valor total do terreno:

$$Vt = (q \times S) = (476,77 \times 189,20) = R\$ 90.204,88$$

Valor arredondado: **V = R\$ 90.200,00**

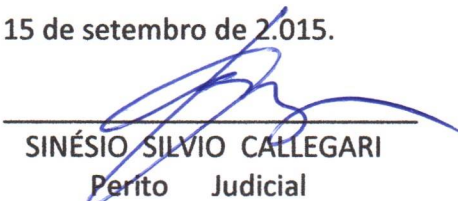
07 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel, inicialmente identificado, constituído somente pelo terreno do imóvel localizado na Rua Rio Bonito nº 199, em Ribeirão Preto/SP, referente à matrícula nº 70.119 junto ao 1º C.R.I. local, o valor total de **R\$ 90.200,00** (Noventa Mil e Duzentos Reais), válido para o mês de setembro de 2.015.

08 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto de cinco (05) folhas digitadas somente no anverso, todas rubricadas pelo perito, com exceção desta última, que está assinada pelo mesmo. Segue ainda, em anexo, levantamento fotográfico (vide ANEXO I), pesquisa e homogeneização de valores de terrenos (vide ANEXO II), e ficha cadastral de IPTU do imóvel (vide ANEXO III).

Ribeirão Preto, 15 de setembro de 2.015.


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

385

A N E X O I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

 **CALLEGARI**
Engenharia de Avaliações e Perícias



389

FOTO 01 – Vista da frente do imóvel em questão.
Rua Rio Bonito nº 199 – Ipiranga.



SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI
Engenharia de Avaliação e Perícia

387

A N E X O I I

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



3481

01) PESQUISA

- 1 – LOCAL: Rua Maranhão - Ipiranga
VALOR: R\$ 480.000,00 (oferta)
ÁREA : 841,00m²
FONTE: Imobiliária Mundial – fone 3514-4001
DATA : Setembro/15
IPTU : 247,25

- 2 – LOCAL: Rua Tabatinga – Ipiranga
VALOR: R\$ 100.000,00 (oferta)
ÁREA : 170,96m²
FONTE: Imobiliária Magna – fone 2111-5650
DATA : Setembro/15
IPTU : 181,72

- 3 – LOCAL: Avenida Rio Pardo - Ipiranga
VALOR: R\$ 200.000,00 (oferta)
ÁREA : 330,00m²
FONTE: Imobiliária Magna – fone 2111-5650
DATA : Setembro/15
IPTU : 219,45

- 4 – LOCAL: Rua Porto União - Ipiranga
VALOR: R\$ 250.000,00 (oferta)
ÁREA : 363,31,00m²
FONTE: Imobiliária Magna – fone 2111-5650
DATA : Setembro/15
IPTU : 219,45

- 5 – LOCAL: Rua Santa Catarina - Ipiranga
VALOR: R\$ 525.000,00 (oferta)
ÁREA : 771,40m²
FONTE: Imobiliária Magna – fone 2111-5650
DATA : Setembro/15
IPTU : 292,93

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI
Engenharia de Avaliação e Perícias

3

389 /

02) TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DO TERRENO AVALIANDO

Índice de IPTU local : 192,64

Data da avaliação : Setembro/15

Elemento	1	2	3	4	5
Valor (R\$)	480.000,00	100.000,00	200.000,00	250.000,00	525.000,00
Área (m ²)	841,00	170,96	330,00	363,31	771,40
Unit(R\$/m ²)	570,75	584,93	606,06	688,12	680,58
Índice Local	247,25	181,72	219,45	219,45	292,93
FTr	0,779	1,060	0,878	0,878	0,658
FF	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
q (R\$/m ²)	400,15	558,02	478,91	543,75	403,04

MÉDIA PROVISÓRIA: $q = R\$ 476,77/m^2$

MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 333,74

- Limite Superior = R\$ 619,80

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor unitário básico de terrenos na região será:

V.U.B. = R\$ 476,77/m² (Setembro/15)

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI
Engenharia de Avaliação e Perícias

[Handwritten signature]

3901

ANEXO III

FICHA CADASTRAL DE IPTU DO IMÓVEL

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



[Handwritten signature]

3a11

Exercício: 2016

Imóvel: 55066

Inscrição Municipal: 41264360150000000

Situação: A ATIVO -

Ocupação: T TERRITORIAL

Isenção: 01 NO NORMAL

Limite:

Imobiliária:

Código DAERP:

Processo Inclusão:

/

Matrícula: 0070119

Cartório: I

Data Aquisição: 1 / 11 / 1989

0070119

ATUALIZADO CONFORME MATRICULA

Folha: 412 Par: 64 Quadra: 36 Lote: 0150 Unid: 00 Sub: 000 Face: 03

Condomínio:

Logradouro: 10030 RUA RIO BONITO

Nro:

Bloco:

Apartamento:

Sala:

Complemento:

Setor: N-2

Quadra: 0000

Lote: 88

Loteamento: 3251 VL POLO

CEP: 14060-160

Proprietários:

Obj	Tipo Proprietário	Identificação	Nome (E OUTROS: P)
01	Proprietario	14541762889	CARMELITA SANTIAGO DA COSTA CEZARIO
01	Proprietario	3930013851	ARNALDO DAMACENO CEZARIO

Endereço de Entrega Dentro do Município:

Logradouro: 10030 RUA RIO BONITO

Nro: 199

Complemento:

Bairro: 22 IPIRANGA

CEP: 14060-160

Endereço de Entrega Fora do Município:

Logradouro:

Nro:

Complemento:

392

Bairro:

Cidade:

UF.:

CEP:

Informações Gerais:

Características do Imóvel:

SITUACAO: 1	MEIO QUADRA	FORMA: 1	REGULAR
BENFEITORIA: 1	NENHUMA	TOPOGRAFIA: 1	PLANA
PEDOLOGIA: 1	NORMAL	USO DO TERRENO: 1	NENHUM
POCO: 2	NAO	CODIGO DESCONTO: 0	NENHUM
CATEG.PROPRIET.: 1	PARTICULAR	COD.DESVALORIZ.: N	NAO TEM
LOC. GEOGRAFICA: 1	PER. URBANO	DESTINACAO:	
I. R. AMBIENTAL: H	AUM1 IRA 1.5	IRA OBS-01:	
IRA OBS-02:			

Valor Venal Determinado:

Territorial:

Predial:

Terreno:

Área:	189,20	m2	Zona Valorização:	1
Área Ocupada:		m2	Profundidade:	22,00
Testada Principal:	8,60	m		
Testada 2:		m	Face:	
Testada 3:		m	Face:	
Testada 4:		m	Face:	

	Referência	Código		Referência	Código
Confrontantes:	IM	95962		IM	59753
				IM	59126
	IM	55065			

3981

Características da Construção:

Uso:

Pavimentos:

Qtd.Edificações:

Caixa D'água:

Área (m2) Ano Tipo Padrão Conservação

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:

EDIFICAÇÕES SECUNDÁRIAS:

ÁREAS COMPLEMENTARES:

ID Quantidade Padrão Área (m2)

EQUIPAMENTOS DE LAZER:

Preservação

Area Total :

Fração Ideal :

Limite Isenção :

Dados Complementares:

Alteração referente ao documento: Tipo: Número: /

Incluído em: 21/04/2005 Por: SAG

Execute

CONSIST - All rights reserved.

<http://192.168.202.5/Scripts/xfw.dll/method?Frame=DF&UserId=06073337354103458014> 06/07/2015