

Exmo. Sr. Dr.  
MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de  
Ribeirão Preto - SP

Silvio Alves Fontes, Engenheiro Civil – CREA 0600.49645-1, Perito deste Juízo, nomeado nos autos do processo nº 1013846-14.2017.8.26.0506, Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, promovida por Condomínio Residencial Palmiro Bim, contra Célia Regina Machado Gomes, tendo elaborado o seu Laudo Pericial, vem, respeitosamente, solicitar a sua juntada aos autos, bem como a liberação na DPE de seus salários já reservados.

Nestes termos  
Pede deferimento

Ribeirão Preto, 27 de Outubro de 2.020.

*Silvio Alves Fontes*  
*Perito Judicial*  
*Engenheiro Civil CREA 0600.49645-1*

# LAUDO PERICIAL

**CARTÓRIO:** Quinta Vara Cível - Comarca de Ribeirão Preto – SP.

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais  
Processo n.º 1013846-14.2017.8.26.0506

**REQUERENTE:** Condomínio Residencial Palmiro Bim

**REQUERIDA:** Célia Regina Machado Gomes.

**OBJETO:** Avaliação de Imóvel urbano.

**VISTORIA:** Realizada em 26 de Outubro de 2020.

## ÍNDICE GERAL

### **01 - CONSIDERAÇÕES GERAIS**

### **02 - CARACTERIZAÇÃO**

### **03 - AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO**

### **04 - ANEXO - I - DOCUMENTAÇÃO**

### **05 - ANEXO - II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

## 01 – *CONSIDERAÇÕES GERAIS*

Tem este trabalho a finalidade de caracterizar e avaliar o imóvel em questão, conforme determinação judicial.

A Perícia observou ser o imóvel residencial, urbano, tendo a seguinte localização: Rua Palmiro Bim nº 435, no Residencial Palmiro Bim no Parque dos Pinus, em Ribeirão Preto – SP.

## 02 – *CARACTERIZAÇÃO*

O imóvel em questão foi vistoriado pela Perícia e apresentou as seguintes características:

**PRÉDIO RESIDENCIAL VERTICAL PLURIFAMILIAR:** Um apartamento subordinado ao nº 21, situado no 2º andar do Residencial Palmiro Bim, sito à Rua Palmiro Bim nº 435, bloco 17, nesta Cidade, com área privativa de 42,21m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 7,105m<sup>2</sup> e área real total de 49,315m<sup>2</sup>, com um coeficiente de proporcionalidade de 0,00320513%, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada, registrado na matrícula de nº 149.763 do 1º CRI de Ribeirão Preto e cadastrado na Prefeitura local sob nº 305.205.

**BENFEITORIAS EXISTENTES:** O apartamento acima citado tem os seguintes cômodos: dois dormitórios, tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, venezianas em ferro, sem armários embutidos e portas em madeira; uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, com porta em madeira e caixilho de ferro; uma cozinha tendo piso de cerâmica esmaltada, revestimento cerâmico em duas paredes h = 1,50m, após pintura látex sem massa corrida, pia de granilite com cuba inox, sem gabinete, sem portas e caixilho de ferro; uma área de serviços acoplada à cozinha com o mesmo acabamento; um banheiro social tendo piso de cerâmica esmaltada, duas paredes revestidas com revestimento cerâmico até h = 1,50m, chuveiro sem box, lavatório de coluna, vaso sanitário, caixilho de ferro e porta em madeira.

O imóvel apresenta um estado de conservação ruim, necessitando de reparos. (vide fotos no anexo-II)

## 03 – *AVALIAÇÃO / FINALIZAÇÃO*

### 03.1 AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, a Perícia utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado por Fatoração, devidamente normatizado pela ABNT e efetuou uma pesquisa de mercado, para apartamentos no mesmo condomínio, com as mesmas características e considerando o estado de conservação observado do imóvel avaliando, quando da vistoria, obtendo os valores abaixo:

#### *Pesquisa:*

- A) Fonte: Viva Real Imóveis  
Local: Condomínio Residencial Palmiro Bim  
Valor: 66.504,00  
Área: 42,00 m<sup>2</sup>  
Código: AP01448 – Caixa  
Oferta
  
- B) Fonte: Viva Real Imóveis  
Local: Condomínio Residencial Palmiro Bim  
Valor: 40.000,00  
Área: 42,00 m<sup>2</sup>  
Código: 1870 – Sinésio Imóveis  
Oferta
  
- C) Fonte: Viva Real Imóveis  
Local: Condomínio Residencial Palmiro Bim  
Valor: 40.000,00  
Área: 44,00 m<sup>2</sup>  
Código: Não Fornecido – Polo Imóveis RP Neg. Imobiliários Ltda.  
Oferta
  
- D) Fonte: Zap Imóveis  
Local: Condomínio Residencial Palmiro Bim  
Valor: 40.000,00  
Área: 42,00 m<sup>2</sup>  
Código: Não Fornecido – Zap Imóveis  
Oferta
  
- E) Fonte: Zap Imóveis  
Local: Condomínio Residencial Palmiro Bim  
Valor: 40.000,00

Área: 44,00 m<sup>2</sup>  
 Código: Não Fornecido – Zap Imóveis  
 Oferta

NOTA: Dados copilados na Internet (26/10/2020).

Coefficientes utilizados na planilha no anexo-I:

CL = coeficiente de localização para correção dos valores utilizados como parâmetros para homogeneização

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\$ 920,00 / m<sup>2</sup>.

Vu = Valor unitário básico apurado na planilha do anexo-I deste laudo.

**Vu = R\$ 920,00 / m<sup>2</sup>**

Valor do imóvel (*Vi*)

***Vi = Vu x área            área: 42,21m<sup>2</sup>***

*Vi = 920,00 x 42,21 = 38.833,00*

***Vi = R\$ 38.833,00***

O valor apurado para o imóvel é de (trinta e oito mil, oitocentos e trinta e três reais) para o estado em que se encontrava quando da vistoria.

### ***3.2 - FINALIZAÇÃO***

Portanto, o valor do imóvel apurado neste trabalho é de: R\$ 38.833,00 (*trinta e oito mil, oitocentos e trinta e três reais*), *válido para a data deste Laudo.*

Sem nada mais a acrescentar, a Perícia encerra o presente Laudo, que compõe-se de seis 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, 27 de Outubro de 2.020

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

## **04 - DOCUMENTAÇÃO**

**ANEXO - I**



<b>TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</b>										
<b>Apartamentos Residencial Palmiro Bim</b>										
DADO	VALOR R\$	ÁREA m2	VALOR/ m2 (R\$)	TEST ADA	CL	Cf	CP	Ftr	Ff	VALOR HOMOGENE IZADO (R\$)
A	66.504,00	42,00	1.583,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	1.211,00
B	40.000,00	42,00	952,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	856,80
C	40.000,00	42,00	952,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	856,80
D	40.000,00	42,00	952,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	856,80
E	40.000,00	44,00	909,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	818,10
<b>Vub = MÉDIA PROVISÓRIA</b>										<b>919,90</b>
<b>SANEANDO A MÉDIA</b>										
<b>LIMITE SUPERIOR = LS</b>		1.195,87								
<b>LIMITE INFERIOR = LI</b>		643,93								
<b>MÉDIA SANEADA</b>		TODOS OS DADOS VÁLIDOS								<b>920,00</b>
<b>PROCESSO Nº 1013846-14.2017.8.26.0506</b>							<b>26/10/2020</b>		<b>DOC.01</b>	

**05 - DOCUMENTAÇÃO**  
**FOTOGRAFICA**

**ANEXO - II**

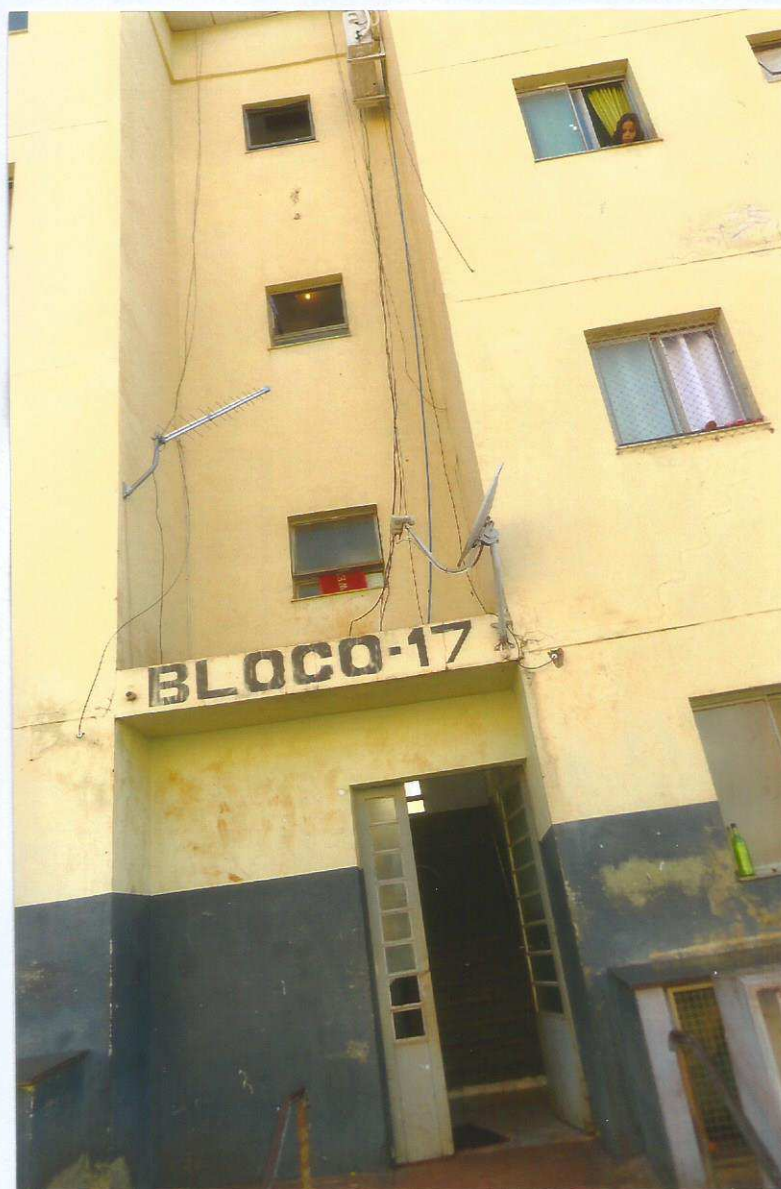
**FOTO Nº 01**

Aspecto da fachada do imóvel.



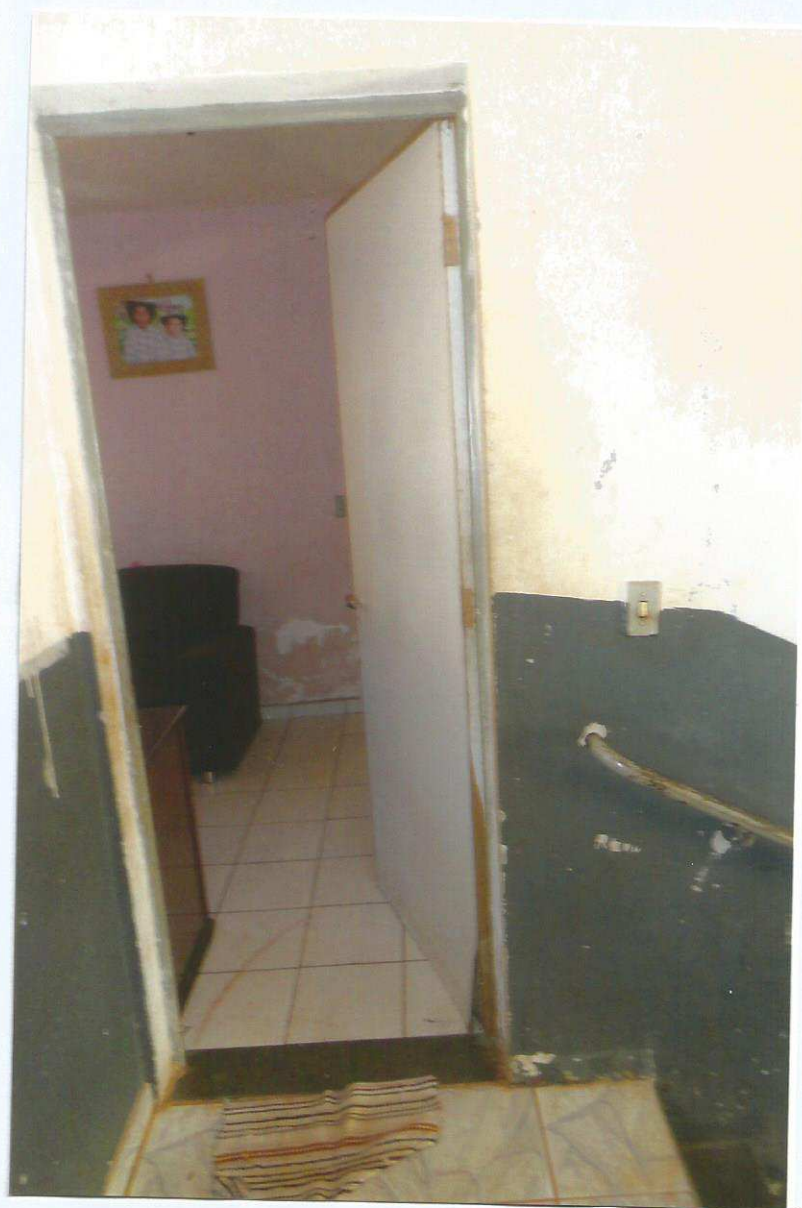
**FOTO Nº 02**

Aspecto do bloco 17 do condomínio.



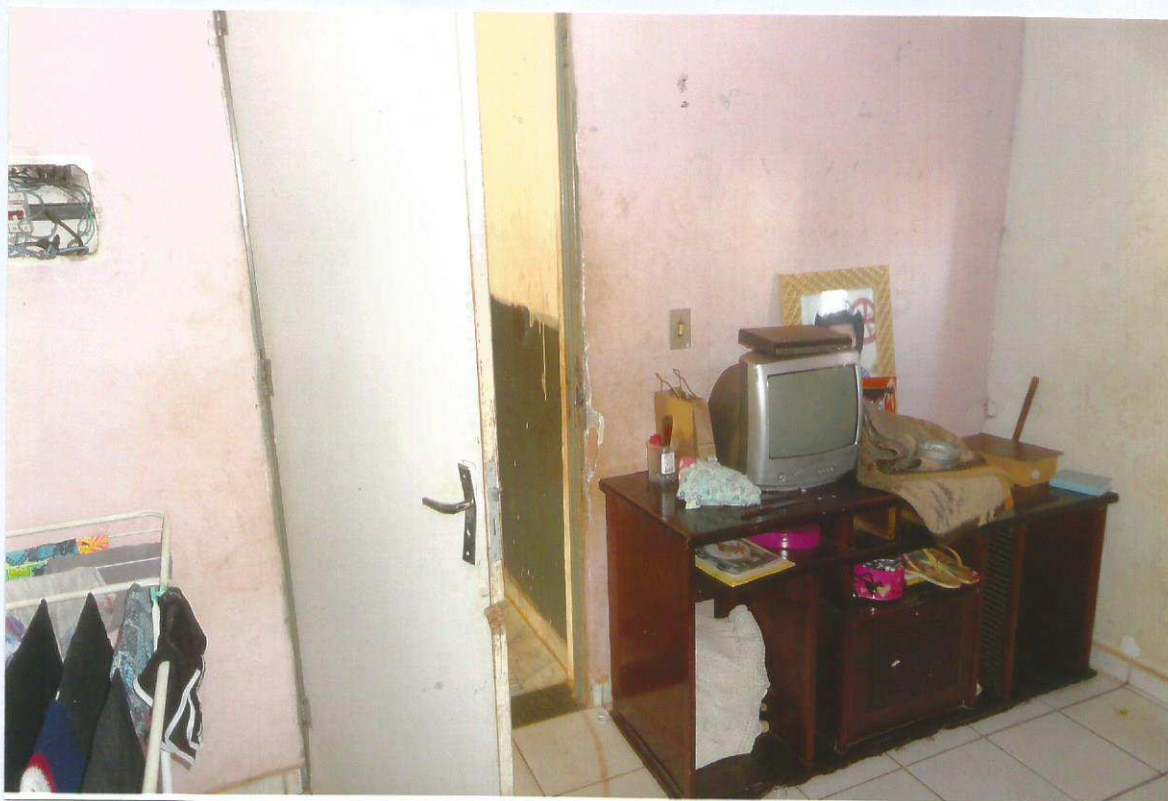
**FOTO Nº 03**

Aspecto do hall de entrada do apartamento 21.



**FOTO Nº 04**

Aspecto da sala do apartamento.



**FOTO Nº 05**

Aspecto da cozinha/área de serviços do apartamento.



**FOTO Nº 06**

Aspecto do banheiro social do apartamento.

