

377

LAUDO PERICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP.

QUINTO CARTÓRIO CÍVEL

PROCESSO: 0026398-24.200.8.26.0506

Nº de Ordem: 1.632 / 00

AÇÃO: RESCISÃO DE CONTRATO

REQUERENTE: MARIA NILCE DA SILVA

REQUERIDO: COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSA CASA

INDICE

1. Objetivo
2. Critérios da Avaliação
3. Localização
4. Condições de Infraestrutura Urbana
5. Descrição do Imóvel
6. Avaliação do Imóvel
7. Conclusão
8. Termo de Encerramento

ANEXOS:

Anexo 01 – Levantamento fotográfico

Anexo 02 – Vista Aérea / Certidão de Valor Venal

30

378

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a apuração do valor atual de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº 79.933, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o número 202.008, sito à Rua Gabriel Carraro nº 1409, no bairro Parque dos Servidores.

2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-1, o presente trabalho se classifica como “Laudo de Avaliação de Uso Restrito” e será apresentado na forma simplificada conforme o disposto no item 10.2 da NBR 14.653-2 e 10.1 da NBR 14.653-1.

Os resultados aqui apresentados se embasam em pesquisas junto ao mercado imobiliário local e publicações especializadas, tomando como base os custos unitários do trabalho Edificações – Valores de Venda, publicado pelo IBAPE/SP, aplicando-se ao mesmo a depreciação pelo uso e estado de conservação, calculada pelo Método do Valor Decrescente.

Portanto, o valor do imóvel (Vi) deverá resultar da seguinte expressão:

$$Vi = Vt + Vc \quad \text{onde}$$

Vc = valor da construção

Vt = valor do terreno

Data base

A data base na qual as conclusões e opiniões foram expressas neste laudo, está indicada na capa do mesmo. Nós não assumimos responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

Vistoria

2

379

O imóvel avaliado foi vistoriado apenas externamente, no dia 18/03/2016, pois estava fechado no dia e hora marcados para vistoriá-lo. Como a data da vistoria difere da data da avaliação, nós não assumimos responsabilidade por alterações das condições gerais do mesmo, salvo quando descrito neste laudo.

3. LOCALIZAÇÃO

Localiza-se à Rua Gabriel Carraro nº 1409, na quadra completada pelas Ruas João Guimarães Rosa, Prof. Bernardino Vitório Previatelo e Olívia Maria de Jesus, no loteamento denominado Parque dos Servidores, onde predominam residências de padrão médio a baixo e estabelecimentos comerciais de pequeno porte.

4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se situa o imóvel avaliando é dotado de pavimentação asfáltica, possuindo ainda os seguintes serviços urbanos básicos:

- rede de distribuição de água e esgoto;
- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede telefônica;
- passeios pavimentados;
- coleta de lixo;
- transporte coletivo próximo.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1 – Terreno

Trata-se de um terreno urbano, composto pelo Lote 38 da Quadra 09 do loteamento Parque dos Servidores, formato regular, com frente para a Rua Gabriel Carraro, onde mede 8,14 metros, 20,00 metros de ambos os lados e 8,14 metros no fundo, totalizando a área de 162,77 m².

30

300

5.2 – Benfeitorias

Sobre o lote acima descrito se encontra edificada uma residência assobradada, construída de alvenaria, forro de laje e pintada com tinta látex, padrão “Simples +”, idade aparente de dez anos, em regular estado de conservação.

Área construída = 262,49 m²

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do Terreno (Vt):

$$Vt = A \times VUM$$

$$A = 162,77 \text{ m}^2$$

$$VUM \text{ (Valor Unitário Médio)} = \text{R\$ } 500,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = 162,77 \times \text{R\$ } 500,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 81.385,00$$

Valor da Construção: Vc

$$\text{Área construída: } 223,83 \text{ m}^2$$

Padrão: Residência Simples +

$$CC = 1,200 \text{ R8-N} / \text{m}^2 \quad \text{R8-N} = \text{R\$ } 1.295,08 / \text{m}^2$$

$$\text{Idade aparente} = 10 \text{ anos} \quad Kd = 0,860$$

$$Vc = Ac \times CC \times Kd$$

$$Vc = 223,83 \times \text{R\$ } 1.554,10 \times 0,860$$

$$Vc = \text{R\$ } 299.060,08$$

$$Vi - Vt + Vb = \text{R\$ } 81.385,00 + \text{R\$ } 299.060,08$$

$$Vi = \text{R\$ } 380.445,08 \quad (*) \text{ que arredondamos para}$$

$$Vi = \text{R\$ } 380.000,00 \text{ (Trezentos e Oitenta Mil Reais)}$$

30

381

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o valor atual de mercado do imóvel objeto da Matrícula n^o 79.933 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o número 202.008, sito à Rua Gabriel Carraro n^o 1409, no bairro Parque dos Servidores, válido para o mês de novembro de 2016, é de:

R\$ 380.00,00

(Trezentos e Oitenta Mil Reais)

Observações:

- O valor acima representa o valor das benfeitorias, para a finalidade que se destina, e para a data base do laudo.
- Não foi averiguada a situação dominial do bem.
- No Item 1 encontra-se relatada a finalidade e objetivo da avaliação.
- A fundamentação metodológica e critérios de avaliação encontram-se no capítulo 2 deste laudo.

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

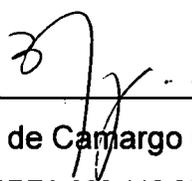
O presente laudo de avaliação é composto por 6 (seis) laudas digitadas somente no anverso, estando numeradas e rubricadas, sendo que a primeira e esta última estão assinadas.

Seguem em anexo:

Anexo 01 – Levantamento fotográfico

Anexo 02 – Vista Aérea / Certidão de Valor Venal

Ribeirão Preto, 07 de novembro de 2016.



Marileia T. de Camargo Cecchini

Eng^a Civil - CREA 060.112.293-5

Membro Titular do IBAPE n^o 436

Pós Graduada em Avaliações e Perícias de
Engenharia

Fls. 7

352

ANEXO 01
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

7

383

Vistas Externas do Imóvel



20

Fis. 9

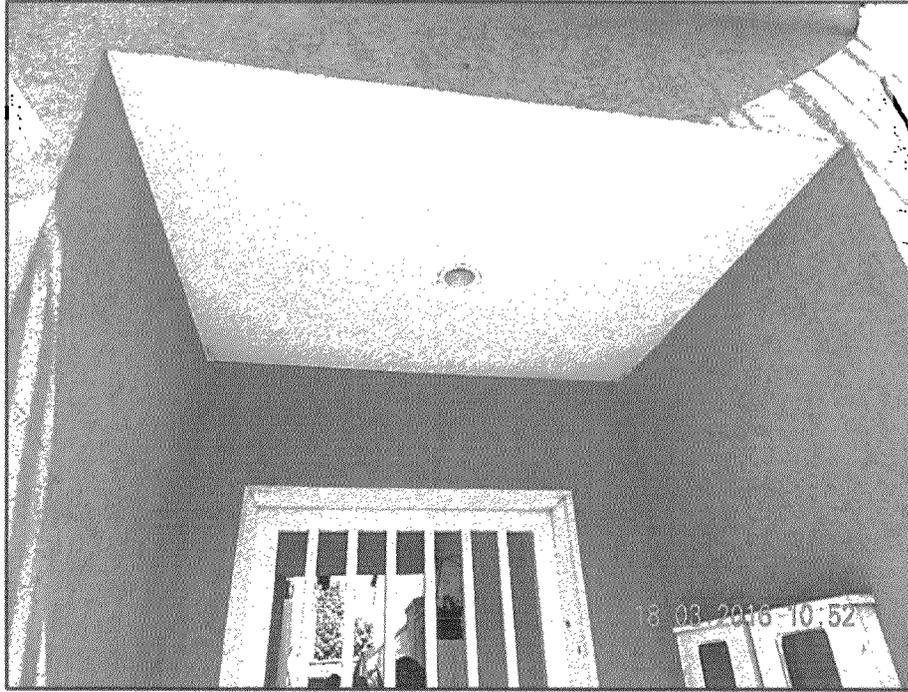
304 ↓



8

Fis. 10

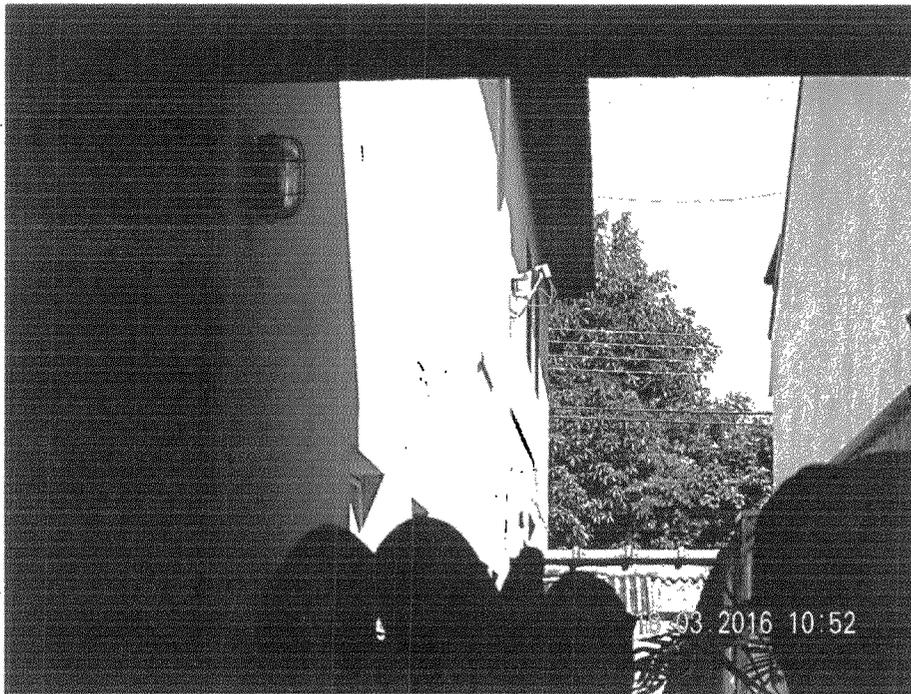
355



76

Fls. 11

386



387

387

ANEXO 02
VISTA AÉREA
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

7



gc

378



Serviços ON-LINE

SECRETARIA DA FAZENDA DE RIBEIRÃO PRETO

309

[Home](#) | [Secretaria da Fazenda](#) | [Serviços On-line](#) | [Certidão de Valor Venal](#)

 Cidade Social 
Certidão de Valor Venal


Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Fale Conosco:

certidoes@fazenda.pmrp.com.br
CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 202008
 Inscrição Cadastral: 333-23-81-4
 Endereço: RUA GABRIEL CARRARO , N° 1409
 Quadra: 09
 Lote: 38
 Loteamento: PQ SERVIDORES DOS

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno	162,77			41.241,03
Principal	201,43	1	2	129.299,93
Secundário I	0,00	0	0	0,00
Secundário II	0,00	0	0	0,00
Secundário III	0,00	0	0	0,00
Secundário IV	0,00	0	0	0,00
Secundário V	0,00	0	0	0,00
Complementar	61,06			23.516,64
De Lazer	0,00			0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 194.057,60

Este imóvel possui débito.

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

 Legitimidade verificável na Internet - www.ribeiraopreto.sp.gov.br
 pelo prazo de 180 dias.

 Emitida às **22:04h** do dia **10/11/2016** - Código de controle: **1751009**
[← Voltar](#)
[Imprimir](#)

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Praça Barão do Rio Branco, s/no - Centro

