

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

EXMO.SR.DR.JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS
DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO nº PROCESSO Nº **1006848-16.2022.8.26.0066**

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO, perito engenheiro avaliador, inscrito no.

CREA sob n. 0600419577, regularmente nomeado nos autos

Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Condomínio

Requerente e Reconvinte: Juarez Augusto Pereira e outro

Requerido e Reconvindo: Marcia Regina Felix Pereira e outro

vem respeitosamente apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no laudo de avaliação de valor de mercado pelo método comparativo direto e solicita o **levantamento dos seus honorários**, ficando à disposição de Vossa Excelência para quaisquer outros esclarecimentos ou providências que se fizerem necessárias, nestes termos.

Pede deferimento

Barretos, 29 de maio de 2023.

Eng. Silvio Ribeiro Azevedo
CREA nº 0600419577

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

EXMO.SR.DR.JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS
DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO nº PROCESSO Nº **1006848-16.2022.8.26.0066**

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO, perito engenheiro avaliador, inscrito no.

CREA sob n. 0600419577, regularmente nomeado nos autos

Classe – Assunto: Procedimento Comum Cível - Condomínio

Requerente e Reconvinte: Juarez Augusto Pereira e outro

Requerido e Reconvindo: Marcia Regina Felix Pereira e outro

vem respeitosamente, após visita técnica local, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no laudo de avaliação de valor de mercado pelo método comparativo direto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Atendendo solicitação de perícia de avaliação feita pela da 2º Vara Cível de Barretos, a respeito do Imóvel das Matrícula nº 33.666 folhas 76, cadastrado na prefeitura local nº 332025031001006 folhas 9 do processo, correspondendo a um imóvel situado a Alameda Antonio Lopes Sobrinho nº 68, Jardim Nova Barretos, nesta cidade de Barretos, assim descrito:

Trata-se de um imóvel térreo, em um terreno plano com 10,00 m de frente e fundos por 25,00m de cada lado totalizando uma área de 250,00m², dotado de todas as melhorias urbanas, com uma construção Padrão Baixo classificação de acabamento

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

SINDUSCON, com a área de 107,80 m² conforme Certidão de valor venal folhas 9, constituído de uma sala, cozinha, três quartos, um banheiro e área de serviços, conforme relatório fotográfico.



Foto1: fachada principal



RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO, Protocolado em 29/05/2023 às 14:30:18, sob o número WBRS23700612281. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1006848-16.2022.8.26.0066 e o código 72gim5PS.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREIRA DE SOUZA, liberado nos autos em 05/09/2025 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005116-46.2024.8.26.0066 e código 0rpovlDd.

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

Foto 2: fachada interna

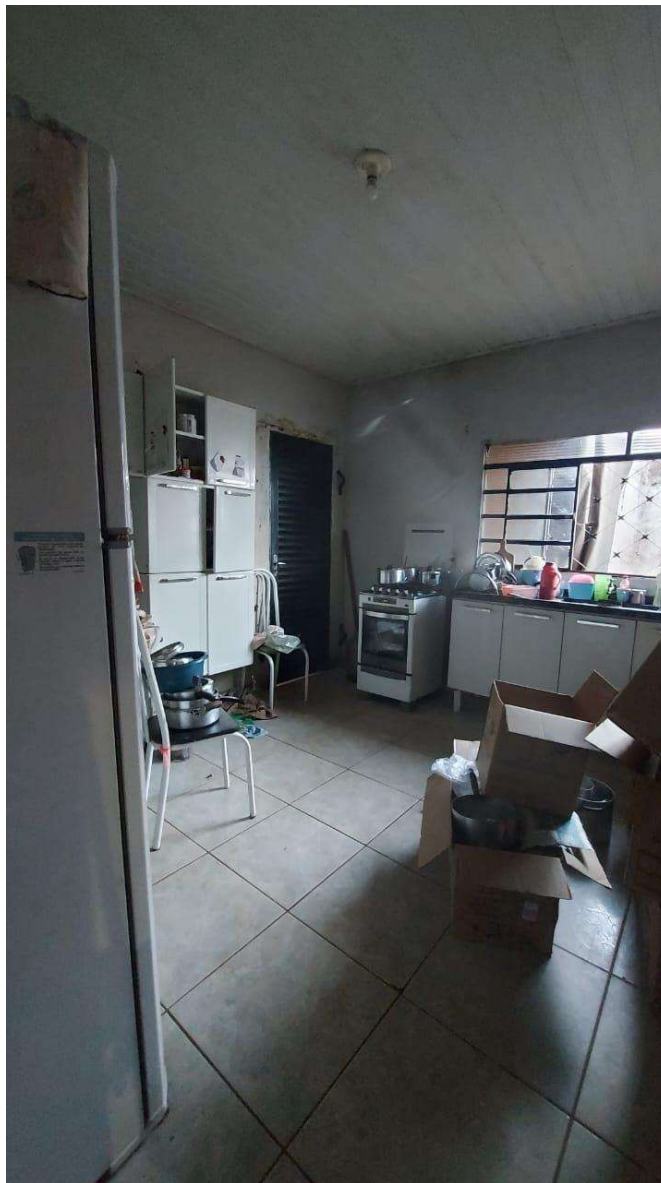


Foto 3: vista da cozinha

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 4: vista de um dormitório

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 4: mostra outro dormitório

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

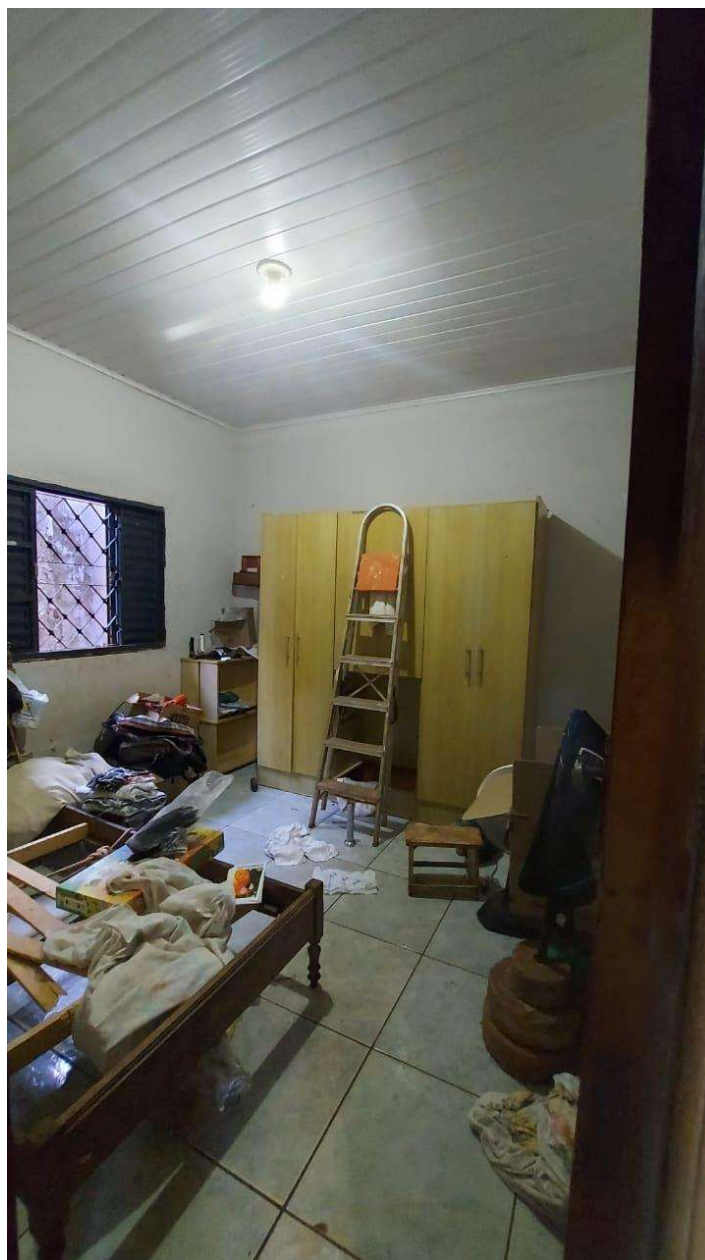


Foto 5: terceiro dormitório

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO. Protocolado em 29/05/2023 às 14:30:18, sob o número WBRS23700612281. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1006848-16.2022.8.26.0066 e o código 72gim5PS.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREIRA DE SOUZA, liberado nos autos em 05/09/2025 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005116-46.2024.8.26.0066 e código 0rpovlDd.*

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 6: mostra o dormitório e o corredor para cozinha

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 7: mostra BWC

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 8: mostra área de serviços

A sala foi privada de foto devido ao volume de caixas existentes, pois tratava-se de estado de mudança segundo informações da Sra. residente.

Baseado em pesquisas de mercado junto às imobiliárias e corretores, o valor adotado para o metro quadrado de terreno é de R\$ 350,00 (Trezentos e cinquenta reais), totalizando $(250,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 350,00) = \text{R}\$ 87.500,00$ (oitenta e sete mil e quinhentos reais) para o terreno.

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

Para a construção principal, qualificada conforme memorial descritivo SINDUSCON em baixo cujo valor de construção atualizada C.U.B. abril 2023 é de R\$1.873,70,e depreciada conforme tabela Ross-Heidecke em 50% devido ao tempo de uso 28 anos , manutenção e estado de conservação , temos 107,80 m² multiplicado por R\$ 936,85/m² igual a **R\$100.992,43 (cem mil, e novecentos e noventa e dois reais e quarenta e três centavos)** para a construção neste estado de conservação e uso onde quase todos os itens necessário se faz por dar manutenção.

Avaliação Final

Avalio o imóvel acima descrito e apresentado matrícula e Certidão de Valor Venal, a importância total de **R\$ 188.492,43 (duzentos e quarenta e dois mil, cinquenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos)**. Devido sua localização observo ainda uma facilidade de comercialização em 6 % que resulta em R\$ 199.801,98 a qual arredondo **ao valor de mercado em R\$ 200.000,00(duzentos mil reais)**

Quesitos do imóvel de matrícula 33.666.

1) Qual a localização do imóvel periciado?

R- Alameda Antonio Lopes Sobrinho nº 68, Jardim Nova Barretos, Barretos SP.

2) Qual a área total do imóvel?

R- Em se tratando de um terreno conforme a matrícula e certidão apresenta uma área de 250,00m²

3) Qual a área construída?

R- Segundo a certidão de valor venal 107,80 m²

4) Qual seu estado de conservação?

R- Trata-se de um imóvel com 28 anos de uso com pouca manutenção seu estado de conservação é precário.

5) O imóvel aparenta ter seu valor preservado ou elevado em razão dos atos de conservação praticados nos últimos anos?

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

R- Em nossa avaliação levamos em consideração todos os índices e fatores requisitados pela NBR 14.653, o padrão de acabamento SINDUSCON com CUB atual.

6) O imóvel possui benfeitorias necessárias, uteis ou voluptuárias realizadas recentemente?

R- Não

7) Se a resposta da questão acima for positiva, qual o percentual de acréscimo no valor do imóvel em razão das benfeitorias?

R- Prejudicada, resposta negativa.

8) Qual o método de avaliação utilizado para a determinação do valor do imóvel?

R- Avaliação de valor de mercado pelo método comparativo direto.

9) Quais dados foram utilizados como referência na fixação do valor do imóvel?

R- Estão referenciados na avaliação.

10) Qual o valor do m² do imóvel considerando localização, relevo, dentre outros elementos relevantes?

R- O valor definido e apresentado na avaliação.

11) Qual o valor de mercado sugerido pelo perito?

R- O valor apresentado no laudo.

Avaliação do segundo imóvel

Atendendo solicitação de perícia de avaliação feita pela da 2º Vara Cível de Barretos, a respeito do Imóvel das Matrícula nº 44.898 folhas 75, cadastrado na prefeitura local nº 332028005601 folhas 10 do processo, correspondendo a um imóvel situado a Rua Rui Rocha nº111, Jardim Nova Barretos, nesta cidade de Barretos, assim descrito:

Trata-se de um imóvel térreo, em um terreno plano com 5,00 m de frente e fundos por 25,00m de cada lado totalizando uma área de 125,00m², dotado de todas as melhorias urbanas, com uma construção Padrão Médio conforme classificação de acabamento

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

SINDUSCON, com a área de 101,63 m² conforme Certidão de valor venal folhas 10, constituído de uma sala, cozinha, três quartos, um banheiro e área de serviços, conforme relatório fotográfico.

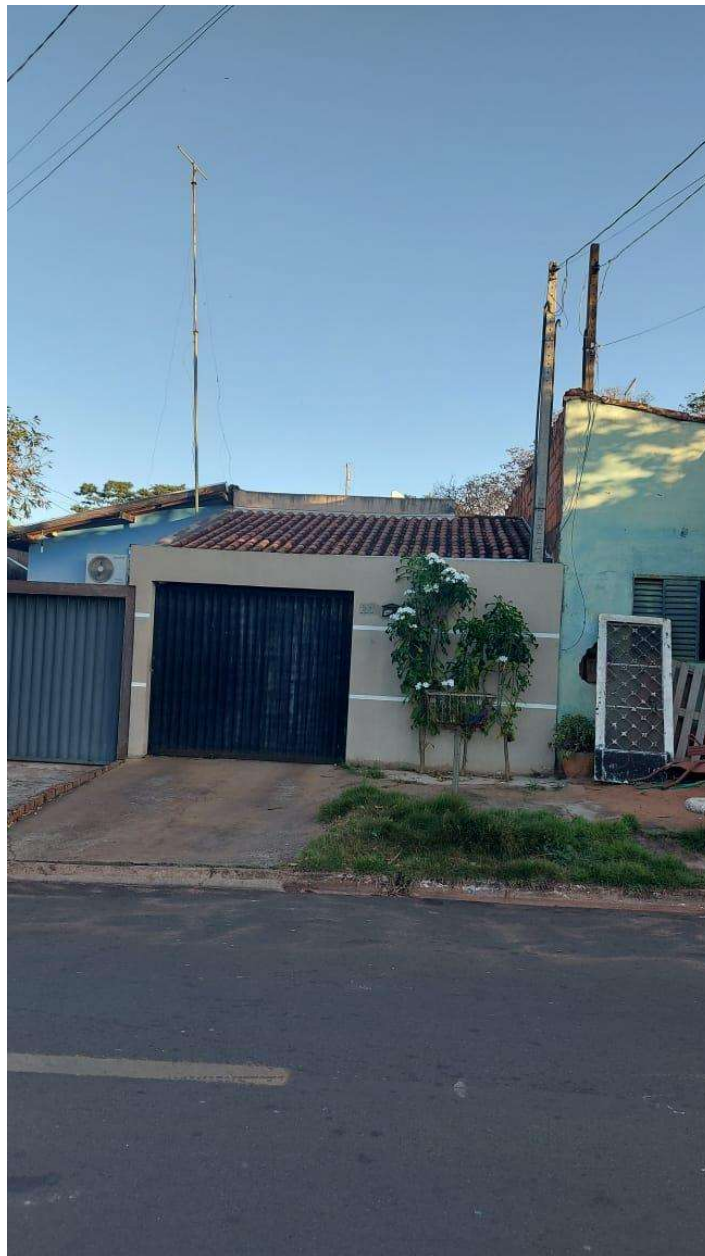


Foto1: fachada principal

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

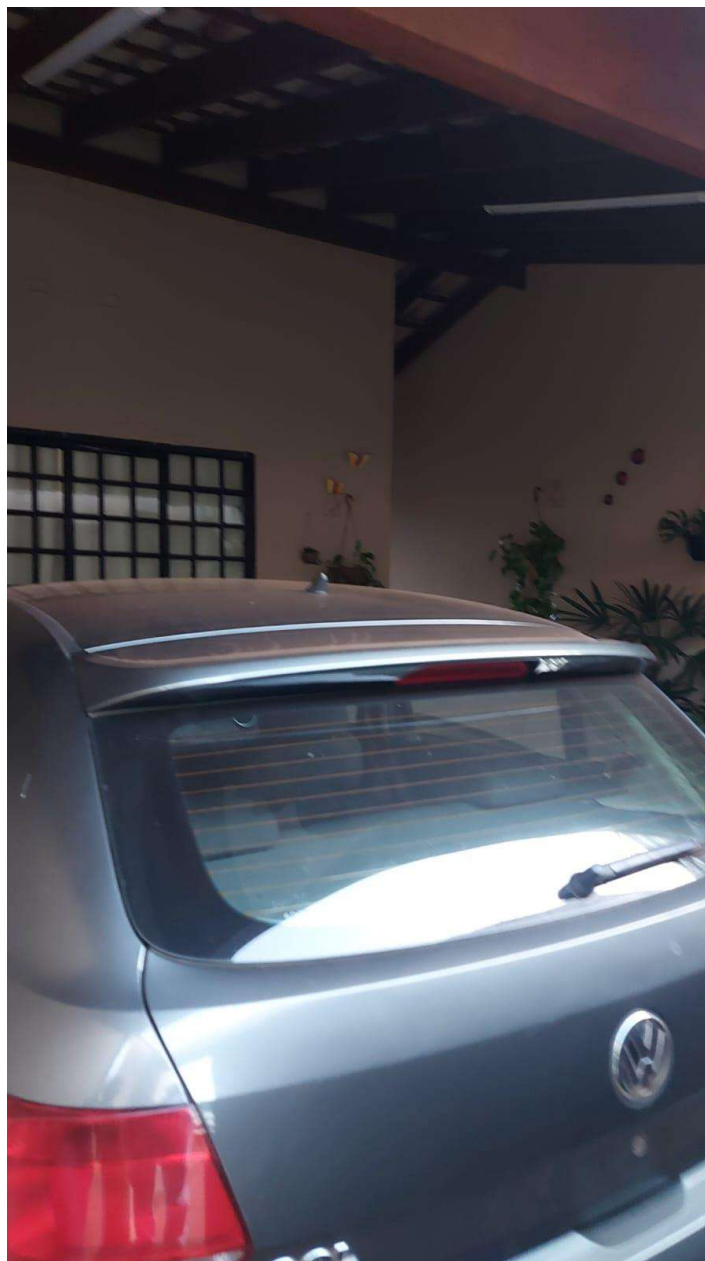


Foto 2: fachada interna

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 3: vista da sala e cozinha

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO, Protocolado em 29/05/2023 às 14:30:18, sob o número WBRS23700612281. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1006848-16.2022.8.26.0066 e o código 72giw5PS.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO PEREIRA DE SOUZA, liberado nos autos em 05/09/2025 às 16:49.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005116-46.2024.8.26.0066 e código 0rpovlDd.*

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 4: vista de um dormitório

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

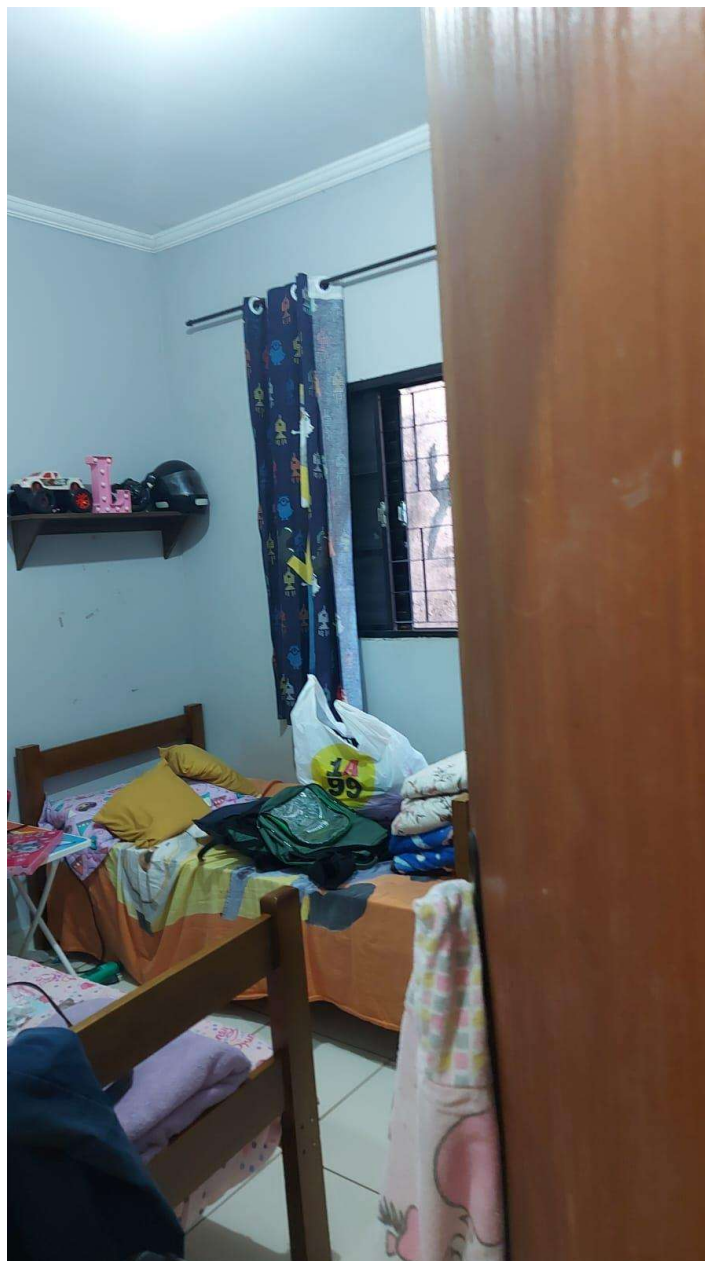


Foto 4: mostra outro dormitório

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

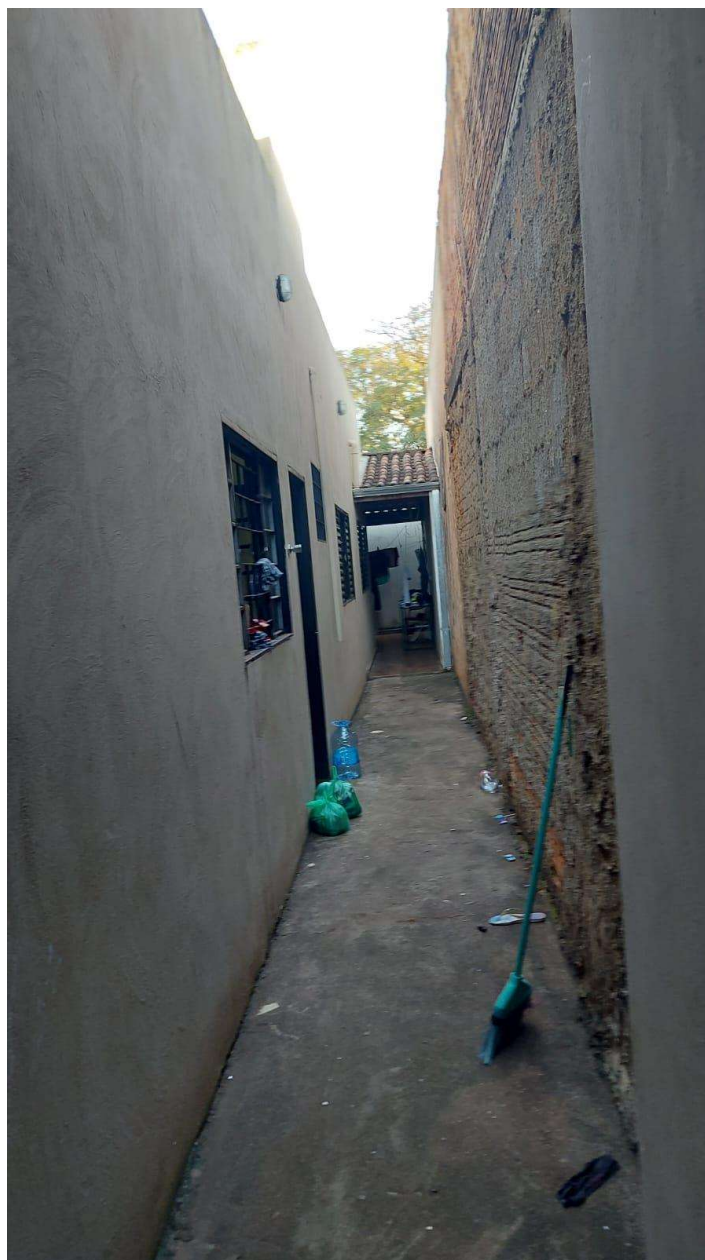


Foto 5: mostra corredor para área de serviços

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777



Foto 6: mostra BWC

Alguns cômodos foram privados de fotos devido ao uso e objetos existentes, pois a avaliação foi realizada no período da tarde e solicitado a abertura do imóvel pelos residentes.

Baseado em pesquisas de mercado junto às imobiliárias e corretores, o valor adotado para o metro quadrado de terreno é de R\$ 350,00 (Trezentos e cinquenta reais),

RUA 28 Nº 657, Centro, Barretos- SP. CEP 14780-110
Fone 17 33221660 Cel. 17 997082200.
sillvio_azevedo@hotmail.com

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

totalizando (125,00m² x R\$ 350,00) = **R\$ 43.750,00 (quarenta e três mil e**

setecentos e cinquenta reais) para o terreno.

Para a construção principal, qualificada conforme memorial descritivo SINDUSCON em baixo cujo valor de construção atualizada C.U.B. abril 2023 é de R\$2.296,12,e não depreciada conforme tabela Ross-Heidecke devido ao tempo de pouco anos de uso, com bom nível de manutenção e bom estado de conservação , temos 101,63 m² multiplicado por R\$ 2.296,12/m² igual a **R\$233.354,68 (duzentos e trinta e três mil, e trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos)** para a construção neste estado de conservação e uso onde quase todos os itens necessário se faz por dar manutenção.

Avaliação Final

Avalio o imóvel acima descrito e apresentado matrícula e Certidão de Valor Venal, a importância total de **R\$ 277.104,68 (duzentos e setenta e sete mil, cento e quatro reais sessenta e oito centavos).**

Quesitos do imóvel de matrícula 33.666.

12) Qual a localização do imóvel periciado?

R- Rua Rui Rocha nº111, Jardim Nova Barretos, Barretos SP.

13) Qual a área total do imóvel?

R- Em se tratando de um terreno conforme a matrícula e certidão apresenta uma área de 125,00m²

14) Qual a área construída?

R- Segundo a certidão de valor venal 101,63 m²

15) Qual seu estado de conservação?

R- Trata-se de um imóvel novo, com pouco tempo de uso, sem manutenção e seu estado de conservação é bom.

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

16) O imóvel aparenta ter seu valor preservado ou elevado em razão dos atos de conservação praticados nos últimos anos?

R- Em nossa avaliação levamos em consideração todos os índices e fatores requisitados pela NBR 14.653, o padrão de acabamento SINDUSCON com CUB atual.

17) O imóvel possui benfeitorias necessárias, uteis ou voluptuárias realizadas recentemente?

R- Não

18) Se a resposta da questão acima for positiva, qual o percentual de acréscimo no valor do imóvel em razão das benfeitorias?

R- Prejudicada, resposta negativa.

19) Qual o método de avaliação utilizado para a determinação do valor do imóvel?

R- Avaliação de valor de mercado pelo método comparativo direto.

20) Quais dados foram utilizados como referência na fixação do valor do imóvel?

R- Estão referenciados na avaliação.

21) Qual o valor do m² do imóvel considerando localização, relevo, dentre outros elementos relevantes?

R- O valor definido e apresentado na avaliação.

22) Qual o valor de mercado sugerido pelo perito?

R- O valor apresentado no laudo.

CONCLUSÃO

Assim sendo temos:

Imóvel Alameda Antonio Lopes Sobrinho nº 68, Jardim Nova Barretos, Barretos SP. Avalio o imóvel acima descrito e apresentado matrícula e Certidão de Valor Venal, a importância total de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**.

Imóvel sito à Rua Rui Rocha nº 111, Jardim Nova Barretos, Barretos SP.

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO

Engenheiro civil CREA nº 0600419777

Avalio o imóvel acima descrito e apresentado matrícula e Certidão de Valor Venal, a importância total de **R\$ 277.104,68 (duzentos e setenta e sete mil, cento e quatro reais sessenta e oito centavos).**

Ante o exposto dou por concluído meu trabalho ficando à disposição de Vossa Excelência para quaisquer outros esclarecimentos ou providências que se fizerem necessárias, nestes termos.

Pede deferimento

Barretos, 28 de maio de 2023.

Eng. Silvio Ribeiro Azevedo
CREA nº 0600419577