

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	0002395-04.2020.8.26.0506
Ação:	Cumprimento de Sentença
Requerente:	Kaibar Leandro de Souza de Almeida
Requeridos:	Irmãos Scorsolini Ltda. e outros

Referência: dezembro/2023

## ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO .....	3
1.1	Identificação do solicitante .....	3
1.2	Finalidade do laudo.....	3
1.3	Objetivo .....	3
2	METODOLOGIA .....	3
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado .....	4
2.2	Condições para Homogeneização .....	5
2.2.1	Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):.....	5
2.2.2	Fator de Padrão Construtivo (Fp):.....	5
2.2.3	Fator de Depreciação Física (Fd):.....	6
2.2.4	Fator de transposição: .....	6
2.2.5	Fator de área: .....	7
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i> .....	7
3.1	Caracterização da região .....	8
3.2	Caracterização do terreno .....	8
3.3	Documentação utilizada.....	9
4	AVALIAÇÃO .....	10
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados .....	10
4.2	Diagnóstico de mercado.....	10
4.3	Grau de fundamentação e precisão .....	11
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando .....	13
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	14
6	CONCLUSÃO .....	15
7	ENCERRAMENTO .....	15
ANEXOS:		
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	16
	ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO .....	27
	ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....	30

## **1 INTRODUÇÃO**

### **1.1 Identificação do solicitante**

9ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto / SP.

### **1.2 Finalidade do laudo**

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de um imóvel comercial / industrial situado no Município de Ribeirão Preto/SP.

### **1.3 Objetivo**

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual do imóvel avaliando, localizado na Rua Taubaté, nº 2345, no Bairro Vila Elisa, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 61.817 no 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

## **2 METODOLOGIA**

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/12/2023 às 16:22, sob o número WRPR237064480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002395-04.2020.8.26.0506 e código 2ADsHG68.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite obter o valor através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário”.

## **2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado**

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

## 2.2 Condições para Homogeneização

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

### 2.2.1 Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

### 2.2.2 Fator de Padrão Construtivo (Fp):

A tabela abaixo Vincula os coeficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE-SP em 2019.

Para Galpões:

<b>"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019", IBAPE/SP</b>			
<b>GRUPO 3 - Galpões</b>			
<b>Padrão</b>	<b>Intervalo de Valores</b>		
	<b>Mínimo</b>	<b>Médio</b>	<b>Máximo</b>
Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
Padrão Superior	1,872	-	-

### 2.2.3 Fator de Depreciação Física (Fd):

Fator que visa indicar o estado de conservação do imóvel, levando em consideração sua idade aparente, a vida útil, através do método de Ross-Heidecke.

VIDA ÚTIL	80 anos
VIDA CONSIDERADA	30 anos

Estado do avaliando = Estado “D”

KD = 0,7425

### 2.2.4 Fator de transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do Avaliador;

ELEMENTOS	NOTAS DE LOCALIZAÇÃO
Elemento 1	100
Elemento 2	100
Elemento 3	100
Elemento 4	100
Elemento 5	100
Avaliando	100

Todos os imóveis da pesquisa de mercado localizam-se no mesmo bairro do imóvel avaliando (Vila Elisa) e possuem as mesmas características de localização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/12/2023 às 16:22, sob o número WRPR237064480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002395-04.2020.8.26.0506 e código 2ADsHG68.

### 2.2.5 Fator de área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação de Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

Quando a razão for inferior a 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,25}$$

Quando a razão for superior a 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,125}$$

## 3 DA VISTORIA IN LOCO

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 07 de novembro de 2023, às 10h30, em conformidade com o agendamento pericial acostado nos autos. Nessa oportunidade, foi constatado que o imóvel está locado/ocupado para a “Rent Car”, onde o supervisor (Sr. Adilson) proporcionou a abertura do imóvel e permitiu a entrada no mesmo. Assim sendo, foi realizada a vistoria interna, documentada fotograficamente e disponibilizada no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste presente laudo.

### **3.1 Caracterização da região**

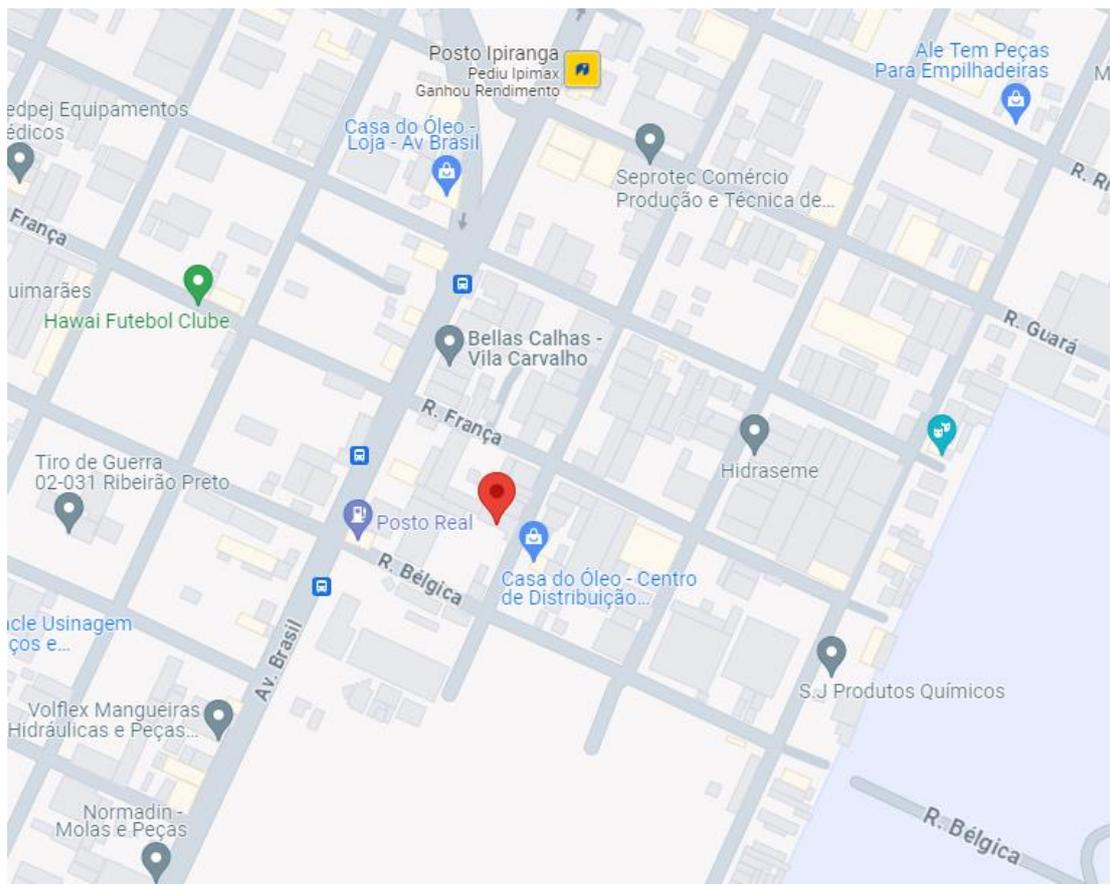
O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença predominante de galpões industriais e imóveis residenciais, porém possui também pontos comerciais.

O bairro Vila Elisa, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

### **3.2 Caracterização do terreno**

O imóvel avaliando possui área de terreno de 3.175,00 m<sup>2</sup>, área construída principal de 840,32 m<sup>2</sup>, e área construída complementar de 900,00 m<sup>2</sup>, conforme o cadastro do imóvel avaliando (Valor Venal). Este imóvel avaliando localiza-se na Rua Taubaté, nº 2345, do bairro Vila Elisa, em Ribeirão Preto – SP.

Ademais, o imóvel possui galpões com telha de fibrocimento, apoiadas em estruturas metálicas sendo um com fechamento lateral. Além dos galpões, contém edificações com laje, piso, azulejos nas áreas molhadas e telha de fibrocimento, composto por 03 salas, 02 cozinhas/copa, 03 banheiros sociais, 02 amplos salões.



LAT: -21.13400  
LON: -47.78240

*Coordenadas Geográficas do imóvel*

### 3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 76.527 (Anexo III).
- Matrícula nº 61.817 do 2º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 150/151 dos autos)



### 4.3 Grau de fundamentação e precisão

**Tabela de Grau de Fundamentação**

Item	Descrição	III	II	I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2

**Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores conforme NBR 14.653-2 da ABNT**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### Tabela de Grau de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30 %	Menor ou igual a 40 %	Menor ou igual a 50 %

**Nível de Precisão**

**Valor mínimo:**

R\$ 1.942,81

**Valor máximo:**

R\$ 2.396,79

**Cálculo da Amplitude:**

R\$ 453,97

**Amplitude / Média Aritmética:**

21%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no Anexo II, bem como em concordância com a ABNT NBR 14653-2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

## **GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão**

#### 4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

Endereço	Rua Taubaté, nº 2345
Bairro	Vila Elisa
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	61.817 do 2º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP
Cadastro	76.527

ÁREA CONSTRUÍDA HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS
1380,32	2.169,80	R\$ 2.995.018,34	R\$ 3.000.000,00
<b>R\$ 3.000.000,00</b>			
<b>TRÊS MILHÕES DE REAIS</b>			

**Referência: Dezembro / 2023**

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações “Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

## 6 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor de mercado atual para imóvel avaliando, é, em números redondos:

**R\$ 3.000.000,00**

*(Três milhões de reais)*

***Referência: dezembro de 2023***

## 7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 30 (trinta) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 06 de dezembro de 2023

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. ( Membro Titular )

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

## ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



**Foto 1** - Vista do logradouro



**Foto 2** - Outra vista do logradouro



**Foto 3 - Vista geral externa do avaliando**



**Foto 4 - Vista da numeração predial e porta de entrada**



**Foto 5 - Vista do portão para entrada de veículos**



**Foto 6 - Vista da garagem e parte externa do “escritório”**



**Foto 7 - Vista de uma sala / recepção**



**Foto 8 - Vista do banheiro social**



**Foto 9 - Vista de uma sala**



**Foto 10 - Outra vista dessa mesma sala**



**Foto 11** - Vista de uma ampla sala



**Foto 12** - Vista de outro banheiro social



**Foto 13** - Vista externa de parte da edificação



**Foto 14** - Vista parcial de amplo salão



**Foto 15** - Vista do pátio com paralelepípedo com um galpão ao fundo



**Foto 16** - Vista interna do galpão, com cobertura de telha de fibrocimento apoiada em estrutura metálica



**Foto 17** - Outra vista do galpão



**Foto 18** - Outra vista do amplo pátio com outro galpão ao fundo



**Foto 19** - Vista parcial do galpão



**Foto 20** - Vista geral interna do amplo galpão



**Foto 21** - Outra vista do amplo pátio



**Foto 22** - Vista interna do local com portão de entrada de veículos

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO

### Descrição dos Elementos Comparativos:

#### ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Rua Taubaté, nº 586 - Cód. BA0018 - Vila Elisa - Ribeirão Preto / SP
	Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-892m2-venda-RS2500000-id-2669960196/">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-892m2-venda-RS2500000-id-2669960196/</a>
	Área Construída: 892 m <sup>2</sup>
	Fonte: Imobiliária Trade
	Contato: (16) 3102-3800
Valor ofertado: R\$ 2.500.000,00	

#### ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Avenida Brasil, Cód. 6149 -Vila Elisa - Ribeirão Preto / SP
	Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-1160m2-venda-RS2700000-id-2667764203/">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-1160m2-venda-RS2700000-id-2667764203/</a>
	Área Construída: 1160 m <sup>2</sup>
	Fonte: Galeria Imobiliária
	Contato: (16) 3441-6844
Valor ofertado: R\$ 2.700.000,00	

**ELEMENTO COMPARATIVO 3:**



Endereço: Código 59903 - Vila Elisa - Ribeirão Preto / SP
Link: <a href="https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/SalaoGalpao/Vila-Elisa/59903">https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/SalaoGalpao/Vila-Elisa/59903</a>
Área Construída: 1240 m <sup>2</sup>
Fonte: Lago Imóveis
Contato: (16) 3211-8330
Valor ofertado: R\$ 3.500.000,00

**ELEMENTO COMPARATIVO 4:**



Endereço: Próximo à Avenida Brasil - Código 27853 - Ribeirão Preto / SP
Link: <a href="https://www.imeveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/Galpao-Salao/Vila-Elisa/27853">https://www.imeveismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/Galpao-Salao/Vila-Elisa/27853</a>
Área Construída: 880 m <sup>2</sup>
Fonte: Martinelli Imobiliária
Contato: (16) 3965-4242
Valor ofertado: R\$ 1.500.000,00

**ELEMENTO COMPARATIVO 5:**



Endereço: Rua Barretos - Cód. 33176 - Vila Elisa - Ribeirão Preto / SP
Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-1390m2-venda-RS1600000-id-2667761805/">https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-1390m2-venda-RS1600000-id-2667761805/</a>
Área Construída: 1390 m <sup>2</sup>
Fonte: Galeria Imobiliária
Contato: (16) 3441-6844
Valor ofertado: R\$ 1.600.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/12/2023 às 16:22, sob o número WRPR237064480. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002395-04.2020.8.26.0506 e código 2ADsHG68.

**Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²):**

	A const. (m²)	A. comple	A. Homog.	Estado	Idade	Kd	Padrão	Indice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)
AVALIANDO	840,32	900	1380,32	D	30	0,7425	1,368	100	-	-
ELEM. 1	892	0	892	D	35	0,7023	1,368	100	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.802,69
ELEM. 2	1160	0	1160	D	25	0,7919	1,368	100	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.327,59
ELEM. 3	1240	0	1240	E	25	0,7274	1,368	100	R\$ 3.500.000,00	R\$ 2.822,58
ELEM. 4	880	0	880	D	20	0,8149	0,982	100	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.704,55
ELEM. 5	1090	300	1270	F	40	0,5340	0,982	100	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.259,84

	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneiza
AVALIANDO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.802,69	0,9	R\$2.522,42	-133,97	144,24	0,00	0	R\$ 2.532,68
ELEM. 2	R\$ 2.700.000,00	R\$ 2.327,59	0,9	R\$2.094,83	-89,12	-130,78	0,00	0	R\$ 1.874,93
ELEM. 3	R\$ 3.500.000,00	R\$ 2.822,58	0,9	R\$2.540,32	-67,18	52,52	0,00	0	R\$ 2.525,67
ELEM. 4	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.704,55	0,9	R\$1.534,09	-83,94	-136,30	603,01	0	R\$ 1.916,87
ELEM. 5	R\$ 1.600.000,00	R\$ 1.259,84	0,9	R\$1.133,86	-23,37	442,67	445,69	0	R\$ 1.998,85

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento Nº	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	892	R\$ 2.522,42	R\$ 2.532,68	R\$ 2.532,68
2	1160	R\$ 2.094,83	R\$ 1.874,93	R\$ 1.874,93
3	1240	R\$ 2.540,32	R\$ 2.525,67	R\$ 2.525,67
4	880	R\$ 1.534,09	R\$ 1.916,87	R\$ 1.916,87
5	1270	R\$ 1.133,86	R\$ 1.998,85	R\$ 1.998,85

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 2.169,80
Desvio Padrão	331,09
Coef. de Variação	15%
Limite inferior	1518,86
Limite superior	2820,74

Resultado Final (após saneamento da pesquisa)	
Média Saneada	<b>2169,80</b>
Desvio Padrão	<b>331,09</b>
Coef. de Variação	<b>15%</b>
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	<b>2169,80</b>
Valor do Imóvel Avaliando	<b>R\$ 2.995.018,34</b>

## ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL



Secretaria da Fazenda

### Consulta de Valor Venal

#### Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

**Cadastro:** 76527

**Endereço:** RUA TAUBATE , Nº 2345

**Lote:** 10 A 18 P/19

**Loteamento:** JD PLANALTO

#### Terreno

Área	Folha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
3.175,00	421 / 34 / 73 / 4	965.835,00

#### Prédio

Áreas / Tipo / Padrão		Valor Venal (R\$)
Principal	132,00 / 3 / 2	111.167,76
Secundário I	708,32 / 3 / 4	162.694,02
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00
Complementar	900,00	454.770,00
De Lazer	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 1.694.466,78

Este imóvel possui débito.

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

Engenheiro Civil – Perito Judicial

---

**EXMO (A). SR. (A). DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – S.P.**

**Proc. n. 0002395-04.2020.8.26.0506**

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**, engenheiro, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, onde o Requerente é **Kaibar Leandro de Souza de Almeida**, e o Requerido é **Irmãos Scorsolini Ltda.**, processo em trâmite nesta R.Vara e Cartório do 9º Ofício, vem mui respeitosamente à presença de V.Ex<sup>a</sup>., **requerer o levantamento do numerário depositado às fls. dos autos, a título de pagamento dos honorários periciais.** Para isso, segue em anexo a esta petição o formulário MLE, com os dados do signatário.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ribeirão Preto, 06 de dezembro de 2023

**Diogenes Alberto Castro**

Engº. Civil - CREA 0601784987 - SP

Membro Titular do IBAPE / SP nº. 648

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações