



Rua Nuno Alves Pereira, 1353, Parque Estoril,
São José do Rio Preto- SP
Fone: (17) 99752-6188 (17) 99268-3395

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

5a VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP
Processo Digital Nº: 105102-53.2017.8.26.0506
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Residencial Wilson Toni Quadra Seis
Executado: Rosemar Borges.

Sumário

1	FINALIDADE	4
2	DA COMPETÊNCIA	4
3	PARTES DA ABNT/ NBR	5
4	ABREVIATURAS.....	5
5	IMÓVEL AVALIADO	5
6	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.	
7	VISTORIA.....	7
8	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO	7
8.1	VISTA FACHADA DO IMÓVEL.....	7
9	CARACTERISTICA DA REGIÃO	12
10	CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	14
11	ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FOC.....	15
12	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL	16
13	FOTO AÉRIA DO TERRENO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	16
14	PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERÊNCIAIS	17
14.1	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R1	18
14.2	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R2.....	18
14.3	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R3.....	19
14.4	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R4.....	19
14.5	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R5.....	20
14.6	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R6.....	20
14.7	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R7.....	21
14.8	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R8.....	21
14.9	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R9.....	22
14.10	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R10	22
14.11	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R11	23
14.12	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R12	23
14.13	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R13	24
14.14	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R14	24
14.15	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R15	25
14.16	AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R16	25

15 AVALIAÇÃO.....	26
15.1 METODOLOGIA UTILIZADA.....	26
15.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	27
15.2.1 Valor Unitário Pardigma.....	27
15.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)	29
15.4 ESPECIFICAÇÃO PARA AVALIAÇÃO.....	30
16 CONCLUSÃO.....	30
17 ENCERRAMENTO.....	30

1 FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para penhora, do imóvel situada na situado à Rua Antoun Youssif Issa, nº 300, bairro Jardim Doutor Pulo Gomes Romeo - CEP 14056-727, Condomínio Residencial Wilson Toni, Quadra 6, Bloco 03 Apto nº 2, de propriedade de **ROSEMAR BORGES**, CPF. nº325.146.908-89, RG nº 37.604.216-3-SSP/SP, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 138.335 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - SP.

2 DA COMPETÊNCIA

São atribuições de engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo as avaliações, vistorias, perícias e pareceres – Lei 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

2. Na Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA são específicas as vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico.

3. O Código de Processo Civil, Art. 145, parágrafo primeiro: “Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscrito no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código...” Mais adiante, o mesmo texto legal, em seu artigo 420, estabelece: “A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação”.

4. A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, Lei das S.A., determina que as avaliações dos bens sejam feita por três peritos ou por uma empresa especializada, que deverão apresentar laudo fundamentado.

5. O Decreto-Lei nº 2.300, de 21 de novembro de 1986, que dispõe sobre licitação e contratos da Administração Federal, consideram serviços técnicos profissionais.

Especializados, entre outros: “pareceres, perícia e avaliações em geral”

6. A Resolução nº 345 do CONFEA, de 27 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, e tem força de lei (“..... artigo 27, letra” f”, da Lei Federal 5.194), estabelece todo o procedimento legal que rege a atividade, atribuindo textualmente aos profissionais registrados nos CREA: “...vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis.” Mais ainda, determina claramente o caso de nulidade quando este procedimento não for seguido: “Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações, e demais procedimentos indicados no artigo 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREA.”

7. A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, Código de Defesa do Consumidor, prevê como prática abusiva: “colocar no mercado de consumo qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.”

Conjuntamente: todas as normas brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, relacionadas abaixo, determinam que a avaliação é da responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos CREAS.

NBR 5676 – Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 8799 – Avaliação de Imóveis Rurais

NBR 8951 – Avaliação de Glebas Urbanizáveis NBR 8976 – Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 8977 – Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Complexos Industriais NBR

12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínios.

NBR 13820 – Avaliação de Servidões

NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

3 PARTES DA ABNT/ NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens"

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico. A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

4 ABREVIATURAS

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total construída

A.C - Idade aparente da construção

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado

M2 - Metroquadrado

MG- Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D - Resultado do fator de depreciação. TG- Total Geral

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

5 IMÓVEL AVALIADO

O imóvel objeto de propriedade, de **Rosemar Borges**, CPF. nº.325.146.908-89, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 138.335 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca Ribeirão Preto-SP. Nos seguintes termos: “Imóvel: O apartamento nº 02 Localizado no térreo, do Condomínio Residencial “Wilson Toni” Quadra Seis, Bloco 03, situado nesta cidade, Rua Antoun Yossif Issa, nº300, bairro Jardim Doutor Paulo Gome Romeo, possui uma área real privativa de 42,41m², área real de uso comum de 7,0824m², área real total de 49,2924m²; coeficiente de proporcionalidade: 0,0104166, localiza-se à direita da entrada do edifício, confronta pela frente com área comum do condomínio; pelo lado esquerdo com hall de acesso e apartamento nº 01; pelo lado direito com apartamento nº 01 do bloco 02; pelo fundo com área comum do condomínio, cabendo-lhe um vaga de garagem individual e indeterminada.

Matrícula	Proprietário	Endereço	Área Construída m²	Área terreno m²
138.335	Rosemar Borges	Rua Antoun Yossif Issa, 300, Jardim Doutor Paulo Gomes Romeo, Condomínio Residencial Wilson Toni Quadra seis, Ribeirão Preto- SP	42,41	-

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel a avaliando.

Sobre o Terreno

Sobre a Edificação

Matrícula nº 138.335

Coeficiente de proporcionalidade ocupação:	0,01041667
Terreno	Condomínio Residencial
Topologia	Plana

Dados sobre a unidade de avaliação	
Quantidade de Pavimentos	4
Quantidade de Andares	Não Existente
Quantidade de Unidades	1
Idade	11 anos
Idade Aparente	11 anos
Aspecto Geral	Médio Padrão/Baixo Padrão
Revestimento Fachada	Alvenaria Pintada de látex Acrílico
Esquadria Porta	Madeira
Esquadria janela	Ferro e Vidro
Quantidade de janelas	3
Quantidade de Escada	Não Existente
Tipo Forro	Laje
Cozinha	1
Banheiros (Escritório)	Não Existente
Sala	1
Banheiro	1
Varanda Com Churrasqueira	Não Existente
Dormitório	2
Sala Leitura Pavimento Superior	Não Existente
Garagem / Área de Serviço	1
Interfone	Não Existente
Hidrômetro e Medidor Energia Individual	1

Cômodo	Piso	Parede	Teto
Garagem externa	Brita nº 1	-	Sem Forro, cobertura em Estrutura Metálica com telhas de zinco.

7 VISTORIA

O imóvel localizado nos autos na Rua Antoun Youssif Issa, nº 300, Apartamento nº 2, Localizado no térreo, do Condomínio Residencial “Wilson Tony” Quadra 6, Bloco 03, cadastro de IPTU sob nº 288.665, bairro Jardim Doutor Paulo Gomes Romeo, Ribeirão Preto – SP, Proprietário: ROSEMAR BORGES, sendo assim seguindo as orietações conforme matrícula nº 138.335 indicada nos autos e confirmados todos dados de endereço do imóvel atualizados. Foram tiradas as fotos da fachada, cômodos internos e visinhos no dia 28/11/2022 perido da manhã dando início as 9:00, os proprietarios foram notificados, sobre dia e horarios da vistoria, eles não *COMPARECERAM*, a vistoria, só foi possivel pela existência de moradores no Apto que nos informaram que eram inquilinos do mesmo. Sendo assim foi verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação e Inspeccionado interno e externo do imóvel.

8 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel foi vistoriado *"in loco"* pela parte dos Fundos da rua Antoun Youssif Issa,300 localizado na Rua Maria Celina Bin Rosa, Bairro Jardim Doutor Paulo Gomes Romeo, Condomínio Residencial Wilson Toni Quadra Seis, Bloco 03, Apto 02, Ribeirão Preto-SP no dia 28/11/2022 no perido da manhã, os proprietarios foram notificados, sobre dia e horarios da vistoria, eles não compareceram a vistoria, sendo que no imóvel fomos atendidos pelo morador se indentificando como locatário do apto. Sendo assim atraves da Matrícula e IPTU, foi possivel fazer as fotos dos comodos internos e externos verificar a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade domaterial utilizado em sua edificação e metragem quadrada construida de 42,41 m².

8.1 VISTA FACHADA DO IMÓVEL



Foto 01: Fachada do Condomínio de Residencial “Wilson Toni” Quadra Seis



Foto 02: Hall de Entrada do Bloco 03 Apto 02 térreo



Foto 03: Porta de entrada do apartamneto 02 bloco 03.

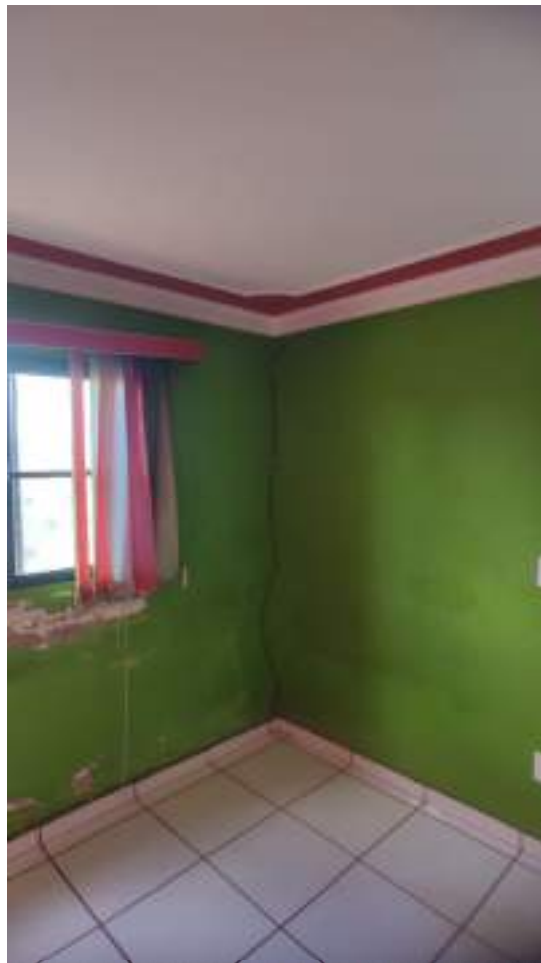


Foto 4: Sala de Estar em Piso Ceramico, Laje e Pintura Latex



Foto 5: Cozinha em Piso ceramico, acabamento ceramico até o teto, Laje premoldada concreto, sanca em gesso e Pintura Latex



Foto 6: Banheiro em Piso ceramico, acabamento ceramico até o teto, Laje premoldada concreto, sanca em gesso, box de Vidro e Pintura Latex



Foto 7: Domitórios 1 e 2 em Piso ceramico, acabamento ceramico até o teto, Laje premoldada concreto, sanca em gesso e Pintura Latex

9 CARACTERISTICA DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Antoun Youssif Issa, nº 300, Jardim Doutor Pulo Gomes Romeo – CEP 14.056-727, em quarteirão entre Rua Maria Celina Bin Rosa e lado à Rua Maria Aparecida Rizzo Ruiz paralela Rua José Antonio Alves, local que apresenta as seguintes características na tabela e Mapa de Localização:

Sobre a Região

Zoneamento urbanístico: ZEIS-1 (ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL) da lei complementar nº.2.866 de 27/04/2018 e as Principais avenida próxima: Av. Virgílio Soeira, Av. Renê Oliva Strang, Av. Sen. Teotônio Vilela, Av. Dra. Nadir Águia e SP-265 Rodovia Alexandre Balbo

Elementos valorizantes nas proximidades (Raio de 1 km de distância)



Fonte: Software Google Earth

Tabela de Lugares Proximos:

USF- Paulo Gomes Romeo	Vários Condomínios Predios
Parque Ecológico	03 Escola Ensino Médio e Fundamental
Varios Salão de Beleza	Várias Farmácias e Clínicas Médicas
Varias Lojas de Roupas	01 Hospitais
Bancos	03 Igrejas
Várias Praças de Lazer	Vários Pontos de ônibus
Campus Universitario USP	01 Restaurante e Padaria
Vários Hotéis	Varios Postos de gasolina
02 Supermercado	

Infraestrutura e Serviços públicos

Ruas pavimentadas
Rede de telefonia
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de Água e esgoto
Rede de eletricidade

10 CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A signatária adotará para a classificação da construção o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2002, revisado em 2019, estudorealizado pelo IBAPE/SP.

O imóvel avaliando será classificado como “Residencial e comercial PadrãoSuperior”, no intervalo médio, item 1.3.3 do citado estudo, padrão equivalente a [2,356 x R8 N], sendo R8 N o valor do Custo Básico da Construção Civil – CUB, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

11 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FOC.

Verificou-se em vistoria que as áreas Residencial e comercial se encontram de bom estado de conservação, que aliado à idade de 20 anos da construção foi alteradas durante os anos, a signatária, o estado de conservação do imóvel avaliando como “não necessitando de reparos simples”, item “e” do



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,18	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Quadro EC, E do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Consoante o citado estudo, considerando a classificação adotada – “residencial e comercial”, a idade de 20 anos, estado de conservação “necessitando de reparos simples”, Vida Referencial de 70 anos e Valor Residual de 20%, o Foc – “Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação” resulta em 0,7207.

12 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL



Foto 08: Região em análise com demarcação da cidade Ribeirão Preto-SP. *Fonte: Software Google earth*

13 FOTO AÉRIA DO TERRENO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Foto 09: Região em análise com demarcação da área do terreno em avaliação na cidade Ribeirão Preto-SP

14 PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

Nº de Amostras	Área Construída (m²)	Valor de Venda Imóvel	Situação de Imóvel	Estado de Conservação	Distância ao Polo	Polos Construídos	Bairro	Município	Empresas Imobiliárias	Contato	Valor R\$/m²
R1	42,00	R\$ 49.500,00	2-Bom	1-Regular	1	2	Jd Wilson Toni	Ribeirão Preto-SP	RE MAX-Harmony - CRECI:190304-F-SP	(16)99453-3215	R\$ 1.178,57
R2	42,00	R\$ 60.000,00	2-Bom	1-Regular	1	2	Jd Wilson Toni	Ribeirão Preto-SP	Lago Imobiliária CRECI: 32955-F-SP	(016) 98861-6110 / (016) 99733-0150	R\$ 1.428,57
R3	42,00	R\$ 64.000,00	2-Bom	2-Bom	1	2	Jd Wilson Toni	Ribeirão Preto-SP	Lago Imobiliária CRECI: 32955-F-SP	(016) 98861-6110 / (016) 99733-0151	R\$ 1.523,81
R4	42,00	R\$ 70.000,00	2-Bom	2-Bom	2	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Acustar & Moraes	(016) 3635-6838 / (016) 99205-8538	R\$ 1.666,67
R5	42,00	R\$ 75.000,00	2-Bom	2-Bom	1	2	Jd Wilson Toni	Ribeirão Preto-SP	Lago Imobiliária	(016) 98861-6110 / (016) 99733-0151	R\$ 1.785,71
R6	47,00	R\$ 160.000,00	3-Ótimo	3-Ótimo	2	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Nancy Negócios Imobiliários Ltda CRECI: 29130-F-SP	(016) 38877-4772 / (016) 38877-4772	R\$ 3.404,26
R7	42,00	R\$ 95.000,00	2-Bom	2-Bom	2	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Clavis Acessoria Imobiliária CRECI: 35042-F-SP	(016) 3305-4949 / (016) 96163-4838	R\$ 2.261,90
R8	57,00	R\$ 125.000,00	2-Bom	2-Bom	2	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	RE MAX-Harmony CRECI: 31051-F-SP	(16)99453-3215	R\$ 2.192,98
R9	56,00	R\$ 150.000,00	3-Ótimo	3-Ótimo	2	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Vila Nova Imobiliária CRECI: 34332-F-SP	(016) 99221-5996	R\$ 4.464,29
R10	50,00	R\$ 202.000,00	3-Ótimo	3-Ótimo	3	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Vila Nova Imobiliária CRECI: 34332-F-SP	(016) 99221-5996	R\$ 4.040,00
R11	54,00	R\$ 185.000,00	3-Ótimo	3-Ótimo	3	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Vila Nova Imobiliária CRECI: 34332-F-SP	(016) 99221-5996	R\$ 3.425,93
R12	48,00	R\$ 150.000,00	3-Ótimo	3-Ótimo	3	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Vila Nova Imobiliária CRECI: 34332-F-SP	(016) 99221-5997	R\$ 3.125,00
R13	48,00	R\$ 140.000,00	3-Ótimo	3-Ótimo	1	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Bica Administradora de Imóveis Enall Ltda CRECI: 19414-F-SP	(016) 3373-5000 / (016) 99611-7890	R\$ 2.916,67
R14	48,00	R\$ 149.000,00	3-Ótimo	3-Ótimo	3	2	Planalto Verde I	Ribeirão Preto-SP	Imobiliária Cesar Paschoal - CRECI: 12769-F-SP	(016) 209-0800	R\$ 3.104,17
R15	42,00	R\$ 140.000,00	2-Bom	3-Ótimo	1	2	Jd Wilson Toni	Ribeirão Preto-SP	Avanço Empreendimentos Imobiliários Ltda - CRECI: 26762-F-SP	(016) 3797 / (016) 99213-3570	R\$ 3.333,33
R16	42,00	R\$ 65.000,00	2-Bom	1-Regular	1	2	Jd Wilson Toni	Ribeirão Preto-SP	Avanço Empreendimentos Imobiliários Ltda - CRECI: 26021-F-SP	(016) 3911-5001	R\$ 2.023,81

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 30 (Trinta) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

14.1 Amostra Imóvel Referencial R1



R\$ 49.500,00

RE/MAX - Harmony - (16) 99453-3215 - CRECI: 192024-F-SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-R\\$49500-id-2573337621/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-R$49500-id-2573337621/)

14.2 Amostra Imóvel Referencial R2



R\$60.000,00

Lago Imobiliária CRECI: 32955-J-SP(16)98861-6110/ (16) 99733-0350/ (16)99628-8330/(16)99794-5090

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-R\\$60000-id-2563429360/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-R$60000-id-2563429360/)

14.3 Amostra Imóvel Referencial R3



R\$ 64.000,00



Lago Imobiliária CRECI: 32955-J-SP(16)98861-6110/ (16) 99733-0350/ (16)99628-8330/(16)99794-5090
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS64000-id-2580753042/>

14.4 Amostra Imóvel Referencial R4



R\$ 70.000,00



ANDRADE & MENEZES - Matriz Rua São José, 110 - Centro - Ribeirão Preto/SP
Locação/Recepção (16) 99205-8558 • Vendas (16) 99450-4548 • Recepção (16) 3635-6858
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-doutor-paulo-gomes-romeo-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS70000-id-2581595894/>

14.5 Amostra Imóvel Referencial R5



R\$ 75.000,00

Lago Imobiliária CRECI: 32955-J-SP(16)98861-6110/ (16) 99733-0350/ (16)99628-8330/(16)99794-5090

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS75000-id-2568863117/>

14.6 Amostra Imóvel Referencial R6



R\$ 160.000,00

Nancy Negócios Imobiliários Ltda. - ME Creci: J-29730, Martinico Prado Nº 457 - Vila Tibério, Ribeirão Preto - SP
Contato (16) 3877 - 4771 e (16) 3877 - 4772, imobiliaria@nancyimobiliaria.com.br

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS160000-id-2568827809/>

14.7 Amostra Imóvel Referencial R7



Classic Imóveis

R\$ 95.000,00

CLASSIC ASSESSORIA IMOBILIÁRIA - CRECI: 33242-J-SP-Avenida Independência, 3201 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto/SP, fone: (16)3505-4949, (16) 98163-4828, (16) 3505-4948

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-42m2-venda-R\\$95000-id-2594727381/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-42m2-venda-R$95000-id-2594727381/)

14.8 Amostra Imóvel Referencial R8



R\$ 125.000,00

Re/Max Pontual CRECI: 33091-J-SP, (16) 3771-5898, (16) 99397-9899, Rua Sete de Setembro, 1930 - Jardim América, Ribeirão Preto – SP [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-57m2-venda-R\\$125000-id-2594455322/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-57m2-venda-R$125000-id-2594455322/)

14.9 Amostra Imóvel Referencial R9



R\$ 250.000,00

VILLA NOVA IMOBILIARIA - CRECI: 143932-F-SP, (16) 99221-5996, Rua Candido Portinari, 315 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-56m2-venda-RS250000-id-2593442961/>

14.10 Amostra Imóvel Referencial R10



R\$ 202.000,00

VILLA NOVA IMOBILIARIA-CRECI: 143932-F-SP, (16) 99221-5996
Rua Candido Portinari, 315 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-RS202000-id-2591452833/>

14 .11 Amostra Imóvel Referencial R11



R\$ 185.000,00

VILLA NOVA IMOBILIARIA-CRECI: 143932-F-SP, (16) 99221-5996
Rua Candido Portinari, 315 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-54m2-venda-RS185000-id-2591450163/>

14 .12 Amostra Imóvel Referencial R12



R\$ 150.000,00

VILLA NOVA IMOBILIARIA-CRECI: 143932-F-SP, (16) 99221-5996
Rua Candido Portinari, 315 - Ipiranga, Ribeirão Preto – SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS150000-id-2591450981/>

14 .13 Amostra Imóvel Referencial R13



ROCA
Imóveis

R\$ 140.000,00

ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELLI LTDA-CRECI: 19414-J-SP, <http://www.roca.com.br/>
(16) 3373-5000, (16) 99611-7890, Avenida São Carlos, 2541 - Centro, São Carlos – SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R\\$140000-id-2573843474/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R$140000-id-2573843474/)

14 .14 Amostras Imóvel Referencial R14



R\$ 149.000,00

IMOBILIÁRIA CESAR PASCHOAL-CRECI: 12769-J-SP, www.imobiliariacesarpaschoal.com.br, (16) 2101-0800
Rua Visconde de Inhaúma, 1850 - Jardim Sumaré, Ribeirão Preto – SP

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R\\$149000-id-2557339394/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R$149000-id-2557339394/)

14.15 Amostra Imóvel Referencial R15

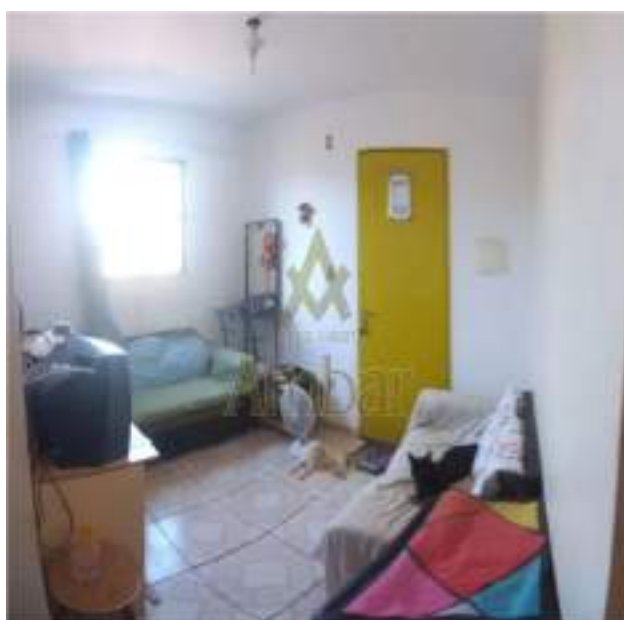


R\$ 140.000,00

ANAJU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA - ME-CRECI: 26762-J-SP

www.anajuimoveis.com.br, (16) 3797-3979, (16) 99213-1570, Avenida Leais Paulistas, 797 - Jardim Irajá, Ribeirão Preto – SP
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS140000-id-2524750860/>

14.16 Amostra Imóvel Referencial R16



***Ambar**

R\$ 85.000,00

AMBAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME-CRECI: 18027-J-SP

www.ambarimoveis.com.br, (16) 3911-5001, Rua Dr Paulo Barra, 439 - Alto da Boa Vista, Ribeirão Preto – SP
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS85000-id-2567274787/>

15 AVALIAÇÃO

15 .1 METODOLOGIA UTILIZADA

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”: A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A pesquisa encontra-se apresentada no Apêndice 14 deste Laudo.

Diante do exposto, a avaliação será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, com a utilização do software “SisDEA”. De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

São o preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, **casas** padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. (Grifou-se)

Também de acordo com a citada Norma, item 9.2, este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Por todos os elementos comparativos situarem-se no mesmo condomínio, possuindo todos os mesmo padrão e nº de vagas, foi estudada apenas a variável “Fator de Obsolescência”, através da adoção de coeficientes apresentados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, considerando a idade real /estimada dos imóveis e o estado de conservação.

VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Area Construída (m²)	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Valor de Venda Imóvel	Moeda	Quantitativa	Valor total do imóvel	sim
Situação do Imóvel	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Regular, 2- Boa, 3- Ótima	não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Menos Conservado, 2- Mediamente conservado, 3- Bem Conservado	sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Ruim, 2- Boa, 3- Ótima	não
Padrão Construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Baixo, 2- Médio, 3- Alto	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	sim
Empresa	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone Empresa	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Valor R\$/m²	Numérica	Dependente	Valor de Venda / Area Construída (m²)	sim

15.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

15.2.1 Valor Unitário Paradigma

O valor unitário paradigma homogeneizado, incluindo a vaga de garagem, calculado e apresentado nos apêndices, deste Laudo, resultou para dezembro de 2022 em:

Valor Unitário Paradigma = R\$ 2.617,23 /m²

Desvio padrão da amostra 108.95

Coefficiente de Correlação = 0.99475/0.99475

Intervalo de Confiança = (80%)

Min. = R\$ 1.178,57 /m²

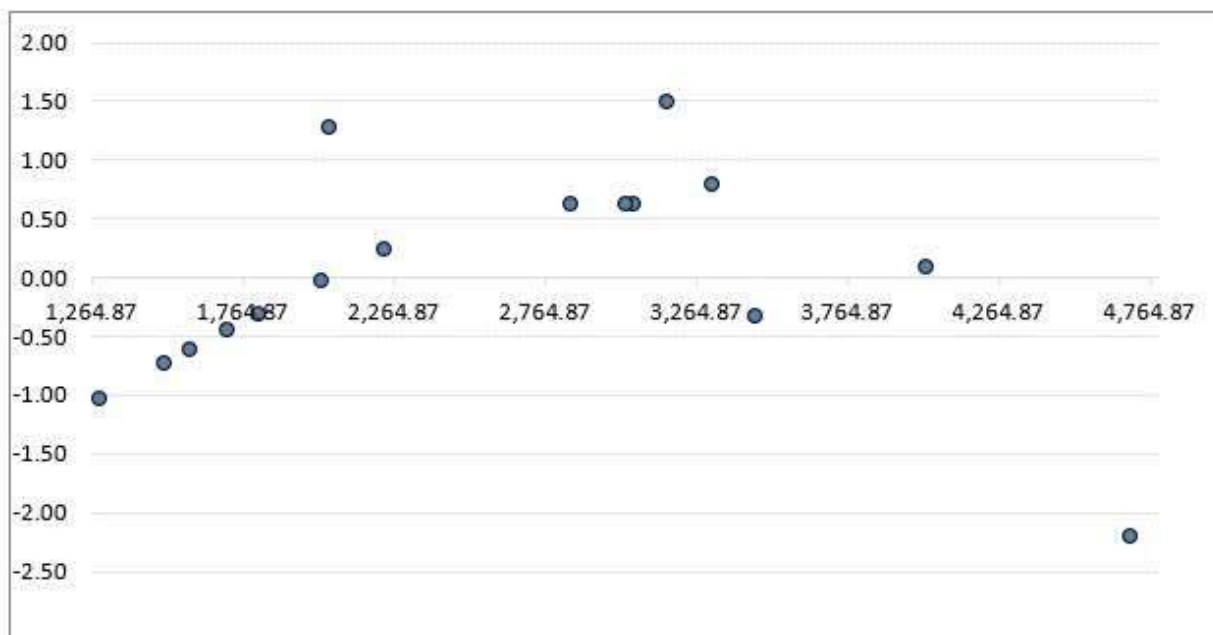
Max. = R\$ 4.464,29/m²

Em atendimento ao item 8.2.1.4.1 da ANBT NBR 14653-2, segue abaixo o gráfico de análise do poder de predição do modelo estudado, valores observados, valores estimados, confirmando o atendimento à citada Norma tendo em vista que os elementos comparativos se encontram próximos da bissetriz do primeiro quadrante, representando a homogeneidade da amostra utilizada.

RESÍDUO

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	1,178.57	1,290.68	-112.11	-9.51%	-1.03
2	1,428.57	1,508.83	-80.25	-5.62%	-0.74
3	1,523.81	1,591.93	-68.12	-4.47%	-0.63
4	1,666.67	1,716.58	-49.91	-2.99%	-0.46
5	1,785.71	1,820.46	-34.74	-1.95%	-0.32
6	3,404.26	3,318.20	86.05	2.53%	0.79
7	2,261.90	2,235.97	25.94	1.15%	0.24
8	2,192.98	2,054.72	138.26	6.30%	1.27
9	4,464.29	4,705.29	-241.00	-5.40%	-2.21
10	4,040.00	4,029.87	10.13	0.25%	0.09
11	3,425.93	3,462.15	-36.23	-1.06%	-0.33
12	3,125.00	3,056.81	68.19	2.18%	0.63
13	2,916.67	2,849.06	67.61	2.32%	0.62
14	3,104.17	3,036.04	68.13	2.19%	0.63
15	3,333.33	3,170.86	162.47	4.87%	1.49
16	2,023.81	2,028.21	-4.40	-0.22%	-0.04

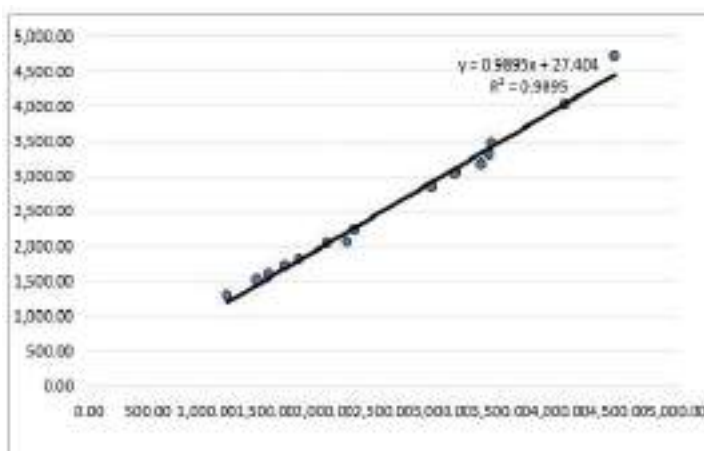
ESTIMADO X RES. / DP



ADERÊNCIA

Obs x Estimado

Dado	Observado	Estimado
1	1,178.57	1,290.68
2	1,428.57	1,508.83
3	1,523.81	1,591.93
4	1,666.67	1,716.58
5	1,785.71	1,820.46
6	3,404.26	3,318.20
7	2,261.90	2,235.97
8	2,192.98	2,054.72
9	4,464.29	4,705.29
10	4,040.00	4,029.87
11	3,425.93	3,462.15
12	3,125.00	3,056.81
13	2,916.67	2,849.06
14	3,104.17	3,036.04
15	3,333.33	3,170.86
16	2,023.81	2,028.21



15.3 Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)

O valor unitário do imóvel resultou em:

Valor imóvel avaliando = Valor unitário paradigma x Área privativa

Valor imóvel avaliando = R\$ 2.617,23 /m² x 42,41 m²

Valor imóvel avaliando = R\$ 110.996,72

Será adotado:

Vi = R\$ 110.996,72 (cento e dez mil e novecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos),
para Dezembro de 2022.

15.4 ESPECIFICAÇÃO PARA AVALIAÇÃO

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

Pode ser definidas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determinam o empenho no trabalho. (...) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação *a priori*.

Portanto, aplicando as tabelas 3, 4, 7 e 8 da referida Norma, a avaliação ora realizada se enquadra no Grau II de Fundamentação e, em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ter resultado inferior a 30% (3,5%), a Precisão se enquadra no Grau III, grau máximo de especificação da ABNT NBR 14.653-2 e da Norma IBAPE/SP/2011.

16 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situada na Rua Youssif Issa, nº300, bairro Jardim Doutor Paulo Gomes Romeo – Condomínio Residencial Wilson Toni Quadra Seis, Bloco 03 Apto 02 de propriedade de **Rosemar Borges**, CPF. nº. 325.146.908-89, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 138.335 do 1º Oficial Registro de Imóveis Comarca Ribeirão Preto-SP, num valor avaliado em **R\$ 110.996,72** (cento e dez mil e novecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos), para Dezembro de 2022.

Cabe destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a.

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

17 ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo, que possui 30 (Trinta) folhas impressas nos anversos e rubricadas, estando à última data da e assinada e os seguintes Apêndices, que totalizam o trabalho em 30 (trinta) folhas:

São José do Rio Preto, 06 de Dezembro de 2022.

Engº Civil: Rogério dos Santos Gonçalves
CREA. SP: 506.221.121-8



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 105.500,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/12/2022 a 01/01/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1127 dias	1,142958
Percentual correspondente	1127 dias	14,295750 %
Valor corrigido para 01/01/2026	(=)	R\$ 120.582,02
Sub Total	(=)	R\$ 120.582,02
Valor total	(=)	R\$ 120.582,02

[Retornar](#) [Imprimir](#)