

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**5a VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**  
**Processo Digital N°: 1047042-72.2017.8.26.0506**  
**Classe: Execução de Título Extrajudicial-Contratos Bancários**  
**Assunto: Espécies de Títulos de Crédito**  
**Exequente: Banco do Brasil S/A**  
**Executado: Fura Brocas Perfurações de Solo Ltda -Me e outros**

## Sumário

|              |                                                                         |           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>     | <b>FINALIDADE .....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2</b>     | <b>DA COMPETÊNCIA.....</b>                                              | <b>3</b>  |
| <b>3</b>     | <b>PARTES DA ABNT/ NBR.....</b>                                         | <b>4</b>  |
| <b>4</b>     | <b>ABREVIATURAS.....</b>                                                | <b>4</b>  |
| <b>5</b>     | <b>IMÓVEL AVALIADO .....</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>6</b>     | <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>                                        | <b>5</b>  |
| <b>7</b>     | <b>VISTORIA.....</b>                                                    | <b>6</b>  |
| <b>8</b>     | <b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO.....</b>                    | <b>8</b>  |
| <b>8.1</b>   | <b>VISTA FACHADA DO IMÓVEL.....</b>                                     | <b>8</b>  |
| <b>9</b>     | <b>CARACTERISTICA DA REGIÃO .....</b>                                   | <b>11</b> |
| <b>10</b>    | <b>CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO .....</b>                                | <b>12</b> |
| <b>11</b>    | <b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FOC. ....</b>                                | <b>13</b> |
| <b>12</b>    | <b>MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL.....</b>                     | <b>14</b> |
| <b>13</b>    | <b>FOTO AÉRIA DO TERRENO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS .....</b>              | <b>14</b> |
| <b>14</b>    | <b>PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO – IMÓVEIS<br/>REFERENCIAIS .....</b> | <b>15</b> |
| <b>14.1</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R1.....</b>                               | <b>17</b> |
| <b>14.2</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R2.....</b>                               | <b>18</b> |
| <b>14.3</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R3.....</b>                               | <b>18</b> |
| <b>14.4</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R4.....</b>                               | <b>19</b> |
| <b>14.5</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R5.....</b>                               | <b>19</b> |
| <b>14.6</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R6.....</b>                               | <b>20</b> |
| <b>14.7</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R7.....</b>                               | <b>21</b> |
| <b>14.8</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R8.....</b>                               | <b>21</b> |
| <b>14.9</b>  | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R9.....</b>                               | <b>22</b> |
| <b>14.10</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R10.....</b>                              | <b>22</b> |
| <b>14.11</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R11.....</b>                              | <b>23</b> |
| <b>14.12</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R12.....</b>                              | <b>23</b> |
| <b>14.13</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R13.....</b>                              | <b>24</b> |
| <b>14.14</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R14.....</b>                              | <b>25</b> |
| <b>14.15</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R15.....</b>                              | <b>25</b> |
| <b>14.16</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R16.....</b>                              | <b>25</b> |
| <b>14.17</b> | <b>AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R17.....</b>                              | <b>25</b> |

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| <b>14.18 AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R18 .....</b> | <b>25</b>    |
| <b>15. METODOLOGIA UTILIZADA .....</b>            | <b>28-31</b> |
| <b>15.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....</b>      | <b>32</b>    |
| <b>15.2 ESPECIFICAÇÃO PARA AVALIAÇÃO .....</b>    | <b>32</b>    |
| <b>16 CONCLUSÃO.....</b>                          | <b>33</b>    |
| <b>17 ENCERRAMENTO.....</b>                       | <b>33</b>    |

## **1 FINALIDADE**

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para penhora, do imóvel situada na Rua Santa Rosa lote nº 04 quadra nº 08 , nº442, no Bairro Jardim Esmeralda , de propriedade de Paulo Sérgio Spirandelli , CPF. nº826.788.808-00 ,RG:10.465.940-3 , e 2 ) Fura Brocas Perfurações de Solo Ltda- me imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 13.627 do 2º Cartório de Registro de Imóveis 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 Serviços

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 146534.

### 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 46

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 deste PTAM, de propriedade, de **Paulo Sergio Spirlandelli**, CPF. nº.826.788.803-00 e RG:10.465.940-3 SP, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 13.627 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto. Nos seguintes termos: “

Imóvel : Um Terreno situado nesta cidade ,constituído pelo lote nº04 da quadra nº08 ,do Jardim Esmeralda , á Rua Santa Rosa , do lado par , medindo 10,00 metros .na frente e no fundo ,por 34,00 metros .de cada lado ,da frente aos fundos ,com a área de 340,00 m<sup>2</sup> ., confrontando com lote 03 ,do outro lado com lote nº 05 e nos fundos com parte do lote nº10 ,entre Ruas Taubaté ,da qual dista 30,00 metros .e Tambáú ,da qual dista 50,00 metros.

| <i>Matrícula</i> | <i>Proprietário</i>      | <i>Endereço</i>                                 | <i>Área Construída m<sup>2</sup></i> | <i>Área terreno m<sup>2</sup></i> |
|------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 13.627           | Paulo Sérgio Spirandelli | Rua Santa Rosa , nº 848,<br>Jardim Esmeralda SP | 53,78                                | 340,00                            |

## 6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

### Sobre o Terreno

### Sobre a Edificação

#### Matrícula nº 13.627

|            |           |
|------------|-----------|
| Frente     | 10.00 mts |
| Fundos     | 34,00 mts |
| 3Topologia | Plana     |

| Dados sobre a unidade de avaliação |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Quantidade de Pavimentos           | 2                   |
| Quantidade de Andares              | 1                   |
| Quantidade de Unidades             | 1                   |
| Idade                              | 20 anos             |
| Idade Aparente                     | 19 anos             |
| Aspecto Geral                      | Alta / Médio Padrão |
| Revestimento Fachada               | Não Existente       |
| Esquadria Porta                    | Não Existente       |
| Esquadria janela                   | Não Existente       |
| Quantidade de janelas              | Não Existente       |
| Quantidade de Escada               | Não Existente       |

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Comercial (Depósito)            | Não Existente |
| Escritório Interno              | 1             |
| Banheiros (Escritório)          | Não Existente |
| Sala TV                         | Não Existente |
| Banheiro (Sala TV)              | 1             |
| Varanda Com Churrasqueira       | Não Existente |
| Suítes                          | Não Existente |
| Sala Leitura Pavimento Superior | Não Existente |
| Garagem / Área de Serviço       | 1             |
| Interfone                       | Não Existente |
| Hidrômetro Individual           | Não Existente |

| Cômodo     | Piso     | Parede    | Teto                                            |
|------------|----------|-----------|-------------------------------------------------|
| Escritório | Sem piso | Alvenaria | Forro de Laje piso ,sem cobertuta em Estrutura. |

## 7 VISTORIA

O imóvel localizado nos autos na Rua Santa Rosa nº 848 , Lote 04 da Quadra 08 , cadastro de IPTU sob nº 79877 , bairro Jardim Esmeralda Ribeirão Preto – SP, Proprietário: Paulo Sérgio Spirandelli, junto com seu Advogado nos acompanhou na vistoria *"in loco"* no imóvel , Dei início da conferencia das metragens do terreno com trena DLE-40 profissional boch(July 2010 ,007581436).

Lado par á Rua Santa Rosa, mediando 10,00 conforme a matricula ,com conferencia em loco estava com 6,74 metros , em total divergencia com á matricula ,faltando 3.26 metros ,por 34.00 (Totalizando 110,84 m²) lado par com Rua Santa Rosa .Terreno foi envadido pelo Vizinho lote 05 quadra 08 , conforme a foto em anexo abaixo .



Foto Frente do lote 04 quadra 08



Foto :Caixa de esgoto terreno 04 lote 08 ,



**SHARK SLIDERS FABRICACAO DE PECAS PARA MOTOCICLETAS LTDA**  
**CNPJ:19.146.940/0001-11**

## **8 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO**

O imóvel foi vistoriado "*in loco*" pela parte da frente esta localizado na Rua Santa Rosa , nº848 lote 04 ,quadra 08 Bairro Jardim Esmeralda, no dia 24/01/2022 no perido da manhã foi feito vistoria no imóvel .

### **8.1 VISTA FACHADA DO IMÓVEL**



**Foto 01:** Fachada” do imóvel nº848 ,lote 04 quadra 08 Jardim Esmeralda



**Foto 02:** Confrontante de um lado com lote 03 ,Rua Santa Rosa,Jardim Esmeralda





Fonte: Software Google Earth

### Tabela de Lugares Proximos:

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Aeroporto Estadual        | Vários Condomínios residencial    |
| Parque Industrial         | 1-Praças                          |
| UBS                       | Usina Delta                       |
| Varias Lojas peças        | Lanches                           |
| Varios Centros Comerciais | Lojas trocas de óleos             |
| Várias áreas verdes       | Pontos de ônibus                  |
| Bares                     | Restaurante e Padaria             |
| Hoteis                    | Postos de gasolina                |
| Pizzarias                 | Industria pequeno e grande portes |

### 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 Padrão Superior ”, 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.

## 11 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FOC.

Verificou-se em vistoria que as áreas comercial se encontram de bom estado de conservação, que aliado à idade de 19 anos da construção foi alteradas durante os anos, a signatária, o estado de conservação do imóvel avaliando como “não necessitando de reparos simples”, item



### 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. |

“e” do 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação” resulta em 0,7207.

## 12 MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL



**Foto 04:** Região em análise com demarcação da cidade Ribeirão Preto-SP. *Fonte: Software Google earth*

## 13 FOTO AÉRIA DO TERRENO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



**Foto 05:** Região em análise com demarcação da área do terreno em avliação na cidade Ribeirão Preto-SP

## 14 -PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO –IMÓVEIS REFERÊNCIAIS

| Nº de Amostra | Área Terreno (m²) | Área Construída (Privativa) (m²) | Valor de Venda Imóvel | Situação do Imóvel | Estado de Conservação | Distância ao Polo Valorizante | Padrão Construtivo | Bairro                         | Município           | Imobiliária                  | Telefone Imobiliária | Valor R\$/m² |
|---------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| 1             | 1.452,00          | 237,00                           | R\$ 1.250.000,00      | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  | Vila Carvalho                  | Ribeirão Preto - SP | Piramid Imobiliária          | (016) 2111-8888      | R\$ 860,88   |
| 2             | 750,00            | 731,69                           | R\$ 700.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 2                  | PQ. Industrial Tanquinho       | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 933,33   |
| 3             | 250,00            | 164,86                           | R\$ 890.000,00        | 3                  | 3                     | 3                             | 2                  | Jardim Azeja                   | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 3.590,00 |
| 4             | 680,00            | 739,00                           | R\$ 1.100.000,00      | 2                  | 2                     | 2                             | 2                  | Vila Carvalho                  | Ribeirão Preto - SP | Refidim Imóveis              | (16) 3514-0003       | R\$ 1.617,65 |
| 5             | 418,00            | 418,00                           | R\$ 590.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  | Vila Brasil                    | Ribeirão Preto - SP | Imovan Imóveis               | (16) 3329-8652       | R\$ 1.411,48 |
| 6             | 350,00            | 523,00                           | R\$ 350.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  |                                | Ribeirão Preto - SP | Canchi Imóveis               | (16) 3237-8100       | R\$ 1.000,00 |
| 7             | 362,25            | 0,00                             | R\$ 200.000,00        | 2                  | 2                     | 2                             | 2                  | PQ. Industrial Tanquinho       | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 552,10   |
| 8             | 340,00            | 320,00                           | R\$ 295.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  | Vila Carvalho                  | Ribeirão Preto - SP | Piramid Imobiliária          | (016) 2111-8888      | R\$ 867,65   |
| 9             | 330,00            | 330,00                           | R\$ 900.000,00        | 1                  | 2                     | 2                             | 2                  | Jardim Esmeralda               | Ribeirão Preto - SP | Viva Real                    | (11) 9974-4478       | R\$ 2.727,27 |
| 10            | 300,00            | 250,00                           | R\$ 460.000,00        | 3                  | 3                     | 3                             | 3                  | Parque Industrial Aveiño Alves | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 1.533,33 |
| 11            | 308,00            | 231,00                           | R\$ 800.000,00        | 2                  | 3                     | 3                             | 3                  |                                | Ribeirão Preto - SP | Mundial Imóveis              | (16) 3514-4000       | R\$ 2.597,40 |
| 12            | 320,00            | 90,00                            | R\$ 371.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  |                                | Ribeirão Preto - SP | Fortes Guimarães Imobiliária | (16) 3602-8000       | R\$ 1.159,38 |
| 13            | 280,00            | 245,00                           | R\$ 435.000,00        | 3                  | 3                     | 3                             | 3                  | Parque Industrial Aveiño Alves | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 1.553,57 |
| 14            | 250,00            | 230,00                           | R\$ 350.000,00        | 2                  | 2                     | 2                             | 2                  | PQ. Industrial Tanquinho       | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 1.400,00 |
| 15            | 250,00            | 208,77                           | R\$ 300.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  | PQ. Industrial Tanquinho       | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 1.200,00 |
| 16            | 250,00            | 216,11                           | R\$ 297.000,00        | 1                  | 2                     | 2                             | 2                  | PQ. Industrial Tanquinho       | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 1.188,00 |
| 17            | 250,00            | 161,01                           | R\$ 191.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  | Parque Industrial Aveiño Alves | Ribeirão Preto - SP | Lago Imobiliária             | 3211-8330            | R\$ 764,00   |
| 18            | 200,00            | 185,00                           | R\$ 280.000,00        | 1                  | 1                     | 1                             | 1                  | Jardim Palmares                | Ribeirão Preto - SP | New Home Brasil Imóveis      | (16) 3237-9787       | R\$ 1.400,00 |

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 18 (dezoitos ) 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\$1250.000,00

Bairro: Vila Carvalho, Imobiliarias Piramide . Tel.(16) 2111-8888

<https://www.imobiliariapiramide.com.br>

## 14 .2 Amostra Imóvel Referencial R2



R\$ 700.000,00

Bairro.Parque Industrial Tanquinho,Lago Imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

## 14 .3 Amostra Imóvel Referencial R3



R\$ 890.000,00

Bairro.Parque Industrial Tanquinho,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330

<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .4 Amostra Imóvel Referencial R4



R\$ 1.100.000,00

Bairro.Vila Carvalho,Refedim Imóveis Tel.(16) 3514-0003

[www.refidimimoveis.com.br](http://www.refidimimoveis.com.br)

#### 14 .5 Amostra Imóvel Referencial R5



R\$ 590.000,00

Bairro Vila Brasil ,Imovan Imóveis . Tel.(16)3329-8652

#### 14 .6 Amostra Imóvel Referencial R6



R\$ 350.000,00

Canah Imóveis . Tel.(16) 3237-8100

<https://www.canahimoveis.com.br/>

#### 14 .7 Amostra Imóvel Referencial R7



R\$ 200.000,00

Bairro.Parque Industrial Tanquinho,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .8 Amostra Imóvel Referencial R8



R\$ 295.000,00

Bairro: Vila Carvalho, Imobiliarias Piramide . Tel.(16) 2111-8888  
<https://www.imobiliariapiramide.com.br>

## 14 .9 Amostra Imóvel Referencial R9



RS 900.000,00

Bairro: Vila Carvalho a, Viva real. Tel.(16) 9974 -44-78

<https://www.vivareal.com.br>

## 14 .10 Amostra Imóvel Referencial R10



R\$ 460.000,00  
Bairro.Parque Industrial Avelino Alves, ,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .11 Amostra Imóvel Referencial R11



R\$ 800.000,00  
Mundial imoveis . Tel.(16) 3114-4000  
<https://mundialimoveis.com.br>

#### 14 12 Amostra Imóvel Referencial R12



R\$ 371.000,00

Fortes guimarães imobiliária. Tel.(16) 3602-8000  
<https://www.imobiliariafortesguimaraes.com.br>

#### 14 .13 Amostra Imóvel Referencial R13



R\$ 435.000,00  
Bairro.Parque Industrial Avelino Alves ,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .14 Amostras Imóvel Referencial R14



R\$ 350.000,00  
Bairro.Parque Industrial Tanquinho ,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .15 Amostra Imóvel Referencial R15



R\$ 300.000,00

Bairro.Parque Industrial Tanquinho ,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .16 Amostra Imóvel Referencial R16



R\$ 297.000,00

Bairro.Parque Industrial Tanquinho ,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .17 Amostra Imóvel Referencial R17



R\$ 191.000,00

Bairro.Parque Industrial Avelino Alves ,Lago imobiliarias Tel.(16) 3211-8330  
<https://www.lagoimobiliaria.com.br>

#### 14 .18 Amostra Imóvel Referencial R18



R\$ 280.000,00

Bairro. Jardim Palmares , New Home Brasil Tel.(16) 3237-9787  
<https://www.newhomebrasil.com>

## 15- 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 compõe 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.

## Resultados

| Variável              | Média      | Mínimo    | Máximo       | Coeficiente | t     | Sig(%) | transf           |
|-----------------------|------------|-----------|--------------|-------------|-------|--------|------------------|
| Area total            | 218,722.31 | 22,500.00 | 2,108,304.00 | 0.00        | 4.03  | 0.08   | x <sup>2</sup>   |
| Padrão construtivo    | 4.43       | 1.00      | 9.00         | 10.18       | 1.18  | 25.35  | x <sup>2</sup>   |
| Estado de conservação | 0.63       | 0.33      | 1.00         | -251.18     | -3.01 | 0.75   | 1/x              |
| Area privativa        | 282.20     | 0.00      | 739.00       | 0.52        | 4.45  | 0.03   | x                |
| Valor total           | 696.27     | 424.26    | 1,118.03     | 615.76      | 7.32  | 0.01   | y <sup>1/2</sup> |

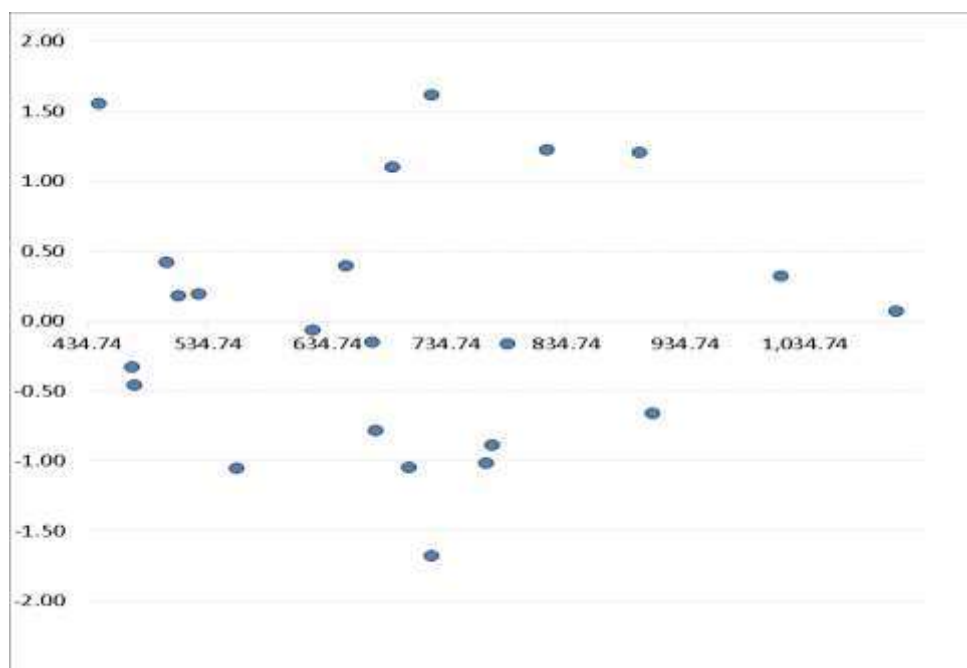
| Análise da Variância |            |          |                |             |
|----------------------|------------|----------|----------------|-------------|
| Fonte de Variação    | Soma dos   | Graus de | Quadrado Médio | F calculado |
| Explicada            | 685016.835 | 4        | 171254.2088    | 15.13174776 |
| Não explicada        | 203715.777 | 18       | 11317.54319    |             |
| Total                | 888732.613 | 22       |                |             |

## VARIÁVEIS

| Nome               | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                                 | Habilitada |
|--------------------|----------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço           | Texto    | Texto                          | Endereço completo do imóvel                                                          | sim        |
| Complemento        | Texto    | Texto                          | Complemento ao endereço do imóvel                                                    | sim        |
| Telefone do inform | Texto    | Texto                          | Telefone ou número de contato do informante                                          | sim        |
| Bairro             | Texto    | Texto                          | Bairro onde o imóvel se localiza                                                     | sim        |
| Area total         | Númerica | Quantitativa                   | Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>                                        | sim        |
| Padrão construtivo | Númerica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir:  | sim        |
| Estado de conserva | Númerica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados lis | sim        |
| Area privativa     | Númerica | Dependente                     | Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>                                   | sim        |
| Valor total        | Númerica | Dependente                     | Valor total do imóvel                                                                | sim        |

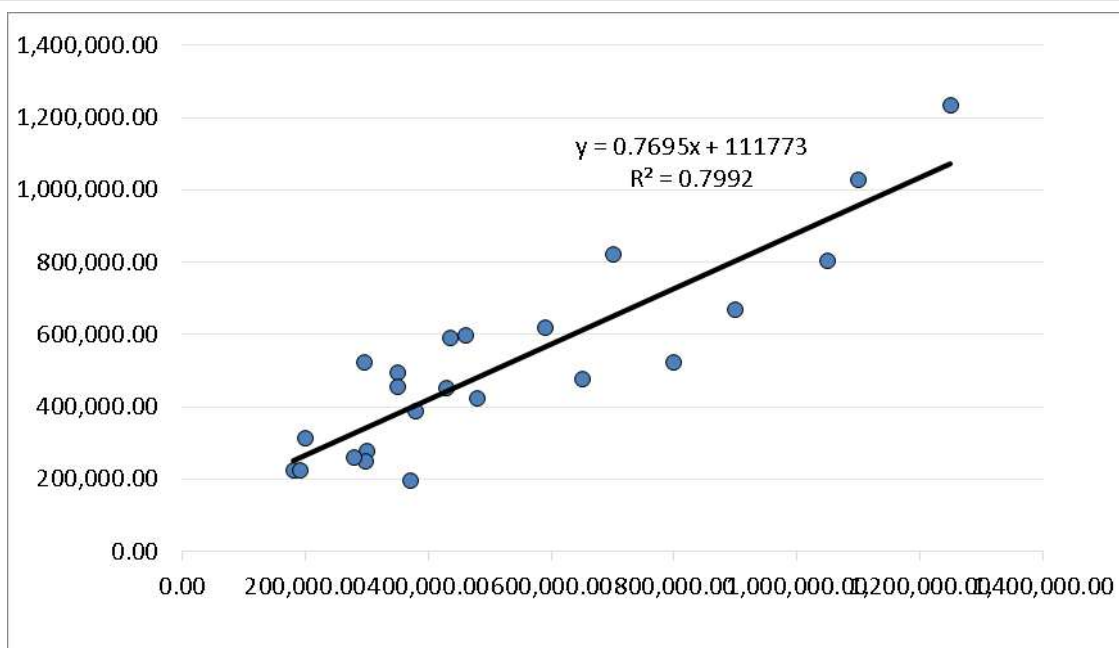
## RESÍDUO

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Res. / DP |
|------|-----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 1    | 1,118.03  | 1,110.34 | 7.69    | 0.69%       | 0.07      |
| 2    | 836.66    | 906.61   | -69.95  | -8.36%      | -0.66     |
| 3    | 1,024.70  | 896.22   | 128.47  | 12.54%      | 1.21      |
| 4    | 1,048.81  | 1,014.31 | 34.50   | 3.29%       | 0.32      |
| 5    | 768.11    | 785.52   | -17.40  | -2.27%      | -0.16     |
| 6    | 591.61    | 703.08   | -111.48 | -18.84%     | -1.05     |
| 7    | 447.21    | 559.29   | -112.08 | -25.06%     | -1.05     |
| 8    | 543.14    | 721.89   | -178.75 | -32.91%     | -1.68     |
| 9    | 655.74    | 672.03   | -16.28  | -2.48%      | -0.15     |
| 10   | 948.68    | 818.36   | 130.32  | 13.74%      | 1.22      |
| 11   | 678.23    | 772.78   | -94.54  | -13.94%     | -0.89     |
| 12   | 894.43    | 722.11   | 172.31  | 19.27%      | 1.62      |
| 13   | 609.10    | 443.61   | 165.48  | 27.17%      | 1.56      |
| 14   | 659.55    | 767.67   | -108.13 | -16.39%     | -1.02     |
| 15   | 424.26    | 473.14   | -48.88  | -11.52%     | -0.46     |
| 16   | 692.82    | 650.74   | 42.08   | 6.07%       | 0.40      |
| 17   | 591.61    | 675.04   | -83.43  | -14.10%     | -0.78     |
| 18   | 547.72    | 527.11   | 20.62   | 3.76%       | 0.19      |
| 19   | 544.98    | 500.39   | 44.59   | 8.18%       | 0.42      |
| 20   | 437.04    | 471.81   | -34.77  | -7.96%      | -0.33     |
| 21   | 616.44    | 623.17   | -6.73   | -1.09%      | -0.06     |
| 22   | 529.15    | 509.90   | 19.25   | 3.64%       | 0.18      |
| 23   | 806.23    | 689.13   | 117.10  | 14.52%      | 1.10      |



## ADERÊNCIA

| Dado | Observado    | Estimado     |
|------|--------------|--------------|
| 1    | 1,250,000.00 | 1,232,863.36 |
| 2    | 700,000.00   | 821,938.24   |
| 3    | 1,050,000.00 | 803,210.77   |
| 4    | 1,100,000.00 | 1,028,827.33 |
| 5    | 590,000.00   | 617,040.65   |
| 6    | 350,000.00   | 494,327.90   |
| 7    | 200,000.00   | 312,805.74   |
| 8    | 295,000.00   | 521,118.59   |
| 9    | 430,000.00   | 451,617.62   |
| 10   | 900,000.00   | 669,719.44   |
| 11   | 460,000.00   | 597,183.59   |
| 12   | 800,000.00   | 521,446.14   |
| 13   | 371,000.00   | 196,793.67   |
| 14   | 435,000.00   | 589,319.09   |
| 15   | 180,000.00   | 223,864.88   |
| 16   | 480,000.00   | 423,460.43   |
| 17   | 350,000.00   | 455,679.11   |
| 18   | 300,000.00   | 277,840.86   |
| 19   | 297,000.00   | 250,385.47   |
| 20   | 191,000.00   | 222,600.79   |
| 21   | 380,000.00   | 388,343.06   |
| 22   | 280,000.00   | 260,002.88   |
| 23   | 650,000.00   | 474,894.63   |



### 15.01 -Cálculo do Valor do Imóvel

| Endereço              | Complemento      | Telefone do informante | Bairro           | Área total (TERRENO M²) | Padrão construtivo | Estado de conservação | Area privativa (construção m²) | Vr. Médio      | Vr. Mínimo     | Vr. Máximo     |
|-----------------------|------------------|------------------------|------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Rua Santa Rosa nº 848 | Avaliação Imóvel |                        | Jardim Esmeralda | 340                     | 2                  | 2                     | 53.78                          | R\$ 340,824.35 | R\$ 286,335.77 | R\$ 400,000.00 |

## 15.2 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 como aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina 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 2, 4, 5 e 6 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 IBAPESP/2011.

## 16-CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda Rua Santa Rosa lote nº 04 quadra nº 08 , nº848 , no Bairro Jardim Esmeralda , de propriedade de **Paulo Sérgio Spirandelli** , CPF. nº826.788.808-00 ,RG:10.465.940-3 , e 2 ) Fura Brocas Perfurações de Solo Ltda- me imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 13.627 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP , num valor avaliado valor mínimo **Vr. Médio, R\$340,824,35** (Trezentos e quarenta mil e oitocentos e vinte quatro reais e trinta cinco centavos), Vr. Mínimo **R\$ 286,335,77** ,(duzentos e oitenta e seis mil reais e trezentos e trinta e cinco reais e setenta sete centavos), Vr Máximo, **R\$ 400,055,96** (quatrocentos mil e cinquenta em cinco reais e noventa seis centavo ,para Janeiro 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 33 (Trinta e três ) folhas impressas nos anversos e rubricadas, estando à última datada e assinada e os seguintes Apêndices, que totalizam o trabalho em 33 (trinta e quatro ) folhas:

São José do Rio Preto, 08 de Fevereiro de 2022

Engº Civil: Cleverson dos Santos Gonçalves  
CREA. SP: 5062391830

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO****Número do processo:** 1047042-72.2017.8.26.0506**Nome do beneficiário do levantamento:** Cleverson dos Santos Gonçalves**CPF/CNPJ:** 338.658.558-22**Tipo de Beneficiário:**☒ **PERITO**☐ **Advogado – OAB/\_\_\_\_nº\_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_**☐ **Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_**☐ **Terceiro****Tipo de levantamento:** ☐ **Parcial**☒ **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:****Valor nominal do depósito (posterior a 11/02/2020):** fls.55-56-76**Tipo de levantamento:** Laudo Pericial☐ **I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];**☒ **II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa];**☐ **III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];**☐ **IV – Recolher GRU;**☐ **V – Novo Depósito Judicial.**

**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

**Nome do titular da conta:** CLEVERSON DOS SANTOS GONÇALVES**CPF/CNPJ do titular da conta:** 338.658.558-22**Banco:** BANCO DO BRASIL**Código do Banco:** 001**Agência:** 4018-5**Conta nº:** 25.587-4**Tipo de Conta:** ☒ **Corrente** ☐ **Poupança****Observações:**



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 340.824,35

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/01/2022 a 01/05/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

1216 dias

1,179638

Percentual correspondente

1216 dias

17,963831 %

Valor corrigido para 01/05/2025

(=)

R\$ 402.049,46

Sub Total

(=)

R\$ 402.049,46

**Valor total**

(=)

**R\$ 402.049,46**[Retornar](#) [Imprimir](#)