

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	0016486-36.2019.8.26.0506
Ação:	Cumprimento de Sentença
Exequente:	Condomínio Habitacional Ribeirão Preto
Executado:	Amarildo Brandão Moraes

Referência: maio / 2025

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante	3
1.2	Finalidade do laudo	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	4
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	5
2.2	Variáveis Utilizadas.....	5
2.2.1	Variável de Oferta ou de Fonte (Fo):.....	5
2.2.2	Variável Padrão Construtivo.....	6
2.2.3	Variável Área privativa:	6
2.2.4	Variável Estado de Conservação:	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região.....	7
3.2	Caracterização do imóvel	8
3.3	Documentação utilizada	9
4	AValiação	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	9
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	15
6	CONCLUSÃO	16
7	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	17
ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO SISDEA	19
ANEXO III – VALOR VENAL	31

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 apartamento residencial 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 da Fazenda, nº 395, apartamento nº 43-B do bloco C, no Jardim João Rossi, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 142.790 no 1º 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.

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, valendo-se da ferramenta de inferência estatística com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), fundamentada na Norma Brasileira 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 e 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 Variáveis Utilizadas

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 utilizadas as seguintes variáveis:

2.2.1 Variável 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.

Vale ressaltar, que o fator de oferta (0,9) já está incluso no valor unitário da inferência estatística.

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 16 de abril de 2025, às 15h30, porém não havia ninguém no local para proporcionar a abertura do imóvel objeto. Sendo assim, esse presente trabalho será fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2. Vale ressaltar, que a definição da situação paradigma utilizada foi baseada na vistoria externa e documentações fornecidas.

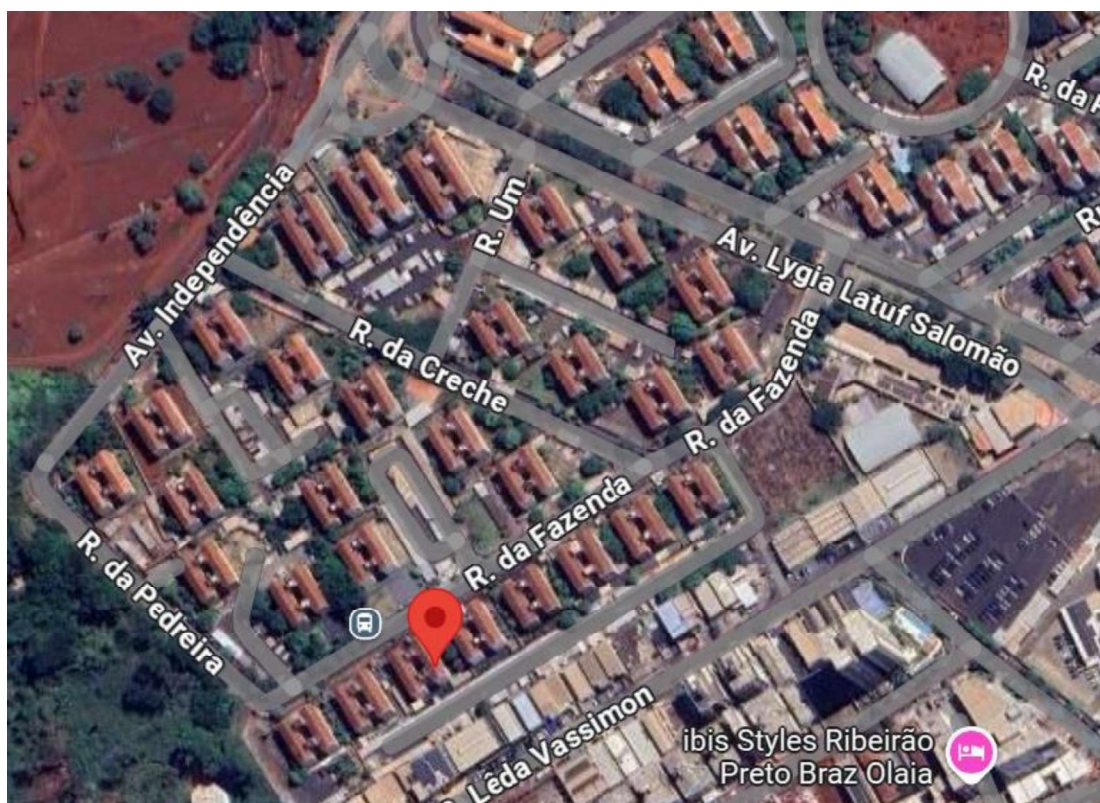
3.1 Caracterização da região

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais multifamiliar, e pontos comerciais.

O Jardim João Rossi possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

De acordo com a matrícula nº 142.790 do 1º C.R.I., disponibilizada nas fls. dos autos, o imóvel avaliando possui área privativa 42,236 m² e área comum de 6,25 m². Este imóvel avaliando localiza-se na Rua da Fazenda, nº 395, apto. nº 43-B do bloco C, no Jardim João Rossi, no município de Ribeirão Preto – SP.



LAT -21.21578
LON -47.82749

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 211.091 (Anexo III);
- Matrícula nº 142.790 do 1º Cartório de Registro de Imóveis (disponibilizada nas fls. dos autos).

4 AVALIAÇÃO

4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência maio de 2025.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área privativa, padrão construtivo e localização, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

O tratamento dos elementos comparativos foi efetuado com a utilização do software SisDea (Sistema de Redes Neurais aplicados a avaliações comparativas), considerando-se as variáveis em função de diferentes características apresentadas.

4.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

- a) **Desempenho do mercado:** Normal;
- b) **Absorção pelo mercado:** Normal à Demorada;
- c) **Número de ofertas:** Médio;
- d) **Nível de demanda:** Médio.

Deve-se ressaltar que todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão na mesma região socioeconômica do imóvel avaliado e possuem similares características.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TOTAL: 15 PONTOS

Tabela de enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação
(regressão linear)

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 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 %

Assim sendo, após análise dos cálculos apresentados no “Anexo II – Memória de Cálculo do SISDEA” deste trabalho pericial, bem como, na ótica da 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

A determinação do valor para o imóvel avaliando está detalhadamente apresentada nos Anexo II, deste trabalho pericial.

Endereço	Rua da Fazenda, nº 395 – Bloco C, Apto. 43-B
Bairro	Jardim João Rossi
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	142.790 do 1º C.R.I.

Resumo:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 42,23 m²
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 2

- Endereço = Rua da Fazenda, nº 395
- Complemento = Apto. nº 43-B - Bloco C
- Bairro = Joao Rossi

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (2,322%) = 2.383,93
- **Médio = 2.440,61**
- Máximo (2,322%) = 2.497,29

Valor Total

- Mínimo = 100.673,615
- **Médio = 103.067,117**
- Máximo = 105.460,619

Intervalo Predição

- Mínimo = 93.735,95
- Máximo = 112.398,27
- Mínimo (9,469%) = 2.219,65
- Máximo (9,469%) = 2.661,57

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.074,52
- RL Máximo = 2.806,70

Assim sendo, será adotado o valor total médio no modelo estatístico calculado e atribuído para o imóvel em análise.

Desta forma, o valor de mercado para o imóvel avaliando, é em números redondos:

R\$ 103.000,00
(Cento e três mil reais)

Referência: maio / 2025

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 o apartamento avaliando, é, em números redondos:

R\$ 103.000,00

(Cento e três mil reais)

Referência: maio / 2025

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 32 (trinta e duas) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 30 de maio de 2025

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 do imóvel objeto



Foto 2 - Vista da placa da identificação



Foto 3 - Vista da fachada/entrada do bloco



Foto 4 - Vista interna do bloco onde situa-se o avaliando

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DIOGENES ALBERTO CASTRO
Modelo:	Apartamento João Rossi
Data do modelo:	sexta-feira, 30 de maio de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	30

3) DESCRIÇÃO DAS 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
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	do Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	de Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Vagas garagem	de Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas	Não
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area privativa, multiplicado pelo fator de oferta de 0,9, assim como recomendado normativamente	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	41,00	64,00	23,00	47,82
Padrão construtivo	1,00	2,00	1,00	1,20
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,93
Valor unitário	1.323,52	3.100,00	1.776,47	2.267,13

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9458393 / 0,9458393
Coeficiente de determinação:	0,8946120
Fisher - Snedecor:	73,57
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5821772,519	3	1940590,840	73,569
Não Explicada	685822,112	26	26377,774	
Total	6507594,631	29		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +8178,060482 -1937,486736 * ln (Area privativa) +443,583123 * Padrão construtivo +535,6182542 * Estado de conservação

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	-4,94	0,00
Padrão construtivo	x	3,82	0,08
Estado de conservação	x	12,90	0,00
Valor unitário	y	5,73	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,77	-0,16	-0,34
Padrão construtivo	x2	0,77	0,00	-0,07	-0,06
Estado de conservação	x3	-0,16	-0,07	0,00	0,89
Valor unitário	y	-0,34	-0,06	0,89	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,86	0,60	0,70
Padrão construtivo	x2	0,86	0,00	0,53	0,60
Estado de conservação	x3	0,60	0,53	0,00	0,93
Valor unitário	y	0,70	0,60	0,93	0,00

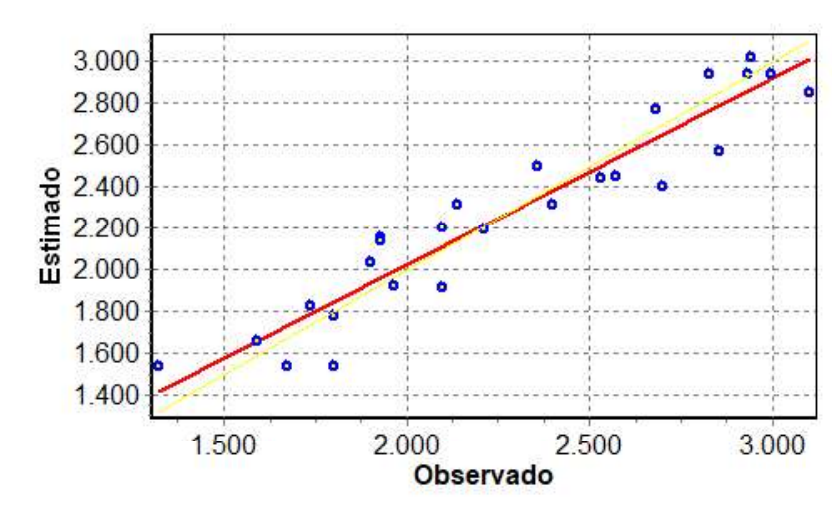
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.903,84	2.037,40	-133,56	-7,0151%	-0,822325	0,03603200
2	2.357,14	2.497,88	-140,75	-5,9711%	-0,866606	0,02309300
3	1.593,75	1.656,86	-63,11	-3,9601%	-0,388605	0,00518000
4	1.323,52	1.539,40	-215,88	-16,3110%	-1,329208	0,09874600
5	1.738,63	1.825,44	-86,82	-4,9933%	-0,534538	0,01025600
6	1.928,57	2.152,53	-223,96	-11,6130%	-1,378989	0,04350800
7	2.139,99	2.317,52	-177,53	-8,2958%	-1,093076	0,01367900
8	2.357,14	2.497,88	-140,75	-5,9711%	-0,866606	0,02309300
9	1.675,57	1.539,40	136,16	8,1265%	0,838385	0,03928500
10	1.800,00	1.781,90	18,10	1,0053%	0,111421	0,00040000
12	2.993,02	2.941,22	51,80	1,7307%	0,318935	0,00381400
14	2.930,23	2.941,22	-10,99	-0,3752%	-0,067692	0,00017200
15	2.855,76	2.573,02	282,75	9,9009%	1,740920	0,34405400

16	2.680,85	2.768,89	-88,04	-3,2841%	-0,542080	0,01240000
17	3.100,00	2.853,14	246,86	7,9631%	1,519932	0,08130200
18	2.700,00	2.405,60	294,40	10,9035%	1,812641	0,05323100
19	2.825,58	2.941,22	-115,65	-4,0928%	-0,712052	0,01901100
20	2.942,31	3.016,60	-74,29	-2,5250%	-0,457429	0,02873300
21	1.966,19	1.921,66	44,52	2,2644%	0,274134	0,00918900
22	1.800,00	1.543,06	256,94	14,2742%	1,581997	0,31324200
23	2.530,19	2.444,08	86,11	3,4034%	0,530210	0,02158900
24	1.930,64	2.140,20	-209,55	-10,8539%	-1,290241	0,14163100
25	2.100,00	2.203,72	-103,73	-4,9394%	-0,638670	0,02838700
26	2.212,49	2.192,48	20,01	0,9044%	0,123208	0,00026400
27	1.800,00	1.781,90	18,10	1,0053%	0,111421	0,00040000
28	2.357,14	2.497,88	-140,74	-5,9709%	-0,866581	0,02309200
29	2.400,00	2.317,52	82,48	3,4366%	0,507831	0,00295300
30	2.100,00	1.915,58	184,42	8,7821%	1,135526	0,06774800
31	2.571,43	2.451,19	120,24	4,6758%	0,740308	0,01202300
32	2.400,00	2.317,52	82,48	3,4366%	0,507831	0,00295300

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

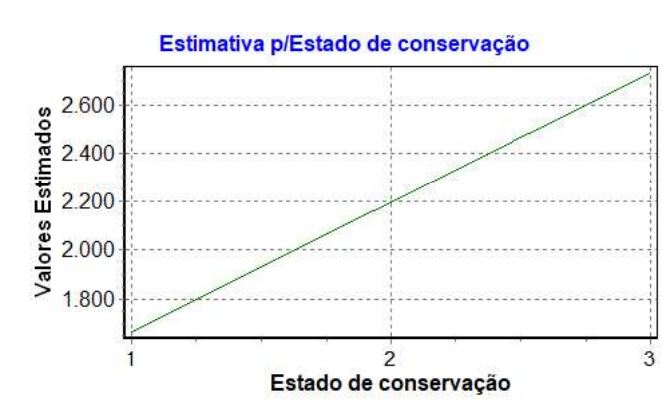
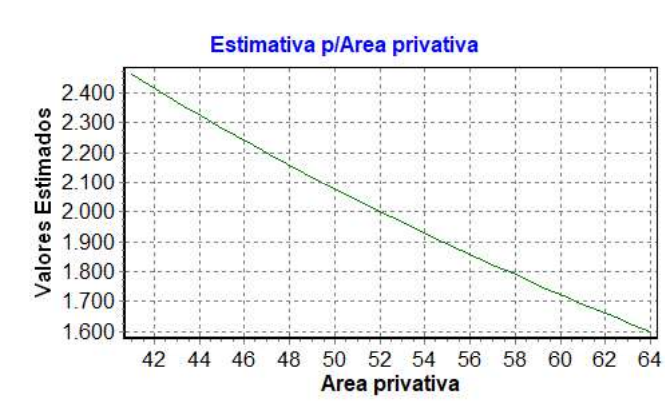
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



16) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1			Bloco C	Jd. Joao Rossi	ROKA Negócios Imobiliários
2		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513975308/	Rua da Creche	Jd. Joao Rossi	Trade Imobiliaria
3		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS85000-id-2512044450/		Jd. Joao Rossi	Flema Imobiliaria
4		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS75000-id-2509355076/	Av. Lydia Salomao	Jd. Joao Rossi	Castelan Empreendimentos
5		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-44m2-venda-RS85000-id-2516029298/	Antonio Frederico Ozanam	Jd. Joao Rossi	Jurandir Ferreira
6		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-49m2-venda-RS105000-id-2506231418/		Jd. Joao Rossi	Vanderlei Candido de Moura
7		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS107000-id-92227308/		Jd. Joao Rossi	Fortes Guimaraes
8		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513975308/		Jd. Joao Rossi	Indice Imoveis

		ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513639444/			
9		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS95000-id-2515929643/		Jd. Joao Rossi	Cliquei Mudei
10		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS90000-id-2507885415/#gallery		Jd. Joao Rossi	Planil Empreendimentos
11	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS166000-id-2514021334/	Rua Itajubá	Ipiranga	Imobiliária Trade
12		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS143000-id-2506041489/	Rua Itajubá	Ipiranga	Valencia Imobiliaria
13	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2515935767/	Rua Itajubá	Ipiranga	Cliquei Mudei
14		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-2513296288/	Rua Itajubá	Ipiranga	Redifim Imoveis
15		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS165000-id-2511291430/	Rua Itajubá	Ipiranga	Sonia e Ramalho Imoveis
16		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-	Rua Itajubá	Ipiranga	Trade Imobiliaria

		venda-RS140000-id-2514021136/			
17		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS155000-id-2509163135/	Rua Itajubá	Ipiranga	Daiane Alves Faleiros
18		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS129000-id-2482577702/	Rua Itajubá	Ipiranga	Andrade & Menezes
19		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS135000-id-2461476348/	Rua Itajubá	Ipiranga	Redifim Imoveis
20		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS170000-id-2510747923/	Rua Jose Urbano	Jd. Palma Travessos	Denilson Lehr Unglaub
21		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS115000-id-2514333782/	Rua Jose Urbano	Jd. Palma Travessos	Inovar
22		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-venda-RS128000-id-2515982834/	Rua Jose Urbano	Jd. Palma Travessos	Ana Claudia Gomes
23		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS149000-id-2491323609/	Rua Jose Urbano	Jd. Palma Travessos	Fortes Guimaraes
24		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-53m2-venda-RS149000-id-2491323609/	Rua Jose Urbano	Jd. Palma Travessos	Trade Imobiliaria

		com-garagem-62m2-venda-RS133000-id-2514021685/			
25		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-60m2-venda-RS140000-id-2513516326/	Rua Jose Urbano	Jd. Palma Travessos	Sequoia Imobiliarios Neg.
26		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2461543510/		Jd Joao Rossi	DAIANE ALVES FALEIROS
27		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-45m2-id-2452230886/		Jd Joao Rossi	Connectt Imoveis Ribeirao Preto
28		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2515936564/		Jd Joao Rossi	CliqueiMudei
29		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-45m2-id-84050631/		Jd Joao Rossi	Fortes Guimaraes
30		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-ribeirao-preto-sp-42m2-id-2500119188/		Jd Joao Rossi	Aliança Imoveis
31		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS120000-id-2749570719/		Jd Joao Rossi	Imobiliária Canah
32		Rua Lygia Latuf Salomao, 375	Apto. 20-B - Bloco D	Jd Joao Rossi	no local

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(16) 98217-4700

2		(16) 3877-3857
3		(16) 99614-3188
4		(16) 99195-4999
5		(16) 99217-6384
6		(16) 99364-2354
7		(16) 3602-8000
8		(16) 98253-0106
9		
10		(16) 98138-0026
11	*	(16) 3877-3857
12		(16) 99367-3715
13	*	
14		(16) 99160-2230
15		(16) 97401-8365
16		(16) 3877-3857
17		(16) 99333-9510
18		(16) 99205-8558
19		(16) 99160-2230
20		(16) 98250-5195
21		(16) 98840-6969
22		(16) 99163-9292
23		(16) 3602-8000
24		(16) 3877-3857
25		(16) 99215-6873
26		(16) 3325-3685
27		(16) 3235-2140
28		
29		(16) 3602-8000
30		(16) 3234-9000
31		
32		

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Vagas de garagem	Localização	Valor total	Valor unitário
1		52,00	1	2	1	2,00	110.000,00	1.903,842
2		41,00	1	2	1	2,00	110.000,00	2.357,136
3		48,00	1	1	1	2,00	85.000,00	1.593,747
4		51,00	1	1	1	2,00	75.000,00	1.323,522
5		44,00	1	1	1	2,00	85.000,00	1.738,629
6		49,00	1	2	0	2,00	105.000,00	1.928,565
7		45,00	1	2	1	2,00	107.000,00	2.139,993
8		41,00	1	2	1	2,00	110.000,00	2.357,136
9		51,00	1	1	2	2,00	95.000,00	1.675,566
10		45,00	1	1	1	2,00	90.000,00	1.800,000
11	*	42,00	1	3	1	1,00	166.000,00	3.557,142
12		43,00	1	3	1	1,00	143.000,00	2.993,022
13	*	47,00	1	2	1	1,00	120.000,00	2.297,871
14		43,00	1	3	1	1,00	140.000,00	2.930,229
15		52,00	1	3	1	1,00	165.000,00	2.855,763
16		47,00	1	3	1	1,00	140.000,00	2.680,848
17		45,00	1	3	1	1,00	155.000,00	3.099,996
18		43,00	1	2	1	1,00	129.000,00	2.700,000

19		43,00	1	3	1	1,00	135.000,00	2.825,577
20		52,00	2	3	1	1,00	170.000,00	2.942,307
21		52,64	2	1	1	1,00	115.000,00	1.966,185
22		64,00	2	1	1	1,00	128.000,00	1.800,000
23		53,00	2	2	1	1,00	149.000,00	2.530,188
24		62,00	2	2	1	1,00	133.000,00	1.930,644
25		60,00	2	2	1	1,00	140.000,00	2.099,997
26		48,00	1	2	1	2,00	118.000,00	2.212,490
27		45,00	1	1	1	2,00	90.000,00	1.800,000
28		41,00	1	2	1	2,00	110.000,00	2.357,140
29		45,00	1	2	1	2,00	120.000,00	2.400,000
30		42,00	1	1	1	2,00	98.000,00	2.100,000
31		42,00	1	2	1	2,00	120.000,00	2.571,430
32		45,00	1	2	1	2,00	120.000,00	2.400,000

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.383,94	2,32%	
Valor Médio	2.440,61	-	III
Valor Máximo	2.497,29	2,32%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua da Fazenda, nº 395	-
Complemento	Apto. nº 43-B - Bloco C	-
Bairro	Joao Rossi	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	42,23	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não

Valor Venal do Imóvel: R\$ 62.918,39
Este imóvel possui débito.

Rua José Bianchi, nº 281, Sala 02, Bloco A, Ribeirão Preto/SP Tel. (16) 98809-4562 Pág. 32



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 103.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/05/2025 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	365 dias	1,043708
Percentual correspondente	365 dias	4,370765 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 107.501,89
Sub Total	(=)	R\$ 107.501,89
Valor total	(=)	R\$ 107.501,89

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