

ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP

Processo Digital: 1019000-71.2021.8.26.0506

**Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais**

Exequente: Condomínio Residencial Tapajós

Executado: Alex Henrique Santos

Eu, ESTEVAM ALVES PINTO NETO, Perito Avaliador de Imóveis, Graduado em Tecnologia e Gestão em Transações Imobiliárias, CRECI-SP n. 264.926, atuante no mercado imobiliário há mais de 20 anos, tendo cadastro e qualificação junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Portal de Peritos e Demais Auxiliares da Justiça, honrado pela nomeação, venho, muito respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar-lhe meu Laudo Pericial Avaliatório de Imóvel.

1. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de Vossa Excelência, na **fl.335**, o presente laudo visa apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor de mercado de imóvel residencial do tipo Casa em Condomínio, no mercado imobiliário, situado à **Rua Carlos César Tonello, 250, Bloco 12, apto. 31, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.062-035**

ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

Portanto, após detalhado estudo da questão, análise dos autos e vistoria, foi dado prosseguimento ao trabalho e a conclusão do presente laudo.

2. PERÍCIA

Segundo despacho proferido por Vossa Excelência na **fl.335** dos autos, o objetivo da perícia reside na avaliação do valor comercial do bem imóvel.

Para tanto, foi adotado como procedimento à vistoria ao local dos fatos, datada de **24 de setembro de 2024** e pesquisas de comparativos similares com imóvel em questão.

3. VISTORIA

Com o objetivo de cumprir a determinação deste tribunal, esse perito dirigiu-se ao local do imóvel para proceder à vistoria. **(anexo 1 e 2)**

O imóvel trata-se de um apartamento situado à **Rua Carlos César Tonello, 250, Bloco 12, apto. 31, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo**, com **48,73m²** de área útil e **57.6503 m²** de área comum incluindo uma vaga de garagem indeterminada totalizando uma área de **106.3803 metros quadrados**.

O imóvel encontra-se ocupado por inquilino.

4. AVALIAÇÃO

O presente laudo de avaliação obedece como diretrizes gerais, as normas técnicas e recomendações da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 parte 1 e 2.**

4.1 Metodologia Básica

Conforme prescreve a **NBR 14.653-2/2011**, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve basear-se em pesquisa de mercado com o maior número possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliado. Assim sendo, o método básico para o cálculo do valor do imóvel objeto deste trabalho, será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

4.2 Método Direto ou Comparativo

Neste método, o valor do imóvel será atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtidos por meio de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado. Trata-se de procedimento preferencial, usualmente empregado em ações judiciais.

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926

Recomenda-se que as amostras no tratamento por fatores, seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando.

4.3 Fator Fonte

Todos os imóveis selecionados como elementos comparativos deste trabalho se encontram em excelente estado de conservação e **são oriundos do mesmo Condomínio Tapajós**, onde se encontra o imóvel avaliando, desta forma temos imóveis com as mesmas características. Todas os elementos foram verificados juntos às fontes.

4.4 Pesquisa de Valores

O presente laudo está baseado em pesquisa realizada na região, datada de outubro de 2024, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes competentes para a obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de imóvel avaliado.

Esses elementos se encontram devidamente caracterizados no **(anexo 3)** do presente trabalho.

5 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COLETADOS

Conforme exigências contidas nas Normas de Avaliação da ABNT, no item "B.3 - Saneamento da amostra" da NBR-14.653-2/2011, consta que "Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média...".

Segundo o subitem "10.6 - Aplicação de fatores" da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP -2011, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, calculando-se a média dos valores unitários e adotando-se como intervalo de elementos homogêneos aqueles definidos entre os limites de 30% para mais ou para menos do valor médio, excluindo-se da pesquisa os elementos que estiverem fora do referido intervalo, procurando o elemento que esteja mais afastado da média, que deverá ser excluído da amostra.

5.1 - SANEAMENTO DOS DADOS COLETADOS: (anexo 3)

ELEMENTOS COMPARATIVOS	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
01 -	R\$ 2.462,55
02 -	R\$ 2.462,55
03 -	R\$ 2.257,34
04 -	R\$ 2.257,34
05 -	R\$ 2.462,55
TOTAL	R\$ 11.902,33

ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

Média Aritmética: $11.902,33 / 5 = \text{R\$ } 2.380,47$

Valor médio por $M^2 = \text{R\$ } 2.380,47$

- Intervalo de elementos homogêneos definido pela Norma:

- Limite superior 30% para mais da média:

$$(\text{2.380,47} \times 1,30) = \text{R\$ } 3.094,61/\text{m}^2$$

- Limite Inferior 30% para menos da média:

$$(\text{2.380,47} \times 0,70) = \text{R\$ } 1.666,33/\text{m}^2$$

Portanto, vemos que todos os elementos comparativos estão dentro do intervalo, não havendo necessidade de homogeneização dos dados.

6 - VALOR DO IMÓVEL:

Calculo: Valor por M^2 x Área Construída

$$\text{R\$ } 2.380,47 \times 48,73 \text{ M}^2 = \text{R\$ } 116.000,30$$

Valor de mercado em números redondos do imóvel avaliando
em outubro de 2024 é de:
R\$ 116.000,00
(Cento e dezesseis mil reais)

ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

6. CONCLUSÃO

Desta forma, honrado pela nomeação, procurei cumprir adequadamente à designação de Vossa Excelência e encerro aqui minhas considerações, concluindo o valor de mercado do referido, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho.

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e digitado este Laudo, que se compõe de **31 (trinta e uma) páginas**.

Sem mais, coloco-me à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2024.

ESTEVAM ALVES PINTO NETO
CRECI-SP: 264.926
peritoestevam@gmail.com

ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

Anexo 01 – Localização do Imóvel



Fonte: Google Earth

O imóvel avaliando se encontra em área constituída do município de Ribeirão Preto – SP, de zoneamento misto (comercial e residencial), em um bairro localizado na zona norte com imóveis vizinhos como o mesmo padrão de construção.

100.947 01

Ribeirão Preto, 27 de julho de 2016.

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 31, Bloco 12 do Residencial Tapajós, Rua Carlos César Tonelo nº 250.

Apartamento nº 31, localizado no 3º pavimento do Bloco 12, integrante do Residencial Tapajós, situado neste município, na rua Carlos César Tonelo nº 250, com área privativa de 48,7300 metros quadrados, área comum de 57,6503 metros quadrados, nesta incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta localizada no térreo, totalizando a área de 106,3803 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,347222% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

CADASTRO MUNICIPAL: 320.692 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004 alterada pela Lei nº 11.474, de 15 de maio de 2007 - pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/159.629 de 30 de outubro de 2014; instituição de condomínio registrada sob nº 04 na matrícula nº 159.629 em 27 de julho de 2016; e convenção de condomínio registrada sob nº 13.748 no Livro 3 - Registro Auxiliar. Matrícula

liberado nos autos em 31/03/2022 às 09:46.
do, informe o processo 1019000-71.2021.8.26.0506 e código K9GatyTV.

ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

Anexo 02 – Características do Imóvel

2.1 - Dados do Imóvel Avaliando

Localização: Rua Carlos César Tonello, 250, Bloco 12, apto. 31, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo

Área Útil **48,73 M²** - Área Total: **106,3803 M²**

Trata-se de um apartamento residencial padrão popular, no 3º. andar, 4º. pavimento, com acesso por escada, em Condomínio fechado, na zona norte da cidade, área constituída da cidade, com toda infraestrutura, portaria, segurança e lazer.

O imóvel é composto por 1 sala, 2 quartos, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem descoberta e indeterminada.

Acabamento padrão, com piso e revestimentos cerâmicos, pintura látex, louças e metais, portas de madeira colmeia e janelas de alumínio, em bom estado de conservação.

O imóvel encontra-se ocupado por inquilino.

2.2 – Fotos do Imóvel:



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

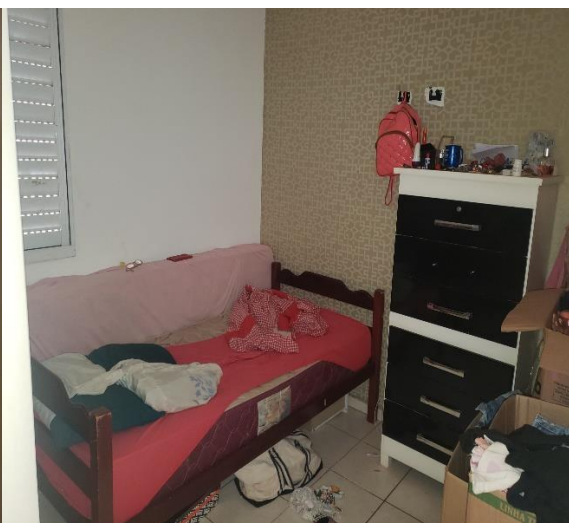
CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

Anexo 3 - Pesquisa de Mercado – Elementos Comparativos

3.1 - Elemento Comparativo 1

Local: **Rua Carlos César Tonello, 250, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto**

Área Útil: **48,73 M²**

Oferta: **R\$ 120.000,00**

Data: 10/10/2024

Cálculo: $120.000,00 / 48,73 = \text{R\$ } 2.462,55 \text{ M}^2$

Fonte: Andrade & Menezes Negócios Imobiliários
Creci: 25.188 -J-SP

Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Jardim Heitor Rigon / Rua Carlos César Tonello

Venda
R\$ 120.000

Condomínio **R\$ 160** IPTU **R\$ 128**

49 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga ✓ Cozinha ✓ Área de serviço

Endereço
Rua Carlos César Tonello, 50 - Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Andrade & Menezes Negócios I...
Creci: 25188-J-SP

★ 4.5/5 (13 classificações) ⓘ
🏠 6.516 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 120.000, Rua Carlos César Tonello, 50 - Jardim

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 120.000

(Código do anunciante: AP10838 | Código no Viva Real: 2715657437)

Apartamento residencial para Venda no Jardim Heitor Rigon - Ribeirão Preto

Principais informações do imóvel:

- Apartamento residencial
- Bairro Jardim Heitor Rigon
- Sala
- Banheiro social
- 02 dormitórios
- Cozinha
- Área de serviço
- 01 vaga de garagem descoberta

Dimensões:

- 48,73 m² de Área Construída

Condomínio com: salão de festas, quadra de esporte, mini mercado, portão eletrônico.

Valor do condomínio variável, sujeito a alterações sem aviso prévio.



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

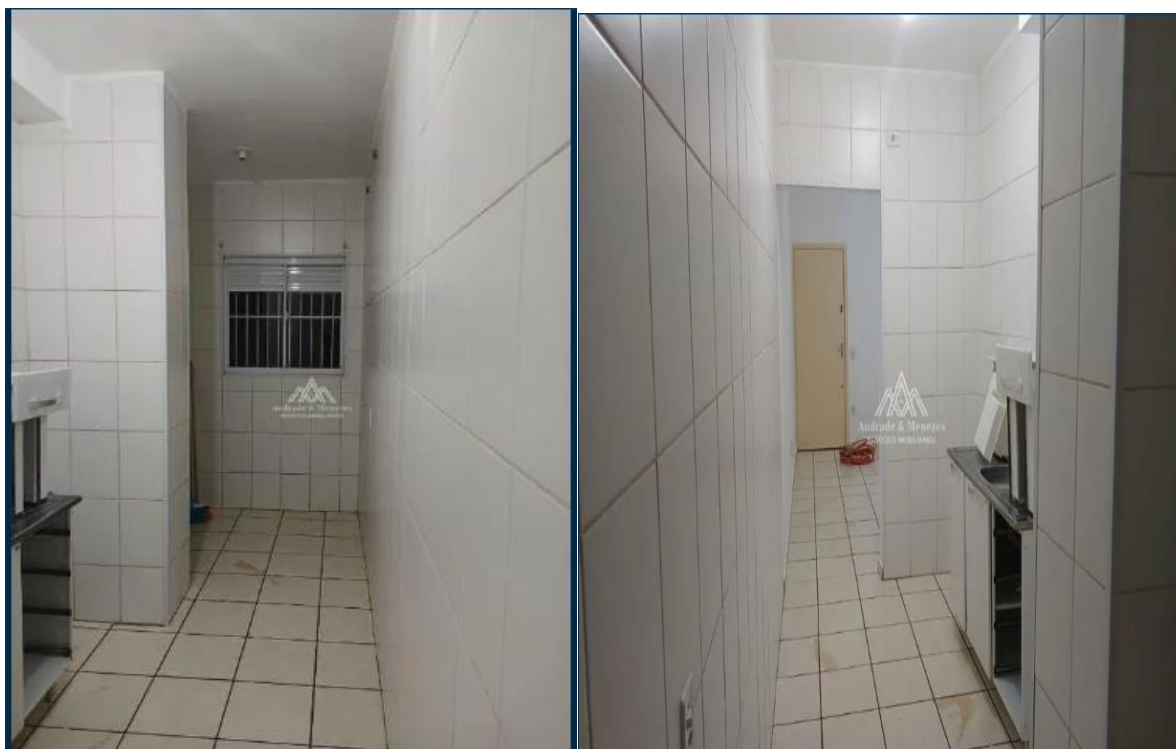
CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

3.2 - Elemento Comparativo 2

Local: **Rua Carlos César Tonello, 250, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto**

Área Útil: **48,73 M²**

Oferta: **R\$ 120.000,00**

Data: 10/10/2024

Cálculo: $120.000,00 / 48,73 = \text{R\$ } 2.462,55 \text{ M}^2$

Fonte: **Leads Imóveis**

Creci: 238345 -F-SP

The screenshot displays a real estate listing on the 'Leads Imóveis' platform. At the top, there are two photographs of the apartment's interior. Below the photos, the listing details are presented: the price is R\$ 120.000, the area is 49 m², there are 2 bedrooms, 1 bathroom, and 1 parking space. The listing is for a 3rd-floor apartment in a closed condominium. A 'Todas as características' (All characteristics) link is provided. The location is listed as Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP. To the right of the listing details is a contact form with fields for Name, E-mail, and Telephone, and a message box. The message box contains a pre-filled text: 'Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 120.000, Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP'. There is also a checkbox for 'Gostaria de receber o contato de'.

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 120.000

(Código do anunciante: 0837_1-3253564 | Código no Viva Real: 2721502189)

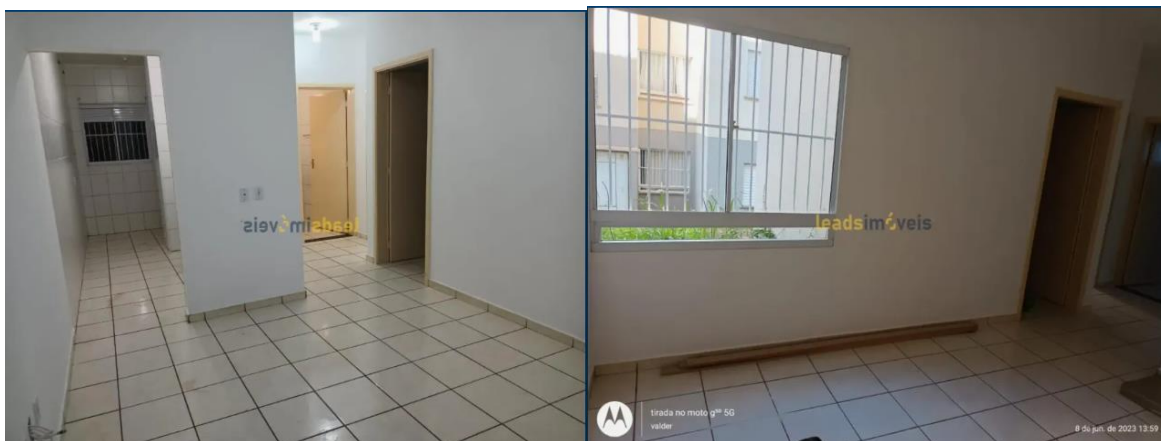
Apartamento para Venda no bairro Jardim Heitor Rigon, localizado na cidade de Ribeirão Preto / SP.

Valor do Imóvel R\$ 120.000,00

Valor do Condomínio R\$ 160,00

- Apartamento térreo, face sombra,
- 2 dormitórios,
- 1 banheiro,
- Cozinha,
- Área de serviço,
- 1 vaga de garagem,

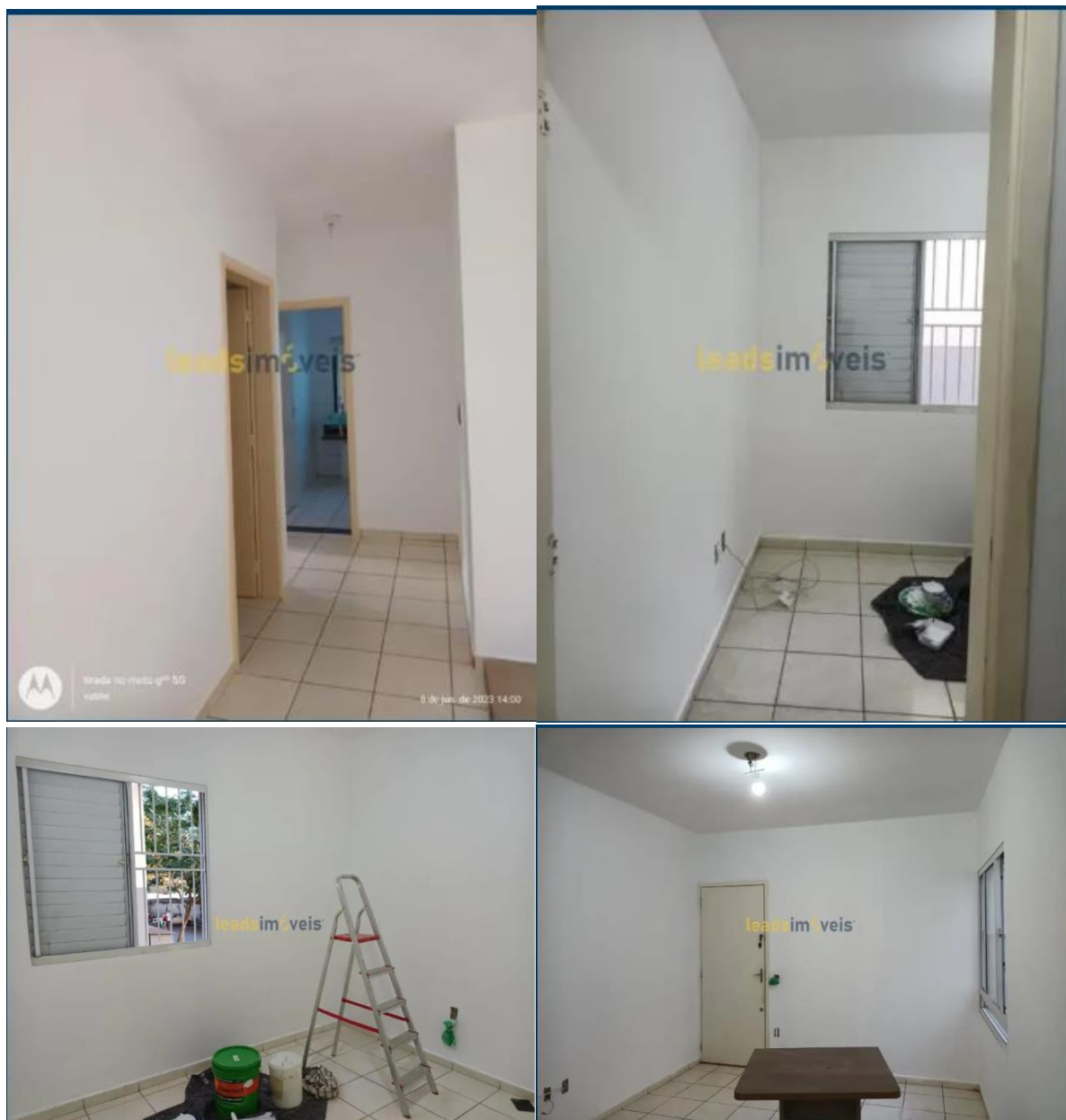
Área Total de 49,00 m²

[Ocultar descrição ^](#)(16) 99283-... [Ver telefone](#) Anúncio criado em 12 de junho de 2024, atualizado há 1 semana.

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

3.3 - Elemento Comparativo 3

Local: **Rua Carlos César Tonello, 250, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto**

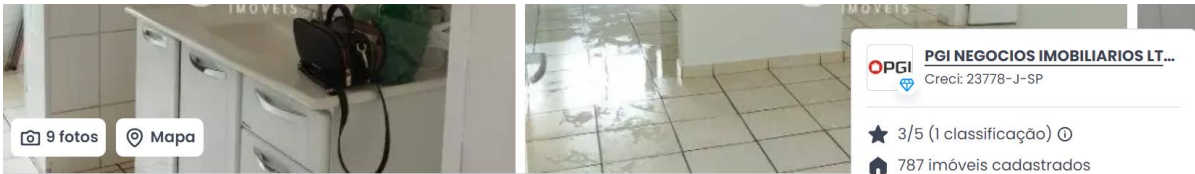
Área Útil: **48,73 M²**

Oferta: **R\$ 110.000,00**

Data: 10/10/2024

Cálculo: $110.000,00 / 48,73 = \text{R\$ } 2.257,34 \text{ M}^2$

Fonte: **PGI Negócios Imobiliários Ltda**
Creci: 23.778 -J-SP



9 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / Jardim Heitor Rigon

Venda

R\$ 110.000

Condomínio **R\$ 270** IPTU **isento**

48 m² 2 quartos 1 banheiro

1 vaga 3 andar Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço

Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP

PGI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LT...
Creci: 23778-J-SP

3/5 (1 classificação)

787 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 110.000, Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 110.000

(Código do anunciante: AP6884 | Código no Viva Real: 2736333764)

Apartamento à venda no Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto – SP

Área total: 48m²

Localização: Zona Norte, próximo à Av. Ernesto Guevara Lã Serna, savegnago Supermercados e Subestação Ribeirão Preto-Noroeste.

2 dormitórios

Sala

Cozinha com gabinete na pia

Área de serviço

Banheiro social

1 vaga de garagem coberta

Condomínio:

Portaria 24 horas

Lazer com salão de festas, parquinho infantil e quadra de futebol



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO
PERITO AVALIADOR
CRECI N. 264.926

3.4 - Elemento Comparativo 4

Local: **Rua Carlos César Tonello, 250, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto**

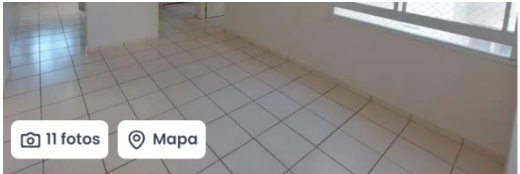
Área Útil: **48,73 M²**

Oferta: **R\$ 110.000,00**

Data: 10/10/2024

Cálculo: $110.000,00 / 48,73 = \text{R\$ } 2.257,34 \text{ M}^2$

Fonte: **KF Imóveis**
Creci: 101264 -F-SP





KF IMÓVEIS
 Creci: 101264-F-SP

★ 5/5 (2 classificações) ⓘ
 🏠 972 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#)
[Favoritar](#)

[Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em Ribeirão Preto](#) / [Jardim Heitor Rigon](#)

Venda
R\$ 110.000

Condomínio **R\$ 200** IPTU **R\$ 30**

🏠 50 m² 🚗 2 quartos 🚿 1 banheiro
 🚗 1 vaga ✓ Cozinha ✓ Sala de jantar

[Todas as características](#)

Endereço
Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP

Envie uma mensagem

Nome
 E-mail
 Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Apartamento, R\$ 110.000, Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 50 m² por R\$ 110.000

(Código do anunciante: 16287 | Código no Viva Real: 2715584625)

Apartamento á venda - Jardim Heitor Rigon - Ribeirão Preto/SP

Apartamento com ótima localização. Venha Conferir.

2 Dormitórios

Cozinha

Sala 2 ambientes

Banheiro

Área de serviço

1 Vaga de garagem coberta

Condomínio oferece:

Portaria 24 horas, quadra esportiva, salão de festas, gás encanado, playground e espaço gourmet na área comum.

Quer mais detalhes ou agendar sua visita? - Código:16287

KF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS RP

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



3.5 - Elemento Comparativo 5

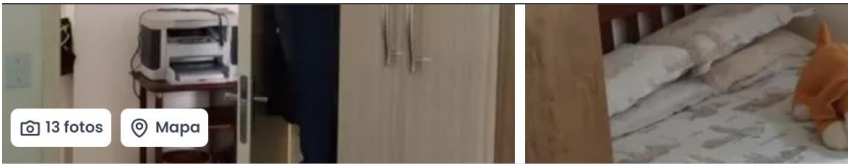
Local: **Rua Carlos César Tonello, 250, Condomínio Tapajós, Bairro Heitor Rigon, na Cidade de Ribeirão Preto**

Área Útil: **48,73 M²**

Oferta: **R\$ 120.000,00** Data: 10/10/2024

Cálculo: 120.000,00 / 48,73 = **R\$ 2.462,55 M²**

Fonte: **Sônia & Ramalho Imóveis**
Creci: 21608-J-SP





**SÔNIA & RAMALHO IMÓVEIS**
Creci: 21608-J-SP

 4.1/5 (22 classificações) 

 5.565 imóveis cadastrados

 Compartilhar

 Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em Ribeirão Preto / **Jardim Heitor Rigon**

Venda

R\$ 120.000 • Condomínio **R\$ 150** IPTU **isento**

 48 m²  2 quartos  1 banheiro

 1 vaga

Endereço
Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP

 [Explore a localização do imóvel](#)

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Apartamento, R\$ 120.000, Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto - SP

☐ Gostaria de receber o contato de

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 120.000

(Código do anunciante: V16280 | Código no Viva Real: 2719391062)

Apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, lavanderia e 1 vaga de garagem.

Confira!. ref. 16280 atualizado em 09/10.

(16) 4009-... [Ver telefone](#)

 Anúncio criado em 4 de junho de 2024, atualizado há 10 horas.

ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926



ESTEVAM ALVES PINTO NETO

PERITO AVALIADOR

CRECI N. 264.926

