

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	1032500-44.2020.8.26.0506
Ação:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Condomínio Itajubá
Executado:	Altamira Araujo Figueira

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 Localização:	6
2.2.5	Variável Estado de Conservação:	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região.....	7
3.2	Caracterização do terreno	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 – MEMORIAL DE CÁLCULO DO SISDEA		20
ANEXO III – VALOR VENAL		32

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

9ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto.

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 Itajubá, nº 1865, apartamento nº 14, Torre 1, do bloco A, no Bairro Jardim Javari, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 148.395 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.

2.2.2 Variável Padrão Construtivo

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar o padrão construtivo do imóvel, sendo:

1 = Baixo / Mínimo

2 = Normal / Baixo

3 = Alto

2.2.3 Variável Área privativa:

Variável classificada como quantitativa, que tem como finalidade indicar a área de privativa do imóvel, medida metros quadrados (m²).

2.2.4 Variável Localização:

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados), que tem como finalidade indicar a localização do imóvel avaliando.

2.2.5 Variável Estado de Conservação:

Variável classificada como qualitativa (códigos alocados) que tem como finalidade indicar o estado de conservação do imóvel, sendo:

1 = Reparos Simples à Reparos Importantes

2 = Regular à Reparos Simples

3 = Novo (Reformado) à Regular

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 01 de abril de 2025, às 15h30, oportunidade na qual a Sra. Teresa Pena (Síndica) acompanhou a perícia, porém não havia ninguém para proporcionar a abertura do mesmo. 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, verificação de imagens via satélite, e documentações fornecidas.

3.1 Caracterização da região

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

O bairro Jardim Javari/Ipiranga possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do terreno

O imóvel avaliando possui área privativa 42,96 m², área comum de 6,1944 m², conforme a matrícula nº 148.395 do 1º C.R.I. Este imóvel avaliando localiza-se no Condomínio Itajubá, na Rua Itajubá, nº 1865, apto. nº 14, Torre 01, Bloco A, no bairro Jardim Javari, no município de Ribeirão Preto – SP.

Foi informado pela Síndica que o apartamento em questão contém: 02 dormitórios; 01 banheiro social; 01 sala; 01 cozinha conjugada com área de serviço e 01 vaga de garagem.



LAT -21.13791
LON -47.82312

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 303.256 (Anexo IV).
- Matrícula nº 148.395 do 1º Cartório de Registro de imóveis (fls. 463/465 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 construída, 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	3
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	2
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%	2
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 I 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 Itajubá, 1865 – Torre 01, Bloco A, Apto. nº 14
Edifício	Condomínio Itajubá
Bairro	Jardim Javari / Ipiranga
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	148.395 do 1º C.R.I.

Resumo:

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 42,96
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 2

- Endereço = Rua Itajubá, 1865
- Complemento = Torre 01, Bloco A, Apto. nº 14
- Bairro = Jardim Javari / Ipiranga

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (4,36%) = 1.806,67
- Médio = 1.889,01
- Máximo (4,44%) = 1.975,10

Valor Total

- Mínimo = 77.614,60
- Médio = 81.151,80
- Máximo = 84.914,58

Intervalo Predição

- **Mínimo = 71.838,59**
- Máximo = 91.672,39
- Mínimo (11,48%) = 1.672,22
- Máximo (12,98%) = 2.133,90

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 1.605,66
- RL Máximo = 2.172,36

Assim sendo, será adotado o valor mínimo do intervalo de predição do modelo estatístico (devido a constatação da porta de entrada do apartamento objeto) para o imóvel em análise.

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

R\$ 71.800,00

(Setenta e um mil e oitocentos 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\$ 71.800,00

(Setenta e um mil e oitocentos reais)

Referência: maio / 2025

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 33 (trinta e três) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 21 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 da placa de identificação do condomínio



Foto 2 - Vista do logradouro



Foto 3 - Vista da fachada do condomínio

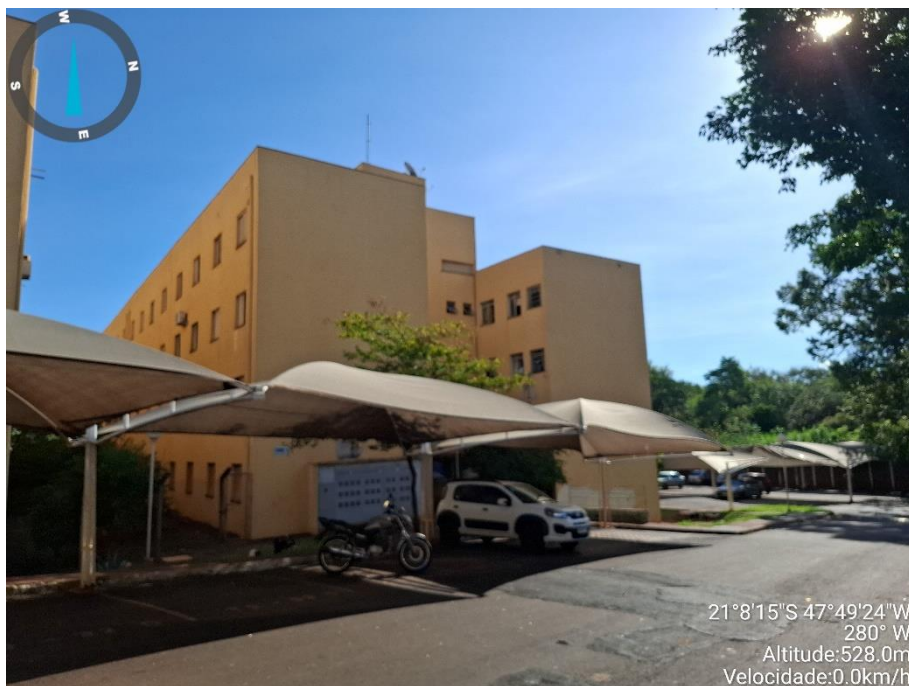


Foto 4 - Vista da Torre onde localiza-se o avaliando



Foto 5 - Vista de identificação da torre

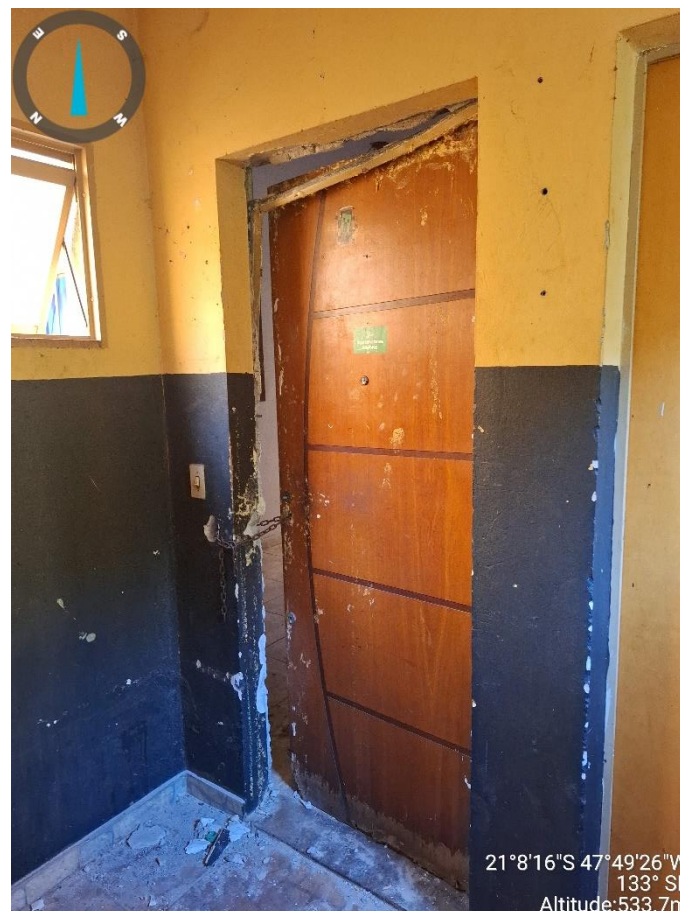


Foto 6 - Vista da porta de entrada do apartamento objeto da lide

ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULO DO SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DIOGENES ALBERTO CASTRO
Modelo:	APTO POPULAR RIBEIRAO
Data do modelo:	terça-feira, 20 de maio de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	26

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
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	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)	No escopo do laudo	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	No escopo do laudo	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável não representativa para o modelo	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	42,00	64,00	22,00	48,10
Padrão construtivo	1,00	2,00	1,00	1,58
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,88
Valor unitário	1.191,17	3.201,43	2.010,26	2.033,35

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9543021 / 0,9600265
Coeficiente de determinação:	0,9106925
Fisher - Snedecor:	74,78
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
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	1,654	3	0,551	74,780
Não Explicada	0,162	22	0,007	
Total	1,817	25		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,566104038 - 0,01198047107 * \text{Area privativa} + 0,252391632 * \text{Padrão construtivo} + 0,3568754603 * \ln(\text{Estado de conservação})$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +1917,407977 * e^{(-0,01198047107 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,252391632 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,3568754603 * \ln(\text{Estado de conservação}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +1931,600162 * e^{(-0,01198047107 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,252391632 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,3568754603 * \ln(\text{Estado de conservação}))}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+1938,735599 * e^{(-0,01198047107 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,252391632 * \text{Padrão construtivo})} * e^{(+0,3568754603 * \ln(\text{Estado de conservação}))}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-3,74	0,11
Padrão construtivo	x	5,09	0,00
Estado de conservação	ln(x)	6,56	0,00
Valor unitário	ln(y)	54,45	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,34	-0,14	-0,20
Padrão construtivo	x2	0,34	0,00	0,59	0,72
Estado de conservação	x3	-0,14	0,59	0,00	0,89
Valor unitário	y	-0,20	0,72	0,89	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

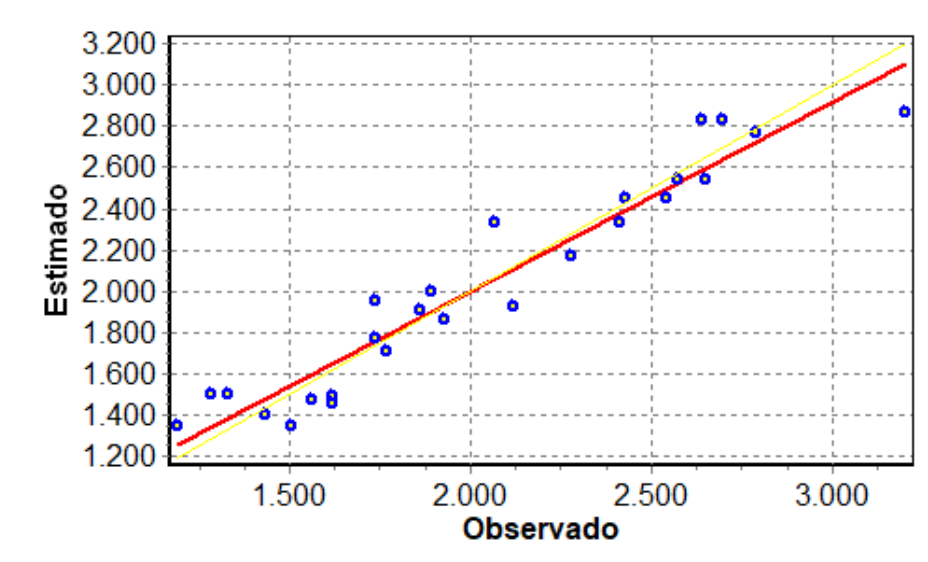
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,74	0,31	0,62
Padrão construtivo	x2	0,74	0,00	0,33	0,74
Estado de conservação	x3	0,31	0,33	0,00	0,81
Valor unitário	y	0,62	0,74	0,81	0,00

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

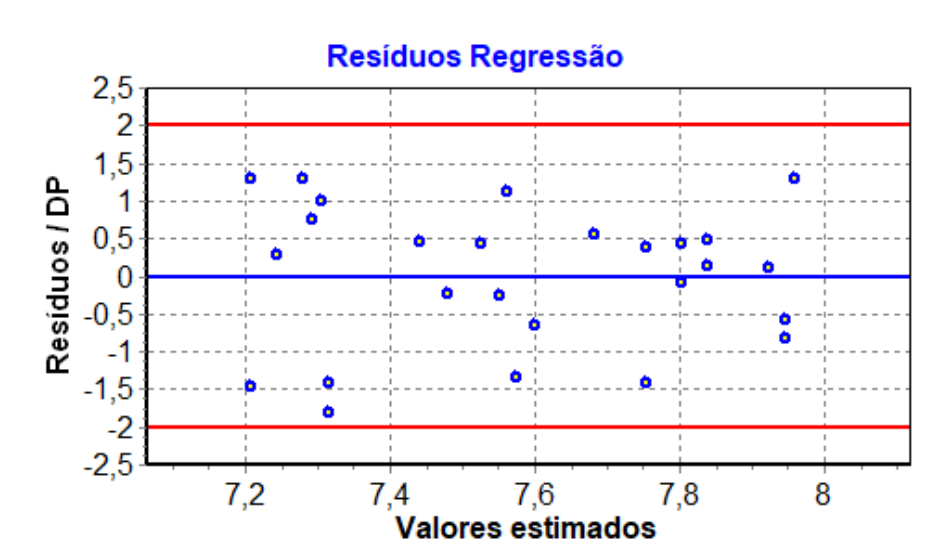
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,80	7,80	-0,01	-0,0955%	-0,086728	0,00037400
2	7,46	7,58	-0,12	-1,5444%	-1,341708	0,20648000
3	7,73	7,68	0,05	0,6131%	0,551961	0,00692900
4	7,39	7,30	0,09	1,1643%	1,001972	0,21073600
5	7,48	7,44	0,04	0,5116%	0,445498	0,02466400
6	7,88	7,84	0,04	0,5281%	0,484649	0,01035400
7	7,84	7,80	0,04	0,4848%	0,442669	0,00974000
8	7,93	7,92	0,01	0,1256%	0,116018	0,00047300
9	8,07	7,96	0,11	1,3824%	1,299289	0,08262600
10	7,90	7,95	-0,05	-0,6218%	-0,571962	0,01404000
11	7,63	7,76	-0,12	-1,5823%	-1,406639	0,04998500
12	7,88	7,95	-0,07	-0,8927%	-0,818856	0,02877600
13	7,85	7,84	0,01	0,1498%	0,136969	0,00082700
14	7,79	7,76	0,03	0,4283%	0,388429	0,00381200
15	7,54	7,60	-0,06	-0,7303%	-0,641563	0,03116700
16	7,27	7,24	0,03	0,3447%	0,291720	0,00301300
17	7,32	7,21	0,11	1,5175%	1,293236	0,07055800
18	7,66	7,56	0,10	1,2684%	1,131421	0,06878600
19	7,56	7,53	0,04	0,4820%	0,424504	0,01054200
20	7,46	7,48	-0,02	-0,2634%	-0,228778	0,00459000
21	7,36	7,29	0,06	0,8720%	0,746869	0,02365500
22	7,08	7,21	-0,12	-1,7621%	-1,453301	0,08910500
23	7,39	7,28	0,11	1,4994%	1,290330	0,06471700
24	7,19	7,32	-0,12	-1,6938%	-1,418875	0,10829200
29	7,16	7,32	-0,16	-2,1825%	-1,819502	0,17807900
35	7,53	7,55	-0,02	-0,2939%	-0,257626	0,00358100

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

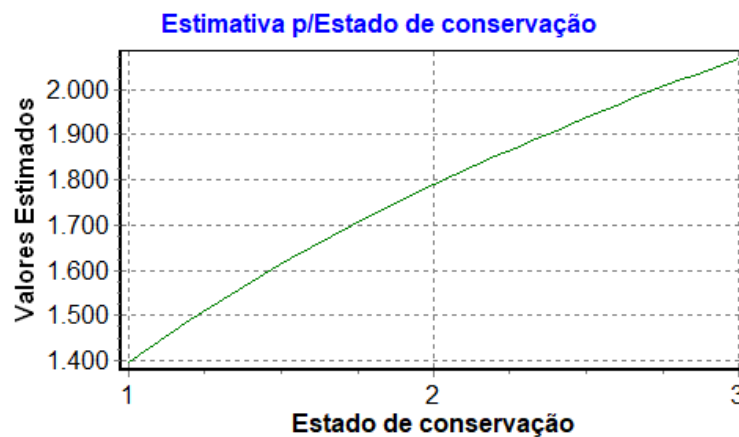
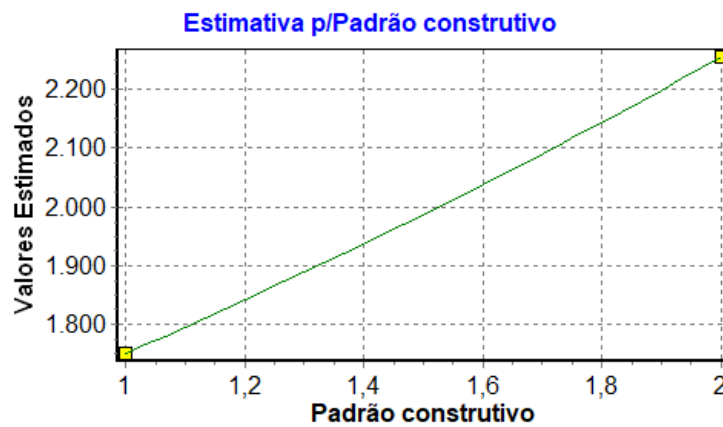
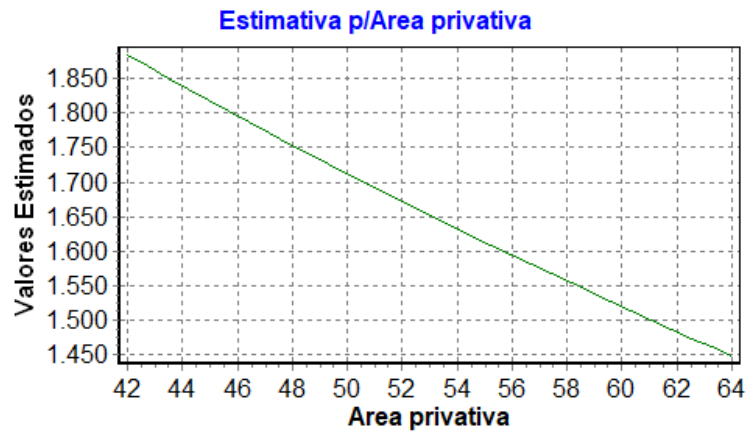
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



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



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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante
1		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS129000-id-2482577702/	Rua Itajubá	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558
2		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-62m2-venda-RS133000-id-2514021685/	Rua Jose Urbano	Trade Imobiliaria	(16) 3877-3857
3		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	Fortes Guimaraes	(16) 3602-8000
4		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	Ana Claudia Gomes	(16) 99163-9292
5		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	Inovar	(16) 98840-6969
6		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	Denilson Lehr Unglaub	(16) 98250-5195
7		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS135000-id-2510747923/	Rua Itajubá	Redifim Imoveis	(16) 99160-2230

		2461476348/			
8		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-RS155000-id-2509163135/	Rua Itajubá	Daiane Alves Faleiros	(16) 99333-9510
9		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS166000-id-2514021334/	Rua Itajubá	Imobiliária Trade	(16) 3877-3857
10		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS143000-id-2506041489/	Rua Itajubá	Valencia Imobiliaria	(16) 99367-3715
11		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS120000-id-2515935767/	Rua Itajubá	Cliquei Mudei	
12		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS140000-id-2513296288/	Rua Itajubá	Redifim Imoveis	(16) 99160-2230
13		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-52m2-venda-RS165000-id-2511291430/	Rua Itajubá	Sonia e Ramalho Imoveis	(16) 97401-8365
14		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS140000-id-2514021136/	Rua Itajubá	Trade Imobiliaria	(16) 3877-3857
15		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	Sequoia Neg. Imobiliarios	(16) 99215-6873
16		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-palma-travassos-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-60m2-venda-RS140000-id-2513516326/	Jd. Joao Rossi	Flema Imobiliaria	(16) 99614-3188

		om.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS85000-id-2512044450/			
17		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	
18		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS110000-id-2513639444/	Jd. Joao Rossi	Indice Imoveis	(16) 98253-0106
19		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	(16) 3602-8000
20		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	(16) 99364-2354
21		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	Jurandir Ferreira	(16) 99217-6384
22		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-51m2-venda-RS75000-id-2509355076/	Av. Lydia Latuf Salomao	Castelan Empreendimentos	(16) 99195-4999
23		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-joao-rossi-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-	Jd. Joao Rossi	Planil Empreendimentos	(16) 98138-0026

		RS90000-id-2507885415/#gallery			
24		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-doutor-paulo-gomes-romeo-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS69000-id-2496111833/	Cond Res. Wilson Toni	Classic Assessoria Imob.	(16) 99101-1003
25	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS85000-id-2497024706/	Cond Res. Wilson Toni	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558
26	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-RS55000-id-2501533277/	Cond Res. Wilson Toni	Andrade & Menezes	(16) 99205-8558
27	*	https://www.megaleiloes.com.br/imoveis/apartamentos/sp/ribeirao-preto/direitos-sobre-apartamento-42-m2-resid-palmero-bim-parque-dos-pinus-ribeirao-preto-sp-j86691	Resid. Palmiro Bin	Mega Leilões	-
28	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS75000-id-2565091755/	Jardim Jose Wilson Toni	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
29		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-jose-wilson-toni-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS60000-id-2563429360/	Jardim Jose Wilson Toni	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
30	*	Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Palmiro Bim	Vegas Leilões	
31	*	Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Palmiro Bim	Informação no local	
32	*	Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Palmiro Bim	Informação no local	
33	*	Rua Palmiro Bim, 435	Residencial Palmiro Bim	Vegas Leilões	

34	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-dos-pinus-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS45000-id-2749572920/	Residencial Bim	Palmiro	Imobiliária Canah	
35		https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS80000-id-2713393027/	Cond Itajubá		Andrade & Menezes	(16) 99205-8558

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Localização	Valor total	Valor unitário
1		43,00	2	2	1,00	116.100,00	2.430,00
2		62,00	2	2	2,00	119.700,00	1.737,58
3		53,00	2	2	2,00	134.100,00	2.277,17
4		64,00	2	1	2,00	115.200,00	1.620,00
5		52,64	2	1	2,00	103.500,00	1.769,57
6		52,00	2	3	2,00	153.000,00	2.648,08
7		43,00	2	2	1,00	121.500,00	2.543,02
8		45,00	2	3	1,00	139.500,00	2.790,00
9		42,00	2	3	1,00	149.400,00	3.201,43
10		43,00	2	3	1,00	128.700,00	2.693,72
11		47,00	2	2	1,00	108.000,00	2.068,08
12		43,00	2	3	1,00	126.000,00	2.637,21
13		52,00	2	3	1,00	148.500,00	2.570,18
14		47,00	2	2	1,00	126.000,00	2.412,77
15		60,00	2	2	2,00	126.000,00	1.890,00
16		48,00	1	1	2,00	76.500,00	1.434,38
17		51,00	1	1	2,00	85.500,00	1.508,01
18		42,00	1	2	2,00	99.000,00	2.121,43
19		45,00	1	2	2,00	96.300,00	1.925,99
20		49,00	1	2	2,00	94.500,00	1.735,71
21		44,00	1	1	2,00	76.500,00	1.564,77
22		51,00	1	1	2,00	67.500,00	1.191,17
23		45,00	1	1	2,00	81.000,00	1.620,00
24		42,00	1	1	1,00	62.100,00	1.330,71
25	*	42,00	1	1	1,00	76.500,00	1.639,28
26	*	49,00	1	1	1,00	49.500,00	909,18
27	*	42,00	1	1	1,00	42.750,00	1.017,86
28	*	42,00	1	2	1,00	67.500,00	1.607,14
29		42,00	1	1	1,00	54.000,00	1.285,71
30	*	42,21	1	1	1,00	49.000,00	1.160,86
31	*	42,21	1	1	1,00	45.900,00	1.087,42
32	*	42,21	1	1	1,00	46.000,00	1.089,78
33	*	42,21	1	1	1,00	47.800,00	1.132,43
34	*	42,21	1	1	1,00	45.000,00	1.066,09
35		43,00	1	2	1,00	80.000,00	1.860,46

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.806,67	1.820,04	1.826,77	4,36%	
Valor Médio	1.889,01	1.902,99	1.910,02	-	III
Valor Máximo	1.975,10	1.989,72	1.997,07	4,56%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Cond. Itajubá - Apto nº 14 Torre 1 Bloco A	-
Complemento		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	42,96	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não

ANEXO III – VALOR VENAL



Prefeitura da Cidade de
RIBEIRÃO PRETO

Secretaria da Fazenda

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 303256
Endereço: RUA ITAJUBA , Nº 1865
Complemento: TORRE 1
Condomínio: CONDOMINIO ITAJUBA
Bloco: 0A
Apartamento: 0014
Lote: S/N
Loteamento: .

Terreno

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
60,00	
412 / 52 / 63 / 1	
21.478,80	

Prédio

	Áreas / Tipo / Padrão	Valor Venal (R\$)
Principal	42,96 / 2 / 2	47.438,58
Secundário	6,19 / 2 / 2	6.835,30

Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00
Complementar	0,00	0,00
De Lazer	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 75.752,68

Este imóvel possui débito.

← Voltar