



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIRETO DA 6ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Processo Nº



1042147-68.2017.8.26.0506

Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil,
CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do processo supra referenciado
em trâmite perante a D. Juízo e r. Cartório do Sexto Ofício Cível da Comarca de Ribeirão
Preto/SP, promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA RICA** em face de
COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSA CASA, vem, apresentar e solicitar a
juntada aos autos do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO**, colocando-
se desde já ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações
complementares.

Sem outro particular, agradecendo a honrosa nomeação
e a confiança em mim depositada, aproveito o ensejo para externar a Vossa Excelência
votos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição para outros
esclarecimentos se necessários

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 15 de junho de 2022.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular Nº 1291 do IBAPE/SP
(ASSINATURA DIGITAL)

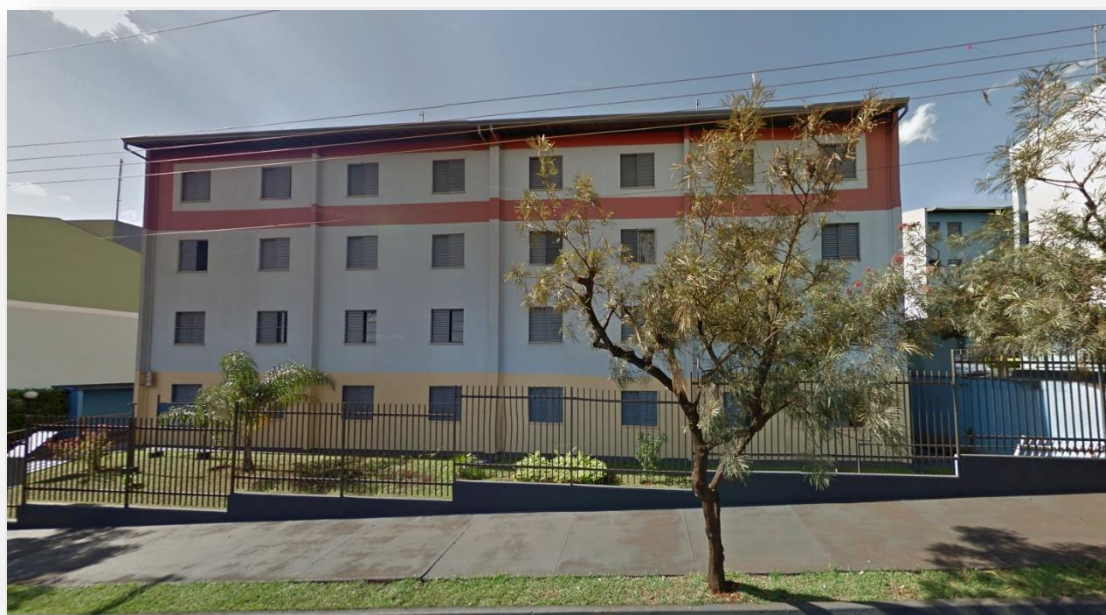


Processo Nº (2060/2017)



1042147-68.2017.8.26.0506

6ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO



Vista frontal do imóvel

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA RICA

Requerente

COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSA CASA

Requerido

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL



RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	1042147-68.2017.8.26.0506 6ª Vara Cível de Ribeirão Preto
Requerente:	Condomínio Edifício Costa Rica.
Requeridos:	Cooperativa Habitacional Nossa Casa
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial.
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Científico - Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação: II Grau de Precisão: III
Localização do Imóvel:	Rua Paschoal Santa Maria, 504, Apartamento 07, Térreo - Condomínio Costa Rica - Residencial das Américas - Ipiranga- Ribeirão Preto
Liquidez:	Médio = R\$ 95.000,00
Data Referência:	Média a longa
Liquidez:	Média a longa
Responsável Técnico:	Eng.º Gilmar de Oliveira Souza CREA/SP nº 0600.98.426-5 IBAPE/SP nº 1291 (ASSINATURA DIGITAL)



LAUDO TÉCNICO PERICIAL avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**¹, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da “ação execução de título extrajudicial” - **PROCESSO 1042147-68.2017.8.26.0506 (2060/2017)** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Sexto Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA RICA** - e como Requerido **COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSA CASA**.

¹ **Perito habilitado:** na 1ª, 2ª, 4ª, 5, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski e U. Vara Cível da Comarca de Cajurú.



SUMÁRIO:

1. Preliminares
2. Conceitos
3. Vistoria
4. Identificação do Imóvel Avaliando.
 - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
 - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
 - 4.2.1 Terreno
 - 4.2.2 Edificação
5. Diagnostico de Mercado
6. Metodologia Empregada
 - 6.1 Normas Observadas
 - 6.2 Metodologia
7. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
 - 7.1 Período da Pesquisa
 - 7.2 Tratamento de Dados
8. Avaliação
9. Grau de Fundamentação
10. Conclusão
11. Declarações

ANEXO	I	Amostras Pesquisadas
ANEXO	II	Termo De Penhora E Deposito
ANEXO	III	Documentação Fotográfica



1. PRELIMINARES:

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, do tipo apartamentos;
- 1.2. O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito”, acostado as fls. 201 dos autos processual, objeto da Matrícula do 111.7971º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 233.837, localizado na Rua Itajubá Nº 1865, Apartamento 12 Torre 3 – Bloco “B” – Condomínio Itajubá - Bairro Ipiranga, Ribeirão Preto.;
- 1.3. O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 226 dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.4. Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início do trabalho pericial, as 14h 00min do dia 21 de Fevereiro de 2022, para vistoria no imóvel avaliando e, considerando o estado físico do imóvel, a avaliação será feita por depreciação construtiva e comparativa de terrenos na região;
- 1.5. Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos” e da Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - 2011;
- 1.6. Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

2. CONCEITOS:



Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

A ideia predominante de **valor** se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor aquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

3. **VISTORIA:**

Conforme a NBR 14.653, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação”. Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliando e a região de onde está recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como: Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

4. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

4.1. **Localização e ocupação circunvizinha:**

O Condomínio Edifício Costa Rica, está localizado no bairro Residencial das Américas Ipiranga, distante, aproximadamente, 6.000,00 m do centro da cidade

Região predominantemente residencial, com construções no padrão construtivo “popular”, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

4.2 **Caracterização do Imóvel Avaliando:**



O imóvel avaliando é constituído do Apartamento nº 07, Edifício Costa Rica, no Localizado no 1º andar, situado nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, na Rua Paschoal Santa Maria, 504, com 39,34 m² de área útil, 59,0084375 m² de área comum, perfazendo a área total de 98,3484375m², cabendo-lhe ainda, 3,125% de fração ideal do terreno.

O imóvel é constituído de dois dormitórios, banheiro social, sala, cozinha e área de serviço. Pisos Cerâmicos, esquadrias de madeira nos batentes e folhas de portas; esquadrias de ferro para aberturas externas; azulejo até o teto cozinha e área de serviço, e azulejo meia altura no banheiro; pintura a base de látex, sobre emboço nas alvenarias, esmalte sintético nas esquadrias de ferro, e verniz nas esquadrias de madeira; uma vaga de garagem.

O acesso ao apartamento é feito através de escada, e dotado de recepção 24 horas e quadra esportiva.

O condomínio Costa Rica, com 4 pavimentos, 8 apartamentos por andar, tem concepção arquitetônica compatível com a idade aparente de 27 anos (1995). O apartamento 07, apresenta-se em **estado Ruim de conservação**, necessitando de reparos importantes. De “acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão “residencial apartamento baixo, sem elevador” – termo médio”, para época.

Imóvel objeto da Matrícula 111.797 do 1º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 233.837, localizado no Bairro Residencial das Américas Ipiranga, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região apresenta regular atratividade para o mercado imobiliário local. É uma área residencial consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções. De modo geral, o mercado encontra-se aquecido, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado a classe baixa e média renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como a avalianda. No entanto, considerando o estado de conservação da edificação, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado, conclui-se, que o imóvel avaliando possui liquidez média (entre seis meses a um ano).



6. METODOLOGIA EMPREGADA:

6.1 Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: *NBR - 14.6453-1 - Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais*, *NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos* e a *Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011*.

6.2 Metodologia:

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direito de Dados de Mercado* consoante previsto na *ABNT NBR 14.653-2-2004 – Avaliação de Imóveis Urbanos*. Os cálculos serão desenvolvidos para a data de março/2022.

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsolescimento físico e funcional e a sua idade.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação das edificações em seus estados atuais, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo “*método comparativo de mercado*”. Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica nas quais se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

7.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período Março/2022.

7.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.1 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA.

Foram coletados 20 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais 19 foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado da casa.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I.

Variáveis utilizadas

Foram utilizadas seis variáveis, sendo uma dependente (Valor Total) e quatro independentes (Área Privativa, Localização, Padrão Construtivo e Estado de Conservação), cujas características estão indicadas na Tabela 1.

Tabela 1 – Classificação das Variáveis.

Variável	Unid	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area privativa	M2	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 (c/Aspectos de Baixo), 3 - Normal (forte predominância)	sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Pior localização, 2 - Intermediária, 3 - Melhor localização.	sim
Estado de conservação	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
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim



8. ANÁLISE DA REGRESSÃO:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características construtivas, classificado no padrão “residencial – termo baixo”, em RUIM estado de conservação em conformidade com sua idade estimada em 27 anos, necessitando de reparos importantes, com área útil construída de 39,44 m², os estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor do imóvel:

Com a utilização do software SISDEA, foi encontrado um modelo adequado à representação da realidade de mercado, cuja análise é feita a seguir.

Análise da equação de regressão:

A equação de regressão mostra que o valor unitário calculado para o imóvel cresce à medida, que melhoram seu padrão construtivo, localização e estado de conservação, e conforme diminui sua área construída, o que demonstra uma total coerência com o observado no mercado.

Coefficientes de correlação e de determinação:

O coeficiente de correlação de 89,99 % indica uma correlação fortíssima entre a variável dependente e as independentes.

Já o coeficiente de determinação de 0,8099 indica que cerca de 80,99 % da variação total do preço unitário estão sendo explicadas pelo método em estudo, restando 19,01 % relativos a outros atributos não detectados no campo.

Análise da variância:

O modelo apresenta significância de até 1%, e coeficiente F de 26,63, mostrando estar bem ajustado.

Significância dos regressores:

Os regressores apresentam significâncias de até 3,75 mostrando, desta forma, que o modelo está consistente e compatível com o que preceituam as normas.

**Intervalo de confiança:**

A NBR-14653-2:2011 preconiza o emprego de um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central inferido estatisticamente. Este intervalo define a probabilidade de nele estar contido o real valor perseguido em uma avaliação e foi o utilizado neste trabalho.

Normalidade e Homocedasticidade:

A normalidade dos resíduos está demonstrada tanto pela verificação da distribuição dos resíduos na análise do modelo quanto pela análise dos gráficos 1, 2 e 3 apresentados adiante.

A homocedasticidade dos resíduos pode ser verificada no Gráfico 3 – Resíduos.

Correlação entre variáveis:

Não foi verificada correlação significativa entre as variáveis independentes.

Outliers

O modelo não apresenta outliers. Resultados estatísticos

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) Modelo:**

Avaliação Apartamento Condomínio Costa Rica

2) Data de referência:

- 14 de março de 2022

**3) Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	30

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8999560 / 0,8829404
Coeficiente de determinação:	0,8099209
Fisher - Snedecor:	26,63
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,538	4	0,384	26,631
Não Explicada	0,361	25	0,014	
Total	1,899	29		

8) Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +10,17717398 + 0,009341441674 * \text{Área privativa} + 0,2090820044 * \text{Padrão construtivo} + 0,1520969388 * \text{Localização} + 0,2142122144 * \text{Estado de conservação}$$

**9) Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	2,20	3,75
Padrão construtivo	x	3,44	0,21
Localização	x	2,70	1,24
Estado de conservação	x	3,70	0,11
Valor total	ln(y)	45,11	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,21	0,37
Localização	0,01	0,03
Estado de conservação	-0,23	0,38
Valor total	0,03	0,40

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Localização	0,57	0,06
Estado de conservação	0,54	0,12
Valor total	0,75	0,57

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,47	0,09
Valor total	0,72	0,47

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Valor total	0,71	0,60



Gráfico 1 – Aderência (Regressão Linear).

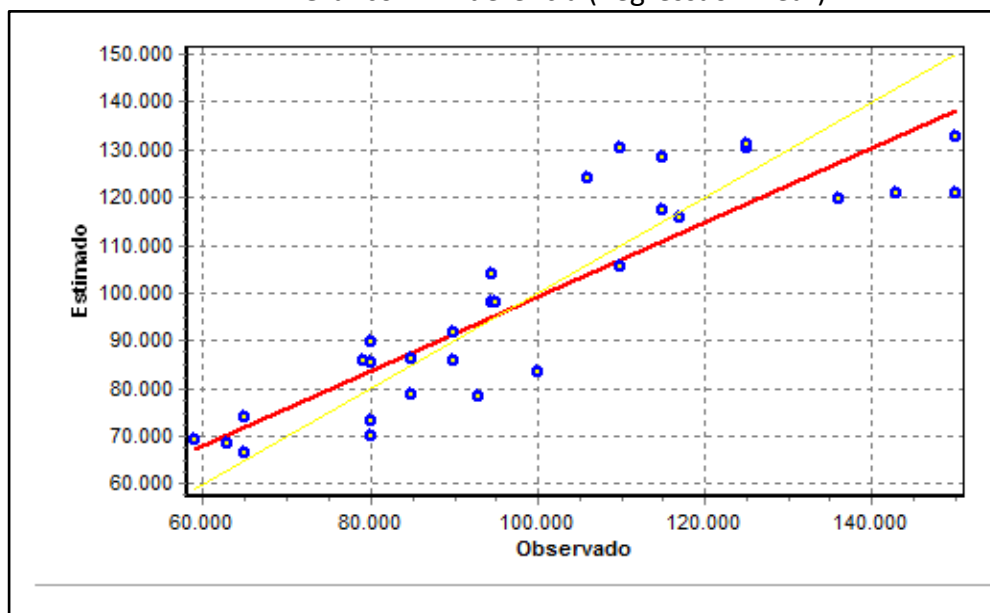


Gráfico 2 – Distribuição de Frequência.

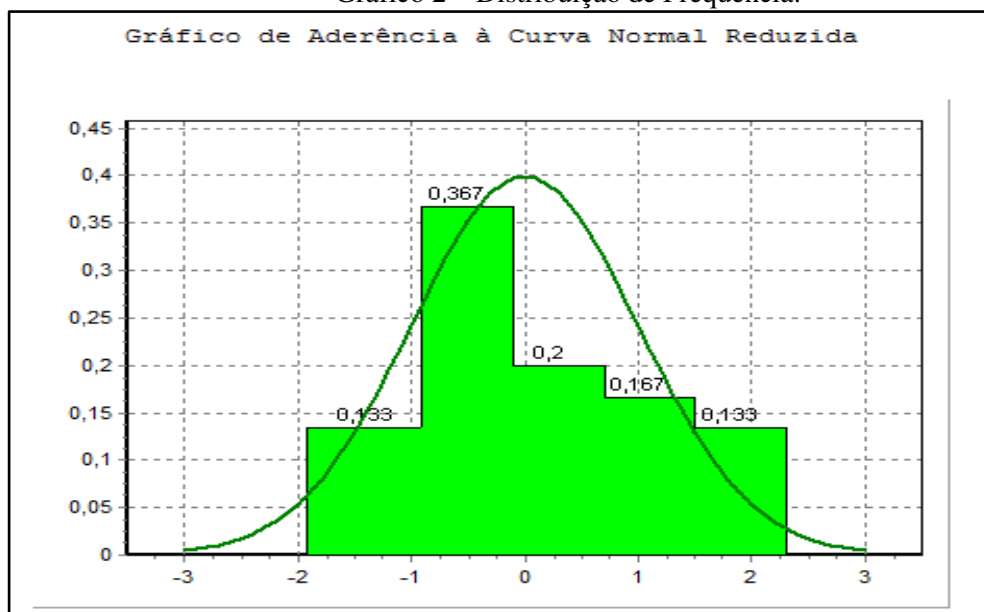
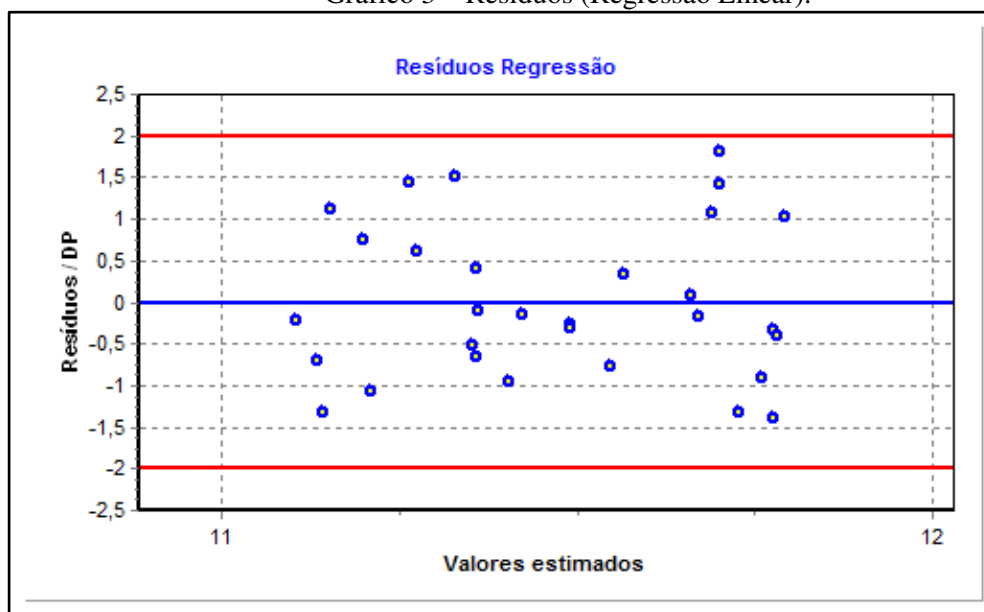


Gráfico 3 – Resíduos (Regressão Linear).



8.1 VALOR CALCULADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Aplicando-se o modelo desenvolvido obtém-se o valor unitário calculado do avaliando.

Modelo:

Avaliação Apartamento Condomínio Costa Rica

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 39,44 m²
- Padrão construtivo = 2
- Localização = 1
- Estado de conservação = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário



- Mínimo = 2.375,60
- Médio = 2.578,78
- Máximo = 2.799,33

- Valor Total
- Mínimo (7,88%) = 93.693,53
- Médio = 101.706,90
- Máximo (8,55%) = 110.405,63

- Intervalo Predição
- Mínimo (16,32%) = 85.110,66
- Máximo (19,50%) = 121.539,34
- Mínimo (IP) = 2.157,98
- Máximo (IP) = 3.081,63

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 86.450,86
- RL Máximo = 116.962,93

8.2 VALOR DE AVALIAÇÃO:

Em função do resultado alcançado através da metodologia aplicada, e observadas as condições de mercado, o valor obtido no modelo de regressão foi depreciado em 7%, determinado dentro do campo de arbítrio, pois o modelo é composto por amostras em ofertas.

$$V_{\text{imóvel}} = \dot{U}_{\text{til}} * V_{\text{Unit Médio}} * \text{Deprec.}$$

$$V_{\text{imóvel}} = 39,44 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 2.578,78/\text{m}^2 * 0,93$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 94.587,42$$



Que para efeito de comercialização, em conformidade com a alínea “a” do item 7.7.1 da NBR-14.653-1 da ABNT podemos arredondar o valor determinado, definindo-se como valor de mercado do imóvel avaliando em **R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).**

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Considerando-se a caracterização do avaliando, a coleta de dados de mercado, o número de dados de mercado efetivamente utilizados, a identificação dos dados de mercado, a não extrapolação das características do avaliando em relação à amostra, os níveis de significância de cada regressor e do modelo e à utilização de código alocado, alcançou-se o grau de fundamentação II. Considerando-se a amplitude de 16,43 % do modelo, $\leq 30\%$ do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, foi alcançado o grau III de precisão.

10. CONCLUSÃO:

Para o imóvel objeto da avaliação técnica, com Matrícula nº 111.797 do 1º CRI de Ribeirão Preto, com área privativa de 39,44 m², após a vistoria *in loco* as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados, fundamentados nas NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2, com a metodologia demonstrada no contexto deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos pelo valor de **R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), com referência ao mês de Março de 2022.**

11. DECLARAÇÕES:

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função e,
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.
- f) Este Laudo Pericial é composto com 19 laudas, numeradas de 01/19, com impressão frontal, todas digitalmente assinadas e ilustrado com três Anexos, sendo o Anexo I (páginas 20/25) contendo as Amostras pesquisadas, o Anexo II (páginas 26/27) com o Termo de Penhora e Depósito, e o Anexo III (páginas 28/33) com 9 fotos, todas rubricadas.

Ribeirão Preto, 15 de Março de 2022.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP
(ASSINATURA DIGITAL)



ANEXO I

- AMOSTRAS PESQUISADAS



	Endereço Eletrônico	Informante	Telefone do informante	Bairro
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS80.000.00-id-2552164389/	Re/Max Pontual	(16) 99397-9899	Rua Álvaro de Lacerda Chaves, 1191 - Ipiranga
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-pompeia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-42m2-venda-RS79200-id-2552625468/	Destak	(11) 3107-0933	Cond. Itajubá/Ipiranga
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reserva-real-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-41m2-venda-RS63000-id-2544916338/	Inovar - Mercado	(16) 98840-6969	Reserva Real
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-das-americas-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS80000-id-2495982218/	SINESIO IMÓVEIS	(16) 99753-0278	Residencial das Américas
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-40m2-venda-RS94900-id-2478056723/	Larraz Imóveis	(16) 99174-4723	Residencial das Américas
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-residencial-das-americas-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-40m2-venda-RS94500-id-2545249084/	JUNIA MELO	(16) 99178-8463	Residencial das Américas
7	https://vivamapio.com/detalhe/17464843/	Viva mapio	(16) 99753-0278	Cond. Itajubá/Ipiranga
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-ipuranga-ribeirao-preto-sp-43m2-id-2538514677/	ANDRADE & MENEZES	(16) 3635-6858	Rua Javari
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-RS150000-id-86615895/	Larraz Imóveis	(16) 99174-4723	Rua Javari
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS110000-id-2551192341/	Larraz Imóveis	(16) 99174-4723	Residencial das Américas
11	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-58m2-venda-RS117000-id-2538556246/	Leads Imóveis	(16) 99283-9161	Rua Javari



1 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-37m2-venda-RS115000-id-2542129774/	Rosa & Rangel	(16) 98208- 9477	Rua Rio Paraguaçu
1 3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-ipuranga-ribeirao-preto-sp-55m2-id-2547369059/	Connectt Imóveis	(16) 3235- 2140	Ipiranga
1 4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-ipuranga-ribeirao-preto-sp-49m2-id-2547040487/	ANDRADE & MENEZES	(16) 3635- 6858	Ipiranga
1 5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-ipuranga-ribeirao-preto-sp-56m2-id-2535778246/	Lago Imobiliária	(16) 3211- 8330	Ipiranga
1 6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-ipuranga-ribeirao-preto-sp-49m2-id-2534165428/	ANDRADE & MENEZES	(16) 3635- 6858	Rua Javari
1 7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-ar-condicionado-ipuranga-ribeirao-preto-sp-48m2-id-2552164389/	Re/Max Pontual	(16) 99397- 9899	Rua Álvaro de Lacerda Chaves, 1191
1 8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-ipuranga-294277787.html	FORTES GUIMARÃES	(16) 99316- 7405	Rio Paraguaçu
1 9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-disponivel-para-venda:-possui-dois-2960637112.html	KELI CLASSICA IMÓVEIS	16 98161- 1899	Ipiranga
2 0	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-condominio-juscelino-kubitschek-com-2-2955551471.html	NEWCORE	(11) 98925- 1160	Cond. Juscelino Kubitschek
2 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-ipuranga-ribeirao-preto-2956634789.html	Rita de cássia corretora	(16) 396791 90	Ipiranga
2 2	https://www.imobiliariapiramide.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Ipiranga/109319	Piramid	16) 2111- 8888	Residencial Javari
2 3	https://www.imobiliariapiramide.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Ipiranga/183143	Piramid	16) 2111- 8889	Ipiranga
2 4	https://www.imobiliariapiramide.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Ipiranga/171473	Piramid	16) 2111- 8889	Jardim Ideal Ipiranga
2 5	https://www.imobiliariapiramide.com.br/alugar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Geraldo-Correia-de-Carvalho/196100	Piramid	16) 2111- 8889	Geraldo Correia de Carvalho
2 6	https://www.imobiliariapiramide.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Ipiranga/171473	Piramid	16) 2111- 8889	Residencial das Américas

	Preto/Apartamento/Padrao/Residencial-das-Americas/152030			
27	https://cliqueimudei.com/imovel/apartamento_venda_residencial-das-americas_ribeirao-preto_sp_id_43649	Cliquei Mudei/IMOBILIÁRIA TRADE	(16) 3102-3800	Edifício Costa Rica - Res. Das Américas
28	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-residencial-das-americas-ribeirao-preto-sp-39m2-id-2534171040/	ANDRADE & MENEZES	(16) 3635-6858	Residencial das Américas
29	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-sala-de-jantar-residencial-das-americas-ribeirao-preto-sp-40m2-id-2547397747/	VILLA NOVA IMOBILIARIA	(16) 3961-1007	Residencial das Américas
30	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-residencial-das-americas-ribeirao-preto-sp-40m2-id-2545249084/	JUNIA MELO	(16) 99178-8463	Residencial das Américas

	Área privativa	Padrão construtivo	Localização	Estado de conservação	Valor total
1	48,00	1	2	1	\$ 80.000,00
2	42,00	1	1	2	\$ 79.200,00
3	41,00	1	1	1	\$ 63.000,00
4	47,00	1	1	2	\$ 80.000,00
5	40,00	1	2	2	\$ 94.900,00
6	40,00	1	2	2	\$ 94.500,00
7	49,00	1	1	1	\$ 65.000,00
8	42,96	2	2	2	\$ 106.000,00
9	50,00	2	2	2	\$ 150.000,00
10	48,00	1	2	2	\$ 110.000,00
11	58,00	1	2	2	\$ 117.000,00
12	37,00	2	2	2	\$ 115.000,00
13	55,00	1	1	1	\$ 93.000,00
14	49,00	1	1	2	\$ 90.000,00



15	56,00	1	1	1	\$ 85.000,00
16	49,00	1	2	1	\$ 85.000,00
17	48,00	1	1	1	\$ 80.000,00
18	42,00	1	1	2	\$ 90.000,00
19	43,00	1	1	1	\$ 80.000,00
20	38,00	1	1	1	\$ 65.000,00
21	42,00	1	1	1	\$ 59.000,00
22	48,00	2	2	2	\$ 110.000,00
23	46,44	2	2	2	\$ 115.000,00
24	48,00	2	2	2	\$ 125.000,00
25	48,79	2	2	2	\$ 125.000,00
26	40,00	2	2	2	\$ 143.000,00
27	39,00	2	2	2	\$ 136.000,00
28	39,00	1	1	2	\$ 100.000,00
29	40,00	2	2	2	\$ 150.000,00
30	40,00	2	1	2	\$ 94.500,00

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – NBR 14653-2

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	2
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
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II



ANEXO II

- TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO-

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
6ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, -, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:
(16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital n°: 1042147-68.2017.8.26.0506 (N° de ordem 2060/2017)
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Edifício Costa Rica
Executado: Cooperativa Habitacional Nossa Casa

Em Ribeirão Preto, aos 08 de fevereiro de 2021, no Cartório da 6ª Vara Cível, do Foro de Ribeirão Preto, em cumprimento à r. Decisão de fls. 196/197, proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns) descrito nos documentos de fls. 27 e 28/46, de propriedade da executada Cooperativa Habitacional Nossa Casa: "O apartamento nº 07, localizado no 1º pavimento ou térreo, do Condomínio Edifício "Costa Rica", do Residencial das Américas, situado nesta cidade, na Rua "3", nº 504, com uma área total de 98,3484375 metros quadrados, sendo 39,34 metros quadrados de área útil construída, 14,12875 metros quadrados de área comum construída, 10,4934375 metros quadrados de área livre de estacionamento e 34,286250 metros quadrados de área livre descoberta, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 3,125% no respectivo terreno e nas coisas de uso comum, considerando de quem posicionado de frente para a porta de entrada do apartamento, o mesmo possui a seguinte confrontação: confronta na frente com o hall e áreas comuns do condomínio, do lado direito com o apartamento nº 08, do lado esquerdo com o apartamento nº 06 e nos fundos com áreas comuns do condomínio, cabendo-lhe ainda, uma vaga individual e indeterminada no pátio de estacionamento coletivo de veículos, localizado no pavimento térreo", objeto da matrícula nº 111.797 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) executada Cooperativa Habitacional Nossa Casa, CNPJ 01.541.573/0001-95. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

o é cópia do original, assinado digitalmente por ALEX MEDEIROS RUIZ, liberado nos autos em 08/02/2021 às 19:10.
original anexa n este título: /esaj/tjsp.jus.br/hastadigital/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1042147-68.2017.8.26.0506 e código 712A44F



ANEXO III

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA-



Foto 01: Vista externa do imóvel



Foto 02: Vista externa do imóvel



Foto 03: Vista Externa do imóvel.

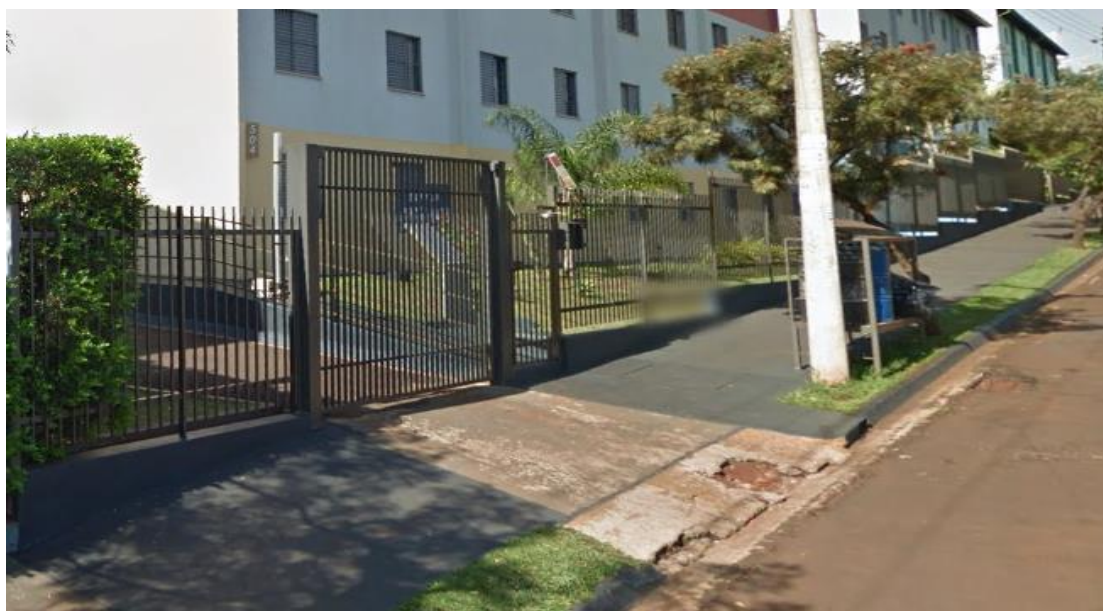


Foto 04: Vista externa do imóvel



Foto 05: Vista externa do imóvel



Foto 06: Vista externa do imóvel



Foto 07: Vista garagem do imóvel



Foto 08: Vista Área de Lazer



Foto 09: Vista rua acesso ao condomínio