



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 406

1

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto – S.P.

PROCESSO Nº 1044293-09.2022.8.26.0506

ASSUNTO – Obrigações

Exeqte: Leverage Companhia Securitizadora

Exectdo: Rose Maria Arruda dos Santos Ferreira

Vinicius Santarelli Souza, perito nomeado nos autos em epígrafe, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, enviar o Laudo Técnico conforme decisão das fls 282 dos autos.

Outrossim, requer o perito a necessária autorização para liberação de seus honorários profissionais, conforme documentos juntados nos Autos; havendo necessidade da comunicação escrita do Juízo para a Secretária de Justiça e Cidadania, quanto a realização do trabalho pericial a contento e também requerer a juntada do formulário MLE.

Termos em que, Pede Deferimento

Ribeirão Preto, 24 de maio de 2026

ENGº VINICIUS SANTARELLI SOUZA

Perito Judicial

CREA Nº 5069699499

MEMBRO DA ADPAT Nº 1686

(Documento assinado de forma digital)

Fone: (16) 98166-7294

e-mail: viniussantarelli7@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS SANTARELLI SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2026 às 13:04, sob o número WRPR26702499752. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044293-09.2022.8.26.0506 e código Sdq63lqO.

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): 1044293-09.2022.8.26.0506

Nome do beneficiário do levantamento: Vinicius Santarelli Souza

CPF/CNPJ: 366.993.878-80

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº das páginas do processo onde consta comprovante do depósito: 390

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.500,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

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

Nome do titular da conta: Vinicius Santarelli Souza

CPF/CNPJ do titular da conta: 366.993.878-80

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 6933-7

Conta nº: 19351-8

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações:



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 408

3

Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2.	VISTORIA	4
3.	EDIFICAÇÃO VISTORIADA	5
4.	REGISTROS FOTOGRÁFICOS	7
5.	AVALIAÇÃO	16
5.1	Nível de precisão	16
5.2	Metodologia Utilizado	16
5.3	Tipo de avaliação	18
5.4	Amostras Comparativas	18
5.5	Avaliação	26
6.	ENCERRAMENTO	27



@adpatbrasil

LAUDO TÉCNICO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como finalidade o atendimento à determinação judicial avaliação do imóvel matrícula 169.017 conforme decisão das fls. 282 dos autos.

2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 05/05/2026, às 13:00 por esse profissional diretamente no local, tendo sido acompanhado pelos seguintes profissionais:

- Sra. Rose Maria Arruda dos Santos Ferreira – Exctda do processo;
- Dra. Jordana Costa de Paula – Representante da Exeqte.



Na foto acima observamos a localização do imóvel



3. EDIFICAÇÃO VISTORIADA

O imóvel está localizado na Rua Carlos César Tonelo, nº 250, apartamento 03, bloco 17, bairro Jardim Heitor Rigon, Ribeirão Preto/SP, no condomínio Residencial Tapajós.

O bairro Jardim Heitor Rigon é um bairro popular situado na Zona Norte de Ribeirão Preto. Abriga a USF Jardim Heitor Rigon e conta com fácil acesso à Avenida João Batista Duarte e comércio local. Ele é composto predominantemente por residências e conjuntos habitacionais, sendo uma região com ótimo custo-benefício.

O Condomínio Residencial Tapajós é um empreendimento de interesse social e foi implantada e executada pela Construtora Itajaí Ltda. em parceria com a Caixa Econômica Federal e a Prefeitura de Ribeirão Preto (programa Minha Casa, Minha Vida). Possui 288 unidades habitacionais, portaria 24 horas, quadra esportiva, playground e diversas áreas verdes.

O imóvel em tela é um apartamento padrão, possuindo 48,73 m², contendo sala, cozinha, lavanderia, 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga de garagem. Seu estado de conservação é baixo e possui idade aparente de 30 anos.

O apartamento necessita de diversas reformas, como troca do piso do apartamento, onde em diversos locais estão trincados e se soltaram, necessita de manutenção nas portas, pintura geral, além de estar com marcas de infiltração em alguns pontos, como no teto da cozinha devido a infiltração advinda do apartamento superior.

Conforme vemos no IPTU, o imóvel possui dívidas com a prefeitura desde 2017.



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 411

6

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Secretaria Municipal da Fazenda Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Digital										Exercício 2026	
										Cadastro 349916	
Localização do Imóvel RUA CARLOS CESAR TONELO								Número 250		Matrícula 0169017	
Bloco/Conj. 17		Apto/Unid. 0003		Sala		Complemento		Lote		Quadra 0000	
Condomínio RESIDENCIAL TAPAJOS				Loteamento .				Cartório I			
Natureza do Tributo PREDIAL											
Proprietários PRINCIPAL PROPRIETAR: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - PRINCIPAL COMPROMISS: ROSE MARIA ARRUDA DOS SANTOS											
Débitos de exercícios anteriores I.P.T.U EXERCÍCIO 2017 I.P.T.U EXERCÍCIO 2018 I.P.T.U EXERCÍCIO 2020 I.P.T.U EXERCÍCIO 2022 I.P.T.U EXERCÍCIO 2024 I.P.T.U EXERCÍCIO 2018 I.P.T.U EXERCÍCIO 2019 I.P.T.U EXERCÍCIO 2021 I.P.T.U EXERCÍCIO 2023 I.P.T.U EXERCÍCIO 2025											
Folha 254		Parâmetro 62		Quadra 51		Lote 307		Unidade 0		Sub-Unidade 259	
Face 2		Sub-setor 206		Esquina S							
Área Terreno (m2) 66.94		Área Terreno p/ Cálculo(m2) 66.94		Testada 1 (m) 1.25		Testada 2 (m) 3.10		Habite-se Ano 0		Processo 0	
Área Preservação (m2) 0.00		Profundidade (m) 0.00		Desvaloriz.(%) 0.00		Testada 3 (m) 0.00		Testada 4 (m) 0.00		Habite-se N D1. Expedição	
Área (m2) 0.00											

Construções	Áreas (m2)	Valor Venal (R\$)
Principal	48.73	26.498,88
Secundária 1	6.00	3.262,74
Secundária 2	0.00	0,00
Secundária 3	0.00	0,00
Secundária 4	0.00	0,00
Secundária 5	0.00	0,00
Equip. Lazer 1	0.00	0,00
Equip. Lazer 2		
Complementar	0.00	0,00

	Cálculo do Imposto	Alíquota
Valor Venal do Terreno	18.661,53	
Valor Venal Total da Construção	29.761,62	
Fator Obsolescência	0,990	
Valor Venal Total Const. c/ Obsolesc.	29.464,00	
Valor Venal Total	48.423,15	0,5000
Valor Venal Excedente	0,00	0,0000
Valor Total do Imposto	240,60	
Valor Total do Imposto c/ Redução	240,60	
Valor Total do Imposto Cota Única		

Informações Adicionais: VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$: 48.423,15

4. REGISTROS FOTOGRÁFICOS



FOTO 01 – Vista do bloco do imóvel



FOTO 02 – Vista da entrada do bloco



FOTO 03 – Vista da sala do imóvel. Nota-se a falta de piso em diversos pontos



FOTO 04 – Vista do corredor do imóvel



FOTO 05 – Vista da cozinha/ lavadeira do imóvel

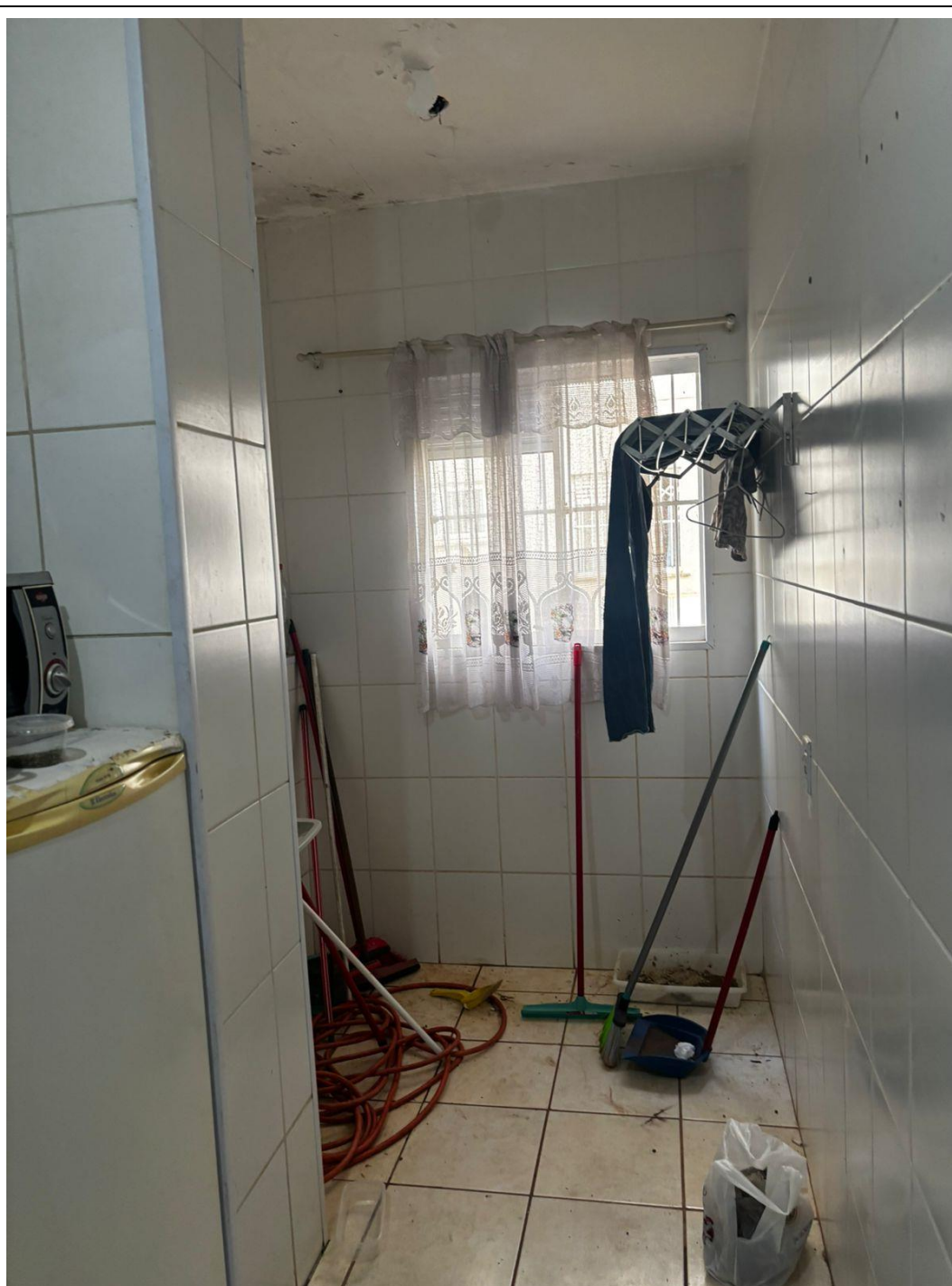


FOTO 06 – Vista da lavadeira do imóvel. Nota-se a marca de infiltração no teto



FOTO 07 – Vista do teto da cozinha/lavanderia. Nota-se a marca de infiltração



FOTO 08 – Vista do banheiro do imóvel

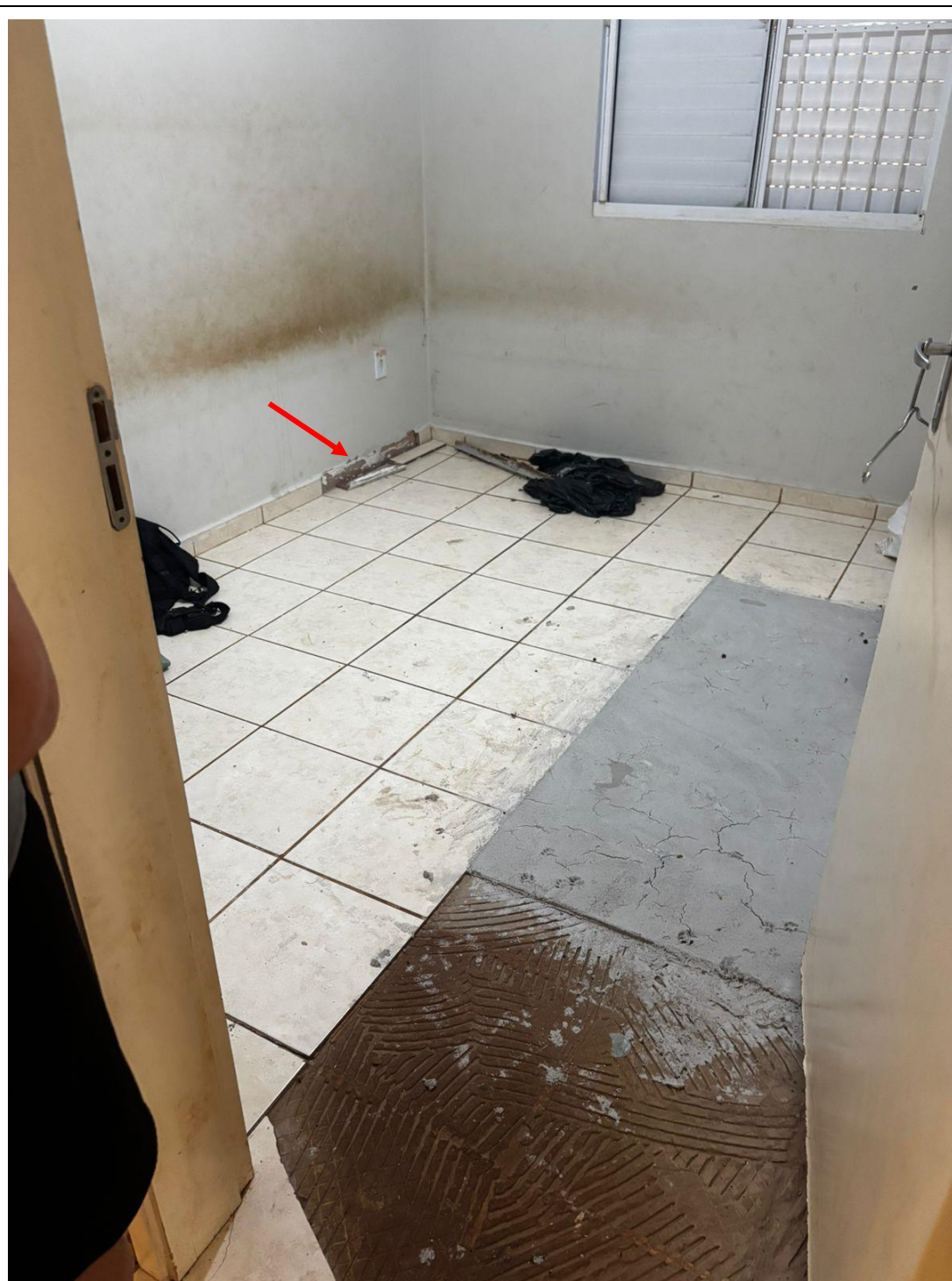


FOTO 09 – Vista do dormitório 1. Nota-se falta de piso, rodapé danificado e parede necessitando de pintura.



5. AVALIAÇÃO

5.1 Nível de precisão

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

5.2 Metodologia Utilizado

Para avaliação mercadológica do imóvel será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. É o método que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando, ele é descrito pela 14653-2 da ABNT, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Ainda, de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, item 9.2:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Ainda, de acordo com o IBAPE/SP, em seu manual de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS afirma que esse método deve sempre ser o escolhido quando possível, conforme abaixo:

Sustenta o cálculo do valor de mercado de venda de edificações, tanto na aplicação do Método Evolutivo, como também para a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Importa salientar que o referido Método Comparativo Direto de Dados de Mercado deve ser preferido sempre que possível, para a determinação do Valor de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis similares e próximos ao imóvel avaliando.



A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- Localização;
- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados a seguir, conforme recomendação das normas:

- Localização;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Obsolescência;
- Fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal e para isso será seguido as normas abaixo:

Norma NBR 13.752 da ABNT – Periciais de engenharia na construção.

Norma NBR 14.653 da ABNT – Avaliações de bens.



@adpatbrasil

5.3 Tipo de avaliação

Todas as pesquisas foram realizadas entre os dias 18/05/2026 até 22/05/2026. Os imóveis encontrados sofreram tratamento do fator de oferta, ou seja, será adotado 90% do valor da oferta, esse valor é recomendado pelo IBAPE no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido”.

Todos os imóveis da amostra estão localizados no mesmo condomínio do imóvel avaliado, possuindo a mesma metragem e estando em condição de conservação mais próxima possuindo, excluindo das amostras os imóveis que estão com condições melhores e com móveis planejados em todo o apartamento.

Assim, não foi necessária uma avaliação completa quanto a sua conservação, bem como o tratamento pelo fator de área pelo cálculo do Eng. Sérgio Abunahman.

5.4 Amostras Comparativas

<u>AMOSTRA 01</u>	
Fonte pesquisada: Andrade & Menezes Negócios	
Valor: R\$ 110.000	
Área Const.: 48,73 m²	
Localização: Residencial Tapajós	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-RS110000-id-2874059899/?source=ranking%2Crp	



@adpatbrasil

AMOSTRA 02

Fonte pesquisada: Andrade & Menezes Negócios

Valor: R\$ 120.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS120000-id-2877483379/?source=ranking%2Crp>

AMOSTRA 03

Fonte pesquisada: Kf Imóveis

Valor: R\$ 110.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-RS110000-id-2715584625/?source=ranking%2Crp>



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 425

20

AMOSTRA 04

Fonte pesquisada: Mult Imóveis

Valor: R\$ 129.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R\\$129000-id-2883565592/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R$129000-id-2883565592/?source=ranking%2Crp)

AMOSTRA 05

Fonte pesquisada: Sônia & Ramalho Imóveis

Valor: R\$ 98.990

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-R\\$98990-id-2873187358/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-R$98990-id-2873187358/?source=ranking%2Crp)



@adpatbrasil

Engº Vinicius Santarelli Souza

CREA 5069699499

Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)

Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 426

21

<u>AMOSTRA 06</u>	
Fonte pesquisada: B E G Imoveis	
Valor: R\$ 115.559	
Área Const.: 48,73 m²	
Localização: Residencial Tapajós	
<u>Link:</u> https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-RS115559-id-2884357581/?source=ranking%2Crp	

<u>AMOSTRA 07</u>	
Fonte pesquisada: Sônia & Ramalho Imóveis	
Valor: R\$ 125.000	
Área Const.: 48,73 m²	
Localização: Residencial Tapajós	
<u>Link:</u> https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS125000-id-2873191914/?source=ranking%2Crp	



@adpatbrasil

AMOSTRA 08

Fonte pesquisada: Re/Max Legacy

Valor: R\$ 97.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS97000-id-2839794918/?source=ranking%2Crp>

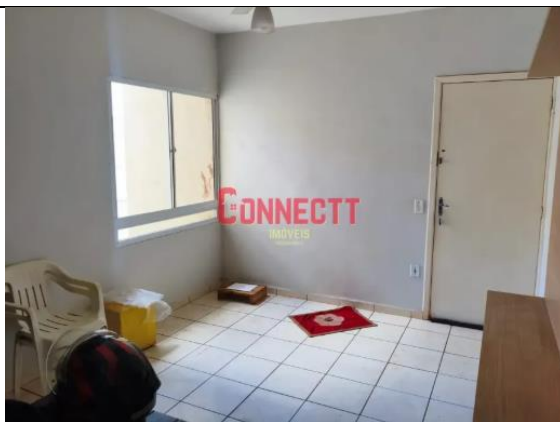
AMOSTRA 09

Fonte pesquisada: Connectt Imóveis

Valor: R\$ 110.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS110000-id-2882324767/?source=ranking%2Crp>



@adpatbrasil

<u>AMOSTRA 10</u>	
Fonte pesquisada: Residence Servicos Imobiliarios	
Valor: R\$ 100.000	
Área Const.: 48,73 m²	
Localização: Residencial Tapajós	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS100000-id-2869896720/?source=ranking%2Crp	

AMOSTRA 11	
Fonte pesquisada: Sônia & Ramalho Imóveis	
Valor: R\$ 120.000	
Área Const.: 48,73 m²	
Localização: Residencial Tapajós	
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-RS120000-id-2873191203/?source=ranking%2Crp	



@adpatbrasil

AMOSTRA 12

Fonte pesquisada: Andrade & Menezes Negócios

Valor: R\$ 106.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-RS106000-id-2882274703/?source=ranking%2Crp>

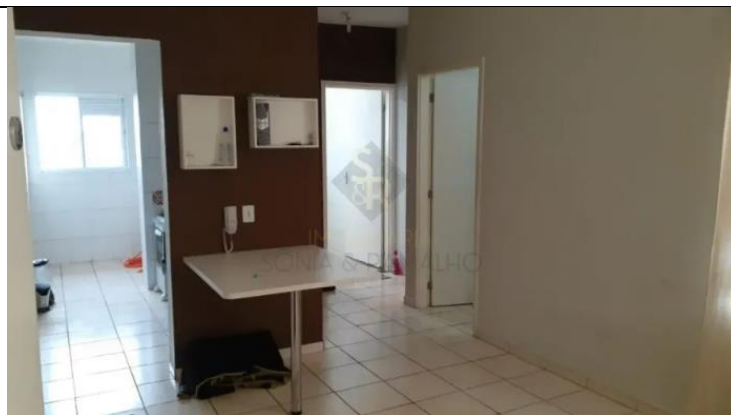
AMOSTRA 13

Fonte pesquisada: Sônia & Ramalho Imóveis

Valor: R\$ 115.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-44m2-venda-RS115000-id-2873184438/?source=ranking%2Crp>



@adpatbrasil

AMOSTRA 14

Fonte pesquisada: Connectt Imóveis

Valor: R\$ 105.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-R\\$105000-id-2827407827/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-R$105000-id-2827407827/?source=ranking%2Crp)

AMOSTRA 15

Fonte pesquisada: Magna Imóveis e Administração

Valor: R\$ 110.000

Área Const.: 48,73 m²

Localização: Residencial Tapajós



Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R\\$110000-id-2881052938/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-48m2-venda-R$110000-id-2881052938/?source=ranking%2Crp)



@adaptbrasil

5.5 Avaliação

QUADRO RESUMO DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

IMÓVEL RESIDENCIAL = 48,73 m²						
Nº	Preço (R\$)	Área Construída (m²)	Valor do m²	Fator	Valor do m² tratado por oferta	
1	R\$ 110.000,00	48,73	R\$ 2.257,34	0,90	R\$	2.031,60
2	R\$ 120.000,00	48,73	R\$ 2.462,55	0,90	R\$	2.216,29
3	R\$ 110.000,00	48,73	R\$ 2.257,34	0,90	R\$	2.031,60
4	R\$ 129.000,00	48,73	R\$ 2.647,24	0,90	R\$	2.382,52
5	R\$ 98.990,00	48,73	R\$ 2.031,40	0,90	R\$	1.828,26
6	R\$ 115.559,00	48,73	R\$ 2.371,41	0,90	R\$	2.134,27
7	R\$ 125.000,00	48,73	R\$ 2.565,15	0,90	R\$	2.308,64
8	R\$ 97.000,00	48,73	R\$ 1.990,56	0,90	R\$	1.791,50
9	R\$ 110.000,00	48,73	R\$ 2.257,34	0,90	R\$	2.031,60
10	R\$ 100.000,00	48,73	R\$ 2.052,12	0,90	R\$	1.846,91
11	R\$ 120.000,00	48,73	R\$ 2.462,55	0,90	R\$	2.216,29
12	R\$ 106.000,00	48,73	R\$ 2.175,25	0,90	R\$	1.957,73
13	R\$ 115.000,00	48,73	R\$ 2.359,94	0,90	R\$	2.123,95
14	R\$ 105.000,00	48,73	R\$ 2.154,73	0,90	R\$	1.939,26
15	R\$ 110.000,00	48,73	R\$ 2.257,34	0,90	R\$	2.031,60
				Média	R\$	2.058,14

Com isso iremos calcular a média saneada do valor tratado de 30% mínima e máxima, chegando assim nos valores abaixo:

Média Saneada	
Limite Superior (+ 30%)	R\$ 2.675,58
Limite Inferior (- 30%)	R\$ 1.440,69

Temos ainda o Campo arbítrio do imóvel que pela norma pode variar de +15% e - 15%:

Campo de arbítrio	
Limite Superior (+ 15%)	R\$ 2.366,86
Vu Médio	R\$ 2.058,14
Limite Inferior (- 15%)	R\$ 1.749,42



Devido a conservação baixa do imóvel avaliado como descrito em laudo, com necessidade de pintura total, colocação e/ou troca de piso no apartamento, será adotado 10% de desvalorização do m² médio encontrado.

Com isso, temos o seguinte valor do m²:

$$\mathbf{Vu = R\$/m^2 \text{ 1.852,32}}$$

Sendo assim:

$$Vi = Vu \times Ap$$

Onde: Vi = Valor do imóvel
Vu = Valor unitário médio do imóvel
Ap = Área privativa

$$Vi = 1.852,32 \times 48,73$$

$$\mathbf{Vi = R\$ \text{ 90.263,65}}$$

O valor final será arredondado de acordo com o preconizado em norma sendo 1% para mais ou para menos, chegando ao valor final abaixo:

$$\mathbf{Vi = R\$ \text{ 91.000 (noventa e um mil reais)}}$$

Não foi considerado os impostos devido do imóvel, visto que a avaliação é realizada pelo valor de mercado do apartamento levando em consideração a sua conservação.

6. ENCERRAMENTO

Esse profissional encerra o presente trabalho composto por 27 páginas e que segue as recomendações do IBAPE/SP e NBR 13752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil).

Além disso, conclui que o valor total do imóvel é de R\$ 91.000 (noventa e um mil reais).

Finalizo assim o laudo afirmando que realizei vistoria “in loco” com a presença das partes e estando à disposição do juízo para qualquer esclarecimento que achar pertinente.



Engº Vinicius Santarelli Souza
CREA 5069699499
Membro da ADAPT (Comunidade de Patologia das construções)
Avaliações e Perícias de Engenharia

fls. 433

28

@adpatbrasil

Termos em que, Pede Deferimento.

Ribeirão Preto, 24 de maio de 2026

ENGº VINICIUS SANTARELLI SOUZA
Perito Judicial
CREA Nº 5069699499
MEMBRO DA ADPAT Nº 1686
(documento assinado de forma digital)

Fone: (16) 98166-7294
e-mail: viniussantarelli7@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VINICIUS SANTARELLI SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2026 às 13:04, sob o número WRPR26702499752. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1044293-09.2022.8.26.0506 e código Sdq63lqO.