

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	1004358-30.2020.8.26.0506
Ação:	Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Exequente:	Conjunto Habitacional Ribeirão Preto P
Executado:	Rita de Cássia Machado Santana e outro

Referência: abril / 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2025 às 09:33, sob o número WRPR257021182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004358-30.2020.8.26.0506 e código 4Xrw1tFr.

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante	3
1.2	Finalidade do laudo	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	3
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	4
2.2	Condições para Homogeneização.....	5
2.2.1	Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):.....	5
2.2.2	Fator de Padrão Construtivo (Fp):	5
2.2.3	Fator de Depreciação Física (Fd):.....	6
2.2.4	Fator de transposição:.....	6
2.2.5	Fator de área:.....	7
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região.....	8
3.2	Caracterização do apartamento.....	8
3.3	Documentação utilizada	10
4	AValiação	10
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	10
4.2	Diagnóstico de mercado	11
4.3	Grau de fundamentação e precisão	12
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	14
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
6	CONCLUSÃO	16
7	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	17
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO	23

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

2ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto / SP.

1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de um apartamento residencial situado no Município de Ribeirão Preto/SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual do imóvel avaliando, localizado na Av. dos Andradas, nº 1900, apartamento nº 13 do Prédio 06, no Bairro Parque Ribeirão Preto / Vila Guiomar, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 180.601 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, que permite obter o valor através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e 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 a 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 Condições para Homogeneização

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 utilizados os seguintes fatores:

2.2.1 Fator 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.

2.2.2 Fator de Padrão Construtivo (Fp):

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “ Índice – Unidades Padronizadas ”, publicado pelo IBAPE-SP em 2019.

Para Edifícios Residenciais:

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices					
Classe	Grupo	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
		1.3.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.3.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551

Avaliando (Pa) = Padrão Simples Lim. Máximo = 3,180

2.2.3 Fator de Depreciação Física (Fd):

Fator que visa indicar o estado de conservação do imóvel, levando em consideração sua idade aparente, a vida útil, através do método de Ross-Heidecke.

VIDA ÚTIL	70 anos
VIDA CONSIDERADA	8 anos

Estado do avaliando = Estado “E/F” – Necessitando de reparos simples a importantes

KD = 0,7514

2.2.4 Fator de transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do Avaliador;

ELEMENTOS	NOTAS DE LOCALIZAÇÃO
Elemento 1	100
Elemento 2	100
Elemento 3	100
Elemento 4	100
Elemento 5	100
Avaliando	100

Foram utilizados somente elementos comparativos localizados no mesmo bairro do avaliando (Parque Ribeirão Preto / Vila Guiomar), com as mesmas características de localização.

2.2.5 Fator de área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação de Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

Quando a razão for inferior a 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,25}$$

Quando a razão for superior a 30%:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,125}$$

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 10 de março de 2025, às 11h30, oportunidade na qual estiveram presentes Sr. Rafael (Síndico), Dr. Rafael L. Campos (Advogado da Requerente) e Sra. Rita de Cassia (Requerida e ocupante do imóvel). Na ocasião da vistoria foi permitida a realização da vistoria interna, a qual constatou todas as características do imóvel objeto, bem como, foi documentada fotograficamente e disponibilizada no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste presente trabalho.

3.1 Caracterização da região

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

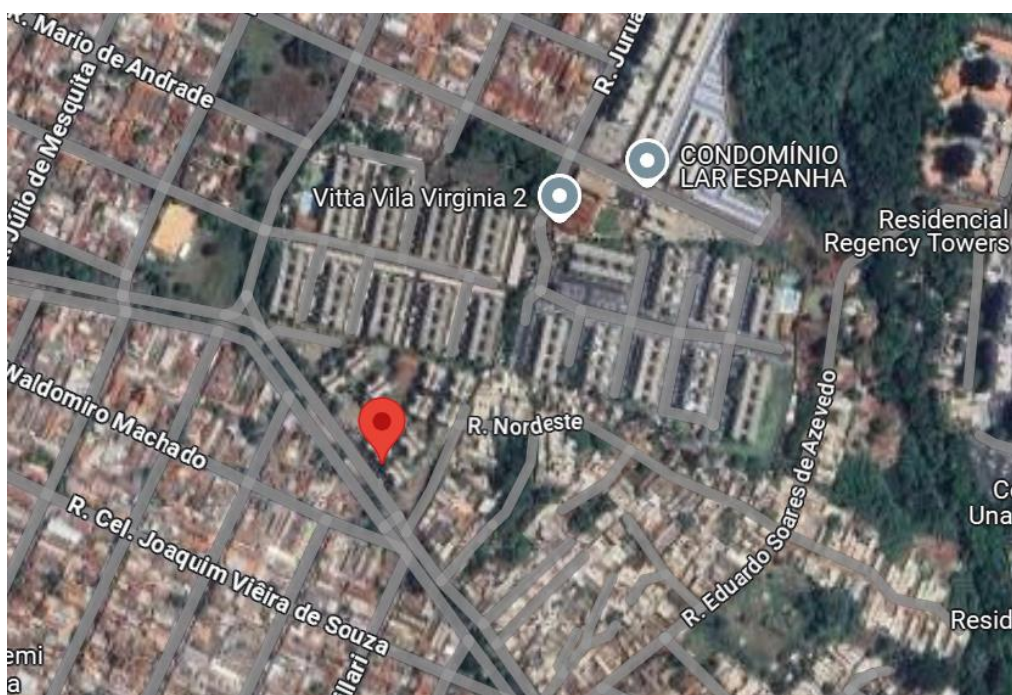
O bairro Parque Ribeirão Preto / Vila Guiomar, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do apartamento

De acordo com a matrícula nº 180.601 do 1º C.R.I, o imóvel avaliando possui área privativa de 67,17 m² e área comum de 17,76860 m², totalizando a área total de 81,9386 m². Este apartamento avaliando (Apto nº 13) localiza-se no pavimento térreo do Prédio 06 do edifício “Conjunto Habitacional Ribeirão Preto P”, localizado na Av. dos Andradas, nº 1900, em Ribeirão Preto – SP.

De acordo com vistoria no local, o apartamento possui a segunda divisão interna:

- Sala estar / TV
- Copa / Cozinha
- Área de Serviço
- 03 Dormitórios
- 01 Banheiro Social
- 01 vaga descoberta



LAT: - 21.19860
LON: -47.83031

Coordenadas Geográficas do imóvel

3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Matrícula nº 180.601 do 1º Cartório de Registro de imóveis (fls. 168/169 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 abril de 2025.

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

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	III	II	I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3

Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores conforme NBR 14.653-2 da ABNT

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

Nível de Precisão

Valor mínimo:
R\$ 1.867,30

Valor máximo:
R\$ 2.102,42

Cálculo da Amplitude:
R\$ 235,13

Amplitude / Média Aritmética:
12%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no Anexo II, bem como em concordância com a ABNT 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

Endereço	Av. dos Andradas, nº 1900 – apto. nº 13 – Prédio 6
Edifício	Conjunto Habitacional Ribeirão Preto “P”
Bairro	Parque Ribeirão Preto / Vila Guiomar
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	180.601 do 1º C.R.I.

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m ²)	VU (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
67,17	1.984,86	133.323,05	133.000,00
R\$ 133.000,00			
CENTO, TRINTA E TRÊS MIL REAIS			

Ref. : abril / 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 imóvel avaliando, é, em números redondos:

R\$133.000,00

(Cento, trinta e três mil reais)

Referência: abril / 2025

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 25 (vinte e cinco) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 14 de abril 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 - Fachada do edifício



Foto 2 - Vista do Prédio 06



Foto 3 - Vista da garagem descoberta



Foto 4 - Vista da placa de identificação do "Prédio 6"



Foto 5 - Vista da sala do apartamento objeto



Foto 6 - Vista da cozinha do apartamento objeto



Foto 7 - Vista da área de serviço



Foto 8 - Vista do banheiro social



Foto 9 - Vista do dormitório



Foto 10 - Vista dormitório 2

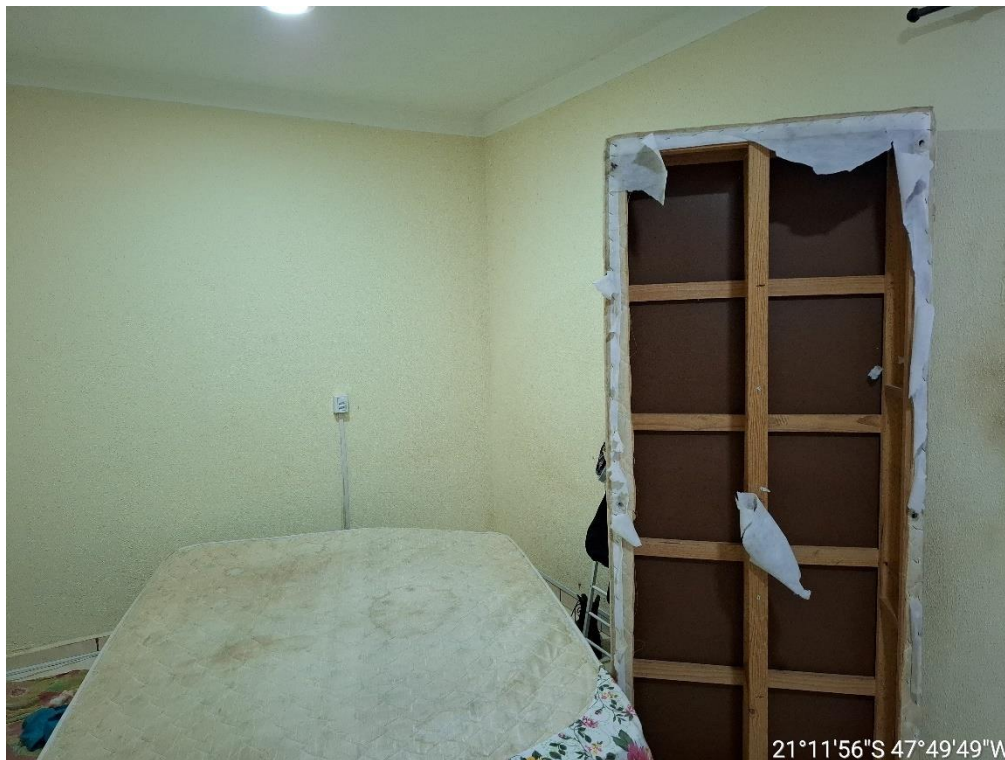


Foto 11 - Vista dormitório 03



Foto 12 - Outra vista da cozinha

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:



Endereço: Av. dos Andradas nº 700 - Cód. AP4044 - Pq. Ribeirão Preto - Ribeirão Preto / SP
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS110000-id-2657204419/
Área Privativa: 43 m ²
Fonte: Connectt Imóveis
Contato: (16) 3235-2140
Valor ofertado: R\$ 110.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 2:



Endereço: Av. dos Andradas nº 700 - Cód. 180091008-62 - Pq. Ribeirão Preto - Ribeirão Preto /
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-43m2-venda-RS110000-id-2760313042/
Área Privativa: 43 m ²
Fonte: RE/MAX Rede we
Contato: (16) 3516-7788
Valor ofertado: R\$ 110.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: Av. dos Andradas nº 550 - Cód AP7767 - Pq. Ribeirão Preto - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-47m2-venda-RS190000-id-2726050958/
	Área Privativa: 47 m²
	Fonte: Andrade & Menezes Neg. Imob.
	Contato: (16) 3635-6858
	Valor ofertado: R\$ 190.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Av. dos Andradas - Cód. 19667 - Parque Ribeirão Preto - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-56m2-venda-RS130000-id-2749570078/
	Área Privativa: 56 m²
	Fonte: Imobiliária Canah
	Contato: (16) 3237-8100
	Valor ofertado: R\$ 130.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Av. dos Andradas - Cód. V26713 - Parque Ribeirão Preto - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-44m2-venda-RS125000-id-2719390892/
	Área Privativa: 44 m²
	Fonte: Sônia e Ramalho Imóveis
	Contato: (16) 4009-7171
	Valor ofertado: R\$ 125.000,00

Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²):

	A priv. (m²)	A. comple	A. Homog.	Estado	Idade	Kd	Padrão	Indice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m2)
AVALIANDO	67,17	0	67,17	E/F	8	0,7514	3,180	100	-	-
ELEM. 1	43	0	43	E	10	0,8029	3,180	100	R\$ 110.000,00	R\$ 2.558,14
ELEM. 2	43	0	43	E	10	0,8029	3,180	100	R\$ 110.000,00	R\$ 2.558,14
ELEM. 3	47	0	47	D	8	0,8858	3,827	100	R\$ 190.000,00	R\$ 4.042,55
ELEM. 4	56	0	56	D	10	0,8766	3,180	100	R\$ 130.000,00	R\$ 2.321,43
ELEM. 5	44	0	44	E	10	0,8029	3,533	100	R\$ 125.000,00	R\$ 2.840,91

	A. Homog.	V. Unitário (R\$/m2)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneizado
AVALIANDO	67,17	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	43	R\$ 2.558,14	0,9	R\$2.302,33	-124,85	-147,51	0	0	R\$ 2.029,97
ELEM. 2	43	R\$ 2.558,14	0,9	R\$2.302,33	-124,85	-147,51	0	0	R\$ 2.029,97
ELEM. 3	47	R\$ 4.042,55	0,9	R\$3.638,30	-310,72	-552,00	-615,1	0	R\$ 2.160,48
ELEM. 4	56	R\$ 2.321,43	0,9	R\$2.089,29	-92,87	-298,39	0	0	R\$ 1.698,03
ELEM. 5	44	R\$ 2.840,91	0,9	R\$2.556,82	-131,69	-163,81	-255,46	0	R\$ 2.005,85

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento No	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	43	R\$ 2.302,33	R\$ 2.029,97	R\$ 2.029,97
2	43	R\$ 2.302,33	R\$ 2.029,97	R\$ 2.029,97
3	47	R\$ 3.638,30	R\$ 2.160,48	R\$ 2.160,48
4	56	R\$ 2.089,29	R\$ 1.698,03	R\$ 1.698,03
5	44	R\$ 2.556,82	R\$ 2.005,85	R\$ 2.005,85

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 1.984,86
Desvio Padrão	171,48
Coef. de Variação	9%
Limite inferior	1389,402
Limite superior	2580,318

Resultado Final (após saneamento da pesquisa)	
Média Saneada	1984,86
Desvio Padrão	171,48
Coef. de Variação	9%
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	1984,86
Valor do Imóvel Avaliando	R\$ 133.323,05