

DIOGENES ALBERTO CASTRO

Engenheiro Civil – Perito Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP.

Proc. nº 1009076-07.2019.8.26.0506

DIOGENES ALBERTO CASTRO, engenheiro, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, processo em trâmite nesta R. Vara e Cartório do 2º Ofício, após ter elaborado o **Laudo Técnico Pericial**, vem respeitosamente à presença de V.Exª., requerer que seja juntado aos autos.

HONRADO PELA INSIGNE NOMEAÇÃO!

Termos em que,
P. Deferimento

Ribeirão Preto, 22 de novembro de 2024

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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	1009076-07.2019.8.26.0506
Ação / Classe:	Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Requerente:	Condomínio Residencial Tapajós
Requerido:	Maria de Fátima de Souza Lima e outro

Referência: Novembro / 2024

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 transposição:.....	6
2.2.4	Fator de área:.....	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região.....	7
3.2	Caracterização do imóvel	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	14
6	CONCLUSÃO	15
7	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	16
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO	18
ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....	21

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, apartamento nº 24 (Bloco 13) do Cond. Residencial Tapajós, localizado na Rua Carlos César Tonelo, nº 250, no Bairro Heitor Rigon, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 168.962 no 1º Cartório de Registro de Imóveis local.

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	3,827
		Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3- Padrão Médio			
		Sem elevador	3,828	4,218	4,640
		Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4- Padrão Superior			
		Sem elevador	5,377	5,974	6,572
		Com elevador	6,144	6,827	7,089
		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 = 3,533

2.2.3 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 (Heitor Rigon), com as mesmas características de localização.

2.2.4 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 tentativa de vistoria de constatação, conforme agendamento pericial nos autos, no dia 12 de setembro de 2024, às 09h00, porém, não havia ninguém no local para proporcionar a abertura do imóvel avaliando. 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.

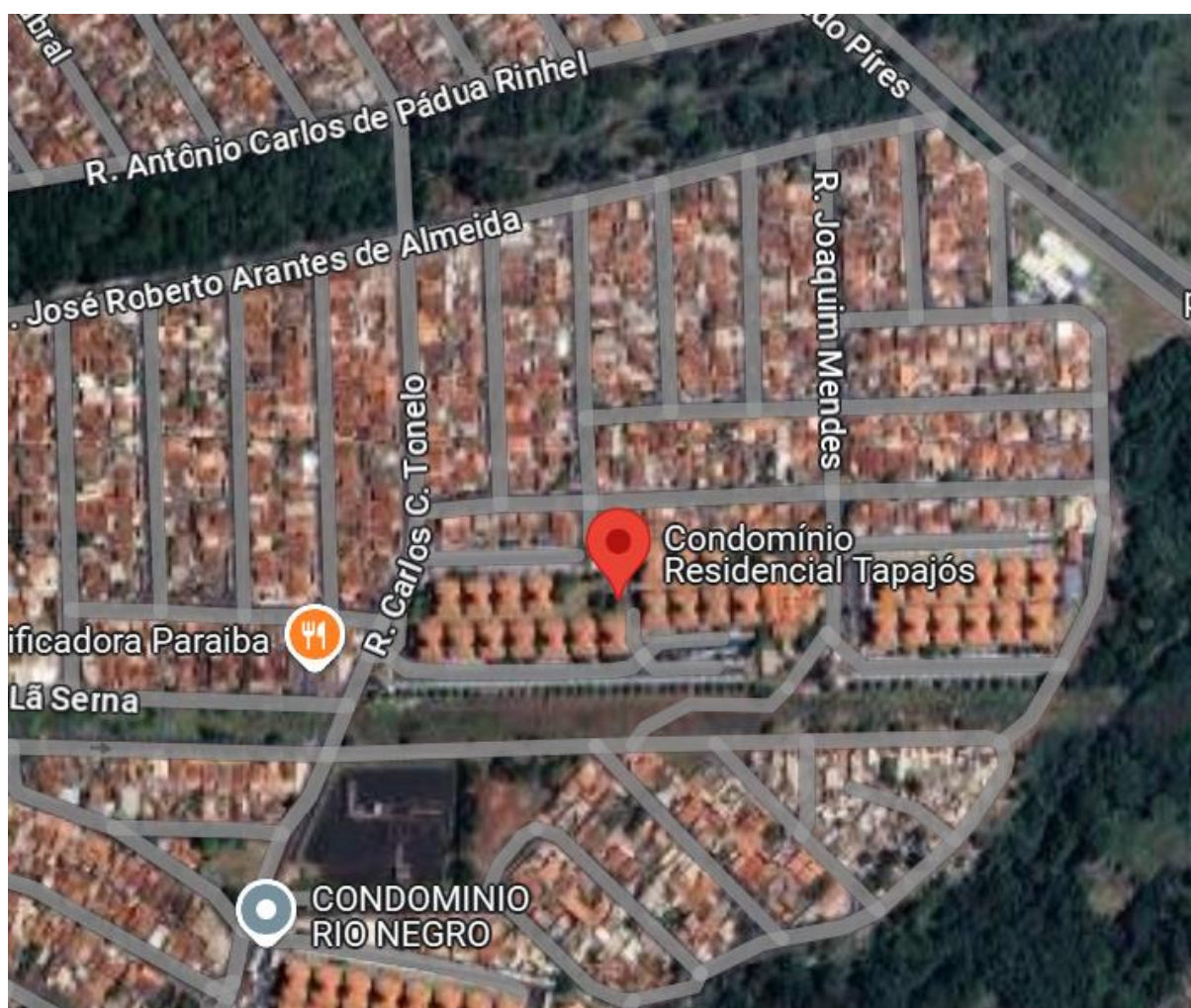
3.1 Caracterização da região

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

O bairro Jardim Heitor Rigon, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

De acordo com a matrícula nº 168.962 do 1º C.R.I. local, disponibilizadas nas fls. 209/211 dos autos, o apartamento avaliando possui área privativa de 48,7300 m², área comum de 57,6503 m², perfazendo uma área total de 106,3803 m².



-21.119105
-47.815721

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 349.861 (Anexo III);
- Matrícula nº 168.962 do 1º Cartório de Registro de imóveis (fls. 209/211 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 novembro de 2024.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área privativa, padrão construtivo 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	1
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\$ 2.407,40

Valor máximo:
R\$ 2.697,46

Cálculo da Amplitude:
R\$ 290,07

Amplitude / Média Aritmética:
11%

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 15:29, sob o número WRPR2470663248. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009076-07.2019.8.26.0506 e código Nhr2QIL1.

4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

Endereço	Rua Carlos César Tonelo, nº 250 – Apto. nº 24 – Bloco 13
Edifício	Condomínio Residencial Tapajós
Bairro	Jardim Heitor Rigon
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula nº	168.962 do 1º CRI local
Cadastro nº	349.861

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m ²)	VU (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
48,73	2.552,43	124.379,91	124.400,00
R\$ 124.400,00			
CENTO, VINTE E QUATRO MIL E QUATROCENTOS REAIS			

Referência: Novembro / 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 15:29, sob o número WRPR247066348. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009076-07.2019.8.26.0506 e código NHR2QIL1.

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\$ 124.400,00

(Cento, vinte e quatro mil e quatrocentos reais)

Referência: Novembro / 2024

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 22 (vinte e duas) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 22 de novembro de 2024

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 Fachada do Condomínio Tapajós



Foto 2 - Vista do logradouro



Foto 3 - Vista da placa de identificação do Condomínio



Foto 4 - Outra vista da fachada do condomínio

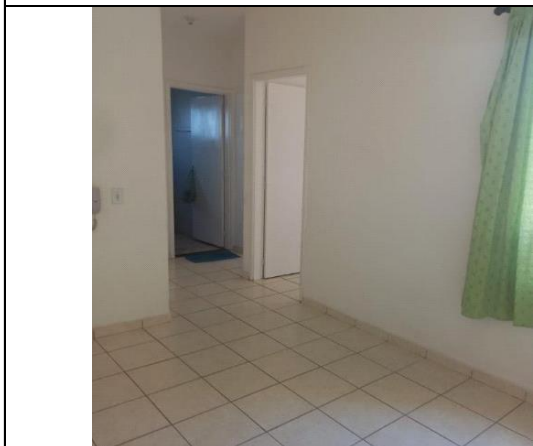
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Rua Carlos C. Tonelo, nº 250 - Cód. 29100 - Jardim Heitor Rigon - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.brandaoimobiliariaribeirao.com.br/imovel/3148071/apartamento-venda-ribeirao-preto-sp-jardim-heitor-rigon-residencial-tapajos
	Área Privativa: 48 m ²
	Fonte: Imobiliária Canah Ltda.
	Contato: (16) 3237-8100
	Valor ofertado: R\$ 140.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Rua Carlos C. Tonelo, nº 250 - Cód. AP0983 - Jardim Heitor Rigon - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.brandaoimobiliariaribeirao.com.br/imovel/3148071/apartamento-venda-ribeirao-preto-sp-jardim-heitor-rigon-residencial-tapajos
	Área Privativa: 48,73 m ²
	Fonte: Brandão Imobiliária
	Contato: (16) 3911-8277
	Valor ofertado: R\$ 150.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: Rua Carlos C. Tonelo, nº 250 - Cód. V142373 - Jardim Heitor Rigon - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-RS136000-id-2541219119/
	Área Privativa: 48,73 m²
	Fonte: Lago Imóveis
	Contato: (16) 3211-8330
	Valor ofertado: R\$ 136.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Rua Carlos C. Tonelo, nº 250 - Cód. 16280 - Jardim Heitor Rigon - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.soniaeramalhaimoveis.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Apartamentos/Padrao/Jardim-Heitor-Rigon/16280
	Área Privativa: 48,73 m²
	Fonte: Sônio & Ramalho Imóveis
	Contato: (16) 4009-7171
	Valor ofertado: R\$ 120.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Rua Carlos C. Tonelo, nº 250 - Cód. 37848 - Jardim Heitor Rigon - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-heitor-rigon-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-RS145000-id-2711666107/
	Área Privativa: 48,73 m²
	Fonte: Galeria Imobiliária
	Contato: (16) 3441-6844
	Valor ofertado: R\$ 145.000,00

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

	A Privativa (m²)	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneiza
AVALIANDO	48,73	3,533	100	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	48,73	3,533	100	R\$ 140.000,00	R\$ 2.872,97	0,9	R\$ 2.585,68	0,00	0	0	R\$ 2.585,68
ELEM. 2	48,73	3,533	100	R\$ 150.000,00	R\$ 3.078,19	0,9	R\$ 2.770,37	0,00	0	0	R\$ 2.770,37
ELEM. 3	48,73	3,533	100	R\$ 136.000,00	R\$ 2.790,89	0,9	R\$ 2.511,80	0,00	0	0	R\$ 2.511,80
ELEM. 4	48,73	3,533	100	R\$ 120.000,00	R\$ 2.462,55	0,9	R\$ 2.216,29	0,00	0	0	R\$ 2.216,29
ELEM. 5	48,73	3,533	100	R\$ 145.000,00	R\$ 2.975,58	0,9	R\$ 2.678,02	0,00	0	0	R\$ 2.678,02

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento Nº	Área Privativa	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	48,73	R\$ 2.585,68	R\$ 2.585,68	R\$ 2.585,68
2	48,73	R\$ 2.770,37	R\$ 2.770,37	R\$ 2.770,37
3	48,73	R\$ 2.511,80	R\$ 2.511,80	R\$ 2.511,80
4	48,73	R\$ 2.216,29	R\$ 2.216,29	R\$ 2.216,29
5	48,73	R\$ 2.678,02	R\$ 2.678,02	R\$ 2.678,02

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 2.552,43
Desvio Padrão	211,55
Coef. de Variação	8%
Limite inferior	1786,70
Limite superior	3318,16

Resultado Final após saneamento da Pesquisa:	
Média Saneada:	2552,43
Desvio Padrão	211,55
Coef. de Variação	8%
Valor Unitário Médio (Vu)	R\$ 2.552,43
Valor do Imóvel Objeto	R\$124.379,91

ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL

(<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/>)  **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**
GOVERNOS E ACOMODADA

(/portal/)

Secretaria da Fazenda (/portal/fazenda/)

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 349861
Endereço: RUA CARLOS CESAR TONELO , Nº 250
Condomínio: RESIDENCIAL TAPAJOS
Bloco: 13
Apartamento: 0024

Loteamento: .

Terreno

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / FaceValor Venal (R\$)
66,94
254 / 62 / 51 / 2
17.073,71

Prédio

	Áreas / Tipo / Padrão	Valor Venal (R\$)
Principal	48,73 / 2 / 3	24.244,63
Secundário I	6,00 / 2 / 3	2.985,18
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/11/2024 às 15:29 , sob o número WRPR247066344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009076-07.2019.8.26.0506 e código NHR2QIL1.

Valor Venal do Imóvel: R\$ 44.303,52
Este imóvel possui débito.

← Voltar