Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto:

Processo: ***1011256-69.2014.8.26.0506***
Parte Requerente : ***MULTIPLAN EMP. IMOBILIÁRIOS S/A E/O***
Parte Requerida : ***MAEUS SIQUEIRA JANUÁRIO E/O.***

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, *Engenheiro Civil CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE-SP n°. 923,* perito designado no processo acima, vem respeitosamente apresentar seu ***LAUDO PERICIAL***, colocando-se desde já à inteira disposição para eventuais esclarecimentos e/ou informações complementares.

Honrado pela nomeação

Ribeirão Preto, 11 de agosto de 2026

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 060.016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) n°. 923

LAUDO PERICIAL *que faz* ***JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS,*** *Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito compromissado no* ***PROCESSO 1011256-69.2014.8.26.0506*** *tendo como parte requerente* ***MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A E/O*** *e como parte requerida* ***MATEUS SIQUEIRA JANUÁRIO E/O.***

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é realizar **avaliação dos imóveis** penhorados à fls. **196**:

1.1 – Imóvel residencial, Unidade Autônoma n. 06, tipo A.39, situada no Bloco 7, lote nº 6, integrante do Condomínio Village de France - Iª Etapa, situado nesta cidade, à Rua Niterói nº 705, Matrícula 86085.

1.2 – Imóvel Residencial, Rua José Zambianchi 480, bairro Adelino Simioni, Matrícula 126.294.

2. O laudo será ilustrado com **ANEXOS** e **FOTOGRAFIAS**, localizados conforme o **Índice** abaixo.

I – Introdução	*Página 1*
II – Imovel no Condomínio Village de France – Descrição	*Página 2*
III – Imóvel no Condomínio Village de France – Avaliação	*Página 4*
IV – Imóvel no bairro Adelino Simioni – Descrição	*Página 7*
V – Imóvel no bairro Adelino Simioni – Avaliação	*Página 9*
VI – CONCLUSÃO	***Página 12***
ANEXO 1 – Condomínio Village de France – Relação de Amostras	*Página 13*
ANEXO 2 - Imóvel no Bairro Adelino Simioni – Relação de Amostras	*Página 14*
ANEXO 3 – Condomínio Village de France – Planta do Imóvel	*Página 15*
ANEXO 4 – Imóvel no Bairro Adelino Simioni – Planta do Imóvel	*Página 16*
FOTOGRAFIAS – Páginas 10 e seguintes	*Página 17*

3. Perícia no local realizada em **04/08/2026,** conforme previamente agendado nos autos. Presentes as partes requeridas e respectivo advogado.

II – CONDOMÍNIO VILLAGE DE FRANCE
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

*Representação gráfica: Planta do **ANEXO 3**, localizado conforme Índice.*
*Representação fotográfica: **FOTOS 101 a 114**, localizadas conforme Índice.*

1. NATUREZA:

Casa residencial com dois pavimentos (sobrado) geminada, mais respectivo terreno privativo, em condomínio fechado, nesta cidade e comarca. Condomínio dotado de urbanização interna, paisagismo e portaria com portões e controle eletrônico. Possui quadra poliesportiva, playground, salão de festas, sala de jogos, sala fitness, piscina e espaço gourmet

2. LOCALIZAÇÃO :

Rua Niterói 707, Quadra 7, Unidade Autônoma 06. Bairro Lagoinha, de ocupação mista, contendo comércio, estabelecimentos de prestação de serviços, condomínios e edifícios de apartamentos. Zona leste da cidade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Situado próximo ao Supermercado Tonin e Instituição Educacional do Sesi. Transporte coletivo pela linha 630. Distante 6.000 metros do centro.

3. DEPENDÊNCIAS (planta no ANEXO 3, localizado conforme Índice):

PAVIMENTO TÉRREO: Abrigo, sala em dois ambientes, escada ao pavimento superior, partindo da sala, cozinha, área de serviço e quintal, parte descoberto (onde existe um chuveiro) e parte coberto (onde existe pia com bancada e churrasqueira).

PAVIMENTO SUPERIOR: Três quartos (sendo um suite), dois banheiros, varanda e hall de circulação, de onde parte a escada ao pavimento térreo.

4. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 86.085 do 2º. Cartório de Imóveis. Cadastro Municipal 228.846.

5. DIMENSÕES E ÁREAS (vide planta do Anexo 3):

5.1 – Terreno:

Dimensões: 6,00 metros de frente por 17,245 metros da frente ao fundo.
Área do terreno:
Área privativa interna: 103,47 m2.
Correspondente à fração ideal no condomínio: 120,10 m2.
Área total do terreno: 103,47 + 120,10 = **223,57 m2.**

5.2 – Construção (áreas em metros quadrados):

Pavimento Térreo:	
Abrigo:	29,40
Quintal, coberto:	10,35
Restante do pavimento:	53,95
Total Pavimento Térreo:	**93,70**
Pavimento Superior:	
Varanda:	6,25
Restante do pavimento:	47,70
Total Pavimento Superior:	**53,95**
Área de Construção Total:	**147,65 m2**

5.3 – Para efeito de avaliação, as áreas do abrigo do térreo, da parte coberta do quintal e da varanda superior entrarão com 75% de sua área real, por terem padrões construtivos mais simples. Para este efeito, portanto, a área a ser considerada será:

Pavimento Térreo:	
Abrigo:	22,05
Quintal, coberto:	7,76
Restante do pavimento:	53,95
Total Pavimento Térreo:	**83,76**
Pavimento Superior:	
Varanda:	4,69
Restante do pavimento:	47,70
Total Pavimento Superior:	**52,39**
Área de Construção Considerada:	**136,15 m2.**

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Geral:

Cobertura de telhas portuguesas. Forros de laje. Molduras de gesso.

Esquadrias externas de alumínio anodizado, sendo que a porta do fundo do abrigo, lado direito, é de chapa canelada. Portas internas de madeira, brancas. Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Pintura externa em graffiato. Piso da escada em madeira. Corrimão da escada, parte de madeira e parte de alumínio.

Pavimento térreo:

Pisos internos de porcelanato. Piso do abrigo em mosaico português. Piso do quintal de cerâmica retangular. No abrigo, madeira tratada na cobertura, que forma dois pedaços de dois níveis diferentes. Na cozinha, azulejos nas paredes onde ficam o fogão e a pia com sua bancada. da pia e bancada. No quintal, detalhe em pastilhas onde está o chuveiro e sobre a bancada da pia. Na área de serviço, azulejos ao redor do tanque. Detalhe em pedra natural na churrasqueira do quintal. Demais paredes pintadas sobre revestimento liso. Na cozinha, uma pia inox com bancada e gabinete. No quintal, churrasqueira revestida com filete de pedras e uma pia, de inox, com bancada e gabinete. Tanque na área de serviço. Armários superiores na cozinha e na área de serviço. No lavabo, uma bacia e um lavatório. Pequena cobertura de policarbonato na área de serviço.

Pavimento superior:

Pisos dos quartos em carpete de madeira. Pisos dos banheiros de porcelanato. Paredes dos banheiros com azulejos. Demais paredes internas com revestimento liso e pintadas. Nos banheiros, uma bacia, um lavatório de bancada e um chuveiro em box de vidro temperado. Armários embutidos nos quartos, na cor branca.

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Estado muito bom, praticamente sem lesões. Apenas alguns encardidos em paredes, alguns defeitos no piso do quintal e piso de mosaico português parcialmente encardido. Para efeito de avaliação, será enquadrada na categoria “bom”.

III – CONDOMÍNIO VILLAGE DE FRANCE – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizada pelo ***MÉTODO COMPARATIVO DIRETO***, sempre o mais recomendado quando se tem amostras em quantidade suficiente de imóveis semelhantes, vendidos ou colocados à venda, para efeito de comparação. Tem a vantagem de se basear diretamente no próprio comportamento do mercado, reduzindo o subjetivismo do avaliador.

O procedimento é o seguinte:

1. PESQUISA DE MERCADO:

Realizada mediante procura de imóveis vendidos ou postos em negociação (daqui para diante denominados "**AMOSTRAS**") a serem comparados com o que está sendo avaliado (daqui para diante denominado "**OBJETO**").

A **RELAÇÃO DAS AMOSTRAS** está no **ANEXO 1** (localizado conforme Índice da página 1), onde se encontram seus preços, localização, fontes de informação e demais dados ou características que nos interessam para fazer a avaliação, como por exemplo: área do terreno, área da construção e estado de conservação.

1.1 **-** Os dados da pesquisa de mercado são obtidos através de imobiliárias, corretores, proprietários de imóveis, nos registros da municipalidade, em observações locais e por meio de entrevistas. Algumas informações podem vir incompletas ou inadequadas, obrigando o perito a deduções, complementações e retificações, com base no bom senso, para dar seguimento ao procedimento avaliatório.

1.2 – Nos imóveis em oferta, os valores iniciais são ajustados por um fator de oferta 0,90, atendendo o artigo 10.2 da Norma de Avaliações do IBAPE, porque os negócios costumam ser fechados a valores um pouco menores do que os inicialmente pedidos. Esses valores ajustados estão adicionados no Anexo 1.

4.3 – Coloca-se também no Anexo 1 os "valores unitários" ou "valores de metro quadrado" (isto é, os valores das amostras divididos pela área de construção, em R$/m2); e, automaticamente, também os "valores unitários ajustados". Isto porque o primeiro objetivo do nosso procedimento será obter o "valor unitário" ou valor/m2 do objeto (para depois aplicá-lo à sua respectiva área de construção para se chegar ao valor da avaliação), como explicaremos mais adiante no item 4 deste capítulo.

2. IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

Feita a pesquisa de mercado, identifica-se as características que influenciam no valor dos imóveis da região onde está o OBJETO, as quais daqui para diante serão denominadas "VARIÁVEIS". Na presente avaliação, essas VARIÁVEIS são as seguintes:

2.1 – **Área do Terreno**, em metros quadrados.
2.3 – **Área da Construção,** em metros quadrados.
2.4 – **Estado de Conservação:** Para representar numericamente esta variável, usa-se *códigos alocados*, obtidos na chamada *Tabela de Heidecke*, empregada para o cálculo de depreciações. Esta tabela tem diversas categorias de estado de conservação e associa um coeficiente "C", denominado **"Coeficiente de Estado"**, a cada um deles. A seguir transcrevemos a tabela:

Estado de conservação	Coeficiente "C"
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0232
d) Requer retoques	0,0809
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Requer reparos médios	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5260
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Como o leitor pode observar, o Coeficiente "C" varia de 0,0000 a 1,0000 e vai aumentando progressivamente conforme vai piorando o estado de conservação do imóvel.

2.4.1 - O imóvel objeto, tendo sido enquadrado na categoria “bom”, tem seu Coeficiente de Estado “C” igual a 0,0232, conforme está na tabela acima.

3. TABELA DE DADOS

Esta tabela é uma ***transcrição parcial*** *do* ***ANEXO 1***, onde aparecem respectivamente os seguintes dados: Número da amostra, área do terreno em m2, área de construção em m2, coeficiente de estado (item 2.4 anterior) e valor unitário ajustado de cada amostra em R$/m2 (item 1.2 anterior).

Segue-se a Tabela de Dados:

Amostra	Área do Terreno	Área de Construção	Coeficiente Estado Conservação	Valor unitário ajustado (R$/m2 de construção)
1	156,89	127,00	0,0809	4.153,26
2	230,00	133,00	0,0232	4.594,74
3	229,20	122,79	0,0232	4.287,81
4	226,68	122,00	0,0809	4.795,08
5	310,79	132,00	0,0232	5.181,82
6	229,00	122,00	0,0809	4.684,43
7	223,57	123,00	0,0809	4.456,10
8	320,00	130,00	0,0809	5.330,77
9	229,90	122,00	0,0809	5.311,48
10	229,00	122,79	0,0232	5.094,06
11	156,89	122,00	0,0809	5.016,39
12	229,00	106,00	0,0232	6.792,45
13	420,00	229,49	0,1810	2.156,96
14	226,68	122,78	0,0232	5.424,34
15	229,00	105,00	0,0232	5.742,86
16	229,00	105,00	0,0232	7.028,57
17	156,89	150,00	0,0232	4.260,00

4. PROCURA DA EQUAÇÃO INFERENCIAL

Uma vez de posse da Tabela de Dados, a avaliação será realizada com os recursos da **inferência estatística**. A inferência estatística é um processamento que irá procurar uma equação matemática, denominada **EQUAÇÃO INFERENCIAL**, que deverá representar o comportamento dos valores dos imóveis em função de suas respectivas **VARIÁVEIS.**

A PROCURA DA EQUAÇÃO INFERENCIAL, tendo como ponto de partida a Tabela de Dados, é feita por processamento eletrônico, através de um sistema de cálculo denominado “método dos mínimos quadrados”. Para isso, são usados aplicativos apropriados específicos. Antigamente essa tarefa era quase inviável, pela complexidade do procedimento matemático. Hoje, porém, com a velocidade dos computadores e sua extraordinária capacidade de memorizar numerosos dados sucessivos, a viabilidade acontece. Neste laudo, será usado o aplicativo SISREN, um dos mais difundidos para a finalidade.

Inserindo pois a Tabela de Dados no aplicativo, ele passa a procurar **equação inferencial** condizente com a presente avaliação, que nos dará o **Valor Unitário de Avaliação (em R$/m2)** em função das respectivas variáveis..

E o resultado é a seguinte equação (***), que é a **equação inferencial** procurada:

Valor Unitário de Avaliação = 1/(
-5,512649908E-005
+2,116719624E-006 * Ärea de Construção
+0,000394809581 * Estado Conservação
-1,096057281E-007 * Área Terreno)

(***) Lembramos que, na linguagem eletrônica: “ * “ = multiplicação, “ ^ “ = expoente , “ / “ = divisão; “ ln” = logaritmo

5. CÁLCULO DO VALOR DA AVALIAÇÃO

Obtida a equação inferencial, **basta inserirmos nela os valores das VARIÁVEIS do imóvel OBJETO,** que são as seguintes :

Área do Terreno: 223,57 m2 (Capítulo II, 5.1).
Área de Construção (Capítulo II, 5.2): 136,15 m2.
Estado de Conservação = “bom” (Capítulo II, item 7), coeficiente = 0,0232 (item 2.4.1 atrás).

Fazendo esta inserção, teremos:

Valor Unitário de Avaliação = 1/(
-5,512649908E-005
+2,116719624E-006 * 136,15
+0,000394809581 * 0,0232
-1,096057281E-007 * 223,57) = 4.593,05 R$/m2.

Multiplicamos finalmente o valor unitário pela área de construção e teremos:

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO: 4.593,05 R$/m2 x 136,15 m2 = **R$ 625.344,00**

7. VERIFICAÇÃO DA AVALAÇÃO

A inferência permite uma verificação do resultado da avaliação. Faz-se a avaliação de cada uma das amostras (como se fosse cada uma delas o objeto), usando a equação que acabou de ser obtida. Espera-se que o resultado não seja muito diferente do real da pesquisa:

Amostra	Valor obtido na pesquisa de mercado	Valor calculado pela equação	Diferença	Diferença porcentual
1	4.153,26	4.377,49	-224,23	-5,39 %.
2	4.594,74	4.754,03	-159,29	-3,46 %.
3	4.287,81	4.715,90	-428,09	-9,98 %.
4	4.795,08	5.335,39	-540,31	-11,26 %.
5	5.181,82	5.015,65	166,16	3,2 %.
6	4.684,43	4.762,95	-78,52	-1,67 %.
7	4.456,10	4.702,21	-246,11	-5,52 %.
8	5.330,77	4.610,13	720,63	13,51 %.
9	5.311,48	4.765,19	546,28	10,28 %.
10	5.094,06	5.295,33	-201,27	-3,95 %.
11	5.016,39	4.590,15	426,23	8,49 %.
12	6.792,45	6.522,91	269,53	3,96 %.
13	2.156,96	2.192,66	-35,70	-1,65 %.
14	5.424,34	5.288,80	135,53	2,49 %.
15	5.742,86	6.614,24	-871,38	-15,17 %.
16	7.028,57	6.614,24	414,32	5,89 %.
17	4.260,00	3.931,66	328,33	7,70 %.

Como se observa, em nenhuma das amostras a diferença entre *valor calculado pela equação* e *valor obtido na pesquisa de mercado* atingiu 20%. E em 12 delas a diferença não chegou nem a 10%. Isso nos dá uma tranquilidade de que a avaliação pode ser considerada coerente.

IV – CASA NO BAIRRO ADELINO SIMIONI DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

*Representação gráfica: Planta do **ANEXOS 2**, localizado conforme Índice.*
*Representação fotográfica: **FOTOS 201 a 220**, localizadas conforme Índice.*

1. NATUREZA:

Residência do tipo unifamiliar, térrea, em dois corpos, principal e edícula, nesta cidade e comarca.

2. LOCALIZAÇÃO :

Rua José Zambienchi 480. Bairro **Adelino Simioni,** ocupado por residências, de padrão popular a médio, com incidência de comércio nas vias principais. Zona norte da cidade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo pela linha 310. Distante 9.600 metros do centro.

3. DEPENDÊNCIAS (planta no ANEXO 4, localizado conforme Índice):

Corpo principal: Abrigo, duas salas, cozinha, dois quartos (sendo um suite), dois banheiros. Corredor lateral direito descoberto. Pequeno quintal entre corpo principal e edícula.

Edícula: Área de serviço (tipo galpão), um quarto e um sanitário.

4. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 126.294 do 1º. Cartório de Imóveis.
Cadastro Municipal: 145.661.

5. DIMENSÕES E ÁREAS (vide planta do Anexo 4):

5.1 – Terreno: 10,00 m x 20,00 m = **200,00 m2**.

5.2 – Construção:

Corpo principal : 138,90 m2.
Edícula: 35,50 m2.
Área de Construção Total: 138,90 + 35,50 = **174,40 m2.**

5.2.1 - ***Para efeito de avaliação,*** a edícula entrará com **75%** de sua área real, por ser de padrão mais simples que o corpo principal. Para este efeito, portanto, a área a ser considerada será:

138,90 + 35,50 x 0,75 = **165,53 m2.**

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Edícula: Forro de laje. Moldura de gesso no banheiro. Paredes do banheiro com azulejos. Na área de serviço, azulejos sobre pia e tanque. Demais paredes: parte pintura sobre revestimento liso, parte de textura. Porta do banheiro de madeira. Demais esquadrias de ferro perfilado. Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. No banheiro, uma bacia, um lavatório e um cano de chuveiro. Na área de serviço, uma pia inox com bancada do mesmo material e um tanque de mármore sintético.

Corpo principal: Cobertura de telhas fibrocimento. Forros de laje. Molduras de gesso. Pisos de cerâmica esmaltada. Paredes do banheiro e cozinha com azulejos. Paredes comuns pintadas sobre revestimento liso, sendo que no abrigo é de graffiato. Esquadrias externas de ferro perfilado. No abrigo há dois portões para veículos e um para pessoas, de ferro perfilado com barras inclinadas. Portas internas de madeira, sendo que a de entrada é trabalhada. Armários embutidos nos quartos. Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Ar condicionado split. Nos banheiros, um lavatório com bancada, sem gabinete, uma bacia e um chuveiro, sem box. Na cozinha, uma pia inox com bancada de granito e gabinete.

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Edícula: Paredes com decomposições de revestimento, intensas na do fundo. Fissuras nas paredes externas. Decomposições também no teto do banheiro. Umidade e decomposições de revestimento pelo lado externo, na parede do quintal. No banheiro, falta uma das torneiras do lavatório. Muita umidade nos tetos e nas partes inferiores das paredes.

Corpo principal: No pequeno espaço vazio, muitas decomposições de revestimento e remendos sem repintura. Sinal de uma trinca a 45 graus, já consertada, em uma das salas. Piso trincado em um dos quartos. Nos banheiros e quartos, as paredes, pisos e aparelhos sanitários estão em bom estado.

Fazendo uma média entre edícula e corpo principal, edícula em pior estado e corpo principal em melhor estado, será enquadrada no estado “requer reparos de simples a importantes”.

V - CASA NO BAIRRO ADELINO SIMIONI AVALIAÇÃO

Está sendo realizada pelo mesmo método e procedimento descritos no Capítulo III para a casa no Condomínio Village de France:

1. PESQUISA DE MERCADO:

A **RELAÇÃO DE AMOSTRAS** obtidas na pesquisa de mercado para avaliação deste imóvel está no **ANEXO 2,** localizado conforme Índice.

2. IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS:

As variáveis usadas para comporem o **Valor Unitário de Avaliação** (em R$/m2) são as mesmas das da avaliação do imóvel do Village de France, no Capítulo III: **Área do Terreno, Área de Construção, Estado de Conservação e Valor Unitário**, de maneira análoga ao que foi explicado no mesmo Capítulo III, item 2, para a avaliação daquele imóvel.

2.1 – Para o **Estado de Conservação**, vimos que o imóvel objeto foi enquadrado na categoria "requer reparos de simples a importantes" (Capítulo **IV**, item **7**), cujo ***Coeficiente de Estado*** é 0,3320, de acordo com a Tabela de Heidecke exibida no Capítulo III, item 2.4.

3. TABELA DE DADOS

A Tabela de Dados, reprodução parcial do ANEXO 2, é então a seguinte:

Amostra	Área do Terreno	Área de Construção	Coeficiente Estado Conservação	Valor unitário ajustado (R$/m2 de construção)
1	200,00	49,80	0,3320	2.610,44
2	200,00	117,49	0,0809	2.298,07
3	200,00	229,00	0,0232	1.847,16
4	200,00	108,00	0,1810	2.750,00
5	200,00	98,00	0,3320	2.240,82
6	200,00	163,00	0,0809	2.037,42
7	200,00	180,00	0,1810	1.500,00
8	200,00	144,00	0,0809	1.787,50
9	201,16	139,98	0,0809	2.443,21
10	200,00	157,00	0,0809	1.926,11
11	200,00	151,00	0,0809	1.549,07
12	160,00	134,00	0,0809	1.860,45
13	200,00	149,79	0,0809	1.622,27
14	204,76	153,77	0,0809	1.551,02
15	224,00	180,00	0,0232	1.895,00
16	204,24	132,08	0,0809	2.534,83

4. PROCURA DA PRIMEIRA EQUAÇÃO INFERENCIAL

Tendo-se a Tabela de Dados, procura-se no aplicativo a EQUAÇÃO INFERENCIAL,, para se determinar o **Valor Unitário de Avaliação** em R$/m2, conforme foi explicado no Capítulo **III**, item **4**. A equação inferencial resultante é a seguinte:

Valor Unitário de Avaliação =
+3774,188806
-9,409138684 * Ärea de Construção
+12,91646023 / Estado Conservação
-116154,4259 / Área Terreno.

5. CÁLCULO DO VALOR DA AVALIAÇÃO

Tendo-se a equação inferencial, substituimos nela os valores das variáveis do imóvel objeto, que são os seguintes:

Área do Terreno (Capítulo IV, item 5.1): 200,00 m2.
Área de Construção (Capítulo IV, item 5.2.1): 165,53 m2.
Estado de Conservação (Capítulo item 2.1 deste capítulo, atrás): 0,3320.

Fazendo a substituição, temos:

Valor Unitário de Avaliação =
+3774,188806
-9,409138684 * 165,53
+12,91646023 / 0,3320
-116154,4259 / 200,00 = **1.674,82 R$/m2.**

Multiplicamos finalmente o valor unitário pela área de construção e teremos:

VALOR DE AVALIAÇÃO: 1.674,82 R$/m2 x 165,53 m2 = **R$ 277.216,00**.

5.1 - No entretanto, estivemos verificando que, ao mesmo tempo em que obteve a equação inferencial, o sistema acusou uma alta significância (= 64,27) na variável “Área do Terreno” :

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Ärea de Construção	x	-3,16	0,82
• Estado Conservação	1/x	1,26	23,28
• Área Terreno	1/x	-0,48	64,27

Isso indica que a variável não tem a importância que inicialmente se supunha na composição do valor unitário de avaliação. E isso até que realmente já seria previsto, porque o Adelino Simioni originalmente era um conjunto habitacional, onde todos os terrenos eram praticamente do mesmo tamanho; e com isso o tamanho do terreno acaba não tendo mesmo realmente muita influência no resultado da avaliação. Vemos isso inclusive pelo simples exame da Relação de Amostras, Anexo 3.

A Norma recomenda que se desabilite uma variável que tenha significância maior do que 30. Isso até que não teria muita influência, já que, a variável não tendo tanto peso assim, tanto faz considerá-la como não considerá-la. Em todo caso, para atender ao que pede a Norma, vamos desabilitar a variável, procurando uma nova equação.

6. PROCURA DA SEGUNDA EQUAÇÃO INFERENCIAL

Para fazer isso, tomamos novamente a Tabela de Dados e voltamos ao aplicativo, para procurarmos nova equação inferencial, desta feita sem considerar a variável “Área do Tereno”.

E essa nova equação foi a seguinte:

Valor Unitário de Avaliação =
+3188,012351
-9,514990181 * Ärea de Construção
+14,12621538 / Estado Conservação

E vamos substituir as variáveis por seus respectivos valores, como fizemos no item **5** anterior, ou seja:

Valor Unitário de Avaliação =
+3188,012351
-9,514990181 * 165,53
+14,12621538 / 0,3320 = **1.655,54 R$/m2.**

Aplicando novamente esse valor à área de construção, temos finalmente:

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO = 1.655,54 X 1.5,53 = **R$ 274.041,00.**

Como vemos, o valor da avaliação permaneceu quase o mesmo do fornecido pela equação anterior, como já previámos. Uma diferença de apenas 1%. Vamos ficar porém com este, por uma questão de obediência à Norma.

7. VERIFICAÇÃO DA AVALAÇÃO

Da mesma forma como na avaliação da casa do Condomínio Village de France, a inferência permite uma verificação do resultado da avaliação. Faz-se a avaliação de cada uma das amostras (como se fosse cada uma delas o objeto), usando a equação que acabou de ser obtida. Espera-se que o resultado não seja muito diferente do real da pesquisa:

Amostra	Valor obtido na pesquisa de mercado	Valor calculado pela equação	Diferença	Diferença porcentual
1	2.610,44	2.756,71	-146,27	-5,6 %,
2	2.298,07	2.244,70	53,36	2,32 %,
3	1.847,16	1.617,96	229,19	12,4 %,
4	2.750,00	2.238,43	511,56	18,6 %,
5	2.240,82	2.298,09	-57,27	-2,55 %,
6	2.037,42	1.811,68	225,73	11,07 %,
7	1.500,00	1.553,35	-53,35	-3,55 %,
8	1.787,50	1.992,46	-204,96	-11,46 %,
9	2.443,21	2.030,71	412,49	16,88 %,
10	1.926,11	1.868,77	57,33	2,97 %,
11	1.549,07	1.925,86	-376,79	-24,32 %,
12	1.860,45	2.087,61	-227,16	-12,21 %,
13	1.622,27	1.937,37	-315,10	-19,42 %,
14	1.551,02	1.899,50	-348,48	-22,46 %,
15	1.895,00	2.084,20	-189,20	-9,98 %,
16	2.534,83	2.105,88	428,94	16,92 %,

Como se observa, em nenhuma das amostras a diferença entre *valor calculado pela equação* e *valor obtido na pesquisa de mercado* atingiu 20%. Isso nos dá uma tranquilidade de que a avaliação pode ser considerada coerente.

VI – CONCLUSÃO

Transcrevendo os resultados obtidos nos **Capítulos III e V,** exibimos os **Valores Finais de Avaliação** dos dois imóveis objeto deste laudo (valores em Reais R$):

IMÓVEL		VALOR DE AVALIAÇÃO
Matrícula 86.085	Rua Niterói 705, Coindomínio Village de France, Qd.07, UA 06	625.344,00
Matrícula 126.294	Rua José Zambianchi 480, Adelino Simioni	274.041,00.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 11 de agosto de 2026.

José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923

ANEXO 1 - VILLAGE DE FRANCE - RELAÇÃO DE AMOSTRAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Amostra	Identificação	Fonte de informação	Valor	Estágio de negociação	Valor ajustado	Terreno m^2	Construção m^2	Estado de conservação	Valor Unitário (R$/m2 de construção)	Valor unitário ajustado (R$/m2 de construção)
1	Condomínio Village France casa	O proprietário	527.463,60	Concretizado	527.463,60	156,89	127,00	entre bom e reparos simples	4.153,26	4.153,26
2	Condomínio Village France casa	Corretora Eveline VR 2892652584	679.000,00	Oferta	611.100,00	230,00	133,00	bom	5.105,26	4.594,74
3	Rua Niteroi entre Leão XIII e Pizzaria Maquepizza	Stella Patelli Exclusiv V7355	585.000,00	Oferta	526.500,00	229,20	122,79	bom	4.764,23	4.287,81
4	Casa sobrado na Rua Niterói	Stella Patelli Exclusiv V7449	650.000,00	Oferta	585.000,00	226,68	122,00	entre bom e reparos simples	5.327,87	4.795,08
5	Casa sobrado na Rua Niterói	Lamportus Neg. Imobiliários 3637	760.000,00	Oferta	684.000,00	310,79	132,00	bom	5.757,58	5.181,82
6	Casa sobrado na Rua Niterói	Cavalo Marinho Imobiliária V 41459	635.000,00	Oferta	571.500,00	229,00	122,00	entre bom e reparos simples	5.204,92	4.684,43
7	Condomínio Village France casa	Corretora Eveline villege635	609.000,00	Oferta	548.100,00	223,57	123,00	entre bom e reparos simples	4.951,22	4.456,10
8	Condomínio Village France casa	Mactem Imóveis 11225	770.000,00	Oferta	693.000,00	320,00	130,00	entre bom e reparos simples	5.923,08	5.330,77
9	Casa sobrado na Rua Niterói 797em condomínio	Cardinalli Imoveis 213182	720.000,00	Oferta	648.000,00	229,90	122,00	entre bom e reparos simples	5.901,64	5.311,48
10	Casa sobrado na Rua Niterói	Piramid Imóveis 24011	695.000,00	Oferta	625.500,00	229,00	122,79	bom	5.660,07	5.094,06
11	Casa sobrado na Rua Niterói	Cardinalli Imóveis 212506	680.000,00	Oferta	612.000,00	156,89	122,00	entre bom e reparos simples	5.573,77	5.016,39
12	Condomínio Village France casa	J Ruiz Imoveis CA 0678	800.000,00	Oferta	720.000,00	229,00	106,00	bom	7.547,17	6.792,45
13	Casa na Rua Niterói 1011 térrea	Aliança Imoveis 11761	550.000,00	Oferta	495.000,00	420,00	229,49	requer reparos simples	2.396,62	2.156,96
14	Condomínio Village France casa	Ambar Imobiliária 5447	740.000,00	Oferta	666.000,00	226,68	122,78	bom	6.027,04	5.424,34
15	Condomínio Village France casa	Índice Imóveis 35084	670.000,00	Oferta	603.000,00	229,00	105,00	bom	6.380,95	5.742,86
16	Condomínio Village France casa	Índice Imóveis 39544	820.000,00	Oferta	738.000,00	229,00	105,00	bom	7.809,52	7.028,57
17	Condomínio Village France casa	Prospecto Imóveis HR 4	710.000,00	Oferta	639.000,00	156,89	150,00	bom	4.733,33	4.260,00

ANEXO 2 - CASA NO ADELINO SIMIONI - RELAÇÃO DE AMOSTRAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Amostra	Identificação	Fonte de informação	Valor	Estágio de negociação	Valor ajustado	Terreno m^2	Construção m^2	Estado de conservação	Valor Unitário (R$/m2 de construção)	Valor Unitário ajustado pelo fator de oferta
1	Rua José Zambianchi 470	O vendedor	130.000,00	Concretizado	130.000,00	200,00	49,80	reparos de simples a importantes	2.610,44	2.610,44
2	Rua Nair Barbosa Pinheiro 305	Lucas Araújo. Reis Creci 172146	300.000,00	Oferta	270.000,00	200,00	117,49	entre bom e reparos simples	2.553,41	2.298,07
3	Rua Amácio Mazzaropi 10	Ncimob 253	470.000,00	Oferta	423.000,00	200,00	229,00	bom	2.052,40	1.847,16
4	Avenida Magid Simão Trad	Neusa Andrade Creci 38502 Ref . 318	330.000,00	Oferta	297.000,00	200,00	108,00	requer reparos simples	3.055,56	2.750,00
5	Rua Dino Martinelli 427	Rodarte Imóveis CA 0944	244.000,00	Oferta	219.600,00	200,00	98,00	reparos de simples a importantes	2.489,80	2.240,82
6	Rua Fausto de Mello	Santa Maria Sol. Imobiliárias 76816SV	369.000,00	Oferta	332.100,00	200,00	163,00	entre bom e reparos simples	2.263,80	2.037,42
7	Rua Renato Sarkis De Martino em frente ao 150	Grupo Luma Creci 019683-J	300.000,00	Oferta	270.000,00	200,00	180,00	requer reparos simples	1.666,67	1.500,00
8	Rua Ângelo Copedê 87	Rodarte Imóveis CA 0929	286.000,00	Oferta	257.400,00	200,00	144,00	entre bom e reparos simples	1.986,11	1.787,50
9	Rua Dino Martinelli 276	Imobiliária Tiago Lopes 6320	380.000,00	Oferta	342.000,00	201,16	139,98	entre bom e reparos simples	2.714,67	2.443,21
10	Rua Fausto de Mello 120	Remmax Imóveis CM1812426-9	336.000,00	Oferta	302.400,00	200,00	157,00	entre bom e reparos simples	2.140,13	1.926,11
11	Rua Viggílio Antonio Simionato 460	Remmax Imóveis CM1877809-4	259.900,00	Oferta	233.910,00	200,00	151,00	entre bom e reparos simples	1.721,19	1.549,07
12	Rua Stella Virgínio Santos Simionato	Aliança Imóveis 10076	277.000,00	Oferta	249.300,00	160,00	134,00	entre bom e reparos simples	2.067,16	1.860,45
13	Rua Nicola Scavacini	Andrade Menezes CA 7066	270.000,00	Oferta	243.000,00	200,00	149,79	entre bom e reparos simples	1.802,52	1.622,27
14	Rua José Aparecido Teixeira	Andrade Menezes CA 4094	265.000,00	Oferta	238.500,00	204,76	153,77	entre bom e reparos simples	1.723,35	1.551,02
15	Rua Francisco Azziani	Borelli Imóveis CA 1929	379.000,00	Oferta	341.100,00	224,00	180,00	bom	2.105,56	1.895,00
16	Rua André Necchi 331	Aliança Imóveis 7507	372.000,00	Oferta	334.800,00	204,24	132,08	entre bom e reparos simples	2.816,47	2.534,83

ANEXO 3
CASA NO CONDOMÍNIO VILLAGE DE FRANCE
PLANTA APROXIMADA DO IMÓVEL

ESCALA 1:100

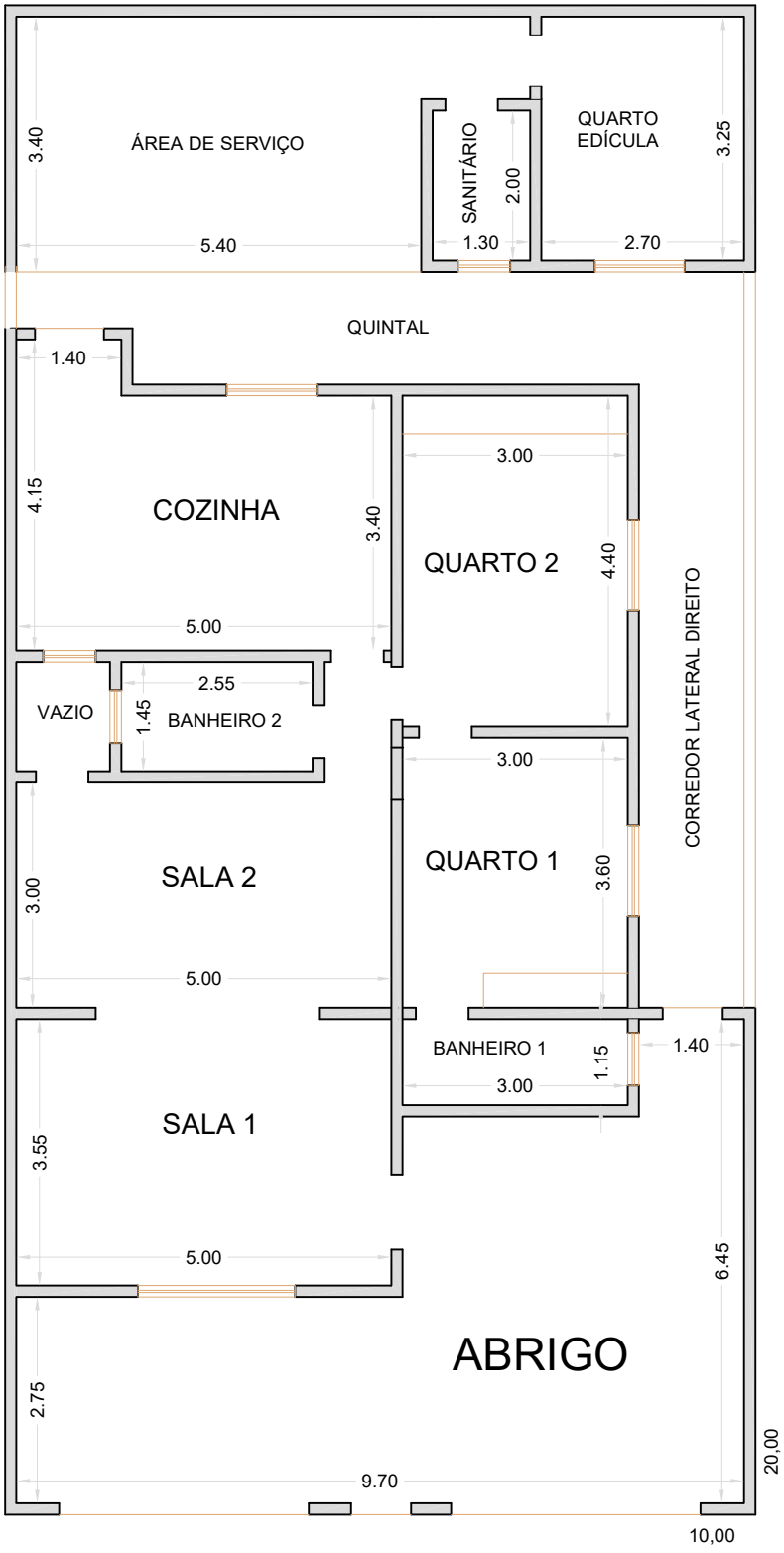


PAVIMENTO TÉRREO

PAVIMENTO SUPERIOR

ANEXO 4
CASA NO BAIRRO ADELINO SIMIONI
PLANTA APROXIMADA DO IMÓVEL

ESCALA 1:100



FOTOGRAFIAS



FOTO 101
Condomínio Village de France: Vista externa do condomínio



FOTO 102
Condomínio Village de France: Vista externa da casa periciada.



FOTO 103
Condomínio Village de France: Sala.



FOTO 104
Condomínio Village de France: Detalhe do abrigo.



FOTO 105
Condomínio Village de France: Cozinha



FOTO 106
Condomínio Village de France: Lavanderia (área de serviço)



FOTO 107
Condomínio Village de France: Lavabo.



FOTO 108
Condomínio Village de France: Varanda do fundo, churrasqueira e pia



FOTO 109
Condomínio Village de France: Detalhe da escada.



FOTO 110
Condomínio Village de France:
Quarto da suite.



FOTO 111
Condomínio Village de France: Segundo quarto.



FOTO 112
Condomínio Village de France: Terceiro quarto.



FOTO 113
Condomínio Village de France: Banheiro da suite.



FOTO 114
Condomínio Village de France: Banheiro social.



FOTO 201
Casa no bairro Adelino Simioni: Vista frontal externa.



FOTO 202
Casa no bairro Adelino Simioni: Varanda da edícula (área de serviço)



FOTO 203
Casa no bairro Adelino Simioni: Varanda da edícula (área de serviço)



FOTO 204
Casa no bairro Adelino Simioni:
Edicula: espaço entre banheiro e quarto



FOTO 205
Casa no bairro Adelino Simioni: Teto da edícula



FOTO 206
Casa no bairro Adelino Simioni:
Porta de entrada do quarto da edícula



FOTO 207
Casa no bairro Adelino Simioni:
Banheiro da edícula



FOTO 208
Casa no bairro Adelino Simioni:
Parte superior do banheiro da edícula



FOTO 209
Casa no bairro Adelino Simioni:
Cozinha



FOTO 210
Casa no bairro Adelino Simioni:
Parte superior da cozinha



FOTO 211
Casa no bairro Adelino Simioni:
Espaçoi entrre corpo principal e edícula



FOTO 212
Casa no bairro Adelino Simioni:
Corredor lateral direito



FOTO 213
Casa no bairro Adelino Simioni:
Abrigo, parte posterior

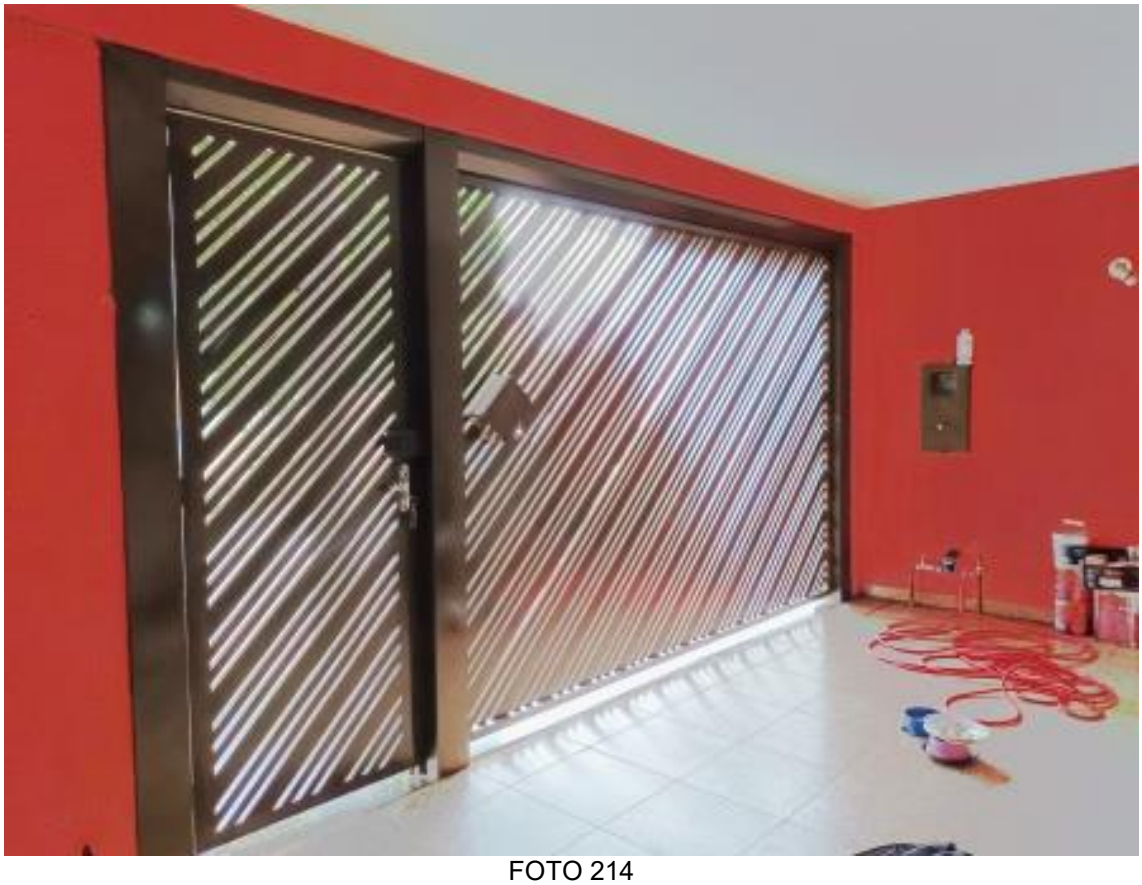


FOTO 214
Casa no bairro Adelino Simioni:
Abrigo, parte da frente, vista do fundo para a frente



FOTO 215
Casa no bairro Adelino Simioni:
Primeira sala.



FOTO 216
Casa no bairro Adelino Simioni:
Segunda sala.



FOTO 217
Casa no bairro Adelino Simioni: Quarto suite



FOTO 218
Casa no bairro Adelino Simioni: Banheiro da suite



FOTO 219
Casa no bairro Adelino Simioni: Segundo quarto



FOTO 220
Casa no bairro Adelino Simioni: Banheiro social.