



Rua Nuno Alves Pereira, 1353, Parque Estoril,
São José do Rio Preto- SP
Fone: (17) 99752-6188 (17) 99268-3395

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

5a VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

Processo Digital N°: 0035958-57.2018.8.26.0506

Classe: Cumprimento de sentença

Assunto: Despejo por Denúncia Vazia

Exequente: (Inventariante (Representante Legal) Dalva dos Santos Fantinati

Executado: Fabiana Cristina Moizze Batista e outros

Sumário

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 1 | FINALIDADE | 4 |
| 2 | DA COMPETÊNCIA | 4 |
| 3 | PARTES DA ABNT/ NBR | 5 |
| 4 | ABREVIATURAS..... | 5 |
| 5 | IMÓVEL AVALIADO | 5 |
| 6 | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO. | |
| 7 | VISTORIA..... | 7 |
| 8 | RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO | 7 |
| 8.1 | VISTA FACHADA DO IMÓVEL..... | 8 |
| 9 | CARACTERISTICA DA REGIÃO | 15 |
| 10 | CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO | 17 |
| 11 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FOC..... | 18 |
| 12 | MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL | 19 |
| 13 | FOTO AÉRIA DO TERRENO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS | 19 |
| 14 | PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS | 20 |
| 14.1 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R1 | 21 |
| 14.2 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R2..... | 21 |
| 14.3 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R3..... | 22 |
| 14.4 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R4..... | 22 |
| 14.5 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R5..... | 22 |
| 14.6 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R6..... | 23 |
| 14.7 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R7..... | 24 |
| 14.8 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R8..... | 24 |
| 14.9 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R9..... | 24 |
| 14.10 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R10 | 25 |
| 14.11 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R11 | 26 |
| 14.12 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R12 | 26 |
| 14.13 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R13 | 27 |
| 14.14 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R14 | 27 |
| 14.15 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R15 | 28 |
| 14.16 | AMOSTRA IMÓVEL REFERENCIAL R16 | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 15 AVALIAÇÃO..... | 29 |
| 15.1 METODOLOGIA UTILIZADA..... | 29 |
| 15.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL | 30 |
| 15.2.1 Valor Unitário Paradigma..... | 30 |
| 15.3 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI) | 32 |
| 15.4 ESPECIFICAÇÃO PARA AVALIAÇÃO..... | 33 |
| 16 CONCLUSÃO..... | 33 |
| 17 ENCERRAMENTO..... | 33 |

1 FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar a penhora do imóvel e o valor de mercado, situada na Rua Antonio Soares de Castilho, nº 63, bairro Jardim Antartica - CEP 14051-008, de propriedade de **Fabiana Cristina Moizze Batista e Outros**, CPF. nº222.090.228-51, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 127.772 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - SP.

2 DA COMPETÊNCIA

São atribuições de engenheiro civil, arquiteto e engenheiro agrônomo as avaliações, vistorias, perícias e pareceres – Lei 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

2. Na Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA são específicas as vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico.

3. O Código de Processo Civil, Art. 145, parágrafo primeiro: “Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscrito no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código...” Mais adiante, o mesmo texto legal, em seu artigo 420, estabelece: “A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação”.

4. A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, Lei das S.A., determina que as avaliações dos bens sejam feita por três peritos ou por uma empresa especializada, que deverão apresentar laudo fundamentado.

5. O Decreto-Lei nº 2.300, de 21 de novembro de 1986, que dispõe sobre licitação e contratos da Administração Federal, consideram serviços técnicos profissionais.

Especializados, entre outros: “pareceres, perícia e avaliações em geral”

6. A Resolução nº 345 do CONFEA, de 27 de julho de 1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, e tem força de lei (“artigo 27, letra” f”, da Lei Federal 5.194), estabelece todo o procedimento legal que rege a atividade, atribuindo textualmente aos profissionais registrados nos CREA: “...vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis.” Mais ainda, determina claramente o caso de nulidade quando este procedimento não for seguido: “Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações, e demais procedimentos indicados no artigo 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREA.”

7. A Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, Código de Defesa do Consumidor, prevê como prática abusiva: “colocar no mercado de consumo qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.”

Conjuntamente: todas as normas brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, relacionadas abaixo, determinam que a avaliação é da responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos CREAS.

NBR 5676 – Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 8799 – Avaliação de Imóveis Rurais

NBR 8951 – Avaliação de Glebas Urbanizáveis NBR 8976 – Avaliação de Unidades Padronizadas

NBR 8977 – Avaliação de Máquinas, Equipamentos, Instalações e Complexos Industriais NBR

12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínios.

NBR 13820 – Avaliação de Servidões

NBR 13752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

3 PARTES DA ABNT/ NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens"

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico. A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

4 ABREVIATURAS

A. T. T - Área Total do Terreno

A. T.C - Área Total construída

A.C - Idade aparente da construção

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo AT - Área do terreno

C.M2 - Custo por metro quadrado 46

M2 - Metroquadrado

MG- Média geral

NBR - Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D - Resultado do fator de depreciação. TG- Total Geral

V. G.V ou V. G.L - Valor global da venda ou locação

5 IMÓVEL AVALIADO

O imóvel objeto de propriedade, de **Fabiana Cristina Moizze Batista e Outros**, CPF. nº.222.090.228-51, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 127.772 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca Ribeirão Preto-SP. Nos seguintes termos: “Imóvel: Um prédio residencial, situado nesta cidade, na Rua Antonio Soares Castilho nº 63, com seu respectivo terreno construído por parte do lote nº 14 do loteamento denominado jardim Antartica, de forma irregular e que mede 3,00 metros de frente para referida rua, 27,00 metros do lado direito de quem de frente da rua olha o imóvel confrontando com predio nº 73 da rua Antonio Soares de Castilho; deste ponto quebra a esquerda fazendo a linha do fundo 10,00 metros confrontando com os prédios nºs 1.480, 1482 e 1.486 da Rua Padre Anchieta; deste ponto quebra a esquerda e segue com 7,72 metros confrontando com parte do lote nº 15; deste ponto quebra a esquerda e segue 7,00 metros e finalmente que a direita e segue com 19.28 metros, confrontando nesta duas linhas com parte do lote nº 14, com a área total de 135,04 metros quadrados, delimitado pelas Ruas Antonio Soares Castilho, Padre Anchieta, Carlos Aprobato e Roque Nacarato, da qual dista 57,00 metros.

| <i>Matrícula</i> | <i>Proprietário</i> | <i>Endereço</i> | <i>Área Construída m²</i> | <i>Área terreno m²</i> |
|------------------|--|---|--|-----------------------------------|
| 12.772 | Fabiana Cristina Moizze Batista e Outros | Rua Antonio Sioares Castilho, nº63, Jardim Antartica, Ribeirão Preto- SP | 69,25 | 135,04 |

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel a avaliando.

Sobre o Terreno

Sobre a Edificação

Matrícula nº 127.772

| | |
|-----------------|--------------------|
| Frente /Fundos | 3,00 mts / 10,00m |
| Lateral direita | 27,00 mts |
| Topologia | De Forma Irregular |

| Dados sobre a unidade de avaliação | |
|---|-------------------------------------|
| Quantidade de Pavimentos | 0 |
| Quantidade de Andares | Não Existente |
| Quantidade de Unidades | 1 |
| Idade | 30 anos |
| Idade Aparente | 30 anos |
| Aspecto Geral | Médio Padrão/Baixo Padrão |
| Revestimento Fachada | Alvenaria Pintada de látex Acrílico |
| Esquadria Porta | Madeira |
| Esquadria janela | Ferro e Vidro |
| Quantidade de janelas | 5 |
| Quantidade de Escada | Não Existente |
| Tipo Forro | Laje |
| Cozinha | 1 |
| Banheiros (Escritório) | Não Existente |
| Sala | 1 |
| Banheiro | 1 |
| Varanda Com Churrasqueira | Não Existente |
| Dormitório | 2 |
| Sala Leitura Pavimento Superior | Não Existente |
| Garagem / Área de Serviço | 1 |
| Interfone | Não Existente |
| Hidrômetro e Medidor Energia Individual | 1 |

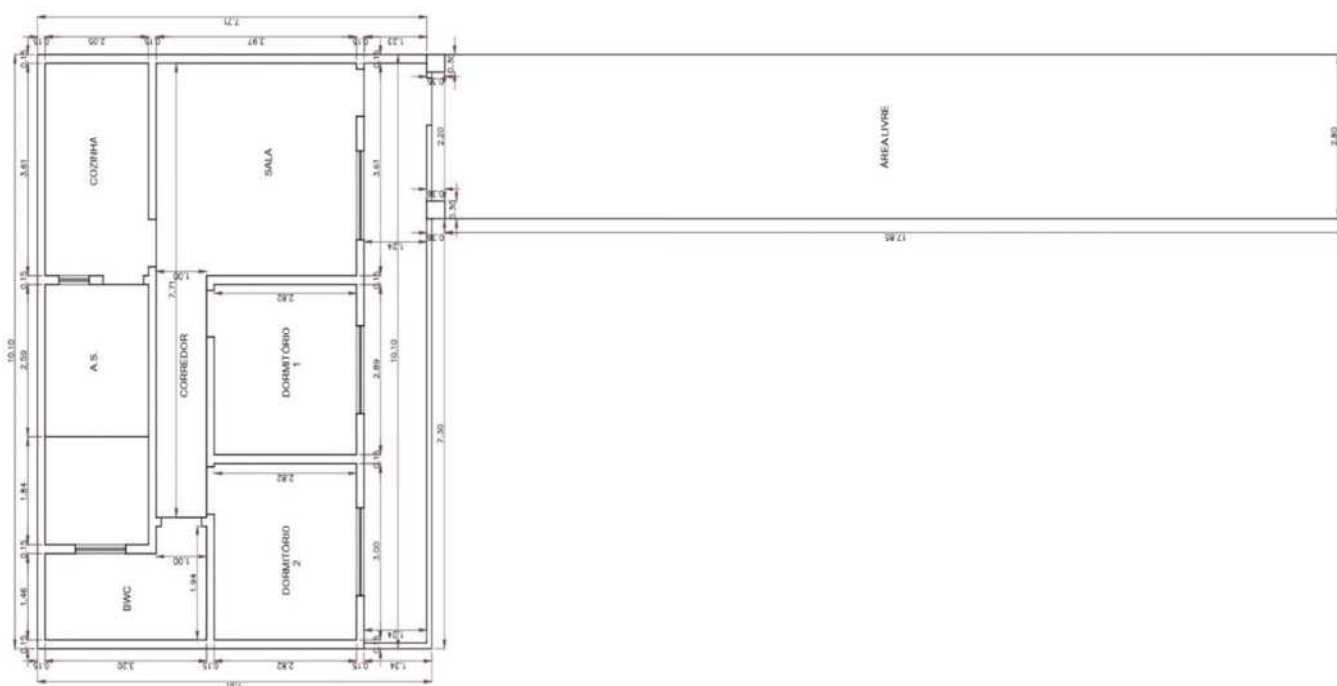
| Cômodo | Piso | Parede | Teto |
|-----------------|----------------|--------|---------------|
| Garagem externa | Piso Cimentado | - | Sem Cobertura |

7 VISTORIA

situada na Rua Antonio Soares de Castilho, nº 63, bairro Jardim Antartica - CEP 14051-008, de propriedade de **Fabiana Cristina Moitze Batista e Outros**, CPF. nº222.090.228-51, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 127.772. indicada nos autos e confirmados todos dados de endereço do imóvel atualizados. Foram tiradas as fotos da fachada, cômodos internos e visinhos no dia 12/12/2022 perido da manhã dando inicio as 9:00, os proprietarios foram notificados, sobre dia e horarios da vistoria, *COMPARECERAM*, a vistoria, Senhora Celene Irmã da Espólio (proprietaria Elizabete Moreti Moyses) e o Advogado Rafael Seixas Ronde. Sendo assim foi verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação e Inspeccionado interno e externo do imóvel.

8 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel foi vistoriado "*in loco*" pela parte da frente situada na Rua Antonio Soares de Castilho, nº 63, bairro Jardim Antartica da Quadra 14 do P/L:14 - no dia 12/12/2022 no perido da manhã, os proprietarios foram notificados, sobre dia e horarios da vistoria, eles compareceram a vistoria, sendo que no imóvel fomos atendidos pelo morador se indentificando como locátario e pela Irmã da proprietária Celene. Sendo assim atraves da Matricula e IPTU, foi possivel fazer as fotos dos comodos internos e externos verificar a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação e metragem quadrada desenhada em croqui que compoem um área construida de 69,25 m².



8. 1 VISTA FACHADA DO IMÓVEL

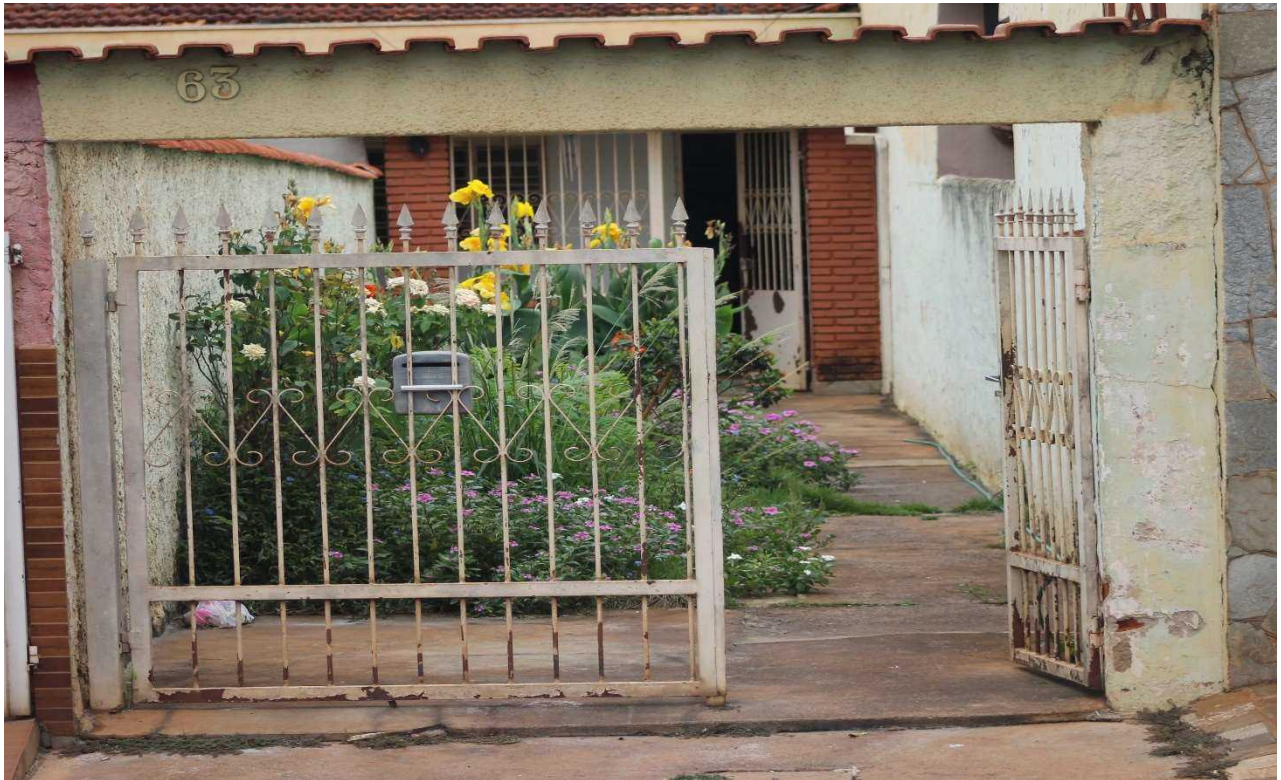


Foto 01: Fachada do Imóvel ser avaliado na Rua Antonio Soares Castilho, nº63, Jardim Antartica



Foto 02: Entrada do Imóvel com portão de ferro e alvenaria de tijolo a vista



Foto 03: Porta de entrada e Varanda Coberta



Foto 4: Sala de Estar em Piso Ceramico, Laje e Pintura Latex e sinais de Vazamento no Telhado.

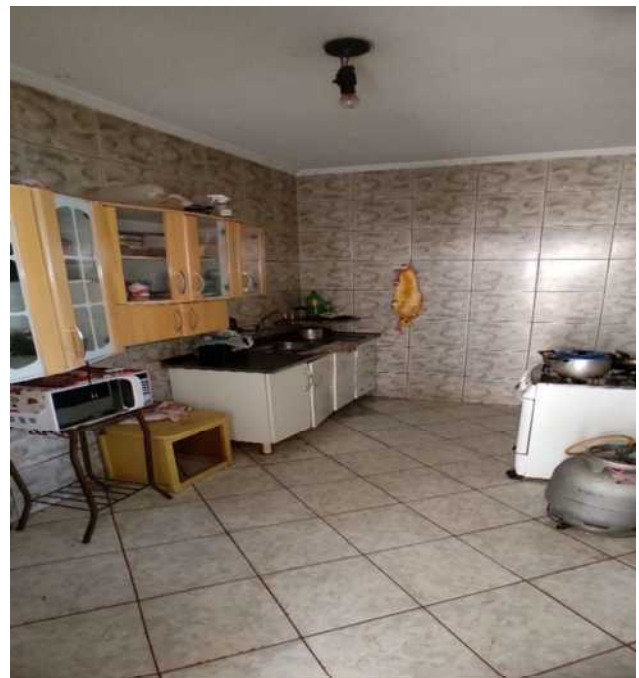


Foto 5: Cozinha em Piso ceramico, acabamento ceramico até o teto, Laje premoldada concreto, sanca em gesso e Pintura Latex

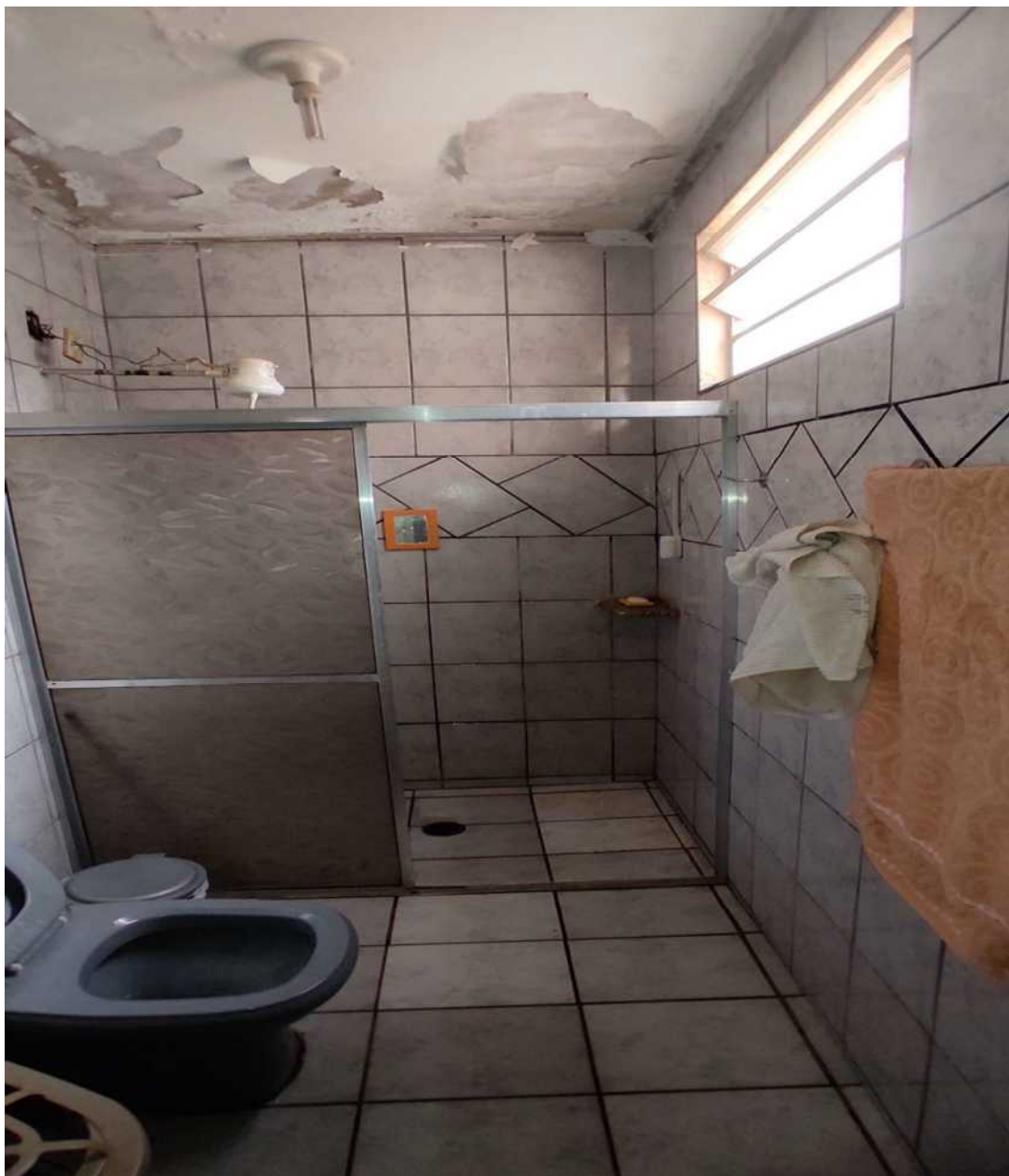


Foto 6: Banheiro em Piso ceramico, acabamento ceramico até o teto, Laje premoldada concreto, sanca em gesso, box de Acrílico, Pintura Latex e sinais de Vazamento do Telhado na laje.



Foto 7: Domitórios 1 em Piso ceramico, Laje premoldada concreto e Pintura Latex



Foto 8: Domitórios 2 em Piso ceramico, Laje premoldada concreto e Pintura Latex



Foto 9: Lavanderia em piso ceramisco e cobertura em telha de policarbonato

9 CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Antonio Soares Castilho, nº 63, Jardim Antartica -- CEP 14051-008, em quarteirão entre Rua Padre Anchieta e lado à Rua Carlos Aprobato paralela Rua Roque Nacarato, e distante 2.5km do centro da cidade de Ribeirão Preto, local que apresenta as seguintes características na tabela e Mapa de Localização:

Sobre a Região

Zoneamento urbanístico: ZUP (ZONAS DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL) da lei complementar nº.2.866 de 27/04/2018 e as Principais avenida próxima: Av. Antonio e Helena Zerrenner, Av. do café, SP-333 – (Rodovia Dona Leonor Mendes de Barros).

Elementos valorizantes nas proximidades (Raio de 1 km de distância)



Fonte: Software Google Earth

Tabela de Lugares Proximos:

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| UPA- Oeste Ribeirão Preto | Vários Condomínios Predios |
| Parque da Pedreira de Santa Luzia | 01 Escola Ensino Médio e Fundamental |
| Varios Salão de Beleza | Várias Farmácias e Clínicas Médicas |
| Varias Lojas de Roupas | 01 Hospitais |
| Bancos | 03 Igrejas |
| Várias Praças de Lazer | Vários Pontos de ônibus |
| Campus Universitario USP | 02 Restaurante e Padaria |
| Vários Hotéis | Varios Postos de Combustivel |
| 04 Supermercado | 02 bares |

Infraestrutura e Serviços públicos

| |
|-----------------------|
| Ruas pavimentadas |
| Rede de telefonia |
| Rede de TV a cabo |
| Rede de Internet |
| Rede de Água e esgoto |
| Rede de eletricidade |

10 CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A signatária adotará para a classificação da construção o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2002, revisado em 2019, estudorealizado pelo IBAPE/SP.

O imóvel avaliando será classificado como “Residencial Padrão Simples”, no intervalo médio, item 1.2.4 do citado estudo, padrão equivalente a [1,497 x R8 N], sendo R8 N o valor do Custo Básico da Construção Civil – CUB, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

Valores de Edificações



1.2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



| Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | |
|-----------------------|---------------------------|-------|--------|
| | Mínimo | Médio | Máximo |
| 1.2.4- Padrão Simples | 1,251 | 1,497 | 1,743 |

11 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FOC.

Verificou-se em vistoria que as áreas Residencial e comercial se encontram de bom estado de conservação, que aliado à idade de 20 anos da construção foi alteradas durante os anos, a signatária, o estado de conservação do imóvel avaliando como “não necessitando de reparos simples”, item “e” do



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta na fixação desta idade.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atender para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

| Ref. | Estado da Edificação | Depreciação (%) | Características |
|------|---|-----------------|---|
| A | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| D | Entre regular e necessitando de reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |

Quadro EC, E do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

Consoante o citado estudo, considerando a classificação adotada – “residencial e comercial”, a idade de 20 anos, estado de conservação “necessitando de reparos simples”, Vida Referencial de 70 anos e Valor Residual de 20%, o Foc – “Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação” resulta em 0,7207.

14 PESQUISA DE AMOSTRAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

| № de Amostra | Área Terreno (m²) | Valor de Venda Imóvel | Situação do Imóvel | Estado de Conservação | Distância ao Polo Valorante | Paralelo Construtivo | Bairro | Município | Imobiliária | Telefone Imobiliária | VALOR R\$/m² |
|--------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------------------|--------------|
| R1 | 66,00 | R\$ 269.000,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | Vila Tibério | Ribeirão Preto-SP | Denise Imóveis - CRECI: 30526-SP | (16) 3634-0616, (16) 99561-7632 | 2.595,45 |
| R2 | 220,00 | R\$ 240.000,00 | 2 | 2 | 1 | 2 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | VILAVOLTA IMOBILIARIA - CRECI: 143923-SP | (16) 99224-5996 | 2.000,00 |
| R3 | 94,00 | R\$ 280.000,00 | 2 | 2 | 1 | 1 | Sumaré/Ino | Ribeirão Preto-SP | FALEROS IMOVEIS - CRECI: 164975-SP | (16) 3325-3685, (16) 99333-9510 | 2.978,72 |
| R4 | 150,00 | R\$ 350.000,00 | 3 | 3 | 1 | 3 | Jardim Antártica | Ribeirão Preto-SP | Índice Imóveis Ltda - CRECI: 20059-SP | (16) 3913-0500 | 2.333,33 |
| R5 | 150,00 | R\$ 350.000,00 | 3 | 3 | 1 | 3 | Jardim Antártica | Ribeirão Preto-SP | Legu Imobiliária - CRECI: 32955-SP | (16) 3214-8330, (16) 99770-6564 | 3.666,67 |
| R6 | 78,00 | R\$ 260.000,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | Vila Tibério | Ribeirão Preto-SP | L Loureço Imóveis - CRECI: 28156-SP | (16) 3627-4500, (16) 99273-8418 | 3.333,33 |
| R7 | 76,00 | R\$ 220.000,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | SINISIO IMOVEIS ENELL - ME - CRECI: 29703-SP | (16) 3966-5649, (16) 99753-0278 | 2.894,74 |
| R8 | 89,00 | R\$ 205.000,00 | 2 | 2 | 1 | 1 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | CLASSICASSSORIA IMOBILIARIA - CRECI: 33242-SP | (16) 3505-4948, (16) 99748-7098 | 2.303,37 |
| R9 | 64,00 | R\$ 280.000,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | SINISIO IMOVEIS ENELL - ME - CRECI: 29703-SP | (16) 3966-5649, (16) 99753-0278 | 3.406,25 |
| R10 | 79,00 | R\$ 280.000,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | GALERIA IMOBILIARIA COMERCIO DE ADMINISTRACAO DE BENS TDA - EPP - CRECI: 21464-SP | (16) 3444-8844, (16) 99705-4483 | 3.544,30 |
| R11 | 75,00 | R\$ 275.000,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | Índice Imóveis Ltda - CRECI: 20059-SP | (16) 3913-0500 | 3.666,67 |
| R12 | 79,00 | R\$ 367.500,00 | 1 | 3 | 1 | 1 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | Inovar - Mercado Imobiliário Ltda - CRECI: 02437-SP | (16) 3925-4644, (16) 98940-6869 | 4.651,90 |
| R13 | 72,00 | R\$ 360.000,00 | 1 | 2 | 1 | 1 | Vila Monte Alegre | Ribeirão Preto-SP | Andrade Almeidas Negócios Imobiliários Ltda - ME - CRECI: 25389-SP | (16) 3935-8088, (16) 99205-6558 | 2.222,22 |
| R14 | 77,00 | R\$ 360.000,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | Sumaré/Ino | Ribeirão Preto-SP | SINISIO IMOVEIS ENELL - ME - CRECI: 29703-SP | (16) 3966-5649, (16) 99753-0278 | 2.077,92 |
| R15 | 83,00 | R\$ 200.000,00 | 2 | 1 | 1 | 1 | Sumaré/Ino | Ribeirão Preto-SP | SINISIO IMOVEIS ENELL - ME - CRECI: 29703-SP | (16) 3966-5649, (16) 99753-0278 | 2.408,19 |
| R16 | 68,00 | R\$ 250.000,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | Sumaré/Ino | Ribeirão Preto-SP | GALERIA IMOBILIARIA COMERCIO DE ADMINISTRACAO DE BENS TDA - EPP - CRECI: 21464-SP | (16) 3444-8844, (16) 99705-4483 | 3.676,47 |

A determinação do valor do imóvel em avaliação foi realizada pela comparação no mercado de outros 16 (dezesseis) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

14.1 Amostra Imóvel Referencial R1



R\$ 168.000,00

COD. IMOVEL13-Vila Tibério, Ribeirão Preto - SP

Denise Imóveis - <http://deniseimoveis.com> - (16) 3630-0616, (16) 99961-7632 CRECI: 30526-J-SP
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quamostrlaoudoMlartos-vila-tiberio-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-66m2-venda-RS168000-id-2591581829/>

14.2 Amostra Imóvel Referencial R2



R\$240.000,00

COD. 1969-Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP

VILLA NOVA IMOBILIARIA-(16) 99221-5996 -Rua Candido Portinari, 315 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP
CRECI: 143932-F-SP
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-120m2-venda-RS240000-id-2593437511/>

14.3 Amostra Imóvel Referencial R3



R\$ 280.000,00

COD. FA56773 - Sumarezinho, Ribeirão Preto - SP

FALEIROS IMOVEIS (16) 3325-3685, (16) 99333-9510 Rua José Bianchi, 555 - Sala 1201, 555 -
Nova Ribeirânia, Ribeirão Preto - SP-CRECI: 164875-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sumarezinho-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-94m2-venda-RS280000-id-2564552733/>

14.4 Amostra Imóvel Referencial R4



R\$ 350.000,00

COD. 26509-Rua Antônio Soares Castilho - Jardim Antartica, Ribeirão Preto - SP

Índice Imóveis Ltda- <http://indiceimoveis.com.br/>- (16) 3913-0500 Rua Joaquim Antônio Nascimento, 69 - Condomínio
Itamaraty, Ribeirão Preto - CRECI: 20059-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-antartica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-150m2-venda-RS350000-id-2569417328/>

14.5 Amostra Imóvel Referencial R5



R\$ 550.000,00

COD. V166040 - Jardim Antártica, Ribeirão Preto - SP

Lago Imobiliária CRECI: 32955-J-SP(16)98861-6110/ (16) 99733-0350/ (16)99628-8330/(16)99794-5090

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-antartica-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-150m2-venda-RS550000-id-2585244552/>

14.6 Amostra Imóvel Referencial R6



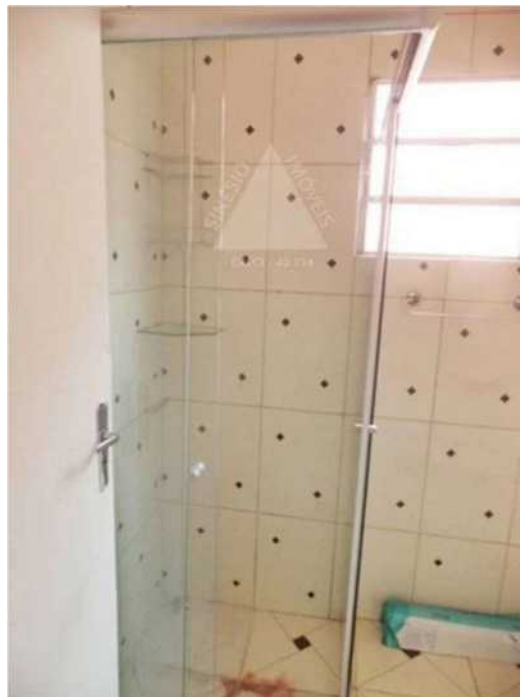
R\$ 260.000,00

COD. P9DHHT -Vila Tibério, Ribeirão Preto - SP

J. Lourenço Imóveis - (16) 3627-4500, (16) 99723-8118, CRECI: 23156-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-tiberio-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-78m2-venda-RS260000-id-2549079815/>

14.7 Amostra Imóvel Referencial R7



R\$ 220.000,00

COD. 1329 - Rua Rondônia - Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP

SINESIO IMÓVEIS EIRELLI-ME - (16) 3966-3649, (16) 99753-0278-RUA SANTA CATARINA, 991 - Sumarezinho, RIBEIRÃO PRETO - SP CRECI: 29703-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-76m2-venda-RS220000-id-2561709758/>

14.8 Amostra Imóvel Referencial R8



R\$ 205.000,00

COD. CA0863 - Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP

CLASSIC ASSESSORIA IMOBILIÁRIA- www.classicimob.com.br - (16) 3505-4948, (16) 99748-7098-CRECI: 33242-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-89m2-venda-RS205000-id-2581848580/>

14.9 Amostra Imóvel Referencial R9

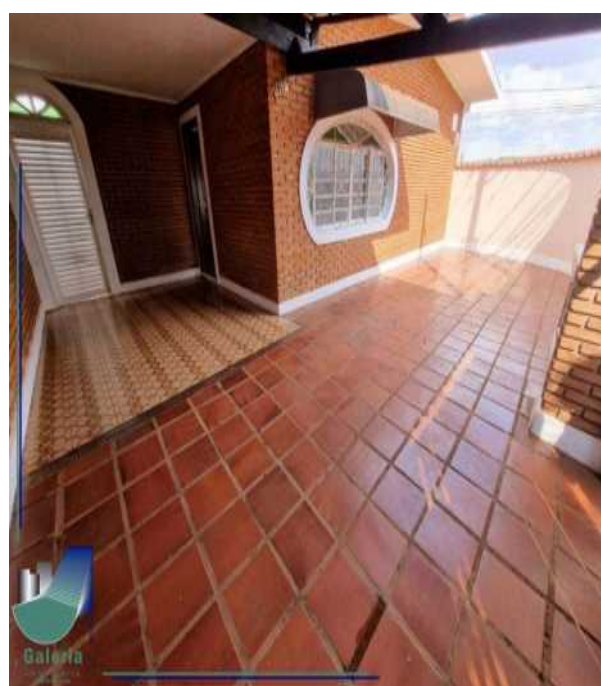


RS\$218.000,00

COD. 3147-Rua Coronel Camisão - Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP
SINESIO IMÓVEIS EIRELLI-ME-(16) 3966-3649, (16) 99753-0278-RUA SANTA CATARINA, 991 - Sumarezinho,
RIBEIRAO PRETO-SP-CRECI: 29703-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-venda-RS218000-id-2561709389/>

14.10 Amostra Imóvel Referencial R10



RS\$ 280.000,00

COD. CA10842-Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP
GALERIA IMOBILIARIA COMERCIO E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA-EPP- <http://www.galeriaimobiliaria.com.br>-(16) 3441-6844,
(16) 99705-0483-Avenida Presidente Vargas, 175 - Jardim América, Ribeirão Preto-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-79m2-venda-RS280000-id-2588026032/>

14 .11 Amostra Imóvel Referencial R11



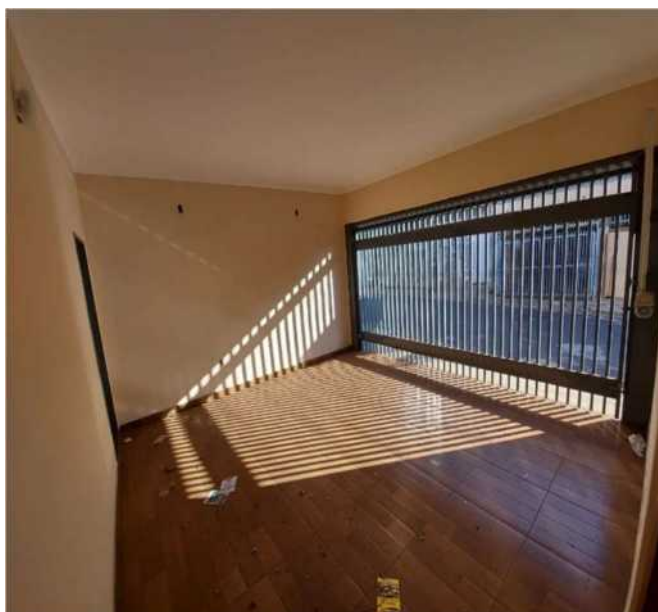
RS 275.000,00

COD. 10818-Rua Carlos de Campos - Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP

Índice Imóveis Ltda- <http://indiceimoveis.com.br/> (16) 3913-0500-Rua Joaquim Antônio Nascimento, 69 - Condomínio Itamaraty, Ribeirão Preto-SP-CRECI: 20059-J-S

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-verde-i-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-54m2-venda-RS185000-id-2591450163/>

14 .12 Amostra Imóvel Referencial R12



RS 367.500,00

COD. CA00055-Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP

Inovar - Mercado Imobiliário Ltda-<http://www.inovarmercadoimobiliario.com.br/>(16) 3625-4644, (16) 98840-6969-Rua Florêncio de Abreu, 681-Centro, Ribeirão Preto-SP CRECI: 024437-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-79m2-venda-RS367500-id-2528299970/>

14 .13 Amostra Imóvel Referencial R13



RS 160.000,00

COD. CA2047-Vila Monte Alegre, Ribeirão Preto - SP

Andrade & Menezes Negócios Imobiliários Ltda. Me- www.andradeemenezes.com.br -(16) 3635-6858, (16) 99205-8558-Rua São José, 110 - Centro, Ribeirão Preto – SP-CRECI: 25188-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-72m2-venda-RS160000-id-2567254845/>

14 .14 Amostras Imóvel Referencial R14



RS 160.000,00

COD. 3367-Avenida Paranapanema - Sumarezinho, Ribeirão Preto - SP

SINESIO IMÓVEIS EIRELLI-ME-(16) 3966-3649, (16) 99753-0278-RUA SANTA CATARINA, 991 – Sumarezinho, RIBEIRAO PRETO-SP-CRECI: 29703-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sumarezinho-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-77m2-venda-RS160000-id-2561710263/>

14 .15 Amostra Imóvel Referencial R15



R\$ 170.000,00

COD. 1668-Rua Juazeiro do Norte - Sumarezinho, Ribeirão Preto - SP
SINESIO IMÓVEIS EIRELLI-ME-(16) 3966-3649, (16) 99753-0278-RUA SANTA CATARINA, 991 –
Sumarezinho, RIBEIRAO PRETO-SP-CRECI: 29703-J-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sumarezinho-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-83m2-venda-RS170000-id-2561708534/>

14 .16 Amostra Imóvel Referencial R16



R\$ 250.000,00

COD. CA09278-Sumarezinho, Ribeirão Preto - SP
GALERIA IMOBILIARIA COMERCIO E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA-EPP- <http://www.galeriainmobiliaria.com.br/> -(16)
3441-6844, (16) 99705-0483, Avenida Presidente Vargas, 175 - Jardim América, Ribeirão Preto - SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-sumarezinho-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-68m2-venda-RS250000-id-2581322502/>

15 AVALIAÇÃO

15 .1 METODOLOGIA UTILIZADA

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”: A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A pesquisa encontra-se apresentada no Apêndice 14 deste Laudo.

Diante do exposto, a avaliação será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, com a utilização do software “SisDEA”. De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

São preferencialmente utilizados na busca do valor de mercado de terrenos, **casas** padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando. (Grifou-se)

Também de acordo com a citada Norma, item 9.2, este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Por todos os elementos comparativos situarem-se no mesmo condomínio, possuindo todos os mesmo padrão e nº de vagas, foi estudada apenas a variável “Fator de Obsolescência”, através da adoção de coeficientes apresentados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, considerando a idade real /estimada dos imóveis e o estado de conservação.

VARIÁVEIS

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da variável | Habilitada |
|-------------------------------|----------|---------------|-----------------------|------------|
| Nº de Amostra | Texto | Texto | | sim |
| Area Terreno (m²) | Numérica | Quantitativa | | sim |
| Valor de Venda Imóvel | Numérica | Quantitativa | | sim |
| Situação do Imóvel | Numérica | Quantitativa | | sim |
| Estado de Conservação | Numérica | Quantitativa | | sim |
| Distancia ao Polo Valorizante | Numérica | Quantitativa | | não |
| Padrão Construtivo | Numérica | Quantitativa | | sim |
| Bairro | Texto | Texto | | sim |
| Município | Texto | Texto | | sim |
| Imobiliária | Texto | Texto | | sim |
| Telefone Imobiliária | Texto | Texto | | sim |
| VALOR R\$/m² | Numérica | Quantitativa | | sim |

15.2 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

15.2.1 Valor Unitário Paradigma

O valor unitário paradigma homogeneizado, incluindo a vaga de garagem, calculado e apresentado nos apêndices, deste Laudo, resultou para fevereiro de 2023 em:

Valor Unitário Paradigma = **R\$ 2.959,35 /m²**

Desvio padrão da amostra 223,43

Coefficiente de Correlação = 0.972276331/0.972276331012257

Intervalo de Confiança = (80%)

Min. = R\$ 2.000,00 /m²

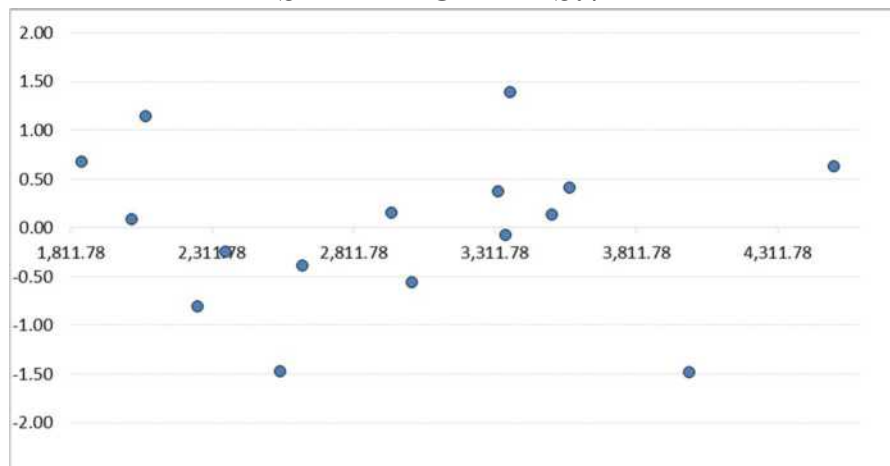
Max. = R\$ 4.651,89/m²

Em atendimento ao item 8.2.1.4.1 da ANBT NBR 14653-2, segue abaixo o gráfico de análise do poder de predição do modelo estudado, valores observados, valores estimados, confirmando o atendimento à citada Norma tendo em vista que os elementos comparativos se encontram próximos da bissetriz do primeiro quadrante, representando a homogeneidade da amostra utilizada.

RESÍDUO

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Res. / DP |
|------|-----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 1 | 2,545.45 | 2,631.78 | -86.32 | -3.39% | -0.39 |
| 2 | 2,000.00 | 1,848.75 | 151.25 | 7.56% | 0.68 |
| 3 | 2,978.72 | 2,944.21 | 34.52 | 1.16% | 0.15 |
| 4 | 2,333.33 | 2,077.49 | 255.84 | 10.96% | 1.15 |
| 5 | 3,666.67 | 3,998.13 | -331.46 | -9.04% | -1.48 |
| 6 | 3,333.33 | 3,348.82 | -15.49 | -0.46% | -0.07 |
| 7 | 2,894.74 | 3,018.60 | -123.86 | -4.28% | -0.55 |
| 8 | 2,303.37 | 2,358.73 | -55.36 | -2.40% | -0.25 |
| 9 | 3,406.25 | 3,322.82 | 83.43 | 2.45% | 0.37 |
| 10 | 3,544.30 | 3,513.93 | 30.37 | 0.86% | 0.14 |
| 11 | 3,666.67 | 3,573.72 | 92.94 | 2.53% | 0.42 |
| 12 | 4,651.90 | 4,511.18 | 140.71 | 3.02% | 0.63 |
| 13 | 2,222.22 | 2,550.21 | -327.99 | -14.76% | -1.47 |
| 14 | 2,077.92 | 2,258.48 | -180.56 | -8.69% | -0.81 |
| 15 | 2,048.19 | 2,027.35 | 20.84 | 1.02% | 0.09 |
| 16 | 3,676.47 | 3,365.34 | 311.14 | 8.46% | 1.39 |

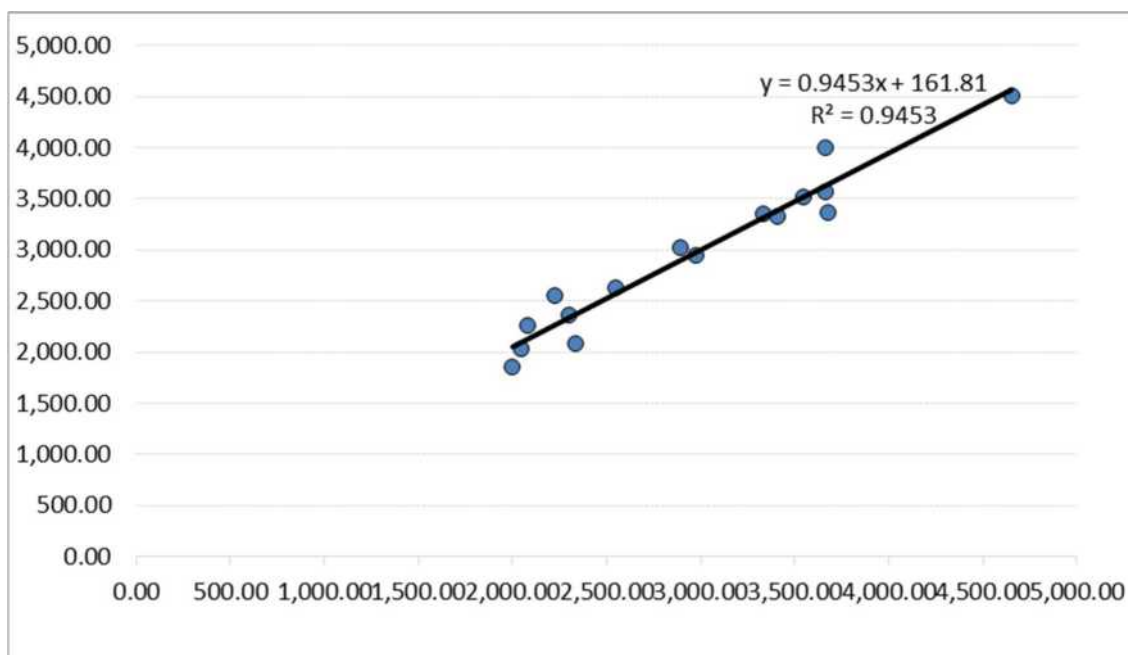
ESTIMADO X RES. / DP



ADERÊNCIA

| Dado | Observado | Estimado |
|------|-----------|----------|
| 1 | 2,545.45 | 2,631.78 |
| 2 | 2,000.00 | 1,848.75 |
| 3 | 2,978.72 | 2,944.21 |
| 4 | 2,333.33 | 2,077.49 |
| 5 | 3,666.67 | 3,998.13 |
| 6 | 3,333.33 | 3,348.82 |
| 7 | 2,894.74 | 3,018.60 |
| 8 | 2,303.37 | 2,358.73 |
| 9 | 3,406.25 | 3,322.82 |
| 10 | 3,544.30 | 3,513.93 |
| 11 | 3,666.67 | 3,573.72 |
| 12 | 4,651.90 | 4,511.18 |
| 13 | 2,222.22 | 2,550.21 |
| 14 | 2,077.92 | 2,258.48 |
| 15 | 2,048.19 | 2,027.35 |
| 16 | 3,676.47 | 3,365.34 |

Obs x Estimado



15.3 Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)

O valor unitário do imóvel resultou em:

Valor imóvel avaliando = Valor unitário paradigma x Área privativa

Valor imóvel avaliando = R\$ 2959.35 /m² x 69.25 m²

Valor imóvel avaliando = R\$ 204.934,98

Será adotado:

Vi = R\$ 204.934,98 (duzentos e quatro mil e novecentos e trinta e quatro reais e setenta e dois centavos), para fevereiro de 2023.

15.4 ESPECIFICAÇÃO PARA AVALIAÇÃO

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

Pode ser definidas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determinam o empenho no trabalho. (...) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a *priori*.

Portanto, aplicando as tabelas 3, 4, 7 e 8 da referida Norma, a avaliação ora realizada se enquadra no Grau II de Fundamentação e, em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ter resultado inferior a 30% (3,5%), a Precisão se enquadra no Grau III, grau máximo de especificação da ABNT NBR 14.653-2 e da Norma IBAPE/SP/2011.

16 CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado de venda do imóvel situada na Rua Antonio Soares Castilho, nº63, bairro Jardim Antártica, de propriedade de **Fabiana Cristina Moizze Batista e Outros**, CPF. nº222.090.228-51, imóvel este descrito nos termos das matrículas nº 127.772 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – SP, num valor avaliado em **R\$ 204.934,98** (duzentos e quatro mil e novecentos e trinta e quatro reais e noventa e oito centavos).

Cabe destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a.

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

17 ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo, que possui 33 (Trinta) folhas impressas nos aversos e rubricadas, estando à última data da e assinada e os seguintes Apêndices, que totalizam o trabalho em 33 (trinta) folhas:

São José do Rio Preto, 06 de Fevereiro de 2023.

Engº Civil: Rogério dos Santos Gonçalves
CREA. SP: 506.221.121-8