

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

Processo 1008971-69.2015.8.26.0506

Parte requerente: CONDOMÍNIO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO

Parte requerida: MARIA LUCILA OLIVEIRA DOS SANTOS

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 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, 25 de abril de 2025.

José Carlos Spinelli Martins

Engenheiro Civil CREA 060.016148.4

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) nº.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 1008971-69.2015.8.26.0506** da 6ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, tendo como parte requerente **COMPANHIA HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO** e como parte requerida **MARIA LUCILA OLIVEIRA DOS SANTOS**.

I – INTRODUÇÃO

1. O objetivo é realizar **avaliação do bem penhorado** nos autos, atendendo respeitável despacho de fls. **532**.

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

<i>I – Introdução</i>	<i>Página 2</i>
<i>II – Descrição do imóvel</i>	<i>Página 2</i>
<i>III - Avaliação</i>	<i>Página 3</i>
IV – CONCLUSÃO	Página 9
<i>ANEXO I – Relação dos imóveis pesquisados</i>	<i>Página 10</i>
<i>ANEXO II – Planta do imóvel</i>	<i>Página 11</i>
<i>FOTOGRAFIAS – Páginas 12 e seguintes</i>	

3. Perícia no local realizada em presença da requerida.

II – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Representação gráfica: Planta do ANEXO 2, localizado conforme Índice.

Representação fotográfica: FOTOS 1 a 8, localizadas conforme Índice.

1. NATUREZA:

Apartamento em conjunto habitacional composto por vários edifícios, nesta cidade e comarca, na localização escrita no item seguinte.

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua Antonio Frederico Ozanam 1345, Bloco 30.A, Apartamento 10-A. Bairro João Rossi, ocupado por edifícios de apartamentos sem elevador realizados pela CDHU. Zona sul da cidade. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo pelas linhas 105 e 902. Distante 200 metros do Novo Mercado da Cidade, 750 metros da UBDS João Rossi, 800 metros do Hospital Estadual e 6.100 metros do centro.

3. DEPENDÊNCIAS (planta no ANEXO 2, localizado conforme Índice):

Sala, dois quartos, um banheiro, cozinha e área de serviço.

Direito a uma garagem, descoberta.

4. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 144.348 no 1º. Cartório de Imóveis (autos, fls. 267).

5. ÁREAS :

Área útil privativa: 42,23 m²

Área comum: 6,25 m².

Área de Avaliação: 48,48 m².

Fração ideal: 1,041666 %.

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Paredes de alvenaria. Forros de laje. Molduras de gesso.

Pisos internos de cerâmica esmaltada. Soleiras de granito.

Azulejos até o teto, com faixas decorativas, na cozinha, área de serviço e banheiro.

Demais paredes pintadas em PVA sobre revestimento de gesso liso.

Esquadrias externas de ferro perfilado, cor branca. Portas internas de madeira, sendo que a porta do banheiro é sanfonada de PVC.

Instalações elétricas embutidas. Tomadas e interruptores do tipo tradicional. Quadro de distribuição com quatro disjuntores. Ventiladores de teto na sala e em um quarto.

No banheiro, uma bacia, um lavatório e um chuveiro em box de vidro temperado. Na cozinha, pia inox com bancada do mesmo material e gabinete de acrílico. Na área de serviço, tanque de cimento.

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Apartamento reformado, com introdução de vários materiais superiores aos originais, como registrado no item 6 anterior. Manchas de umidade nos tetos da cozinha, área de serviço e banheiro. Neste último, decomposição de revestimento emergente. Paredes e pisos em bom estado. Portas de madeira sem verniz. Não há porta na cozinha. Batente da porta do banheiro com pintura avariada. Tanque com uma pequena quebra.

Para efeito de depreciação, será enquadrada na categoria “entre bom e requerendo reparos simples”.

8. EDIFÍCIO ONDE ESTÁ O APARTAMENTO PERICIADO:

O Bloco 30-A, onde está o apartamento periciado, possui as seguintes características:

8.1 – Número de pavimentos:

Quatro, com apartamentos no térreo e nos três pavimentos superiores.

8.2 - Garagens ou vagas de estacionamento:

Parte cobertas e parte descobertas.

8.3 – Circulação vertical:

Por escadas. Não há elevadores.

8.4 – Materiais de construção:

Cobertura de telhas cerâmicas, duas águas.

Paredes de alvenaria. Lajes de concreto armado.

Pisos externos cimentados, com pintura em cor cinza-escuro.

Divisa frontal: Muro rebocado e pintado, gradil de ferros perfilados verticais.

Portão de entrada com este mesmo tipo de material.

Paredes externas rebocadas e pintadas, parte em cor branca e parte em cor cinza, com painéis de tijolos aparentes.

Escadas com guarda-corpos perfilados de ferro.

Caixas d'água na parte superior do edifício, sobre o espaço das escadas.

8.5 – Estado de conservação:

Edificação visivelmente reformada há pouco tempo. Estado correspondente ao “entre bom e requerendo reparos simples”.

III – AVALIAÇÃO

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: localização, área do terreno, área da construção e estado de conservação.

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.

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 da Construção = Área Útil do Apartamento, em metros quadrados.

2.2 – Estado de Conservação: Para representar numericamente esta variável, usa-se a 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 de Heidecke*:

Estado de conservação	Coeficiente “C”
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
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.

O conjunto João Rossi, tendo já 30 a 40 anos de idade aparente, tem hoje apartamentos com diversos padrões de acabamento e diversos estados de conservação. Assim, o que estamos definindo como *estado de conservação*, embora assim chamado, na realidade está levando em conta, ao mesmo tempo, o *estado em si*, o *tipo de acabamento* e as *melhorias do apartamento*. Isto porque tudo isso englobado valoriza de maneira diferente cada um dos apartamentos, seja amostra ou objeto.

3. TABELA DE DADOS

Esta tabela será uma **transcrição parcial dos dados do ANEXO 1**, porém com as seguintes inserções e adaptações:

3.1 – Em lugar do **estado de conservação**, escrito com palavras no ANEXO 1, será colocado o seu respectivo *Coefficiente “C”* ou **“Coeficiente de Estado”**, conforme explicação dada logo atrás no sub-item 2.2.

3.2 – Na coluna **“Valor”**, as amostras *em oferta* serão *multiplicadas por 0,9* (desconto de 10%), porque o fechamento dos negócios costuma se dar a *valores inferiores ao inicialmente pedidos*.

Segue-se a Tabela de Dados:

Amostra	Área de construção m2	Coeficiente de estado de conservação	Valor R\$
1	42,00	0,0809	110.000,00
2	42,00	0,1810	90.000,00
3	42,00	0,0809	130.000,00
4	42,00	0,3320	110.000,00
5	42,00	0,1810	104.000,00
6	47,00	0,1810	126.000,00
7	45,00	0,1810	117.000,00
8	52,00	0,0809	126.000,00
9	42,00	0,0809	117.000,00
10	43,00	0,0809	114.300,00
11	48,00	0,0809	108.000,00
12	42,00	0,0809	135.000,00
13	42,00	0,1810	99.000,00
14	52,00	0,0809	117.000,00
15	42,00	0,0809	108.000,00
16	42,00	0,0809	126.000,00
17	44,00	0,1810	112.500,00
18	42,00	0,1810	99.000,00
19	49,00	0,0809	122.400,00
20	45,00	0,3320	126.000,00
21	45,00	0,0809	144.000,00

4. PRIMEIRA 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.

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

$$\begin{aligned} \text{Valor de Avaliação} &= 1/(\\ &+ 0,00000602615 \\ &+ 0,0001583380 / \text{Área de Construção} \\ &- 0,0000000983 / \text{Estado Conservação}) \end{aligned}$$

5. PRIMEIRO CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

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

Área de Construção = Área útil do apartamento (Capítulo II deste laudo): 42,23 m².

Estado de Conservação: Entre bom e requerendo reparos simples (Capítulo II deste laudo), cujo Coeficiente “C” na Tabela de Heidecke (item 2.3 atrás) é igual a 0,0809.

$$\begin{aligned} \text{Valor De Avaliação} &= 1/(\\ &+ 0,00000602615 \\ &+ 0,0001583380 / 42,23 \\ &- 0,0000000983 / 0,0809 = 116.817,24 \end{aligned}$$

6. PRIMEIRA VERIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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 percentual
1	110.000,00	116.537,72	-6.537,72	-5,94 %
2	90.000,00	108.073,50	-18.073,50	-20,08 %
3	130.000,00	116.537,72	13.462,27	10,35 %
4	110.000,00	105.263,21	4.736,78	4,30 %
5	104.000,00	108.073,50	-4.073,50	-3,91 %
6	126.000,00	112.970,05	13.029,94	10,34 %
7	117.000,00	111.090,96	5.909,03	5,05 %
8	126.000,00	127.292,51	-1.292,51	-1,02 %
9	117.000,00	116.537,72	462,27	0,39 %
10	114.300,00	117.740,70	-3.440,70	-3,01 %
11	108.000,00	123.309,60	-15.309,60	-14,17 %
12	135.000,00	116.537,72	18.462,27	13,67 %
13	99.000,00	108.073,50	-9.073,50	-9,16 %
14	117.000,00	127.292,51	-10.292,51	-8,79 %
15	108.000,00	116.537,72	-8.537,72	-7,90 %
16	126.000,00	116.537,72	9.462,27	7,50 %
17	112.500,00	110.112,75	2.387,24	2,12 %
18	99.000,00	108.073,50	-9.073,50	-9,16 %
19	122.400,00	124.341,79	-1.941,79	-1,58 %
20	126.000,00	108.123,71	17.876,28	14,18 %
21	144.000,00	120.054,03	23.945,96	16,62 %

Verifica-se aqui que uma das amostras – Amostra 2 – acusou uma diferença entre *valor de avaliação calculado pela equação* e *valor real da pesquisa* um pouco superior a 20% (número vermelho). *Desabilita-se* assim esta amostra e *procura-se uma nova equação*.

7. SEGUNDA EQUAÇÃO INFERENCIAL

Volta-se à Tabela de Dados, desconsiderando a Amostra 2. E entra-se novamente no aplicativo com essa tabela, para que seja procurada uma segunda equação inferencial. Desta feita, a equação resultante é a seguinte:

$$\text{Valor De Avaliação} = 1/(\begin{aligned} &+0,00000654743 \\ &+0,000121665 / \text{Área de Construção} \\ &-0,000000075471 / \text{Estado Conservação}) \end{aligned}$$

8. SEGUNDO CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Da mesma forma como foi feito antes, **inserirmos os valores das VARIÁVEIS do imóvel OBJETO** agora nesta segunda equação:

$$\text{Valor De Avaliação} = 1/(\begin{aligned} &+0,00000654743 \\ &+0,000121665 / 42,23 \\ &-0,000000075471 / 0,0809 = 117.708,59. \end{aligned}$$

Como se observa, a diferença é muito pequena (117.708,59 contra 116.817,24). Quase nem seria necessária a segunda procura de equação. Mas em nome da correção do trabalho, manter-se-á a alteração, adotando-se então o valor 117.508,59.

O valor final da avaliação fica sendo portanto R\$ 117.508,59.
Arredondando, **R\$ 117.500,00.**

9. SEGUNDA VERIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Repete-se agora a verificação da avaliação de maneira semelhante à explicada no item 6 anterior, usando os resultados obtidos com a segunda equação:

Amostra	Valor obtido na pesquisa de mercado	Valor calculado pela equação	Diferença	Diferença porcentual
1	110.000,00	117.490,41	-7.490,41	-6,80 %.
3	130.000,00	117.490,41	12.509,58	9,62 %.
4	110.000,00	108.496,35	1.503,64	1,36 %.
5	104.000,00	110.775,63	-6.775,63	-6,51 %.
6	126.000,00	114.690,90	11.309,09	8,97 %.
7	117.000,00	113.197,25	3.802,74	3,25 %.
8	126.000,00	125.718,82	281,17	0,22 %.
9	117.000,00	117.490,41	-490,41	-0,41 %.
10	114.300,00	118.427,76	-4.127,76	-3,61 %.
11	108.000,00	122.710,91	-14.710,91	-13,62 %.
12	135.000,00	117.490,41	17.509,58	12,97 %.
13	99.000,00	110.775,63	-11.775,63	-11,89 %.
14	117.000,00	125.718,82	-8.718,82	-7,45 %.
15	108.000,00	117.490,41	-9.490,41	-8,78 %.
16	126.000,00	117.490,41	8.509,58	6,75 %.
17	112.500,00	112.415,33	84,66	0,07 %.
18	99.000,00	110.775,63	-11.775,63	-11,89 %.
19	122.400,00	123.494,81	-1.094,81	-0,89 %.
20	126.000,00	110.818,30	15.181,69	12,04 %.
21	144.000,00	120.218,11	23.781,88	16,51 %.

Observa-se que: a) agora, em nenhuma das amostras a diferença entre valor de avaliação calculado pela equação e valor real da pesquisa foi superior a 20%; b) em 13 dessas amostras essa diferença não chegou nem a 10%. Isso nos permite deduzir que a equação representou realmente o comportamento do mercado e a avaliação pode ser considerada confiável.

IV – CONCLUSÃO

Transcrevendo o resultado do item **8** do Capítulo **III** anterior, temos:

Valor final da avaliação: **R\$ 117.500,00**
(cento e dezessete mil e quinhentos reais).

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 25 de abril de 2025.

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 - RELAÇÃO DE AMOSTRAS

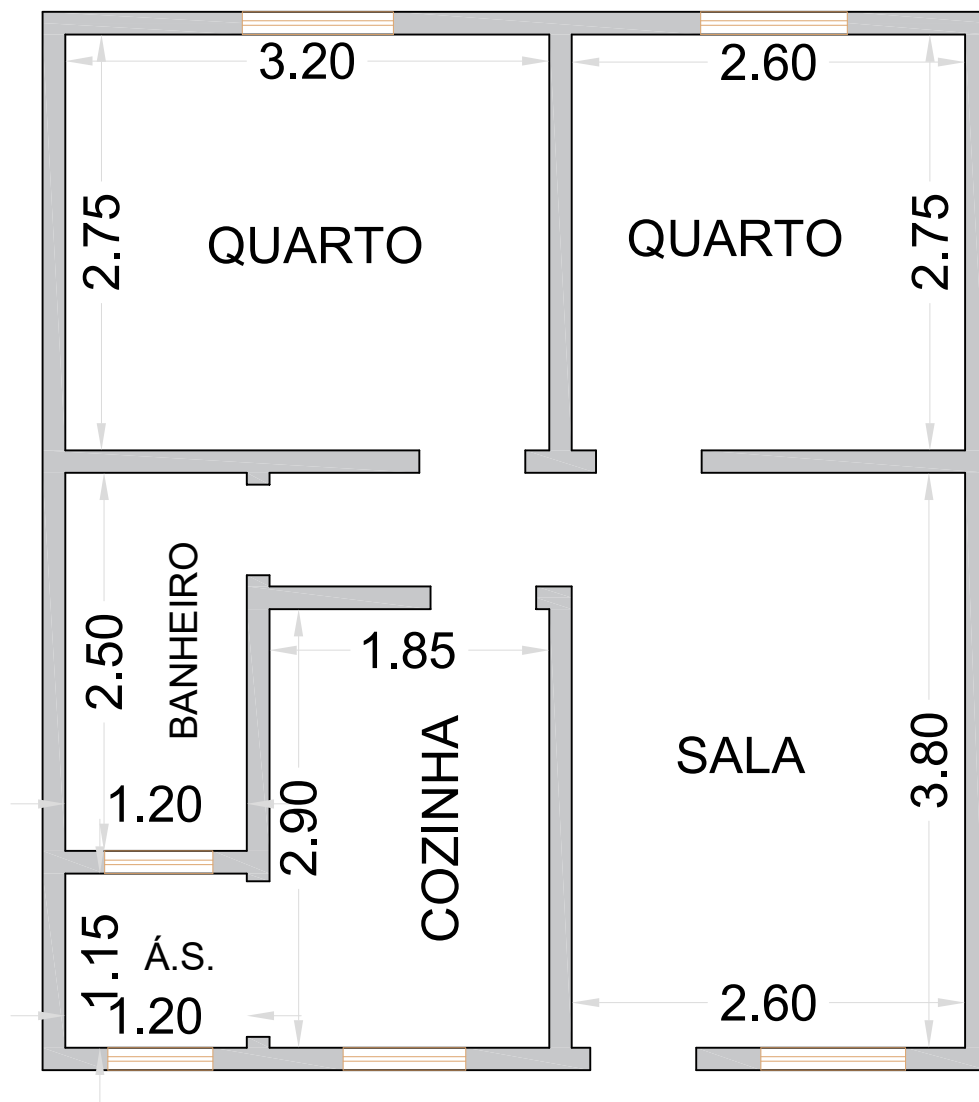
Amostra	Bairro ou Condomínio	Identificação	Fonte de informação	Valor	Estágio de negociação	Área de Construção (Área Útil)	Estado de conservação
	1	2	3	4	5	6	7
1	João Rossi	Rua da Creche 255.B	Gedione, Sídica	110.000,00	Concretizado	42,00	Emtre bom e reparos simples
2	João Rossi	Rua Frederico Ozanam 1345 Bloco 30.B	Neusa, ex-sídica, bloco 30B	90.000,00	Concretizado	42,00	Requer reparos simples
3	João Rossi	Rua da Creche, Bloco 270-F.	Sra. Angelina, moradora do Ap.22A	130.000,00	Concretizado	42,00	Emtre bom e reparos simples
4	João Rossi	Rua Antonio Rodrigues de Almeida 516 Ap.20B	Sra. Neusa, ex-sídica.	110.000,00	Concretizado	42,00	Reparos simples a importantes
5	João Rossi	Rua Antonio Frederico Ozanam 1245 - Ap.40A	Sra. Neusa, ex-sídica.	104.000,00	Concretizado	42,00	Requer reparos simples
6	João Rossi	Av. Lígia Latuf Salomão 265	Andrade Menezes AP5569	140.000,00	Oferta	47,00	Requer reparos simples
7	João Rossi	Av. Lígia Latuf Salomão	Dinardi Imóveis AP16280	130.000,00	Oferta	45,00	Requer reparos simples
8	João Rossi	Rua Antonio Rodrigues de Almeida	Pazotti Imóveis AP0447	140.000,00	Oferta	52,00	Emtre bom e reparos simples
9	João Rossi	Rua Antonio Rodrigues de Almeida	Connect Imóveis AP5310	130.000,00	Oferta	42,00	Emtre bom e reparos simples
10	João Rossi	Rua da Fazenda	Connect Imóveis AP 3533	127.000,00	Oferta	43,00	Emtre bom e reparos simples
11	João Rossi	Av. Lygia Latuf Salomão	Connect Imóveis AP5351	120.000,00	Oferta	48,00	Emtre bom e reparos simples
12	João Rossi	Rua Antonio Rodrigues de Almeida	Ambar Imóveis AP4419	150.000,00	Oferta	42,00	Emtre bom e reparos simples
13	João Rossi	Rua da Pedreira	Andrade Menezes AP10948	110.000,00	Oferta	42,00	Requer reparos simples
14	João Rossi	Av. Lygia Latuf Salomão 375A	Imovan Imóveis V9519	130.000,00	Oferta	52,00	Emtre bom e reparos simples
15	João Rossi	Rua Antonio Rodrigues de Almeida	Índice Imóveis 31448	120.000,00	Oferta	42,00	Emtre bom e reparos simples
16	João Rossi	Rua da Fazenda	Imobiliária Trade AP9424	140.000,00	Oferta	42,00	Emtre bom e reparos simples
17	João Rossi	Avenida Independência	Andrade Menezes AP3269	125.000,00	Oferta	44,00	Requer reparos simples
18	João Rossi	Rua Antonio Frederico Ozanam	Andrade Menezes AP7763	110.000,00	Oferta	42,00	Requer reparos simples
19	João Rossi	Rua da Pedreira	Canah Imóveis 28865	136.000,00	Oferta	49,00	Emtre bom e reparos simples
20	João Rossi	Rua da Creche	Pazotti Imóveis AP0324	140.000,00	Oferta	45,00	Reparos simples a importantes
21	João Rossi	Rua Antonio Rodrigues de Almeida 260 (Condomínio Beija Flores)	Habiteto Imóveis AP0678	160.000,00	Oferta	45,00	Emtre bom e reparos simples

ANEXO 2

fls. 604

PLANTA DO APARTAMENTO PERICIADO

ESCALA 1:50



FOTOGRAFIAS



FOTO 1

Vista frontal do condomínio, bloco onde está o apartamento periciado.



FOTO 2

Parte externa do condomínio, fachadas, escada e piso.



FOTO 3
Vista externa das garagens



FOTO 4
Detalhe das garagens



FOTO 5
Porta de entrada do apartamento, número 10-A



FOTO 6
Sala do apartamento



FOTO 7
Cozinha do apartamento



FOTO 8
Área de serviço



FOTO 9
Banheiro do apartamento

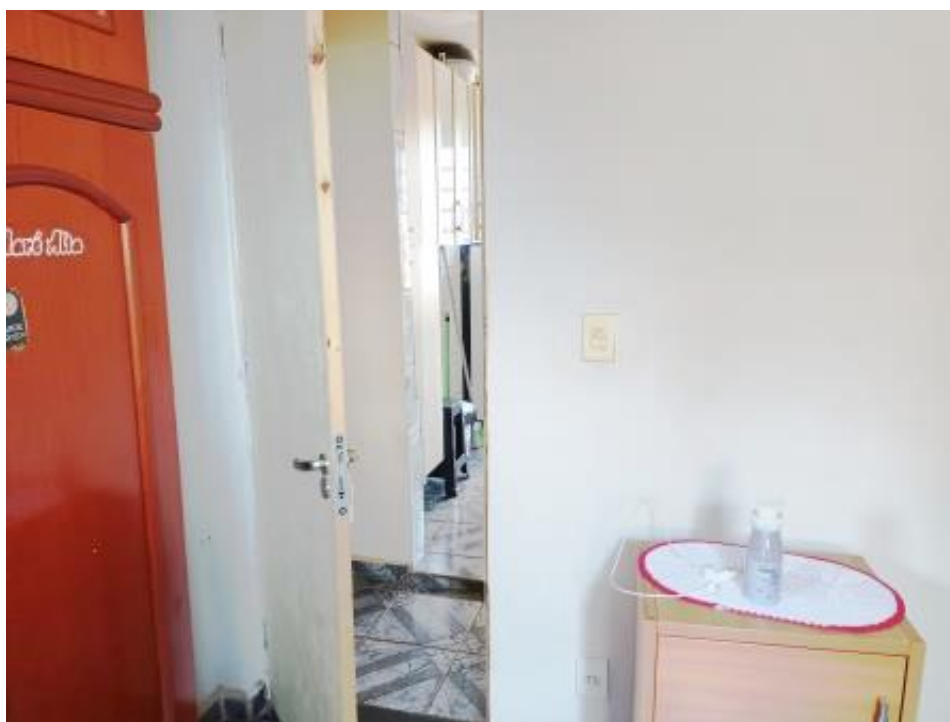


FOTO 10
Um dos quartos do apartamento.