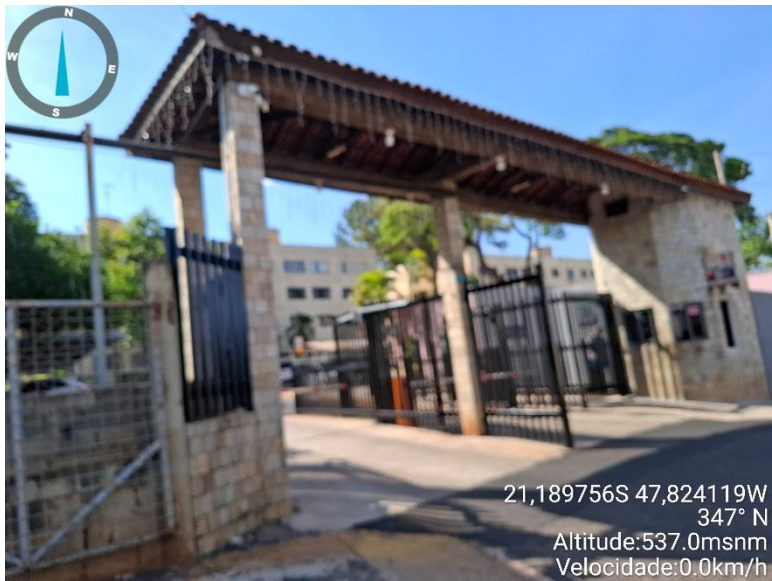


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	1021514-31.2020.8.26.0506
Ação / Classe:	Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais
Requerente:	Cond. Dom Manoel da Silveira D’Elboux Setor B
Requerido:	Giuseppe Scalese Filho e outro

Referência: Fevereiro / 2026

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	8
4	AValiação	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	9
4.2	Diagnóstico de mercado	9
4.3	Grau de fundamentação e precisão	10
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	12
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
6	CONCLUSÃO	14
7	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	15
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO.....	19

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

2ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto.

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 31 (Bloco 22-B) do Conjunto Habitacional Cond. Dom Manoel da Silveira D'Elboux, localizado na Avenida 1º de Maio, nº 1386, no Bairro Vila Virgínia, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 109.192 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
			Com elevador	3,562	3,958
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
		1.3.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.3.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551

Avaliando (Pa) = Padrão Simples (sem elevador) Limite Médio = 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 (Vila Virgínia) e mesmo Conjunto Habitacional, 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 vistoria de constatação, conforme agendamento pericial nos autos, no dia 28 de novembro de 2025, às 15h30, porém, não havia ninguém no local para proporcionar a abertura do imóvel avaliando. Foram realizadas tratativas junto a portaria (Sr. Divar – 39142787). 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, informações colhidas e documentações fornecidas.

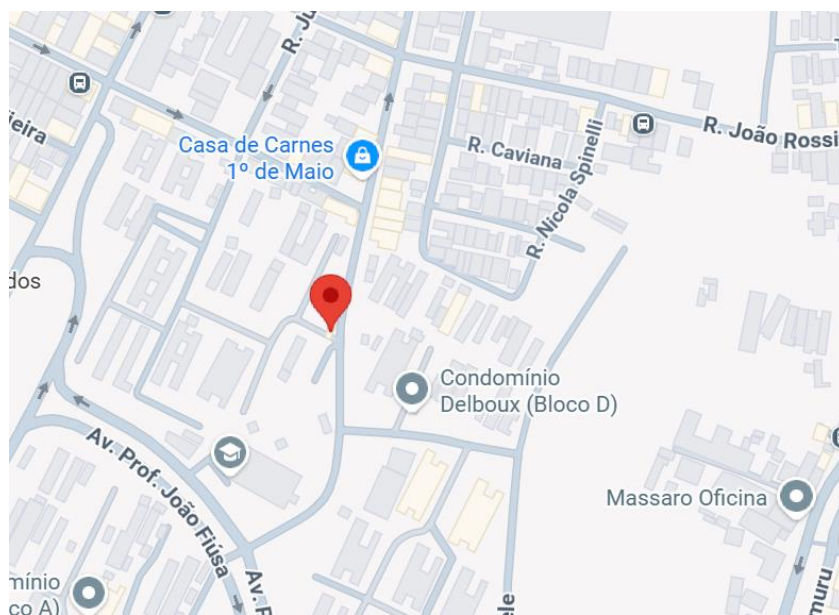
3.1 Caracterização da região

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

O bairro Vila Virgínia, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

De acordo com a matrícula nº 109.192 do 1º C.R.I. local, o apartamento avaliando possui área útil privativa de 55,08 m², utilizada para efeito de cálculo avaliatório.



Coordenadas Geográficas: -21.189666, -47.824191

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;
- Matrícula nº 109.102 do 1º Cartório de Registro de imóveis.

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 fevereiro de 2026.

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	2
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\$ 2.176,57

Valor máximo:
R\$ 2.469,01

Cálculo da Amplitude:
R\$ 292,44

Amplitude / Média Aritmética:
13%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no Anexo II, bem como em concordância com a ABNT NBR 14653-2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão

4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

Endereço	Avenida 1 de Maio, nº. 1386 - Apto. nº 31 – Bloco 22-B
Edifício	Conjunto Habitacional Cond. Dom Manoel da Silveira D’Elboux
Bairro	Vila Virgínia
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula nº	109.192 do 1º CRI local

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m ²)	VU (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
55,08	2.322,79	127.939,27	128.000,00
R\$ 128.000,00			
CENTO, VINTE E OITO MIL REAIS			

Referência: fevereiro / 2026

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\$ 128.000,00

(Cento, vinte e oito mil reais)

Referência: Fevereiro / 2026

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 21 (vinte e uma) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 18 de fevereiro de 2026

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 Av. 1º de Maio

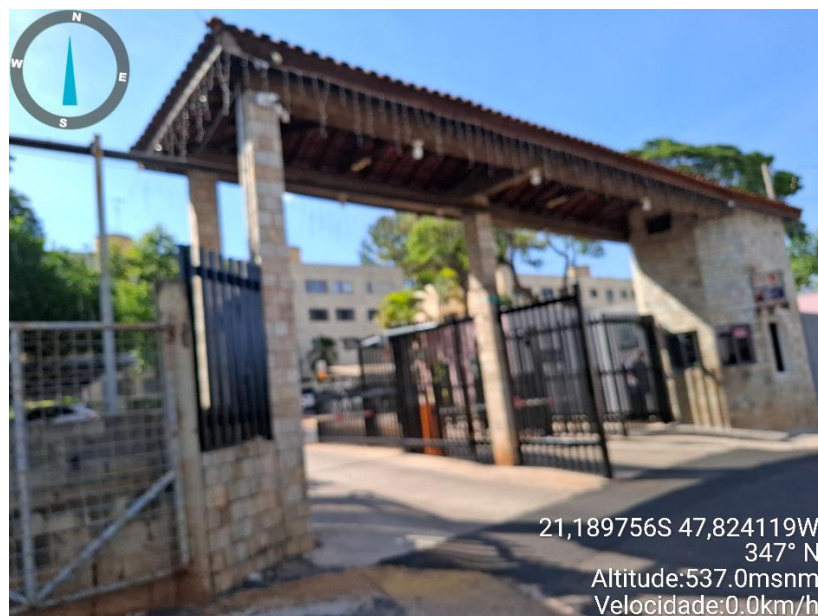


Foto 2 - Vista da entrada principal - Portaria



Foto 3 - Vista da placa de identificação do logradouro – R. 1º de Maio, 1386



Foto 4 - Vista do bloco do imóvel objeto

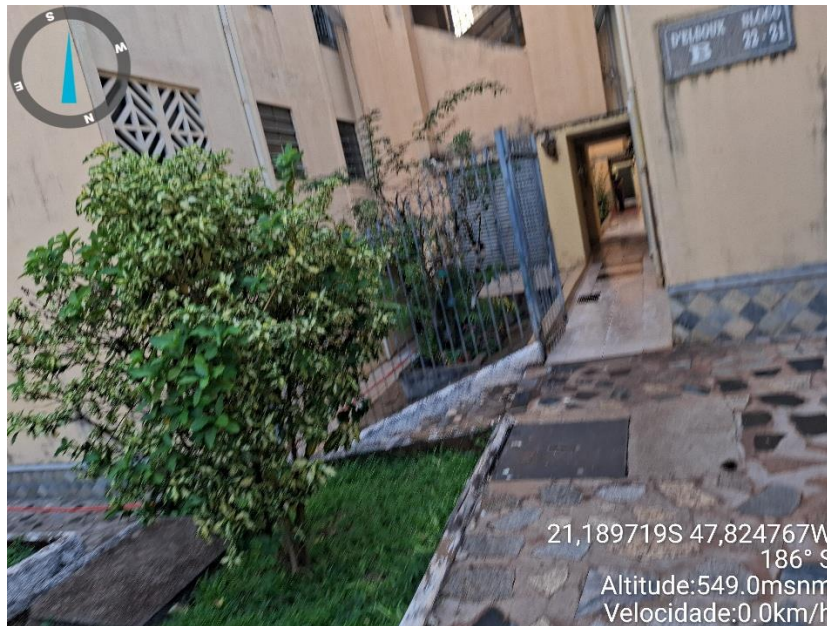


Foto 5 - Vista geral do bloco avaliando



Foto 6 - Vista frontal apartamento em avaliação



Foto 7 - Identificação do apartamento em análise



Foto 8 - Vista geral externa do bloco 22-B

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Rua Catedral Leme, 266 - Cód. 9394 - Vila Virgínia - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-55m2-venda-RS130000-id-2822550426/?source=ranking%2Crp
	Área Privativa: 55 m ²
	Fonte: Imob. Canah Ltda.
	Contato: (16) 3237-8100
	Valor ofertado: R\$ 130.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Rua Catedral Leme, 266 - Cód. AP10007 - Vila Virgínia - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-55m2-venda-RS140000-id-2713497019/?source=ranking%2Crp
	Área Privativa: 55 m ²
	Fonte: Andrade & Menezes Neg. Imob.
	Contato: (16) 3635-6858
	Valor ofertado: R\$ 140.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: - Cód. V181610 - Vila Virgínia - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-55m2-venda-RS160000-id-2730314827/?source=ranking%2Crp
	Área Privativa: 55 m ²
	Fonte: Lago Imóveis
	Contato: (16) 3211-8330
	Valor ofertado: R\$ 160.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Avenida Primeiro de Maio, 1386 - Cód. AP2817 - Vila Virgínia - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-55m2-venda-RS150000-id-2520640686/?source=ranking%2Crp
	Área Privativa: 55 m ²
	Fonte: Rossini Neg. Imob.
	Contato: (16) 99155-1501
	Valor ofertado: R\$ 150.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Avenida Primeiro de Maio, 1386 - Cód. 5772 - Vila Virgínia - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-50m2-venda-RS130000-id-2804690465/?source=ranking%2Crp
	Área Privativa: 55 m ²
	Fonte: Ambar Empreendimento Imob.
	Contato: (16) 3911-5001
	Valor ofertado: R\$130.000,00

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

	A Privativa (m²)	A. Homog.	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneizado
AVALIANDO	55,08	55	3,533	100	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	55	55	3,533	100	R\$ 130.000,00	R\$ 2.363,64	0,9	R\$2.127,27	-0,77	0	0	R\$ 2.126,50
ELEM. 2	55	55	3,533	100	R\$ 140.000,00	R\$ 2.545,45	0,9	R\$2.290,91	-0,83	0	0	R\$ 2.290,08
ELEM. 3	55	55	3,533	100	R\$ 160.000,00	R\$ 2.909,09	0,9	R\$2.618,18	-0,95	0	0	R\$ 2.617,23
ELEM. 4	55	55	3,533	100	R\$ 150.000,00	R\$ 2.727,27	0,9	R\$2.454,55	-0,89	0	0	R\$ 2.453,65
ELEM. 5	55	55	3,533	100	R\$ 130.000,00	R\$ 2.363,64	0,9	R\$2.127,27	-0,77	0	0	R\$ 2.126,50

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento Nº	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação Amostra
1	55	2127,27	R\$ 2.126,50	2126,50
2	55	2290,91	R\$ 2.290,08	2290,08
3	55	2618,18	R\$ 2.617,23	2617,23
4	55	2454,55	R\$ 2.453,65	2453,65
5	55	2127,27	R\$ 2.126,50	2126,50

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 2.322,79
Desvio Padrão	213,28
Coef. de Variação	9%
Limite inferior	1625,953
Limite superior	3019,627

Resultado Final após saneamento da Pesquisa:	
Média Saneada:	2322,79
Desvio Padrão	213,28
Coef. de Variação	9%
Valor Unitário (R\$/m²)	2322,79
Valor do Imóvel Objeto	R\$ 127.939,27