

# Diogenes Alberto Castro

Engenheiro Civil

**EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – S.P.**

**Proc. nº 0031870-39.2019.8.26.0506**

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**, engenheiro CREA nº 060178498-7, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, processo em trâmite nesta R. Vara e Cartório do 10º Ofício, após ter elaborado o **Laudo Técnico Pericial**, vem respeitosamente à presença de V.Ex<sup>a</sup>., requerer que seja juntado aos autos.

**HONRADO PELA NOMEAÇÃO!**

Termos em que,  
P. Deferimento

Ribeirão Preto, 30 de dezembro de 2020

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**  
CREA nº 0601784987-SP

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 0031870-39.2019.8.26.0506
Ação:	Ação de Cumprimento de Sentença
Exequente:	Ultrapan Indústria e Comércio Ltda.
Executado:	Elizabeth Petersen Coelho Barbosa Lima e outros

Referência: Dezembro/2020

## 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	<b>Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):</b> .....	5
2.2.2	<b>Fator de Padrão Construtivo (Fp):</b> .....	5
2.2.3	<b>Fator de transposição:</b> .....	6
2.2.4	<b>Fator de área:</b> .....	6
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i> .....	7
3.1	Caracterização da região .....	7
3.2	Caracterização do terreno .....	8
3.3	Documentação utilizada.....	9
4	AVALIAÇÃO .....	9
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados .....	9
4.2	Diagnóstico de mercado.....	10
4.3	Grau de fundamentação e precisão .....	11
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando .....	13
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	14
6	CONCLUSÃO .....	15
7	ENCERRAMENTO .....	15
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	16
	ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO .....	26
	ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....	30

## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 Identificação do solicitante

10ª 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 imóvel residencial e comercial 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, localizado na Rua Pernambuco, nº 2248, no Bairro Vila Tamandaré, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 52.145 no 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

## 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 “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE-SP em 2019.

Para Imóveis Residenciais:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 -Residencial	1.1 - Barraco	1.1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 - Casa	1.2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,919	0,07	1,221
		1.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 4,843		

Avaliando (Pa) = Padrão Médio Limite Médio

Estado do avaliando = Estado D (reparos simples)

Depreciação pelo Método Ross-Heidecke – Depreciação Física  
 $Kd = 0,7553$  (Anexo II – Memória de Cálculos e Anexo III – Tabelas Auxiliares)

### 2.2.3 Fator de transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do Avaliador;

ELEMENTOS	NOTAS DE LOCALIZAÇÃO
Elemento 1	95
Elemento 2	95
Elemento 3	100
Elemento 4	95
Elemento 5	95
Avaliando	95

### 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:

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,25}$$

\* quando a razão for inferior a 30%

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando ou paradigma}) ^{0,125}$$

\* quando a razão for superior a 30%

### 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 no dia 08 de outubro de 2020, às 16h00, oportunidade na qual o Sr. Jovelino Barbosa Lima Filho, portador do celular (16) 99281-1316, permitiu a vistoria interna no imóvel avaliando, oportunidade em que foram feitas as fotos que ilustram este laudo de avaliação (vide “Anexo I”).

#### 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 Tamandaré, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.



### 3.3 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 23.785 (Anexo IV).

## 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 dezembro de 2020.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída 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:** Médio;
- b) **Absorção pelo mercado:** Demorada;
- c) **Número de ofertas:** Médio;
- d) **Nível de demanda:** Médio.

### 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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3

**Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores conforme NBR 14.653-2 da ABNT**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### Tabela de Grau de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30 %	Menor ou igual a 40 %	Menor ou igual a 50 %

**Nível de Precisão**

**Valor mínimo:**

R\$ 1.944,18

**Valor máximo:**

R\$ 2.056,74

**Cálculo da Amplitude:**

R\$ 112,56

**Amplitude / Média Aritmética:**

6%

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	Rua Pernambuco, nº 2248
Bairro	Vila Tamandaré
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	52.145 (2º C.R.I)

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
166,89	2000,46	333.856,77	335.000,00
<b>R\$ 335.000,00</b>			
<b>TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS</b>			

**Ref. : Dezembro/ 2020**

## 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\$ 335.000,00**

*(Trezentos e trinta e cinco mil reais)*

***Referência: dezembro/2020***

## 7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 30 (trinta) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 29 de dezembro 2020

**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** - Frente do imóvel avaliando



**Foto 2** - Numeração predial do imóvel avaliando



**Foto 3 - Logradouro**



**Foto 4 - Outra vista do logradouro**



**Foto 5 - Vista da entrada da residência**



**Foto 6 - Vista da lateral esquerda do imóvel**



**Foto 7** - Vista do fundo do imóvel



**Foto 8** - Vista do imóvel avaliando



**Foto 9 - Vista da sala do imóvel avaliando**



**Foto 10 - Vista do Dormitório**



**Foto 11 - Vista da Suíte**



**Foto 12 - Vista do Banheiro Privativo**



**Foto 13** - Vista do banheiro social



**Foto 14** - Vista da copa/cozinha



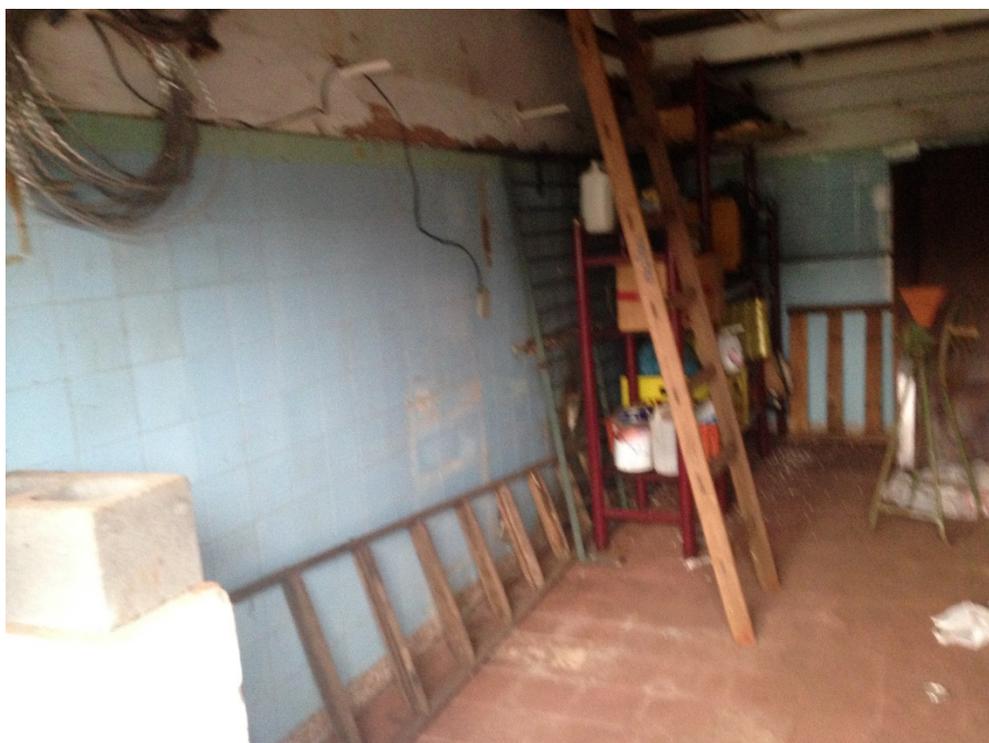
**Foto 15 - Outra vista da Copa/Cozinha**



**Foto 16 - Vista da parte comercial do imóvel avaliando**



**Foto 17** - Vista do depósito



**Foto 18** - Vista do salão comercial



**Foto 19** - Outra vista do salão comercial



**Foto 20** - Vista do teto/laje do salão comercial

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO

### Descrição dos Elementos Comparativos:

#### ELEMENTO 1:

	<p>Endereço: Rua Doutor Roberto Mange – Vila Tamandaré - Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área terreno: 440 m<sup>2</sup></p> <p>Área construída: 274 m<sup>2</sup></p> <p>Contato: Mundial Imóveis Ltda.</p> <p>Telefone: (16) 3514-4000</p> <p>Valor ofertado: R\$ 580.000,00</p>
--	---

#### ELEMENTO 2:

	<p>Endereço: Rua Pernambuco, Vila Tamandaré, COD V17172 – Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área terreno: 252 m<sup>2</sup></p> <p>Área construída: 214,3 m<sup>2</sup></p> <p>Contato: Sonia e Ramalho Imóveis Ltda.</p> <p>Telefone: (16) 99127-7045</p> <p>Valor ofertado: R\$ 535.000,00</p>
---	---

ELEMENTO 3:

	<p>Endereço: Av. Saúde – Campos Elíseos - Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área terreno: 90 m<sup>2</sup></p> <p>Área construída: 130 m<sup>2</sup></p> <p>Contato: Santa Maria Tem Negócios Imobiliários</p> <p>Telefone: (16) 3505-6000</p> <p>Valor ofertado: R\$ 350.000,00</p>
---	---

ELEMENTO 4:

	<p>Endereço: Vila Tamandaré, Cód V14573, Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área terreno: 440 m<sup>2</sup></p> <p>Área construída: 239,85 m<sup>2</sup></p> <p>Contato: Índice Imóveis Ltda.</p> <p>Telefone: (16) 3913-0500</p> <p>Valor ofertado: R\$580.000,00</p>
--	--

ELEMENTO 5:

	<p>Endereço: R. Pernambuco – Vila Tamandaré – Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área terreno: 250 m<sup>2</sup></p> <p>Área construída: 120 m<sup>2</sup></p> <p>Contato: Pyramid Imóveis Ltda.</p> <p>Telefone: (16) 99192-8888</p> <p>Valor ofertado: R\$ 300.000,00</p>
---	---

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

	A const. (m2)	A. comple	A. Homog.	Estado	Idade	Kd	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)
AVALIANDO	134,88	32,01	166,89	D	25	0,7553	2,154	95	-
ELEM. 1	274	0	274	D	20	0,7919	2,154	95	R\$ 580.000,00
ELEM. 2	214,3	0	214,3	D	20	0,7919	2,355	95	R\$ 535.000,00
ELEM. 3	130	0	130	D	15	0,8470	2,154	100	R\$ 350.000,00
ELEM. 4	238,85	0	238,85	D	25	0,7553	2,656	95	R\$ 580.000,00
ELEM. 5	120	0	120	D	20	0,7919	2,154	95	R\$ 300.000,00

Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m2)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogenizado
-	-	-	-	-	-	-	-	-
R\$ 580.000,00	R\$ 2.116,79	0,9	R\$1.905,11	251,39	-88,14	0	0	R\$ 2.068,36
R\$ 535.000,00	R\$ 2.496,50	0,9	R\$2.246,85	144,934	-103,96	-191,769	0	R\$ 2.096,06
R\$ 350.000,00	R\$ 2.692,31	0,9	R\$2.423,08	-146,693	-262,49	0	-121,15	R\$ 1.892,74
R\$ 580.000,00	R\$ 2.428,30	0,9	R\$2.185,47	204,919	0,00	-413,067	0	R\$ 1.977,32
R\$ 300.000,00	R\$ 2.500,00	0,9	R\$2.250,00	-178,093	-104,10	0	0	R\$ 1.967,81

**Tabela resumo dos valores unitários homogeneizados:**

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENIZADOS				
Elemento No	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação Amostra
1	274	R\$ 1.905,11	R\$ 2.068,36	R\$ 2.068,36
2	214,3	R\$ 2.246,85	R\$ 2.096,06	R\$ 2.096,06
3	130	R\$ 2.423,08	R\$ 1.892,74	R\$ 1.892,74
4	238,85	R\$ 2.185,47	R\$ 1.977,32	R\$ 1.977,32
5	120	R\$ 2.250,00	R\$ 1.967,81	R\$ 1.967,81

**Resultado Preliminar da Pesquisa**

Média Aritmética	2.000,46
Desvio Padrão	82,09
Coef. de Variação	4%
Limite inferior	1400,32
Limite superior	2600,59

**Resultado Final após saneamento da Pesquisa:**

Média Saneada:	2000,46
Desvio Padrão	82,0902337
Coef. de Variação	4%

**Vu = R\$ 2000,46 /m2 x mês**

Sendo assim, o valor do imóvel avaliando é calculado através da seguinte equação:

**Valor do Imóvel = Vu homogeneizado x Área homogeneizada do imóvel avaliando**

**Valor do Imóvel = R\$ 2.000,46 x 166,89 m<sup>2</sup>**

**∴ Valor do Imóvel = R\$ 333.856,77**

**Valor do Imóvel Avaliando em Números Redondos: R\$ 335.000,00**

## ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL

09/10/2020

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE RIBEIRÃO PRETO**

Secretaria da Fazenda

### Certidão de Valor Venal

#### CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

**Cadastro:** 23785

**Inscrição Cadastral:** 423-54-90-3

**Endereço:** RUA PERNAMBUCO , Nº 2248

**Quadra:** 0044

**Lote:** 13 P/14

**Loteamento:** VL TAMANDARE

Áreas / Tipo / Padrão		Valor Venal (R\$)
Terreno	346,50	141.624,94
Principal	101,68 / 1 / 3	42.726,95
Secundário I	33,20 / 3 / 3	12.555,57
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário IV	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário V	0,00 / 0 / 0	0,00
Complementar	32,01	8.070,36
De Lazer	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 204.977,82

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/fazenda/certidao-valor-venal>

1/2