

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 10ª. Vara Cível da Comarca de  
Ribeirão Preto / SP

Proc.: 0040841-18.2016.8.26.0506

**AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**Diogenes Alberto Castro**, Engenheiro Civil, CREA/SP nº. 0601784987, IBAPE/SP nº. 648, Perito Judicial nomeado nos autos da **Ação de Cumprimento de Sentença**, proposta pelo Condomínio Residencial Alto da Boa Vista, contra **Nelson Cintra Faria Filho e outro**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Lauda Técnico Pericial de Avaliação de Imóvel**, requerendo juntada aos autos, colocando-se, desde logo, à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ribeirão Preto, 26 de fevereiro de 2020.

**Diogenes Alberto Castro**  
CREA/SP nº. 0601784987  
IBAPE/SP nº. 648

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 52pdsydv.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ÍNDICE

|    |   |                                  |    |    |
|----|---|----------------------------------|----|----|
| 01 | - | ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO     | PG | 03 |
| 02 | - | FINALIDADE DA AVALIAÇÃO          | PG | 03 |
| 03 | - | SOLICITANTE                      | PG | 03 |
| 04 | - | PROPRIETÁRIO                     | PG | 03 |
| 05 | - | DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS | PG | 03 |
| 06 | - | VALOR APURADO E DATA BASE        | PG | 04 |
| 07 | - | CONSIDERAÇÕES INICIAIS           | PG | 05 |
| 08 | - | VISTORIA                         | PG | 06 |
| 09 | - | METODOLOGIA                      | PG | 08 |
| 10 | - | DIAGNÓSTICO DE MERCADO           | PG | 11 |
| 11 | - | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO       | PG | 12 |
| 12 | - | AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO         | PG | 17 |
| 13 | - | ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO         | PG | 19 |

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS DOS VALORES DE VENDA

ANEXO III – TABELAS AUXILIARES

ANEXO IV – IMPLANTAÇÃO DO PRÉDIO NA QUADRA

CONSIDERAÇÕES:

Este avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por Condomínio Residencial Alto da Boa Vista contra Nelson Cintra Faria Filho e outro, em trâmite perante a 10ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRP20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRP20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRP23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 52pdsydv.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

## 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO

### IMÓVEL - APARTAMENTO

|           |                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Endereço  | Apartamento bloco nº 10, apto. nº 01 - Av. Caramuru, 2600 |
| Bairro    | Jardim Sumare                                             |
| Município | Ribeirão Preto / SP                                       |

## 02 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação de imóvel é fornecer o valor de mercado para venda de apartamento situado no Município de Ribeirão Preto/SP

## 03 - SOLICITANTE

10ª. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP

## 04 - PROPRIETÁRIO

Nelson Cintra Faria Filho

## 05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS

Matricula do Imóvel: Número 75.854 ( fls 30/31 dos autos )

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

| IMÓVEL: APARTAMENTO 142<br>VALOR TOTAL DO APARTAMENTO AVALIANDO / DATA BASE                                                |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL                                                                                                 | R\$ 168.000,00                   |
| EXTENSO                                                                                                                    | CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS |
| DATA-BASE                                                                                                                  | fevereiro/2020                   |
| O valor do apartamento avaliando é de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), em valores de fevereiro de 2020. |                                  |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 52pdsydv.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

## 07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente por este signatário avaliador.

Não há qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

Seguimos os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado como:

**GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU III DE PRECISÃO** segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas, logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução etc.

A finalidade deste é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

08 - VISTORIA

|       |          |       |                                |
|-------|----------|-------|--------------------------------|
| Data: | 04/02/20 | 15h30 | Contato: Sr. Antonio (Sindico) |
|-------|----------|-------|--------------------------------|

8.1. – INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

| Sim | Não | Descrição              | Sim | Não | Descrição                     |
|-----|-----|------------------------|-----|-----|-------------------------------|
| X   |     | ENERGIA DOMICILIAR     | X   |     | COMÉRCIO                      |
| X   |     | ILUMINAÇÃO PÚBLICA     | X   |     | ESCOLA                        |
| X   |     | PAVIMENTAÇÃO           | X   |     | CORREIO                       |
| X   |     | GUIAS E SARJETAS       | X   |     | IGREJA                        |
| X   |     | ARBORIZAÇÃO            | X   |     | ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR |
|     | X   | GÁS ENCANADO           | X   |     | RECREAÇÃO                     |
| X   |     | REDE TELEFÔNICA        | X   |     | BANCOS                        |
| X   |     | REDE DE ÁGUA           | X   |     | FEIRAS                        |
| X   |     | REDE DE ESGOTO         |     |     |                               |
| X   |     | REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS |     |     |                               |
| X   |     | CONDUÇÃO COLETIVA      |     |     |                               |
| X   |     | COLETA DE LIXO         |     |     |                               |

ZONA

|   |             |   |           |  |            |   |       |
|---|-------------|---|-----------|--|------------|---|-------|
| X | Residencial | X | Comercial |  | Industrial | X | Mista |
| X | Urbana      |   | Suburbana |  | Rural      |   |       |

Características gerais (Bairro, Apartamento e Edifício):

O apartamento avaliando está localizado na Av. Caramuru, na cidade de Ribeirão Preto/SP. O edifício onde se encontra o apartamento avaliando é composto por 12 blocos, com 16 apartamentos cada, totalizando em 192 apartamentos, possuindo o pavimento térreo e mais 3 pavimentos/andares. O entorno onde está localizado o imóvel possui imóveis residenciais e comércios com padrão construtivo de acabamento variando entre simples a superior. Trata-se de bairro com alta densidade demográfica.

IMÓVEL - Av. Caramuru, 2600 - Apto. 01, bloco 10.

Cond. Residencial Alto da Boa Vista Moema (01 vaga descoberta)

Área útil: 54,25 m² (privativa - utilizada para efeito de avaliação)

Área comum: 99,65 m²

Área total: 153,90m²

Matrícula do Imóvel: nº. 73.854 ( fls. 30/31 dos Autos )

Descrição do Apartamento:

Descrição interna do imóvel : Segundo a descrição do Sindico do Edifício (Sr. Antonio), o apartamento possui uma sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, uma cozinha com área de serviço, e uma vaga de garagem descoberta . Na área comum do Condomínio Residencial Alto da Boa Vista Moema situa-se portaria 24 horas, salão de festas, área de churrasqueira, piscina e outros.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

**8.2. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:**

Este item visa determinar se há no entorno dos imóveis existem características incompatíveis com o uso, ou que possam provocar a desvalorização dos mesmos.

**FATORES NATURAIS**

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

**FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS**

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros: não há

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRP20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRP20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRP23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 52pdsydv.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

## 9 – METODOLOGIA

### 9.1. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO DE APARTAMENTO

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Foram selecionados para as pesquisas (vide Memória de Cálculos) 05 imóveis, todos no mesmo bairro do imóvel objeto da avaliação.

### 9.2. – 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.

### 9.3. – Condições de 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:

#### 9.3.1. – APARTAMENTO

##### **Fator de Oferta ou de Fonte:**

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 este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

### Transposição:

Índices locais iguais pois todos os comparativos situam-se no mesmo condomínio do avaliando:

| Local                                                                          | Notas Localização |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Av. Caramuru, 2600, bl 04, apto. 12, Ribeirão Preto / SP                       | 100               |
| Av. Caramuru, 2600, Bl. 01, apto. 22, Ribeirão Preto / SP                      | 100               |
| Av. Caramuru, 2600, bl 05, apto. 11, Ribeirão Preto / SP                       | 100               |
| Av. Caramuru, Cond Spazio Resplendor, COD V4285, Jardim Sumare, Ribeirão Preto | 100               |
| Av. Caramuru, 3402, COD 10413 -Jardim Sumare - Rib. Preto/SP                   | 100               |
| <b>IMÓVEL: APTO. 01, Bl. 10 - Av. Caramuru, 2600</b>                           | <b>100</b>        |

### Correção de Área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação do 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%

**Apto. 01: 54,25 m² Área útil eprivativa descrita na Matrícula**

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

**Padrão Construtivo:**

A tabela abaixo vincula os coeficientes de estudo "Índice - Unidades Padronizadas", publicados IBAPE/SP em 2019

| Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices |                 |                                     |        |        |        |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Classe                                              | Grupo           | Padrão                              | IUP    |        |        |
|                                                     |                 |                                     | Mínimo | Médio  | Máximo |
| 1. RESIDENCIAL                                      | 1.1 APARTAMENTO | 1.1.1- Padrão Econômico             | 2,473  | 2,748  | 3,023  |
|                                                     |                 | 1.1.2- Padrão Simples Sem elevador  | 3,190  | 3,388  | 3,587  |
|                                                     |                 | 1.1.2- Padrão Simples Com elevador  | 3,642  | 3,938  | 4,234  |
|                                                     |                 | 1.1.3- Padrão Médio Sem elevador    | 3,819  | 4,218  | 4,618  |
|                                                     |                 | 1.1.3- Padrão Médio Com elevador    | 4,588  | 5,079  | 5,569  |
|                                                     |                 | 1.1.4- Padrão Superior Sem elevador | 5,377  | 5,938  | 6,500  |
|                                                     |                 | 1.1.4- Padrão Superior Com elevador | 6,144  | 6,827  | 7,509  |
|                                                     |                 | 1.1.5- Padrão Fino                  | 7,080  | 7,410  | 7,740  |
|                                                     |                 | 1.1.6- Padrão Luxo                  | 7,984  | 8,688  | 9,391  |
|                                                     |                 | 1.1.7- Padrão Econômico             | 1,081  | 2,819  | 3,544  |
| 2. COMERCIAL<br>SERVIÇO                             | 2.1 ESCRITÓRIO  | 2.1.1- Padrão Simples Sem elevador  | 3,178  | 3,758  | 4,337  |
|                                                     |                 | 2.1.1- Padrão Simples Com elevador  | 3,742  | 4,138  | 4,534  |
|                                                     |                 | 2.1.2- Padrão Médio Sem elevador    | 4,014  | 4,588  | 5,162  |
|                                                     |                 | 2.1.2- Padrão Médio Com elevador    | 4,745  | 5,279  | 5,767  |
|                                                     |                 | 2.1.3- Padrão Superior Sem elevador | 5,206  | 5,798  | 6,390  |
|                                                     |                 | 2.1.3- Padrão Superior Com elevador | 5,768  | 6,471  | 7,144  |
|                                                     |                 | 2.1.4- Padrão Fino                  | 7,075  | 7,929  | 8,782  |
|                                                     |                 | 2.1.5- Padrão Luxo                  | 10,795 | 11,995 | 13,194 |
|                                                     |                 | 2.1.6- Padrão Econômico             | 1,081  | 2,819  | 3,544  |
|                                                     |                 | 2.1.7- Padrão Simples Sem elevador  | 3,178  | 3,758  | 4,337  |

Avaliando (Pa) = 3,533  
Estado do avaliando = Estado "C" (Regular)

Depreciação (Vide Anexo II - Memória de Cálculos e Anexo III - Tabelas Auxiliares):  
Método: através da tabela de Ross-Heidecke - DEPRECIAÇÃO FÍSICA.

|                  |         |
|------------------|---------|
| VIDA ÚTIL        | 60 anos |
| VIDA CONSIDERADA | 29 anos |

KD = 0,643

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 52pdsydv.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

10 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Quanto ao desempenho de mercado é considerado recessivo devido ao atual momento econômico e político do País, apresentando regular liquidez em médio prazo.

|                       |   |       |                  |       |                  |     |          |
|-----------------------|---|-------|------------------|-------|------------------|-----|----------|
| Desempenho do Mercado | : | ( X ) | <b>recessivo</b> | ( )   | normal           | ( ) | aquecido |
| Absorção Pelo Mercado | : | ( )   | rápida           | ( X ) | <b>demorada*</b> | ( ) | difícil  |
| Número de Ofertas     | : | ( X ) | <b>alto</b>      | ( )   | médio            | ( ) | baixo    |
| Liquidez              | : | ( )   | alta             | ( X ) | <b>média</b>     | ( ) | baixa    |

\*Estimada em 24 meses

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

NÃO FORAM NOTADOS

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

NÃO FORAM NOTADOS

1  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRRPR20700673865.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRRPR20702361127.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRRPR23704196967.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 52pdsydv.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. – QUANTO AO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - APARTAMENTO

11.1.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:

| Item   | Descrição                          | III                                           | II                                                   | I                            |
|--------|------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1      | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto à todos os fatores analisadas | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| Pontos |                                    | 3                                             | 2                                                    | 1                            |

Ver laudo item 8, 9 e Anexo II

| Item   | Descrição                                                      | III | II | I |
|--------|----------------------------------------------------------------|-----|----|---|
| 2      | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12  | 5  | 3 |
| Pontos |                                                                | 3   | 2  | 1 |

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

| Item   | Descrição                         | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3      | Identificação de dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, 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 |
| Pontos |                                   | 3                                                                                                                                                | 2                                                                                     | 1                                                                                                                 |

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

| Item   | Descrição                                                                                                                                                                                                                  | III         | II          | I                        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| 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 <sup>a</sup> |
| Pontos |                                                                                                                                                                                                                            | 3           | 2           | 1                        |
|        | <sup>a</sup> No Caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. |             |             |                          |

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

3) Conservação:

Ajuste máximo de 5,62% - nível 3

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 4,04% - nível 3

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 3.454,72 /m²

Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 3.096,35 /m²

Diferença percentual: 11,57% - Nivel 3

|              |          |
|--------------|----------|
| <b>TOTAL</b> | <b>9</b> |
|--------------|----------|

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - VALOR DO APARTAMENTO

| 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 |

|              |          |
|--------------|----------|
| <b>TOTAL</b> | <b>9</b> |
|--------------|----------|

#### ENQUADRAMENTO NO GRAU III:

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: SIM

#### ENQUADRAMENTO NO GRAU II:

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM

#### ENQUADRAMENTO NO GRAU I:

ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM

ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUIMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

### 11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO

Conforme orientação da NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte GRAU DE PRECISÃO para o presente laudo:

#### ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

| Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores |        |        |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Descrição                                                                                | Grau   |        |        |
|                                                                                          | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa       | <= 30% | <= 40% | <= 50% |

Através da Estatística Descritiva, com a Distribuição “t” de Student, calcularemos o intervalo de confiança:

$$\begin{aligned}
 X \text{ mínimo} &= \text{Média Saneada} - t_c \cdot s / n^{1/2} & \text{média saneada} &= 3.096,35 \\
 X \text{ mínimo} &= \text{R\$ } 3.025,85 & t_c &= 1,53 \\
 & & s &= 102,83 \\
 X \text{ máximo} &= \text{Média Saneada} + t_c \cdot s / n^{1/2} & n &= 4,00 \\
 X \text{ máximo} &= \text{R\$ } 3.166,85
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Calculo da Amplitude: } A &= \text{R\$ } 3.166,85 - \text{R\$ } 3.025,85 = \text{R\$ } 140,99 / \text{m}^2 \\
 \text{Amplitude / Média Aritmética} &= 140,99 / 3.096,35 = \mathbf{4,55\%}
 \end{aligned}$$

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE PRECISÃO III**

**RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO APARTAMENTO**  
**GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**  
**GRAU DE PRECISÃO III**

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

## 12 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

### ANÁLISE E VERIFICAÇÃO DA AMOSTRA DO APARTAMENTO AVALIANDO

#### TABELA RESUMO PARA VENDA DO VALOR UNITÁRIO

| Tabela Resumo dos Unitários<br>(sem fator área)           |                      |                                    |                               |                                       |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Elemento<br>nº                                            | Área<br>útil<br>(m²) | Unitário de<br>Partida<br>(R\$/m²) | Unitário<br>Final<br>(R\$/m²) | Verificação<br>da amostra<br>(R\$/m²) |
| 1                                                         | 54,20                | 2.952,03                           | 3.117,13                      | 3.117,13                              |
| 2                                                         | 54,60                | 3.479,85                           | 3.037,71                      | 3.037,71                              |
| 3                                                         | 54,65                | 2.927,72                           | 2.999,20                      | 2.999,20                              |
| 4                                                         | 67,00                | 3.283,58                           | 3.064,19                      | 3.064,19                              |
| 5                                                         | 46,00                | 4.630,43                           | 3.263,54                      | 3.263,54                              |
| Resultado preliminar da pesquisa analisada                |                      |                                    |                               |                                       |
| Média aritmética                                          |                      | 3.096,35                           | 3.454,72                      |                                       |
| Desvio padrão                                             |                      | 102,83                             |                               |                                       |
| Coef. de variação                                         |                      | 3,32%                              |                               |                                       |
| Limite inferior                                           |                      | 2.167,45                           |                               |                                       |
| Limite superior                                           |                      | 4.025,26                           |                               |                                       |
| Resultado final após saneamento da pesquisa               |                      |                                    |                               |                                       |
| Média saneada                                             |                      | 3.096,35                           |                               |                                       |
| Desvio padrão                                             |                      | 102,83                             |                               |                                       |
| Coef. de variação                                         |                      | 3,32%                              |                               |                                       |
| <b>Vu* =</b>                                              |                      | <b>3.096,35</b>                    | <b>/ m²</b>                   |                                       |
| <b>*Valor unitário do m² de apartamento homogeneizado</b> |                      |                                    |                               |                                       |

**OBS.: As condições de homogeneização e valores utilizados para a avaliação do apartamento encontra-se discriminado em Anexo II (Memória de Cálculos)**

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

12.1. - VALOR DE MERCADO - APARTAMENTO AVALIANDO

|           |                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| Endereço  | Apartamento bloco nº 10, apto. nº 01 - Av. Caramuru, 2600 |
| Bairro    | Jardim Sumaré                                             |
| Município | Ribeirão Preto / SP                                       |

| ÁREA ÚTIL<br>HOMOGENEIZADA<br>(M²) | VU<br>(R\$ / m²) | VALOR TOTAL<br>DO<br>APARTAMENTO | VALOR TOTAL EM<br>NÚMEROS<br>REDONDOS (R\$) |
|------------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
| 54,25                              | 3.096,35         | R\$ 167.976,99                   | R\$ 168.000,00                              |
| R\$ 168.000,00                     |                  |                                  |                                             |
| CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS   |                  |                                  |                                             |

Valor de Mercado: vide Anexo II - Memória de Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 52pdsydv.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

### 13 - CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Conclui-se que o valor de mercado total do apartamento nº. 01, bl. nº 10 do Cond. Residencial Alto da Boa Vista Moema, com uma vaga descoberta, situado à Av. Caramuru nº. 2600 - Jardim Sumare, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, é de em números redondos, **R\$ 168.000,00 (Cento e sessenta e oito mil reais), em valores de fevereiro de 2020.**

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação que é composto por 19 folhas numeradas e timbradas, de um só lado, contendo 04 Anexos (Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado; Memória de Cálculos do Imóvel Avaliado; Tabelas Auxiliares e Implantação do Imóvel na Quadra).

Ribeirão Preto, 26 de fevereiro de 2020.

**Diogenes Alberto Castro**  
**CREA/SP nº. 0601784987**  
**IBAPE/SP nº. 648**  
**Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações**

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| APARTAMENTO N. 01 - COND. RESIDENCIAL A.B.V MOEMA ( Av. Caramuru, 2600)             |                                                                                      |
|    |    |
| Frete do Cond. Residencial Moema                                                    | Numeração predial                                                                    |
|   |   |
| Rua do Cond. Res. Moema                                                             | Estacionamento do Condomínio                                                         |
|  |  |
| Numeração predial do bloco 10                                                       | Bloco 10                                                                             |
|  |  |
| Apartamento Avaliando - 01                                                          | Vaga de garagem do apto. avaliando                                                   |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1VBIrry.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648



Salão de festas do Edifício



Área de churrasqueiras



Piscina 1 do Cond. Res. Moema



Piscina 2 do Cond. Res. Moema

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1NBIrry

## ANEXO II - MEMÓRIA DE CÁLCULOS VALOR DE VENDA APARTAMENTO

**APTO. 01 - Condomínio Residencial Alto da Boa Vista Moema**

| Dados do imóvel avaliando |               |                       |                    |               |                         |            |
|---------------------------|---------------|-----------------------|--------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Índice Fiscal/local       | Idade em anos | Estado da Conservação | Padrão construtivo | Andar do Apto | Nº. de vagas de garagem |            |
| 100,00                    | 28            | C                     | 3,533              |               | Coberta                 | Descoberta |
|                           |               |                       |                    |               |                         | 1          |
| Áreas (m²)                |               |                       |                    | Parâmetros    |                         |            |
| Útil interna              | Útil Externa  | Comum                 | Garagem            | Total         |                         |            |
| 54,250                    |               | 99,648                |                    | 153,90        | KD =                    | 0,643      |

| Pesos para ponderação de áreas |              |       |         |           |         |  |
|--------------------------------|--------------|-------|---------|-----------|---------|--|
| Útil Interna                   | Útil Externa | Comum | Garagem | Cobertura | Piscina |  |
| 1.000                          | 0.500        | 1.000 | 1.000   | 1.000     | 1.000   |  |

| Áreas Ponderadas |              |        |         |         |                        |
|------------------|--------------|--------|---------|---------|------------------------|
| Útil Interna     | Útil Externa | Comum  | Garagem | Total   | Utilizada para cálculo |
| 54.250           | 0.000        | 99.648 | 0.000   | 153.898 | <b>54.250</b>          |

| Descrição do edifício |                    |                      |                 |         |                      |       |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| Número de Pavimentos  | Número de Subsolos | Número de Elevadores | Ar condicionado |         | Sistema de segurança |       |
|                       |                    |                      | individual      | central | incêndio             | roubo |
| 4                     | 0                  | 0                    | não             | não     | sim                  | sim   |

## CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

| Fator Oferta<br>Fo | taxa mensal<br>de juros | Percentual de influência dos fatores de homogeneização |       |         |          |             |
|--------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------|---------|----------|-------------|
|                    |                         | Padrão                                                 | Idade | F. Área | F. Andar | Atualização |
| 0.90               | 1,00%                   | 100%                                                   | 100%  | 100%    | 0%       | 100%        |

| FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO APARTAMENTO |                     |       |              |       |
|------------------------------------------|---------------------|-------|--------------|-------|
| Padrão Economico                         |                     | 2,473 | 2,748        | 3,023 |
| <b>Padrão Simples</b>                    | <b>Sem elevador</b> | 3,180 | <u>3,533</u> | 3,837 |
| Padrão Simples                           | Com elevador        | 3,562 | 3,958        | 4,354 |
| Padrão Médio                             | Sem elevador        | 3,828 | 4,218        | 4,640 |
| Padrão Médio                             | Com elevador        | 4,568 | 5,075        | 5,583 |
| Padrão Superior                          | Sem elevador        | 5,377 | 5,974        | 6,572 |
| Padrão Superior                          | Com elevador        | 6,144 | 6,827        | 7,089 |
| Padrão Fino                              |                     | 7,090 | 7,410        | 7,983 |
| Padrão Luxo                              |                     | 7,984 | 8,638        | 9,551 |

| Mês/Ano   | Índice mês | Acumulado |
|-----------|------------|-----------|
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
|           |            |           |
| fev/20    | 1,0000     | 1,0000    |
| Data Base |            |           |

DIOGENES ALBERTO CASTRO 106  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 01

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Av. Caramuru, 2600, bl 04, apto. 12, Ribeirão Preto / SP |
| Tipo imóvel: | 2 dormitórios, 1 vaga de garagem                         |
| Fonte:       | Sr. Paulo (Portaria) - (16) 3914-1667                    |

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                            |                      |                            |                              |                      |                       |                        |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Modalidade                                 | transação em 11/2019 |                            | Fator of.                    | 1,00                 |                       |                        |
|                                            |                      |                            |                              |                      |                       |                        |
| Índices Fiscais/Locais                     |                      | Área(s) em m²              |                              |                      |                       | Número de              |
| Determinado                                | Remanejado           | Útil                       | Comum                        | Garagem              | Total                 | vagas                  |
| 100,00                                     | 100,00               | 54,200                     | 99,600                       |                      | 54,200                | 1                      |
|                                            |                      |                            |                              |                      | Estado                |                        |
| Preço/Entrada<br>R\$                       | Prestação<br>R\$     | Número de<br>parcelas      | Data de<br>referência        | Índice do<br>Padrão  | c                     | Andar do               |
|                                            |                      |                            |                              |                      | Idade                 | Apto                   |
| 160.000,00                                 | 0,00                 | 0                          | 20/fev/20                    | 3,533                | 30                    |                        |
| padrão simples sem elevador - limite médio |                      |                            | Expoente do fator área       |                      | 0,25                  |                        |
| Áreas (m²)                                 |                      | Parcela ref.<br>prestações | Preço à vista<br>considerado | Fator<br>conserv. Kd | Fator<br>atualiz.: Fa | Ponderação<br>do andar |
| Útil                                       | Construída           |                            |                              |                      |                       |                        |
| 54,20                                      | 54,20                | 0,00                       | 160.000,00                   | 0,6090               | 0,0000                | #N/D                   |

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....     | 2.952,0300 |
| Fator oferta                    | Fo.....      | 0,0000     |
| Fator transposição              | Ftr.....     | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....      | 0,0000     |
| Fator conservação:              | Fd.....      | 165,7790   |
| Fator atualização               | Fa.....      | 0,0000     |
| Fator área:                     | F. área..... | -0,6804    |

|                 |     |              |
|-----------------|-----|--------------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 3.117,13 /m² |
|-----------------|-----|--------------|



DIOGENES ALBERTO CASTRO 107  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 02

|              |                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Av. Caramuru, 2600, Bl. 01, apto. 22, Ribeirão Preto / SP |
| Tipo imóvel: | 2 dormitórios, 1 vaga de garagem                          |
| Fonte:       | Sr. Paulo (Portaria) - (16) 3914-1667                     |

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                            |                  |                            |                              |                      |                       |                        |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| Modalidade                                 | oferta           | Fator of.                  |                              | 0,90                 |                       |                        |
| Índices Fiscais/Locais                     |                  | Área(s) em m²              |                              |                      |                       | Número de<br>vagas     |
| Determinado                                | Remanejado       | Útil                       | Comum                        | Garagem              | Total                 |                        |
| 100,00                                     | 100,00           | 54,600                     |                              |                      | 54,600                | 1                      |
|                                            |                  |                            |                              |                      |                       | Estado                 |
| Preço/Entrada<br>R\$                       | Prestação<br>R\$ | Número de<br>parcelas      | Data de<br>referência        | Índice do<br>Padrão  | c                     | Andar do<br>Apto       |
|                                            |                  |                            |                              |                      | Idade                 |                        |
| 190.000,00                                 | 0,00             | 0                          | 01/fev/20                    | 3,533                | 25                    |                        |
| padrão simples sem elevador - limite médio |                  |                            | Expoente do fator área       |                      | 0,25                  |                        |
| Áreas (m²)                                 |                  | Parcela ref.<br>prestações | Preço à vista<br>considerado | Fator<br>conserv. Kd | Fator<br>atualiz.: Fa | Ponderação<br>do andar |
| Útil                                       | Construída       |                            |                              |                      |                       |                        |
| 54,60                                      | 54,60            | 0,00                       | 190.000,00                   | 0,6925               | 0,0000                |                        |

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....     | 3.479,8500 |
| Fator oferta                    | Fo.....      | -200,0000  |
| Fator transposição              | Ftr.....     | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....      | 0,0000     |
| Fator conservação:              | Fd.....      | -247,7352  |
| Fator atualização               | Fa.....      | 0,0000     |
| Fator área:                     | F. área..... | 5,5991     |

|                 |     |          |
|-----------------|-----|----------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 3.037,71 |
|-----------------|-----|----------|



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1VBIrry.

DIOGENES ALBERTO CASTRO 108  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 03

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Endereço:    | Av. Caramuru, 2600, bl 05, apto. 11, Ribeirão Preto / SP |
| Tipo imóvel: | 2 dormitórios, 1 vaga de garagem                         |
| Fonte:       | Sr. Paulo (Portaria) - (16) 3914-1667                    |

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                            |                    |                         |                           |                   |                    |                     |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Modalidade                                 | transação dez/2019 | Fator of.               | 1,00                      |                   |                    |                     |
| Índices Fiscais/Locais                     |                    | Área(s) em m²           |                           |                   |                    | Número de           |
| Determinado                                | Remanejado         | Útil                    | Comum                     | Garagem           | Total              | vagas               |
| 100,00                                     | 100,00             | 54,650                  |                           |                   | 54,650             | 1                   |
|                                            |                    |                         |                           |                   | Estado             |                     |
| Preço/Entrada R\$                          | Prestação R\$      | Número de parcelas      | Data de referência        | Índice do Padrão  | c                  | Andar do            |
|                                            |                    |                         |                           |                   | Idade              | Apto                |
| 160.000,00                                 | 0,00               | 0                       | 01/fev/20                 | 3,533             | 29                 |                     |
| padrão simples sem elevador - limite médio |                    |                         | Expoente do fator área    |                   | 0,25               |                     |
| Áreas (m²)                                 |                    | Parcela ref. prestações | Preço à vista considerado | Fator conserv. Kd | Fator atualiz.: Fa | Ponderação do andar |
| Útil                                       | Construída         |                         |                           |                   |                    |                     |
| 54,65                                      | 54,65              |                         |                           |                   |                    |                     |
|                                            |                    | 0,00                    | 160.000,00                | 0,6290            | 0,0000             | #N/D                |

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....     | 2.927,7200 |
| Fator oferta                    | Fo.....      | 0,0000     |
| Fator transposição              | Ftr.....     | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....      | 0,0000     |
| Fator conservação:              | Fd.....      | 66,0948    |
| Fator atualização               | Fa.....      | 0,0000     |
| Fator área:                     | F. área..... | 5,3819     |

|                 |     |          |
|-----------------|-----|----------|
| Vuf (área útil) | R\$ | 2.999,20 |
|-----------------|-----|----------|



DIOGENES ALBERTO CASTRO 109  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 04

|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b>    | Av. Caramuru, Cond Spazio Resplendor, COD V4285, Jardim Sumare, Ribeirão Preto / SP |
| <b>Tipo imóvel:</b> | 1 suíte, 2 dormitório, 1 vaga de garagem                                            |
| <b>Fonte:</b>       | Imovan Imoveis Eireli - tel (16) 3329-8652                                          |

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                            |               |                         |                           |                   |                    |                     |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Modalidade                                 | oferta        | Fator of.               |                           | 0.90              |                    |                     |
| Índices Fiscais/Locais                     |               | Área(s) em m²           |                           |                   |                    | Número de           |
| Determinado                                | Remanejado    | Útil                    | Comum                     | Garagem           | Total              | vagas               |
| 100,00                                     | 100,00        | 67,000                  |                           |                   | 67,000             | 1                   |
|                                            |               |                         |                           |                   | Estado             |                     |
| Preço/Entrada R\$                          | Prestação R\$ | Número de parcelas      | Data de referência        | Índice do Padrão  | c                  | Andar do Apto       |
| 220.000,00                                 | 0,00          | 0                       | 01/fev/20                 | 3,533             | Idade 27           |                     |
| padrão simples sem elevador - limite médio |               |                         | Expoente do fator área    |                   | 0,25               |                     |
| Áreas (m²)                                 |               | Parcela ref. prestações | Preço à vista considerado | Fator conserv. Kd | Fator atualiz.: Fa | Ponderação do andar |
| Útil                                       | Construída    |                         |                           |                   |                    |                     |
| 67,00                                      | 67,00         | 0,00                    | 220.000,00                | 0,6570            | 0,0000             | #N/D                |

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....     | 3.283,5800 |
| Fator oferta                    | Fo.....      | -328,3580  |
| Fator transposição              | Ftr.....     | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....      | 0,0000     |
| Fator conservação:              | Fd.....      | -68,9702   |
| Fator atualização               | Fa.....      | 0,0000     |
| Fator área:                     | F. área..... | 177,9362   |

|                        |            |                 |
|------------------------|------------|-----------------|
| <b>Vuf (área útil)</b> | <b>R\$</b> | <b>3.064,19</b> |
|------------------------|------------|-----------------|



DIOGENES ALBERTO CASTRO 110  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ELEMENTO 05

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b>    | Av. Caramuru, 3402, COD 10413 -Jardim Sumare - Rib. Preto/SP |
| <b>Tipo imóvel:</b> | 2 dormitórios, 1 vaga                                        |
| <b>Fonte:</b>       | Fortes Guimarães Imobiliária - tel (16) 3602-8000            |

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                            |               |                         |                           |                   |                    |                     |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Modalidade                                 | oferta        | Fator of.               |                           | 0,90              |                    |                     |
| Índices Fiscais/Locais                     |               | Área(s) em m²           |                           |                   |                    | Número de           |
| Determinado                                | Remanejado    | Útil                    | Comum                     | Garagem           | Total              | vagas               |
| 100,00                                     | 100,00        | 46,000                  |                           |                   | 46,000             | 1                   |
| \                                          |               |                         |                           |                   | Estado             |                     |
| Preço/Entrada R\$                          | Prestação R\$ | Número de parcelas      | Data de referência        | Índice do Padrão  | c                  | Andar do Apto       |
| 213.000,00                                 | 0,00          | 0                       | 01/fev/20                 | 3,533             | Idade 20           |                     |
| padrão simples sem elevador - limite médio |               |                         | Expoente do fator área    |                   | 0,25               |                     |
| Áreas (m²)                                 |               | Parcela ref. prestações | Preço à vista considerado | Fator conserv. Kd | Fator atualiz.: Fa | Ponderação do andar |
| Útil                                       | Construída    |                         |                           |                   |                    |                     |
| 46,00                                      | 46,00         | 0,00                    | 213.000,00                | 0,7610            | 0,0000             | #N/D                |

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Unitário de partida (área útil) | Vup.....     | 4.630,4300 |
| Fator oferta                    | Fo.....      | -463,0430  |
| Fator transposição              | Ftr.....     | 0,0000     |
| Fator padrão                    | Fp.....      | 0,0000     |
| Fator conservação:              | Fd.....      | -716,7735  |
| Fator atualização               | Fa.....      | 0,0000     |
| Fator área:                     | F. área..... | -187,0767  |

|                        |            |                 |
|------------------------|------------|-----------------|
| <b>Vuf (área útil)</b> | <b>R\$</b> | <b>3.263,54</b> |
|------------------------|------------|-----------------|



DIOGENES ALBERTO CASTRO 111  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

| TABELA RESUMO DE VALORES                    |                                |                                  |                                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Unitários com o uso do Fator Área           |                                |                                  |                                 |
| Elemento<br>Nº                              | Áreas dos Aptos (m²)<br>(útil) | Unitários de partida<br>(R\$/m²) | Unitários Finais<br>(R\$/m²)    |
| 1                                           | 54,20                          | 2.952,03                         | 3.117,13                        |
| 2                                           | 54,60                          | 3.479,85                         | 3.037,71                        |
| 3                                           | 54,65                          | 2.927,72                         | 2.999,20                        |
| 4                                           | 67,00                          | 3.283,58                         | 3.064,19                        |
| 5                                           | 46,00                          | 4.630,43                         | 3.263,54                        |
| Resultado preliminar da pesquisa            |                                |                                  |                                 |
| Homogeneização por área útil                |                                | Homogeneização por área útil     |                                 |
| Média aritmética                            |                                | Média aritmética                 | 3.096,35                        |
| Desvio padrão                               |                                | Desvio padrão                    | 102,83                          |
| Coef. de variação                           |                                | Coef. de variação                | 3,32%                           |
| Limite inferior                             |                                | Limite inferior                  | 2.167,45                        |
| Limite superior                             |                                | Limite superior                  | 4.025,26                        |
|                                             |                                | Verificação da amostra           |                                 |
|                                             |                                | Elemento                         |                                 |
|                                             |                                | Nº                               | unitário por área útil (R\$/m²) |
|                                             |                                | 1                                | 3.117,13                        |
|                                             |                                | 2                                | 3.037,71                        |
|                                             |                                | 3                                | 2.999,20                        |
|                                             |                                | 4                                | 3.064,19                        |
|                                             |                                | 5                                | 3.263,54                        |
| Resultado final após saneamento da pesquisa |                                |                                  |                                 |
| Média saneada                               |                                | Média saneada (R\$/m²)           | 3.096,35                        |
| Desvio padrão                               |                                | Desvio padrão                    | 102,83                          |
| Coef. de variação                           |                                | Coef. de variação                | 3,32%                           |
|                                             |                                |                                  |                                 |
| Vu = R\$                                    |                                | 3.096,35                         | /m² de área útil                |
| Vu = R\$                                    |                                | 3.096,35                         | /m² de área útil                |

**Critério Student**

PARA DADOS INFERIORES A 30 UNIDADES 5 elementos  
GRAUS DE LIBERDADE = n - 1 4  
NIVEL DE CONFIANÇA T090 t 1,533

LIMITES DE CONFIANÇA: Média Saneada superior 3166,85  
inferior 3025,85

|  |
|--|
|  |
|--|

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1VBIrry.

DIOGENES ALBERTO CASTRO 112  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

AVALIAÇÃO

| Áreas (m²)   |              |        |         | Parâmetros |      |       |
|--------------|--------------|--------|---------|------------|------|-------|
| Útil Interna | Útil Externa | Comum  | Garagem | Total      |      |       |
| 54,25        | 0,00         | 99,648 | 0,000   | 153,898    | KD = | 0,643 |

| Descrição do edifício |                    |                      |                 |         |                      |       |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|---------|----------------------|-------|
| Número de Pavimentos  | Número de Subsolos | Número de Elevadores | Ar condicionado |         | Sistema de segurança |       |
|                       |                    |                      | janela          | central | incêndio             | roubo |
| 4                     | 0                  | 0                    | não             | não     | sim                  | sim   |

CÁLCULO DO VALOR DE VENDA: VI

|          |            |                                     |
|----------|------------|-------------------------------------|
| VI = R\$ | 167.976,99 | valor obtido com o uso da área útil |
|----------|------------|-------------------------------------|

VALOR FINAL EM NÚMEROS REDONDOS

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| VALOR DO APTO = R\$              | 168.000,00 |
| CENTO E SESENTA E OITO MIL REAIS |            |

DIÓGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

### ANEXO III - TABELAS AUXILIARES

Sendo:

- 1 = a) novo
- 1,5 = b) entre novo e regular
- 2 = c) regular
- 2,5 = d) entre regular e reparos simples
- 3 = e) reparos simples
- 3,5 = f) entre reparos simples e importantes
- 4 = g) reparos importantes
- 4,5 = h) entre reparos importantes e sem valor
- 5 = i) sem valor

### Tabela de Vida útil e residual

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA ÚTIL<br>VU (anos) | VALOR RESIDUAL<br>R (%) |
|-------------|-------------|------------|------------------------|-------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RÚSTICO    | 5                      | 0                       |
|             |             | SIMPLES    | 10                     | 0                       |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                     | 20                      |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                     | 20                      |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 70                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 70                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 70                     | 20                      |
|             |             | FINO       | 60                     | 20                      |
|             |             | LUXO       | 60                     | 20                      |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 60                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 60                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 60                     | 20                      |
|             |             | FINO       | 50                     | 20                      |
|             |             | LUXO       | 50                     | 20                      |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 70                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 60                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 60                     | 20                      |
|             |             | FINO       | 50                     | 20                      |
|             |             | LUXO       | 50                     | 20                      |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                     | 20                      |
|             |             | SIMPLES    | 60                     | 20                      |
|             |             | MÉDIO      | 80                     | 20                      |
|             |             | SUPERIOR   | 80                     | 20                      |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                     | 10                      |
|             |             | SIMPLES    | 20                     | 10                      |
|             |             | SUPERIOR   | 30                     | 10                      |

DIÓGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

| TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k" e Vida Útil e res. |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| %                                                                           | a     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2,00                                                                        | 1,02  | 1,05  | 3,51  | 9,03  | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 2,50                                                                        | 1,29  | 1,32  | 3,77  | 9,27  | 19,13 | 38,13 | 53,23 | 75,48 |
| 3,00                                                                        | 1,55  | 1,58  | 4,03  | 9,52  | 19,35 | 36,95 | 53,35 | 75,55 |
| 3,50                                                                        | 1,82  | 1,85  | 4,29  | 9,76  | 19,58 | 35,78 | 53,48 | 75,63 |
| 4,00                                                                        | 2,08  | 2,11  | 4,55  | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 4,50                                                                        | 2,36  | 2,39  | 4,82  | 10,25 | 20,03 | 34,78 | 53,73 | 75,78 |
| 5,00                                                                        | 2,63  | 2,66  | 5,09  | 10,50 | 20,25 | 34,95 | 53,85 | 75,85 |
| 5,50                                                                        | 2,91  | 2,94  | 5,35  | 10,75 | 20,48 | 35,13 | 53,98 | 75,93 |
| 6,00                                                                        | 3,18  | 3,21  | 5,62  | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 6,50                                                                        | 3,47  | 3,50  | 5,90  | 11,28 | 20,93 | 35,50 | 54,23 | 76,08 |
| 7,00                                                                        | 3,75  | 3,78  | 6,18  | 11,55 | 21,15 | 35,70 | 54,35 | 76,15 |
| 7,50                                                                        | 4,04  | 4,07  | 6,45  | 11,83 | 21,38 | 35,90 | 54,48 | 76,23 |
| 8,00                                                                        | 4,32  | 4,35  | 6,73  | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 8,50                                                                        | 4,62  | 4,65  | 7,02  | 12,38 | 21,85 | 36,30 | 54,75 | 76,38 |
| 9,00                                                                        | 4,91  | 4,94  | 7,31  | 12,65 | 22,10 | 36,50 | 54,90 | 76,45 |
| 9,50                                                                        | 5,21  | 5,24  | 7,59  | 12,93 | 22,35 | 36,70 | 55,05 | 76,53 |
| 10,00                                                                       | 5,50  | 5,53  | 7,88  | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 10,50                                                                       | 5,81  | 5,84  | 8,18  | 13,48 | 22,85 | 37,10 | 55,35 | 76,68 |
| 11,00                                                                       | 6,11  | 6,14  | 8,48  | 13,75 | 23,10 | 37,30 | 55,50 | 76,75 |
| 11,50                                                                       | 6,42  | 6,45  | 8,77  | 14,03 | 23,35 | 37,50 | 55,65 | 76,83 |
| 12,00                                                                       | 6,72  | 6,75  | 9,07  | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 12,50                                                                       | 7,04  | 7,07  | 9,38  | 14,58 | 23,85 | 37,90 | 55,95 | 76,98 |
| 13,00                                                                       | 7,35  | 7,38  | 9,69  | 14,85 | 24,10 | 38,10 | 56,10 | 77,05 |
| 13,50                                                                       | 7,67  | 7,70  | 9,99  | 15,13 | 24,35 | 38,30 | 56,25 | 77,13 |
| 14,00                                                                       | 7,98  | 8,01  | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 14,50                                                                       | 8,31  | 8,34  | 10,63 | 15,70 | 24,88 | 38,73 | 56,55 | 77,28 |
| 15,00                                                                       | 8,63  | 8,66  | 10,95 | 16,00 | 25,15 | 38,95 | 56,70 | 77,35 |
| 15,50                                                                       | 8,96  | 8,99  | 11,28 | 16,30 | 25,43 | 39,18 | 56,85 | 77,43 |
| 16,00                                                                       | 9,28  | 9,31  | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 16,50                                                                       | 9,61  | 9,63  | 11,93 | 16,90 | 25,98 | 39,63 | 57,15 | 77,58 |
| 17,00                                                                       | 9,94  | 9,96  | 12,25 | 17,20 | 26,25 | 39,85 | 57,30 | 77,65 |
| 17,50                                                                       | 10,27 | 10,28 | 12,58 | 17,50 | 26,53 | 40,08 | 57,45 | 77,73 |
| 18,00                                                                       | 10,60 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 18,50                                                                       | 10,95 | 10,95 | 13,23 | 18,13 | 27,08 | 40,68 | 57,78 | 77,90 |
| 19,00                                                                       | 11,30 | 11,30 | 13,55 | 18,45 | 27,35 | 41,05 | 57,95 | 78,00 |
| 19,50                                                                       | 11,65 | 11,65 | 13,88 | 18,78 | 27,63 | 41,43 | 58,13 | 78,10 |
| 20,00                                                                       | 12,00 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 20,50                                                                       | 12,35 | 12,35 | 14,55 | 19,43 | 28,20 | 41,90 | 58,48 | 78,28 |
| 21,00                                                                       | 12,70 | 12,70 | 14,90 | 19,75 | 28,50 | 42,00 | 58,65 | 78,35 |
| 21,50                                                                       | 13,05 | 13,05 | 15,25 | 20,08 | 28,80 | 42,10 | 58,83 | 78,43 |
| 22,00                                                                       | 13,40 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 22,50                                                                       | 13,78 | 13,78 | 15,95 | 20,75 | 29,40 | 42,43 | 59,15 | 78,60 |
| 23,00                                                                       | 14,15 | 14,15 | 16,30 | 21,10 | 29,70 | 42,65 | 59,30 | 78,70 |
| 23,50                                                                       | 14,53 | 14,53 | 16,65 | 21,45 | 30,00 | 42,88 | 59,45 | 78,80 |

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP  
CEP: 14.096-730 - TEL: (0\*\*16) 3629.6090 ou (0\*\*16) 98809.4562

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIÓGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1N1Brry.

DIÓGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 24,00 | 14,90 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 24,50 | 15,28 | 15,28 | 17,38 | 22,13 | 30,60 | 43,35 | 59,80 | 79,00 |
| 25,00 | 15,65 | 15,65 | 17,75 | 22,45 | 30,90 | 43,60 | 60,00 | 79,10 |
| 25,50 | 16,03 | 16,03 | 18,13 | 22,78 | 31,20 | 43,85 | 60,20 | 79,20 |
| 26,00 | 16,40 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 26,50 | 16,78 | 16,78 | 18,88 | 23,48 | 31,83 | 44,38 | 60,58 | 79,38 |
| 27,00 | 17,15 | 17,15 | 19,25 | 23,85 | 32,15 | 44,65 | 60,75 | 79,45 |
| 27,50 | 17,53 | 17,53 | 19,63 | 24,23 | 32,48 | 44,93 | 60,93 | 79,53 |
| 28,00 | 17,90 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 28,50 | 18,30 | 18,30 | 20,38 | 24,95 | 33,13 | 45,45 | 61,28 | 79,70 |
| 29,00 | 18,70 | 18,70 | 20,75 | 25,30 | 33,45 | 45,70 | 61,45 | 79,80 |
| 29,50 | 19,10 | 19,10 | 21,13 | 25,65 | 33,78 | 45,95 | 61,63 | 79,90 |
| 30,00 | 19,50 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 30,50 | 19,90 | 19,90 | 21,90 | 26,38 | 34,43 | 46,48 | 62,00 | 80,10 |
| 31,00 | 20,30 | 20,30 | 22,30 | 26,75 | 34,75 | 46,75 | 62,20 | 80,20 |
| 31,50 | 20,70 | 20,70 | 22,70 | 27,13 | 35,08 | 47,03 | 62,40 | 80,30 |
| 32,00 | 21,10 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 32,50 | 21,53 | 21,53 | 23,50 | 27,88 | 35,75 | 47,58 | 62,80 | 80,50 |
| 33,00 | 21,95 | 21,95 | 23,90 | 28,25 | 36,10 | 47,85 | 63,00 | 80,60 |
| 33,50 | 22,38 | 22,38 | 24,30 | 28,63 | 36,45 | 48,13 | 63,20 | 80,70 |
| 34,00 | 22,80 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 34,50 | 23,23 | 23,23 | 25,13 | 29,38 | 37,13 | 48,68 | 63,60 | 80,93 |
| 35,00 | 23,65 | 23,65 | 25,55 | 29,75 | 37,45 | 48,95 | 63,80 | 81,05 |
| 35,50 | 24,08 | 24,08 | 25,98 | 30,13 | 37,78 | 49,23 | 64,00 | 81,18 |
| 36,00 | 24,50 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 36,50 | 24,93 | 24,93 | 26,83 | 30,93 | 38,48 | 49,80 | 64,40 | 81,40 |
| 37,00 | 25,35 | 25,35 | 27,25 | 31,35 | 38,85 | 50,10 | 64,60 | 81,50 |
| 37,50 | 25,78 | 25,78 | 27,68 | 31,78 | 39,23 | 50,40 | 64,80 | 81,60 |
| 38,00 | 26,20 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 38,50 | 26,85 | 26,85 | 28,55 | 32,60 | 39,95 | 51,00 | 65,23 | 81,80 |
| 39,00 | 27,50 | 27,50 | 29,00 | 33,00 | 40,30 | 51,30 | 65,45 | 81,90 |
| 39,50 | 28,15 | 28,15 | 29,45 | 33,40 | 40,65 | 51,60 | 65,68 | 82,00 |
| 40,00 | 28,80 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 40,50 | 29,08 | 29,05 | 30,33 | 34,23 | 41,38 | 52,20 | 66,10 | 82,23 |
| 41,00 | 29,35 | 29,30 | 30,75 | 34,65 | 41,75 | 52,50 | 66,30 | 82,35 |
| 41,50 | 29,63 | 29,55 | 31,18 | 35,08 | 42,13 | 52,80 | 66,50 | 82,48 |
| 42,00 | 29,90 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 42,50 | 30,35 | 30,28 | 32,05 | 35,93 | 42,88 | 53,43 | 66,93 | 82,73 |
| 43,00 | 30,80 | 30,75 | 32,50 | 36,35 | 43,25 | 53,75 | 67,15 | 82,85 |
| 43,50 | 31,25 | 31,23 | 32,95 | 36,78 | 43,63 | 54,08 | 67,38 | 82,98 |
| 44,00 | 31,70 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 44,50 | 32,18 | 32,18 | 33,85 | 37,63 | 44,40 | 54,70 | 67,83 | 83,20 |
| 45,00 | 32,65 | 32,65 | 34,30 | 38,05 | 44,80 | 55,00 | 68,05 | 83,30 |
| 45,50 | 33,13 | 33,13 | 34,75 | 38,48 | 45,20 | 55,30 | 68,28 | 83,40 |
| 46,00 | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 46,50 | 34,10 | 34,08 | 35,68 | 39,35 | 46,00 | 55,93 | 68,73 | 83,63 |

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP  
CEP: 14.096-730 - TEL: (0\*\*16) 3629.6090 ou (0\*\*16) 98809.4562

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIÓGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1V1Brry.

DIÓGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 47,00 | 34,60 | 34,55 | 36,15 | 39,80 | 46,40 | 56,25 | 68,95 | 83,75 |
| 47,50 | 35,10 | 35,03 | 36,63 | 40,25 | 46,80 | 56,58 | 69,18 | 83,88 |
| 48,00 | 35,60 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 48,50 | 36,08 | 36,00 | 37,60 | 41,18 | 47,60 | 57,23 | 69,65 | 84,13 |
| 49,00 | 36,55 | 36,50 | 38,10 | 41,65 | 48,00 | 57,55 | 69,90 | 84,25 |
| 49,50 | 37,03 | 37,00 | 38,60 | 42,13 | 48,40 | 57,88 | 70,15 | 84,38 |
| 50,00 | 37,50 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 50,50 | 38,00 | 38,00 | 39,80 | 42,95 | 49,23 | 58,55 | 70,63 | 84,63 |
| 51,00 | 38,50 | 38,50 | 40,50 | 43,30 | 49,65 | 58,90 | 70,85 | 84,75 |
| 51,50 | 39,00 | 39,00 | 41,20 | 43,65 | 50,08 | 59,25 | 71,08 | 84,88 |
| 52,00 | 39,50 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 52,50 | 40,03 | 40,03 | 42,18 | 44,58 | 50,90 | 59,95 | 71,55 | 85,13 |
| 53,00 | 40,55 | 40,55 | 42,45 | 45,15 | 51,30 | 60,30 | 71,80 | 85,25 |
| 53,50 | 41,08 | 41,08 | 42,73 | 45,73 | 51,70 | 60,65 | 72,05 | 85,38 |
| 54,00 | 41,60 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 54,50 | 42,13 | 42,13 | 43,53 | 46,78 | 52,55 | 61,35 | 72,55 | 85,63 |
| 55,00 | 42,65 | 42,65 | 44,05 | 47,25 | 53,00 | 61,70 | 72,80 | 85,75 |
| 55,50 | 43,18 | 43,18 | 44,58 | 47,73 | 53,45 | 62,05 | 73,05 | 85,88 |
| 56,00 | 43,70 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 56,50 | 44,23 | 44,23 | 45,63 | 48,70 | 54,33 | 62,75 | 73,55 | 86,15 |
| 57,00 | 44,75 | 44,75 | 46,15 | 49,20 | 54,75 | 63,10 | 73,80 | 86,30 |
| 57,50 | 45,28 | 45,28 | 46,68 | 49,70 | 55,18 | 63,45 | 74,05 | 86,45 |
| 58,00 | 45,80 | 45,80 | 47,20 | 50,20 | 55,60 | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 58,50 | 46,55 | 46,55 | 47,73 | 50,70 | 56,05 | 64,18 | 74,55 | 86,73 |
| 59,00 | 47,30 | 47,30 | 48,25 | 51,20 | 56,50 | 64,55 | 74,80 | 86,85 |
| 59,50 | 48,05 | 48,05 | 48,78 | 51,70 | 56,95 | 64,93 | 75,05 | 86,98 |
| 60,00 | 48,80 | 48,80 | 49,30 | 52,20 | 57,40 | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 60,50 | 49,15 | 49,15 | 49,85 | 52,70 | 57,85 | 65,65 | 75,33 | 87,25 |
| 61,00 | 49,50 | 49,50 | 50,40 | 53,20 | 58,30 | 66,00 | 75,35 | 87,40 |
| 61,50 | 49,85 | 49,85 | 50,95 | 53,70 | 58,75 | 66,35 | 75,38 | 87,55 |
| 62,00 | 50,20 | 50,20 | 51,50 | 54,20 | 59,20 | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 62,50 | 50,78 | 50,78 | 52,05 | 54,73 | 59,68 | 67,10 | 75,93 | 87,83 |
| 63,00 | 51,35 | 51,35 | 52,60 | 55,25 | 60,15 | 67,50 | 76,45 | 87,95 |
| 63,50 | 51,93 | 51,93 | 53,15 | 55,78 | 60,63 | 67,90 | 76,98 | 88,08 |
| 64,00 | 52,50 | 52,50 | 53,70 | 56,30 | 61,10 | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 64,50 | 53,08 | 53,08 | 54,25 | 56,83 | 63,08 | 68,68 | 77,78 | 88,35 |
| 65,00 | 53,65 | 53,65 | 54,80 | 57,35 | 65,05 | 69,05 | 78,05 | 88,50 |
| 65,50 | 54,23 | 54,23 | 55,35 | 57,88 | 67,03 | 69,43 | 78,33 | 88,65 |
| 66,00 | 54,80 | 54,80 | 55,90 | 58,40 | 69,00 | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 66,50 | 55,38 | 55,38 | 56,48 | 58,95 | 67,98 | 70,20 | 78,88 | 88,95 |
| 67,00 | 55,95 | 55,95 | 57,05 | 59,50 | 66,95 | 70,60 | 79,15 | 89,10 |
| 67,50 | 56,53 | 56,53 | 57,63 | 60,05 | 65,93 | 71,00 | 79,43 | 89,25 |
| 68,00 | 57,10 | 57,10 | 58,20 | 60,60 | 64,90 | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 68,50 | 57,70 | 57,70 | 58,78 | 61,15 | 65,38 | 71,78 | 79,98 | 89,65 |
| 69,00 | 58,30 | 58,30 | 59,35 | 61,70 | 65,85 | 72,15 | 80,25 | 89,90 |

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP  
CEP: 14.096-730 - TEL: (0\*\*16) 3629.6090 ou (0\*\*16) 98809.4562

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIÓGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1V1Brry.

DIÓGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

|       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 69,50 | 58,90 | 58,90 | 59,93 | 62,25 | 66,33 | 72,53 | 80,53 | 90,15 |
| 70,00 | 59,50 | 59,50 | 60,50 | 62,80 | 66,80 | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 70,50 | 60,18 | 60,18 | 61,10 | 63,35 | 67,30 | 73,33 | 81,08 | 90,53 |
| 71,00 | 60,85 | 60,85 | 61,70 | 63,90 | 67,80 | 73,75 | 81,35 | 90,65 |
| 71,50 | 61,53 | 61,53 | 62,30 | 64,45 | 68,30 | 74,18 | 81,63 | 90,78 |
| 72,00 | 62,20 | 62,20 | 62,90 | 65,00 | 68,80 | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 72,50 | 62,75 | 62,75 | 63,50 | 65,58 | 69,30 | 75,00 | 82,20 | 90,98 |
| 73,00 | 63,30 | 63,30 | 64,10 | 66,15 | 69,80 | 75,40 | 82,50 | 91,05 |
| 73,50 | 63,85 | 63,85 | 64,70 | 66,73 | 70,30 | 75,80 | 82,80 | 91,13 |
| 74,00 | 64,40 | 64,40 | 65,30 | 67,30 | 70,80 | 76,20 | 83,10 | 91,20 |
| 74,50 | 65,03 | 65,03 | 65,90 | 67,88 | 71,33 | 76,63 | 83,40 | 91,35 |
| 75,00 | 65,65 | 65,65 | 66,50 | 68,45 | 71,85 | 77,05 | 83,70 | 91,50 |
| 75,50 | 66,28 | 66,28 | 67,10 | 69,03 | 72,38 | 77,48 | 84,00 | 91,65 |
| 76,00 | 66,90 | 66,90 | 67,70 | 69,60 | 72,90 | 77,90 | 84,30 | 91,80 |
| 76,50 | 67,53 | 67,53 | 68,83 | 70,18 | 73,40 | 80,83 | 84,60 | 91,95 |
| 77,00 | 68,15 | 68,15 | 69,95 | 70,75 | 73,90 | 83,75 | 84,90 | 92,10 |
| 77,50 | 68,78 | 68,78 | 71,08 | 71,33 | 74,40 | 86,68 | 85,20 | 92,25 |
| 78,00 | 69,40 | 69,40 | 72,20 | 71,90 | 74,90 | 89,60 | 85,50 | 92,40 |
| 78,50 | 70,05 | 70,05 | 72,33 | 72,50 | 75,45 | 87,53 | 85,80 | 92,58 |
| 79,00 | 70,70 | 70,70 | 72,45 | 73,10 | 76,00 | 85,45 | 86,10 | 92,75 |
| 79,50 | 71,35 | 71,35 | 72,58 | 73,70 | 76,55 | 83,38 | 86,40 | 92,93 |
| 80,00 | 72,00 | 72,00 | 72,70 | 74,30 | 77,10 | 81,30 | 86,70 | 93,10 |
| 80,50 | 72,65 | 72,65 | 73,35 | 74,90 | 77,63 | 81,73 | 87,03 | 93,25 |
| 81,00 | 73,30 | 73,30 | 74,00 | 75,50 | 78,15 | 82,15 | 87,35 | 93,40 |
| 81,50 | 73,95 | 73,95 | 74,65 | 76,10 | 78,68 | 82,58 | 87,68 | 93,55 |
| 82,00 | 74,60 | 74,60 | 75,30 | 76,70 | 79,20 | 83,00 | 88,00 | 93,70 |
| 82,50 | 75,28 | 75,28 | 75,93 | 77,30 | 79,75 | 83,38 | 88,30 | 93,88 |
| 83,00 | 75,95 | 75,95 | 76,55 | 77,90 | 80,30 | 83,75 | 88,60 | 94,05 |
| 83,50 | 76,63 | 76,63 | 77,18 | 78,50 | 80,85 | 84,13 | 88,90 | 94,23 |
| 84,00 | 77,30 | 77,30 | 77,80 | 79,10 | 81,40 | 84,50 | 89,20 | 94,40 |
| 84,50 | 77,98 | 77,98 | 78,48 | 79,73 | 81,95 | 85,03 | 89,53 | 94,55 |
| 85,00 | 78,65 | 78,65 | 79,15 | 80,35 | 82,50 | 85,55 | 89,85 | 94,70 |
| 85,50 | 79,33 | 79,33 | 79,83 | 80,98 | 83,05 | 86,08 | 90,18 | 94,85 |
| 86,00 | 80,00 | 80,00 | 80,50 | 81,60 | 83,60 | 86,60 | 90,50 | 95,00 |
| 86,50 | 80,68 | 80,68 | 81,18 | 82,23 | 84,15 | 87,08 | 90,83 | 95,18 |
| 87,00 | 81,35 | 81,35 | 81,85 | 82,85 | 84,70 | 87,55 | 91,15 | 95,35 |
| 87,50 | 82,03 | 82,03 | 82,53 | 83,48 | 85,25 | 88,03 | 91,48 | 95,53 |
| 88,00 | 82,70 | 82,70 | 83,20 | 84,10 | 85,80 | 88,50 | 91,80 | 95,70 |
| 88,50 | 83,40 | 83,40 | 83,88 | 84,75 | 86,38 | 88,95 | 92,13 | 95,88 |
| 89,00 | 84,10 | 84,10 | 84,55 | 85,40 | 86,95 | 89,40 | 92,45 | 96,05 |
| 89,50 | 84,80 | 84,80 | 85,23 | 86,05 | 87,53 | 89,85 | 92,78 | 96,23 |
| 90,00 | 85,50 | 85,50 | 85,90 | 86,70 | 88,10 | 90,30 | 93,10 | 96,40 |
| 90,50 | 86,20 | 86,20 | 86,58 | 87,35 | 88,68 | 90,78 | 93,45 | 96,58 |

DIÓGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 91,00  | 86,90  | 86,90  | 87,25  | 88,00  | 89,25  | 91,25  | 93,80  | 96,75  |
| 91,50  | 87,60  | 87,60  | 87,93  | 88,65  | 89,83  | 91,73  | 94,15  | 96,93  |
| 92,00  | 88,30  | 88,30  | 88,60  | 89,30  | 90,40  | 92,20  | 94,50  | 97,10  |
| 92,50  | 89,03  | 89,03  | 89,30  | 89,95  | 91,00  | 92,68  | 94,83  | 97,28  |
| 93,00  | 89,75  | 89,75  | 90,00  | 90,60  | 91,60  | 93,15  | 95,15  | 97,45  |
| 93,50  | 90,48  | 90,48  | 90,70  | 91,25  | 92,20  | 93,63  | 95,48  | 97,63  |
| 94,00  | 91,20  | 91,20  | 91,40  | 91,90  | 92,80  | 94,10  | 95,80  | 97,80  |
| 94,50  | 91,93  | 91,93  | 92,10  | 92,58  | 93,38  | 94,58  | 96,15  | 97,98  |
| 95,00  | 92,65  | 92,65  | 92,80  | 93,25  | 93,95  | 95,05  | 96,50  | 98,15  |
| 95,50  | 93,38  | 93,38  | 93,50  | 93,93  | 94,53  | 95,53  | 96,85  | 98,33  |
| 96,00  | 94,10  | 94,10  | 94,20  | 94,60  | 95,10  | 96,00  | 97,20  | 98,50  |
| 96,50  | 94,83  | 94,83  | 94,93  | 95,28  | 95,73  | 96,50  | 97,40  | 98,83  |
| 97,00  | 95,55  | 95,55  | 95,65  | 95,95  | 96,35  | 97,00  | 97,60  | 99,15  |
| 97,50  | 96,28  | 96,28  | 96,38  | 96,63  | 96,98  | 97,50  | 97,80  | 99,48  |
| 98,00  | 97,00  | 97,00  | 97,10  | 97,30  | 97,60  | 98,00  | 98,00  | 99,80  |
| 98,50  | 97,75  | 97,75  | 97,83  | 97,98  | 98,20  | 98,50  | 98,50  | 99,85  |
| 99,00  | 98,50  | 98,50  | 98,55  | 98,65  | 98,80  | 99,00  | 99,00  | 99,90  |
| 99,50  | 99,25  | 99,25  | 99,28  | 99,33  | 99,40  | 99,50  | 99,50  | 99,95  |
| 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIÓGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1VB1rry.

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

ANEXO IV – IMPLANTAÇÃO DO COND. RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA MOEMA  
AVENIDA CARAMURU, nº 2600



Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP  
CEP: 14.096-730 – TEL: (0\*\*16) 3629.6090 ou (0\*\*16) 98809.4562

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO, protocolado em 27/02/2020 às 14:37, sob o número WRPR20700673865.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040841-18.2016.8.26.0506 e código 5C1380F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATHEUS COUTO BENEDETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/06/2020 às 16:15, sob o número WRPR20702361127.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015902-37.2017.8.26.0506 e código 635686B.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARLUS GAVIOLLI COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2023 às 15:32, sob o número WRPR23704196967.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001507-69.2019.8.26.0506 e código 1NBIrry.

---

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

**Processo n. 0001507-69.2019.8.26.0506**

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**, engenheiro, nomeado PERITO JUDICIAL nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível, onde o Requerente é **Condomínio Residencial Alto da Boa Vista Moema** e o Requerido é **Maria Augusta Souza Garcia**, processo em trâmite nesta R. Vara, vem mui respeitosamente à presença de V.Ex<sup>a</sup>., em seu despacho de fls. 259 dos autos, atualizar o valor do imóvel objeto da lide.

Em síntese, o laudo técnico avaliatório apurou que o valor de mercado para o imóvel em questão, em fevereiro de 2020, era de R\$ 168.000,00. Porém, se passaram quatro anos da avaliação anteriormente realizada, o que exigiu que fossem realizadas novas aferições no mercado imobiliário com o objetivo de obter o atual valor de mercado do mesmo.

Para obter o valor de mercado atual, foi feita nova pesquisa de mercado com corretores, imobiliárias, sites, e banco de dados, com a finalidade de obter elementos comparativos para realização de nova avaliação através do Método Comparativo Direto de Dados, conforme disponibilizado no “Anexo I – Memória de Cálculo e Elementos Comparativos”.

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Pode-se dizer com base no memorial de cálculo disponibilizado como Anexo I, que o valor de mercado do imóvel em pauta, tendo como referência março de 2024, é de:

**VALOR DO IMÓVEL OBJETO = R\$ 186.200,00****(Cento, oitenta e seis mil e duzentos reais)**

Referência: março de 2024

Nada mais, coloco-me à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos e complementos que sejam necessários.

**Honrado pela insigne nomeação!**

Termos em que,  
P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 29 de fevereiro de 2024

**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](mailto:dicastro.eng@gmail.com)

## **ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO E ELEMENTOS COMPARATIVOS**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 1:**

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Endereço: Av. Caramuru, 2600 - Cód. 58739 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto / SP                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                   | Link: <a href="https://roca.com.br/imovel/venda/apartamentos/ribeirao-preto/republica-condominio-residencial-alto-da-boa-vista-moema-rp/58739">https://roca.com.br/imovel/venda/apartamentos/ribeirao-preto/republica-condominio-residencial-alto-da-boa-vista-moema-rp/58739</a> |
|                                                                                   | Área Privativa: 54,25 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                   | Fonte: Roca Imóveis                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                   | Contato: (16) 3797-6555                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                   | Valor ofertado: R\$ 226.500,00                                                                                                                                                                                                                                                    |

### **ELEMENTO COMPARATIVO 2:**

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Endereço: Av. Caramuru, 2600 - Cód. 58005 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto / SP                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     | Link: <a href="https://roca.com.br/imovel/venda/apartamentos/ribeirao-preto/republica-condominio-residencial-alto-da-boa-vista-moema-rp/58005">https://roca.com.br/imovel/venda/apartamentos/ribeirao-preto/republica-condominio-residencial-alto-da-boa-vista-moema-rp/58005</a> |
|                                                                                     | Área Privativa: 54,25 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                     | Fonte: Roca Imóveis                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     | Contato: (16) 3797-6555                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                     | Valor ofertado: R\$ 211.000,00                                                                                                                                                                                                                                                    |

### **ELEMENTO COMPARATIVO 3:**

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Endereço: Av. Caramuru, 3402 - Cód. AP0575 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto / SP                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                     | Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-R\$198000-id-2660253153/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-45m2-venda-R\$198000-id-2660253153/</a> |
|                                                                                     | Área Privativa: 45 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | Fonte: Cavalo Marinho Imobiliária                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | Contato: (16) 99621-4757                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                     | Valor ofertado: R\$ 198.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

Engenheiro Civil – Perito Judicial

**ELEMENTO COMPARATIVO 4:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço: Av. Caramuru, 2600 - Cód. AP3924 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto / SP                                                                                                                                                                                                                                  |
| Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-58m2-venda-RS193000-id-2568827337/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-58m2-venda-RS193000-id-2568827337/</a> |
| Área Privativa: 54,25 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fonte: Rossini Neg. Imob.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Contato: (16) 99155-1501                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valor ofertado: R\$ 193.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**ELEMENTO COMPARATIVO 5:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço: Av. Caramuru, 2600 - Cód. 23504 - Alto da Boa Vista - Ribeirão Preto / SP                                                                                                                                                                                                                                   |
| Link: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-58m2-venda-RS195000-id-2666102709/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-alto-da-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-58m2-venda-RS195000-id-2666102709/</a> |
| Área Privativa: 54,25 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fonte: Imobiliária Canah Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Contato: (16) 3237-8100                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Valor ofertado: R\$ 195.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Memorial de Cálculo:**

|           | A Privativa (m <sup>2</sup> ) | A. Homog. | Padrão | Índice F/L | Valor total (R\$) | V. Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) | Fo  | Unitário Partida |
|-----------|-------------------------------|-----------|--------|------------|-------------------|-----------------------------------|-----|------------------|
| AVALIANDO | 54,25                         | 54,25     | 3,533  | 100        | -                 | -                                 | -   | -                |
| ELEM. 1   | 54,25                         | 54,25     | 3,533  | 100        | R\$ 226.500,00    | R\$ 4.175,12                      | 0,9 | R\$3.757,60      |
| ELEM. 2   | 54,25                         | 54,25     | 3,533  | 100        | R\$ 211.000,00    | R\$ 3.889,40                      | 0,9 | R\$3.500,46      |
| ELEM. 3   | 45                            | 45        | 3,837  | 100        | R\$ 198.000,00    | R\$ 4.400,00                      | 0,9 | R\$3.960,00      |
| ELEM. 4   | 54,25                         | 54,25     | 3,533  | 100        | R\$ 193.000,00    | R\$ 3.557,60                      | 0,9 | R\$3.201,84      |
| ELEM. 5   | 54,25                         | 54,25     | 3,533  | 100        | R\$ 195.000,00    | R\$ 3.594,47                      | 0,9 | R\$3.235,02      |

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

Engenheiro Civil – Perito Judicial

|           | A Privativa<br>(m²) | Padrão | Índice<br>F/L | Unitário<br>Partida | Fa      | Fp      | Ftr. | V. Unitário<br>homogeneizado |
|-----------|---------------------|--------|---------------|---------------------|---------|---------|------|------------------------------|
| AVALIANDO | 54,25               | 3,533  | 100           | -                   | -       | -       | -    | -                            |
| ELEM. 1   | 54,25               | 3,533  | 100           | R\$3.757,60         | 0,00    | 0,00    | 0    | R\$ 3.757,60                 |
| ELEM. 2   | 54,25               | 3,533  | 100           | R\$3.500,46         | 0,00    | 0,00    | 0    | R\$ 3.500,46                 |
| ELEM. 3   | 45                  | 3,837  | 100           | R\$3.960,00         | -180,81 | -313,75 | 0    | R\$ 3.465,44                 |
| ELEM. 4   | 54,25               | 3,533  | 100           | R\$3.201,84         | 0,00    | 0,00    | 0    | R\$ 3.201,84                 |
| ELEM. 5   | 54,25               | 3,533  | 100           | R\$3.235,02         | 0,00    | 0,00    | 0    | R\$ 3.235,02                 |

| TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS |                |                   |                |                        |
|--------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|
| Elemento<br>Nº                             | Área<br>Homog. | Unitário<br>Part. | Unitário Final | Verificação<br>Amostra |
| 1                                          | 54,25          | 3757,60           | R\$ 3.757,60   | 3757,60                |
| 2                                          | 54,25          | 3500,46           | R\$ 3.500,46   | 3500,46                |
| 3                                          | 45             | 3960,00           | R\$ 3.465,44   | 3465,44                |
| 4                                          | 54,25          | 3201,84           | R\$ 3.201,84   | 3201,84                |
| 5                                          | 54,25          | 3235,02           | R\$ 3.235,02   | 3235,02                |

| Resultado Preliminar da Pesquisa |              |
|----------------------------------|--------------|
| Média Aritmética                 | R\$ 3.432,07 |
| Desvio Padrão                    | 225,61       |
| Coef. de Variação                | 7%           |
| Limite inferior                  | 2402,449     |
| Limite superior                  | 4461,691     |

| Resultado Final após saneamento da Pesquisa: |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Média Saneada:                               | 3432,07        |
| Desvio Padrão                                | 225,61         |
| Coef. de Variação                            | 7%             |
| Valor Unitário (R\$/m²)                      | 3432,07        |
| Valor do Imóvel Objeto                       | R\$ 186.189,80 |