



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

fls. 596

524
CP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

1593/05

comprido Junho

Processo Nº (1583/2005)



1004346-41.2005.8.26.0506

Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos do processo supra referenciado, em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Quarto Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, promovido por **MOACYR DOS SANTOS SILVA** em face de **JOÃO AUGUSTO DA PALMA**, vem, apresentar e solicitar a juntada aos autos do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO**, colocando-se desde já ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos e ou informações complementares.

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência o meu protesto de alta estima e apreço.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 06 de julho de 2023

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular Nº 1291 do IBAPE/SP
ASSINATURA DIGITAL



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

fls. 597

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

525

φ

Processo Nº



* 1004346-41.2005.8.26.0506 *

4ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO



Vista frontal do imóvel

MOACYR DOS SANTOS SILVA

Requerente

JOAO AUGUSTO DA PALMA

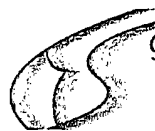
Requerido

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

**RESUMO DA AVALIAÇÃO:**

Processo: 1004346-41.2005.8.26.0506
4ª Vara Cível de Ribeirão Preto

Requerente: Moacyr dos Santos Silva.

Requeridos: Joao Augusto da Palma

Objetivo: Determinação do justo valor de mercado, de um imóvel residencial.

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tratamento dos Dados: Tratamento Científico - Inferência Estatística

Especificação: Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão: III

Localização do Imóvel: Rua Major Avelino V. de Andrade Palma, 707, no Bairro Ribeirânia, na cidade de Ribeirão Preto/SP.

Valor da Avaliação:

Mínimo	=	R\$ 1.733.000,00
Médio	=	R\$ 2.000.000,00
Máximo	=	R\$ 2.300.000,00

Data de Referência: Junho/2023

Liquidez: Média a longa

Responsável Técnico: Eng.º Gilmar de Oliveira Souza
CREA/SP nº 0600.98.426-5
IBAPE/SP nº 1291



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

527

P

LAUDO TÉCNICO PERICIAL avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**¹, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da "ação execução de título extrajudicial" - **PROCESSO 1004346-41.2005.8.26.0506** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Quarto Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **MOACYR DOS SANTOS SILVA** e como Requerido **JOAO AUGUSTO DA PALMA**.

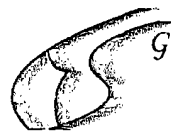
¹ **Perito habilitado:** na 1ª, 2ª, 4ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª e 3ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski e U. Vara Cível da Comarca de Cajuru.



528
φ

SUMÁRIO:

1. Preliminares
 2. Conceitos
 3. Vistoria
 4. Identificação do Imóvel Avaliando.
 - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
 - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
 - 4.2.1 Terreno
 - 4.2.2 Edificação
 5. Diagnóstico de Mercado
 6. Metodologia Empregada
 - 6.1 Normas Observadas
 - 6.2 Metodologia
 7. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
 - 7.1 Período da Pesquisa
 8. Tratamento de Dados Avaliação de Mercado
 - 8.1 Análise da Regressão Mercado
 - 8.2 Valor Calculado de Mercado do Imóvel Avaliando
 10. Grau de Fundamentação e Precisão:
 11. Conclusão:
 12. Declarações
-
- | | | |
|-------|-----|--|
| ANEXO | I | Amostras Pesquisadas |
| ANEXO | II | Relatório Estatístico |
| ANEXO | III | Termo de Penhora e Certidão Valor Venal Prefeitura |
| ANEXO | IV | Documentação Fotográfica |

529
CP

1. PRELIMINARES:

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado, de um imóvel residencial, do tipo casa;
- 1.2. O **OBJETO** da avaliação é o imóvel, objeto da Matrícula do 18.265 2º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 18.368, localizado Rua Major Avelino V. de Andrade Palma, 707, no Bairro Ribeirânia, Ribeirão Preto;
- 1.2 O presente laudo atende respeitável despacho de fls. dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.3 Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início do trabalho pericial, as 14h00 do dia 21 de março de 2023, para vistoria no imóvel avaliando e, considerando o estado físico do imóvel, a avaliação será feita por depreciação construtiva e comparativa de terrenos na região, este Perito esteve no local, acompanhado pela ex-esposa do Requerido a Sra. Liana Garcia Paula. O Autor não compareceu e nem se fez representado;
- 1.4 Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos” e da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2015”;
- 1.5 Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

530
φ

2. CONCEITOS:

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

A ideia predominante de **valor** se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor aquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

3. VISTORIA:

Conforme a NBR 14.653, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação”. Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliandos e a região de onde está recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como: Localização, área total, conservação, localização profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. Localização e ocupação circunvizinha:

O imóvel, está localizado no bairro Ribeirânia, distante, aproximadamente, 6.500,00 m do centro da cidade.

Região predominantemente residencial, com construções no padrão construtivo “alto”, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

4.2 Caracterização do Imóvel Avaliando:

531
CP

4.2.1 Terreno:

Localizado na cidade de Ribeirão Preto/SP, constituído pelos lotes n.º 23 e 24 da quadra n.º 102, do loteamento Ribeirânia, Gleba B, à Rua Lamartine Belém Barbosa, do lado ímpar, com formato irregular, medindo 24,10 m de frente, 39,90 m. de um lado, da frente ao fundo, confrontando com à Rua Major Avelino Vieira de Andrade Palma; 35,00 m do outro lado, onde confronta com o lote n.º 22 e 47,45 m nos fundos, onde confronta com os lotes n.º 09, 10, 11 e 12, entre a Rua Major Avelino Vieira de Andrade Palma e área reservada para Sistema de Recreio, encerrando uma **área total de 1.167,50 m².**

Imóvel objeto da Matrícula 18.265 do 2º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob n.º 18.368, localizado no Centro, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;

4.2.2 Edificações:

O imóvel avaliando é constituído de uma edificação do tipo Sobrado, dotada dos cômodos básicos, edificada com alvenarias de tijolos de barro cozido (tipo comum); revestimentos internos e externos com argamassa mista; cobertura com telhas de barro tipo francesa, apoiadas sobre estrutura de madeira; piso interno em porcelanato e área externa com piso cerâmico; banheiros, lavabo, copa e cozinha com revestimento cerâmico (azulejo) até o teto; área de lazer com piscina; esquadria de ferro as aberturas externas; esquadrias de madeira para as folhas de portas internas e batentes internos; pintura, a base de látex, sobre massa pva nas alvenarias, com **área construída conforme certidão de valor venal de 662,85 m².**

O imóvel apresenta Idade Aparente de **35 anos** e, de “acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão “Casa Padrão Alto”. O estado de conservação está classificado como **Regular**, necessitando de reparos simples a importantes.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

537
CP

Liquidez é um conceito econômico que considera a facilidade com que um ativo pode ser convertido no meio de troca da economia, ou seja, é a facilidade com que ele pode ser convertido em dinheiro sem que produza mudança relevante com perdas em seu valor. O grau de liquidez de um imóvel representa a velocidade e a facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada.

A localização do imóvel avaliando encontra-se em uma região de uso misto, residencial e comercial, em área consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções, com regular atratividade para o mercado imobiliário local.

De um modo geral, o mercado encontra-se em fase de pré-aquecimento, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado as classes de média a alta renda, favorecendo assim, a comercialização de tipologias como a avalianda.

No entanto, considerando que a venda de imóveis é um processo demorado, em especial para o imóvel avaliando, em razão das suas peculiaridades, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado imobiliário, estimando-se sua liquidez de médio a longo prazo (12 a 18 meses).

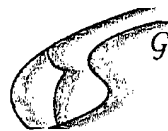
6. METODOLOGIA EMPREGADA:

6.1 Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: *NBR - 14.6453-1 - Norma Brasileira para Avaliações de Bens* e a *NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos* e a *Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2015*.

6.2 Metodologia:

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direito de Dados de Mercado* consoante previsto na ABNT NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653-2-2004 – Avaliação de Imóveis Urbanos.



Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsolescimento físico e funcional e a sua idade.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação das edificações em seus estados atuais, no valor de mercado, independentemente do histórico. A avaliação do imóvel será pelo "*método comparativo de mercado*". Isto é, inicialmente, devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados, dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica nas quais se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

7.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período Junho/2023.

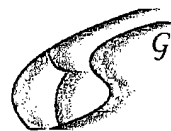
8. TRATAMENTO DE DADOS:

Para o presente caso, foi utilizado o "Tratamento Científico", conforme item 8.2.1.1 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa SISDEA.

Foram coletados 26 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais 26 foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do imóvel.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I.

Variáveis utilizadas:

534
P

Foram utilizadas seis variáveis, sendo uma dependente (Valor Total) e quatro independentes (Área Privativa, Localização, Padrão Construtivo e Estado de Conservação), cujas características estão indicadas na Tabela 1.

Tabela 1 – Classificação das Variáveis.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável
Área Construída	Numérica	Quantitativa	Área privativa da unidade medida em m ²
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base no Intervalo de Valores - Base R8N- Casa padrão Médio 01, Casa Padrão Alto 02, e Casa Padrão Fino 03
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo
Localização	Numérica	Dicotômica	01 Mais Próximo ao Polo Valorizam-te da Região, 0 mais longe do Polo Valorizam-te
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel

8.1 ANÁLISE DA REGRESSÃO:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características construtivas, classificado no padrão “residencial – termo alto”, em REGULAR estado de conservação em conformidade com sua idade aparente estimada em 35 anos, necessitando de reparos simples a importantes e com área construída de 662,85 m², os estudos estatísticos com a utilização do software SISDEA, geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor de mercado do imóvel:

$$\text{Valor total} = +767494,8422 * e^{(-95,00392457 / \text{Área Construída})} * e^{(+0,2862336988 * \ln(\text{Padrão construtivo}))} * e^{(+0,2083416404 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,09299417184 * \text{Localização})}$$

Sendo este o modelo adequado à representação da realidade de mercado, cuja análise é feita a seguir.

Análise da equação de regressão:

A equação de regressão mostra que o valor de mercado calculado para o imóvel cresce à medida, que melhoram seu padrão construtivo, localização e estado de conservação,

535
4

e conforme diminui sua área construída, o que demonstra uma total coerência com o observado no mercado.

Coefficientes de correlação e de determinação:

O coeficiente de correlação de 90,32 % indica uma correlação fortíssima entre a variável dependente e as independentes.

Já o coeficiente de determinação de 0,8051 indica que cerca de 80,51 % da variação total do preço unitário estão sendo explicadas pelo método em estudo, restando 19,49 % relativos a outros atributos não detectados no campo.

Análise da variância:

O modelo apresenta significância de até 1%, e coeficiente F de 21,69, mostrando estar bem ajustado.

Significância dos regressores:

Os regressores apresentam significâncias de até 8,40 mostrando, desta forma, que o modelo está consistente e compatível com o que preceituam as normas.

Intervalo de confiança:

A NBR-14653-2:2011 preconiza o emprego de um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central inferido estatisticamente. Este intervalo define a probabilidade de nele estar contido o real valor perseguido em uma avaliação e foi o utilizado neste trabalho.

Normalidade e Homocedasticidade:

A normalidade dos resíduos está demonstrada tanto pela verificação da distribuição dos resíduos na análise do modelo quanto pela análise dos gráficos 1, 2 e 3 apresentados adiante.

A homocedasticidade dos resíduos pode ser verificada no Gráfico 3 – Resíduos.

Correlação entre variáveis:

536
φ

Não foi verificada correlação significativa entre as variáveis independentes.

Outliers:

O modelo não apresenta outliers.

8.2 VALOR CALCULADO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Aplicando-se o modelo desenvolvido obtém-se o valor unitário calculado do avaliando.

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 662,85 m²
- Padrão construtivo = 3
- Estado de conservação = 2
- Localização = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**Valor Unitário**

- Mínimo = R\$ 2.613,52/m²
- Médio = R\$ 3.018,82/m²
- Máximo = R\$ 3.480,05/m²

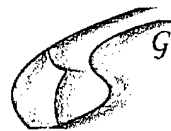
Valor Total

- Mínimo (13,34%) = R\$ 1.732.370,33
- Médio = R\$ 1.999.036,88
- Máximo (15,39%) = R\$ 2.306.751,83

8.3 VALOR DE AVALIAÇÃO:

Em função do resultado alcançado através da metodologia aplicada, e observadas as condições de mercado, o valor obtido no modelo de regressão em R\$ 1.999.036,88, para efeito de comercialização no mercado imobiliário, podemos arredondar, em conformidade com a alínea "a" do item 7.7.1 da NBR-14.653-1 da ABNT, com percentual menor que 1%, obtendo o valor de:

R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais).

537
P**9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**

Considerando-se a caracterização do imóvel avaliando, a coleta de dados de mercado, o número de dados de mercado efetivamente utilizados, a identificação dos dados de mercado, a não extrapolação das características do imóvel avaliando em relação às amostras, os níveis de significância de cada regressor e do modelo, e à utilização de código alocado, alcançou-se o grau de fundamentação II.

Considerando-se a amplitude de 28,73 do modelo, $\leq 30\%$ do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, foi alcançado o grau III de precisão.

10. CONCLUSÃO:

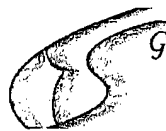
Para o imóvel objeto da avaliação técnica, objeto da Matrícula nº 18.265 do 2º CRI de Ribeirão Preto, com área total construída de 662,85 m², em terreno de 1.167,50 m², após a vistoria *in loco* as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados, fundamentados nas NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2, com a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos que o **imóvel avaliando tem valor de R\$ 2.000.000,00** (dois milhões de reais), com referência ao mês de Junho de 2023.

11. DECLARAÇÕES

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;



- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função e;
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.
- f) Este Laudo Pericial é composto com 15 laudas, numeradas de 01 a 15, com impressão frontal, todas rubricadas e com assinatura na última e ilustrado com quatro Anexos, sendo o Anexo I (páginas 16/19) contendo as Amostras pesquisadas, o Anexo II (páginas 20/25), contendo o relatório estatístico, Anexo III (páginas 26/28) com a termo de penhora e a certidão de valor venal prefeitura, e o Anexo IV (páginas 29/49) com 39 fotos, todas rubricadas.

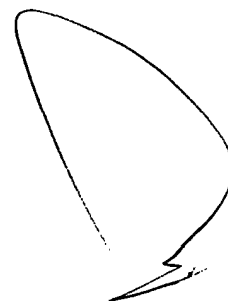
Ribeirão Preto, 06 de julho de 2023.

Gilmar de Oliveira Souza
Engenheiro Civil - Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE/SP

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de S. Paulo



ANEXO I
(Amostras Pesquisadas)



**Variáveis Texto:**

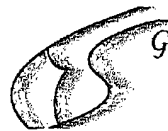
ID	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-229m2-id-2617617926/	Ribeirânia	Andrade & Menezes Negócios Imobiliários Ltda. Me	(16) 99205-8558
2	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-cozinha-ribeirania-ribeirao-preto-sp-271m2-id-2578780894/	Rua José Zorzenon - Ribeirânia	Imobiliária Trade	(16) 98805-0101
3	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-400m2-id-2623243715/	Ribeirânia	A Spasse	(16) 99364-2354
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-677m2-id-2624629242/	Rua Joaquim Abreu Machado - Ribeirânia	Imobiliária Trade	(16) 98805-0101
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ribeirania-ribeirao-preto-sp-300m2-id-2562955190/	Rua Coracy de Toledo Piza, 0 - Ribeirânia	J Siqueira Imóveis	(11) 94739-8635
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-mobiliado-ribeirania-ribeirao-preto-sp-271m2-id-2605462001/	Rua José Rosário, 683 - Ribeirânia	ROCA IMÓVEIS	(16) 99615-9183
7	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-ribeirania-ribeirao-preto-sp-287m2-id-2616569910/	Rua Lamartine Belém Barbosa, 581 - Ribeirânia,	REMAX REDE WE	(16) 99187-2761
8	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-ribeirania-ribeirao-preto-sp-700m2-id-2624873106/	Avenida Costábile Romano, 0	SANTA MARIA TEM	(16) 3620-2000
9	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-ribeirania-ribeirao-preto-sp-184m2-id-2625373127/	Avenida Costábile Romano, 0	MUNDIAL IMÓVEIS	(16) 3514-4000
10	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-area-de-servico-ribeirania-ribeirao-preto-sp-280m2-id-2623245220/	Ribeirânia	FALEIROS IMÓVEIS	(16) 99333-9510
11	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-380m2-id-2623936534/	Ribeirânia	IMOBILIÁRIA PAGANO	(16) 97400-8686
12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-ribeirania-ribeirao-preto-sp-194m2-id-2623935054/	Ribeirânia	IMOBILIÁRIA PAGANO	(16) 97400-8686
13	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-425m2-id-2621600846/	Rua João Nogueira Carvalho - Ribeirânia	Fortes Guimarães	(16) 99316-7405



14	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-area-de-servico-ribeirania-ribeirao-preto-sp-320m2-id-2544937363/	Rua João Nantes Júnior - Ribeirânia	Sueli Rosangela Ribeiro	(16) 98828-4246
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-267m2-id-92010963/	Rua Antônio Manoel Moquenco Parda - Ribeirânia	Fortes Guimarães	(16) 99316-7405
16	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-copa-ribeirania-ribeirao-preto-sp-318m2-id-2621679412/	Avenida Costábile Romano, 1646 - Ribeirânia,	ROCA IMÓVEIS	(16) 99615-9183
17	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-271m2-id-2568316640/	Ribeirânia,	GOLD IMOBILIÁRIA	(16) 98117-2980
18	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-cozinha-ribeirania-ribeirao-preto-sp-271m2-id-2623997330/	Rua José Zorzenon - Ribeirânia	Imobiliária Trade	(16) 98805-0101
19	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-ribeirania-ribeirao-preto-sp-400m2-id-2489085593/	Rua Coracy de Toledo Piza - Ribeirânia	Imobiliária Canah	(16) 3235-8405
20	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-ribeirania-ribeirao-preto-sp-420m2-id-2623997446/	Rua Coracy de Toledo Piza - Ribeirânia	Imobiliária Trade	(16) 98805-0101
21	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-540m2-id-2621601442/	Rua Olga Benário Prestes - Ribeirânia	Fortes Guimarães	(16) 99316-7405
22	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-ribeirania-ribeirao-preto-sp-400m2-id-2580605527/	Rua Abrahão Issa Halack - Ribeirânia,	Eurico Negócios Imobiliários	(19) 99981-3730
23	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-ribeirania-ribeirao-preto-sp-366m2-id-2622109966/	Rua Julieta Macedo Pereira, 48 - Ribeirânia	Imobiliária Trade	(16) 98805-0101
24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-657m2-id-1041622109/	Rua Antônio Darahen - Ribeirânia	Fortes Guimarães	(16) 99316-7405
25	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-ribeirania-ribeirao-preto-sp-750m2-id-2625371437/	Avenida Costábile Romano, 0 - Ribeirânia	SANTA MARIA TEM	(16) 3620-2000
26	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-ribeirania-ribeirao-preto-sp-280m2-id-2616298539/	Avenida Costábile Romano - Ribeirânia	Imobiliária Trade	(16) 98805-0101

542
P**Variáveis Numéricas:**

ID	Área Construída	Padrão construtivo	Estado de conservação	Localização	Valor total
1	229,00	1	2	1	1.000.000,00
2	271,00	2	2	1	1.357.000,00
3	400,00	1	2	1	1.030.000,00
4	677,00	3	2	2	1.800.000,00
5	300,00	1	2	1	750.000,00
6	271,00	1	2	2	1.150.000,00
7	287,00	1	2	1	799.000,00
8	700,00	3	2	3	1.900.000,00
9	184,00	3	2	3	1.200.000,00
10	280,00	1	1	1	730.000,00
11	380,00	2	2	2	1.100.000,00
12	194,00	2	2	2	850.000,00
13	425,00	2	1	1	1.000.000,00
14	320,00	2	2	2	1.300.000,00
15	267,00	2	2	2	1.318.500,00
16	318,00	2	2	3	1.500.000,00
17	271,00	2	2	2	1.115.000,00
18	271,00	2	2	2	1.357.000,00
19	400,00	2	1	2	1.090.000,00
20	420,00	2	2	2	1.100.000,00
21	540,00	2	2	2	1.500.000,00
22	400,00	3	2	3	1.700.000,00
23	366,00	3	2	2	1.500.000,00
24	657,00	3	2	2	1.500.000,00
25	750,00	3	1	3	1.500.000,00
26	280,00	2	2	3	1.280.000,00



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

fls. 615

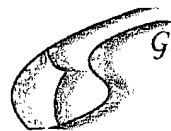
543

φ

ANEXO II

RELATÓRIO ESTATÍSTICO

D

544
P**- Relatório Estatístico - Regressão Linear****1) Modelo:**

- RIBEIRANIA - Processo Nº 104346-41.2005.8.26.0506

2) Data de referência:

- terça-feira, 20 de junho de 2023

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	26

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8895723 / 0,9031641
Coefficiente de determinação:	0,7913389
Fisher - Snedecor:	19,91
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

545
81) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,320	4	0,330	19,910
Não Explicada	0,348	21	0,017	
Total	1,668	25		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor total}) = +13,54260115 - 95,00392457 / \text{Area Construída} + 0,2862336988 * \ln(\text{Padrão construtivo}) + 0,2083416404 * \text{Estado de conservação} + 0,09299417184 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor total} = +748651,8752 * e^{(-95,00392457 / \text{Area Construída})} * e^{(+0,2862336988 * \ln(\text{Padrão construtivo}))} * e^{(+0,2083416404 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,09299417184 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor total} = +761161,7383 * e^{(-95,00392457 / \text{Area Construída})} * e^{(+0,2862336988 * \ln(\text{Padrão construtivo}))} * e^{(+0,2083416404 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,09299417184 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

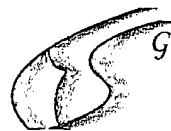
$\text{Valor total} = +767494,8422 * e^{(-95,00392457 / \text{Area Construída})} * e^{(+0,2862336988 * \ln(\text{Padrão construtivo}))} * e^{(+0,2083416404 * \text{Estado de conservação})} * e^{(+0,09299417184 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Construída	1/x	-3,53	0,20
Padrão construtivo	ln(x)	2,93	0,79
Estado de conservação	x	2,85	0,97
Localização	x	1,81	8,40
Valor total	ln(y)	88,15	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area Construída	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	-0,36	0,09
Estado de conservação	0,24	0,49
Localização	-0,15	0,32
Valor total	-0,52	0,61

546
P

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,02	0,28
Localização	0,70	0,35
Valor total	0,77	0,54

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Localização	0,13	0,10
Valor total	0,24	0,53

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor total	0,67	0,37





TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Itens	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolção	Não Admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Total
Pontos Máximos		16	10	6	17
Itens Obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo (apesar de somar 17 pontos, o item "2" está enquadrado no grau "II")					II



548
φ

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

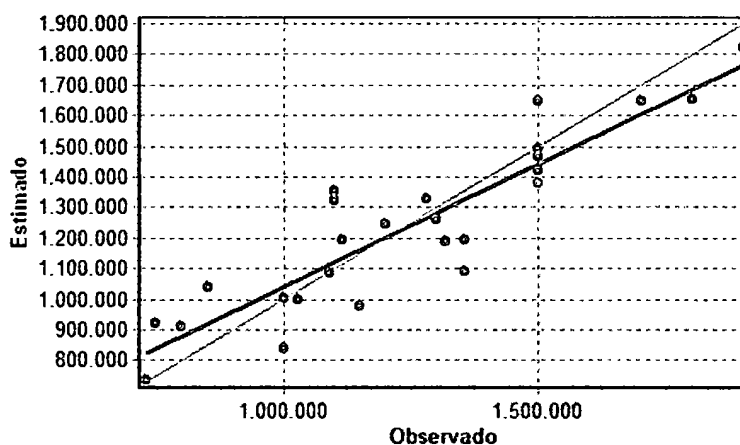
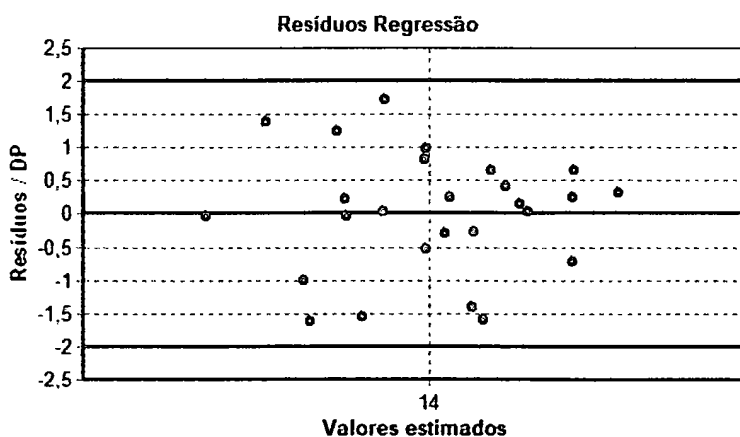
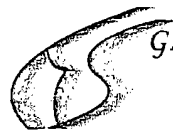


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA fls. 621

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

549
φ

ANEXO III

- TERMO DE PENHORA E CERTIDÃO VALOR VENAL PREFEITURA-

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:
(16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 1004346-41.2005.8.26.0506 - nº de ordem 0621/12
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral
Requerente: Moacyr do Santo Silva
Requerido: Joao Augusto da Palma

Em Ribeirão Preto, aos 17 de agosto de 2018, no Cartório da 4ª Vara Cível, do Foro de Ribeirão Preto, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epigrafe, às fls. 421/422, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): "Um terreno situado nesta cidade, constituído pelos lotes nºs 23 e 24 da quadra nº 102, do loteamento Ribeirânia, Gleba B, à Rua Lamartine Belém Barbosa, do lado ímpar, medindo 24,10 ms. de frente, 39,90 ms. de um lado, da frente ao fundo, confrontando com a Rua Major Avelino Vieira de Andrade Palma; 35,00 ms. do outro lado, onde confronta com o lote nº 22 e 47,45 ms. nos fundos, onde confronta com os lotes nºs 9, 10, 11 e 12, entre a Rua Major Avelino Vieira de Andrade Palma e área reservada para Sistema de Recreio, encerrando a área superficial de 1.167,50 m². Cadastrado sob nºs 18.369 e 18.368, na Prefeitura Municipal local. Matrícula 18.265, livro nº 2, registro geral, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP." do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Joao Augusto da Palma, CPF nº 610.330.578-00, RG nº 4.121.991, respectivamente. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

RAQUEL PROVENZANI DE ALMEIDA**ESCRIVÃ JUDICIAL I**

(assina por determinação judicial)

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia551
CP

Secretaria da Fazenda

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 18368

Endereço: RUA MAJ AVELINO V DE ANDRADE PALMA, Nº 707

Lote: 23/24

Loteamento: LTM RIBEIRANIA

Terreno

Área	Folha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
1.167,50	444/43/36/13	558.033,10

Prédio

	Áreas / Tipo / Padrão	Valor Venal (R\$)
Principal	6.525/1/1	892.063,42
Secundário I	32.00/1/1	47.039,62
Secundário II	0.00/5/0	0,00
Secundário III	0.00/0/0	0,00
Complementar	0,00	0,00
De Lazer	24,00	21.167,76

Valor Venal do Imóvel: R\$ 1.548.363,97

Esse imóvel não possui débito(s).



GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA

Consultoria, Avaliações e
Perícias de Engenharia

fls. 624

552
P

ANEXO IV

- Documentação Fotográfica-





553
4

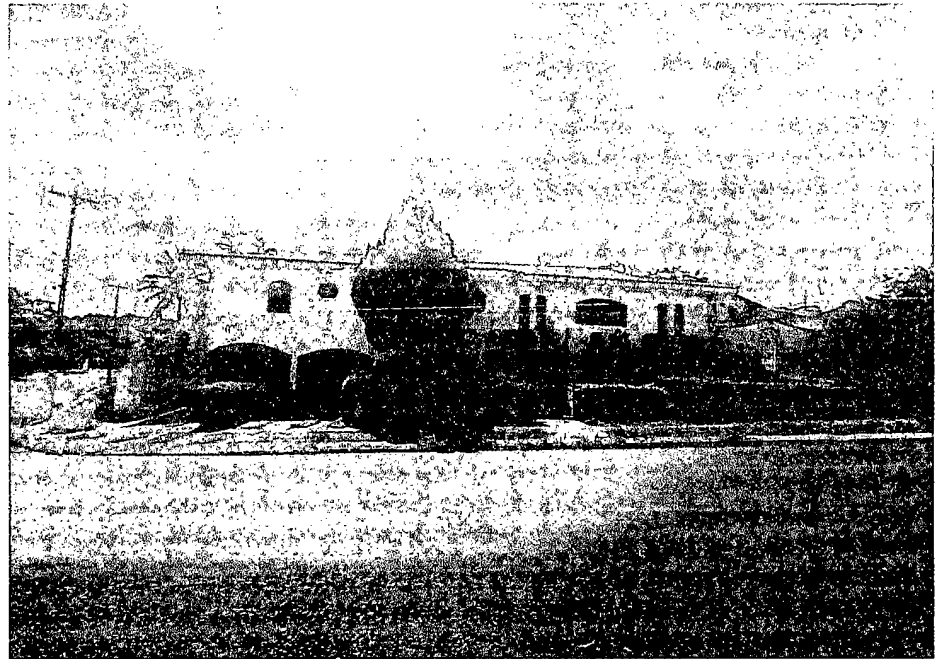


Foto 1 – Externa



Foto 2– Externa

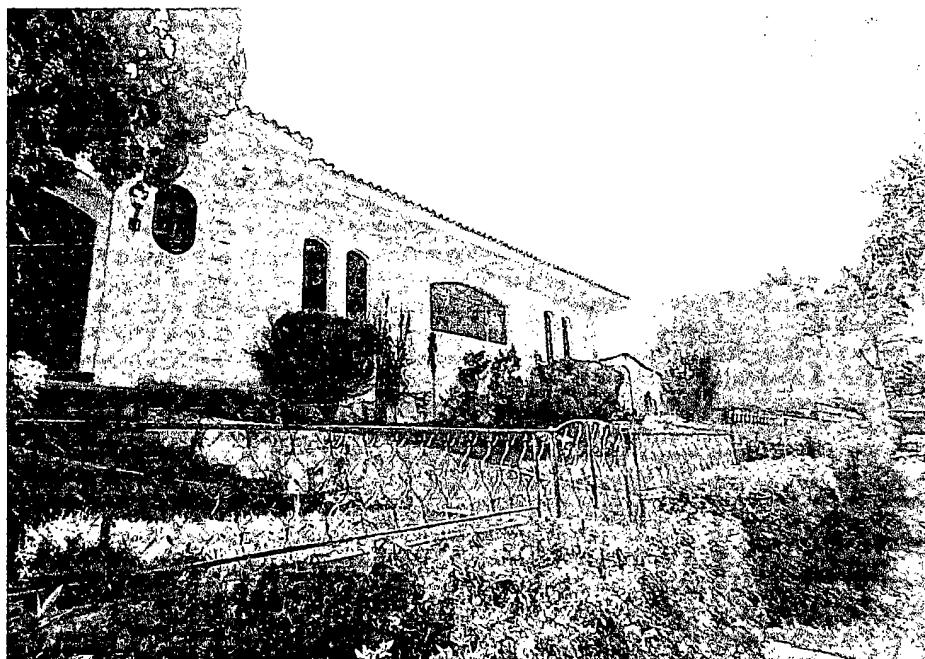


Foto 3- Externa



Foto 4- Externa



Foto 5 – Interna



Foto 6 – Interna

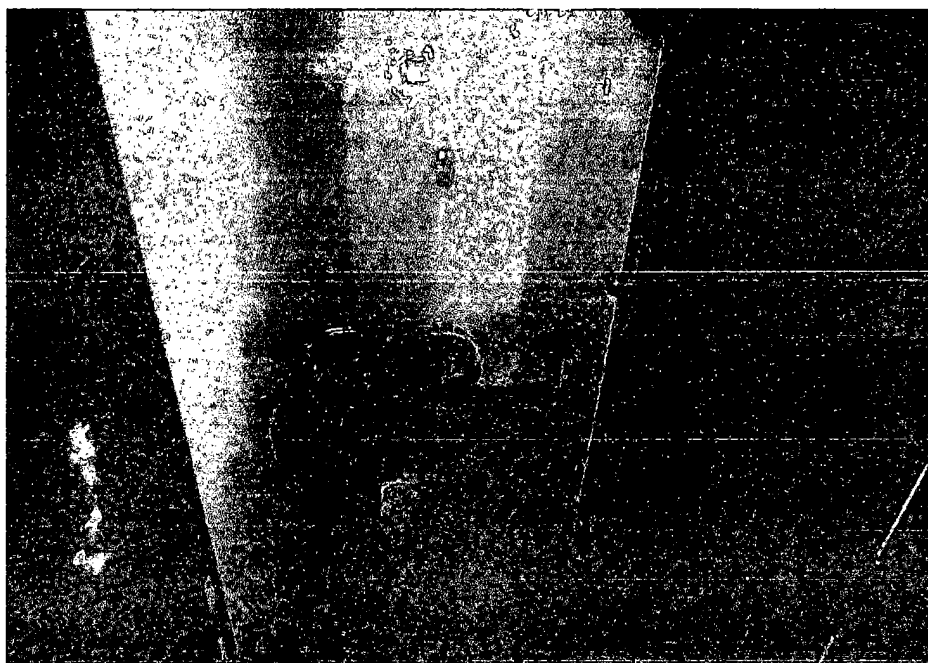


Foto 7- Interna



Foto 8- Interna



Foto 9- Interna



Foto 10- Interna

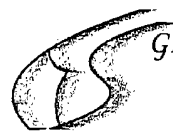


Foto 11– Interna



Foto 12– Interna

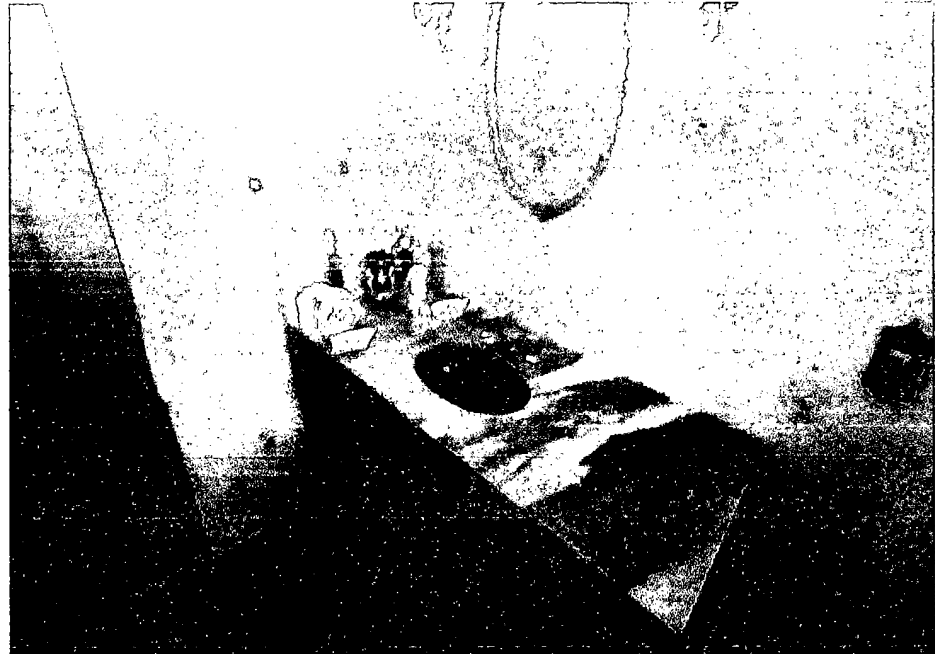
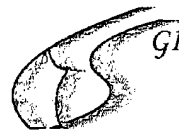


Foto 13- Interna

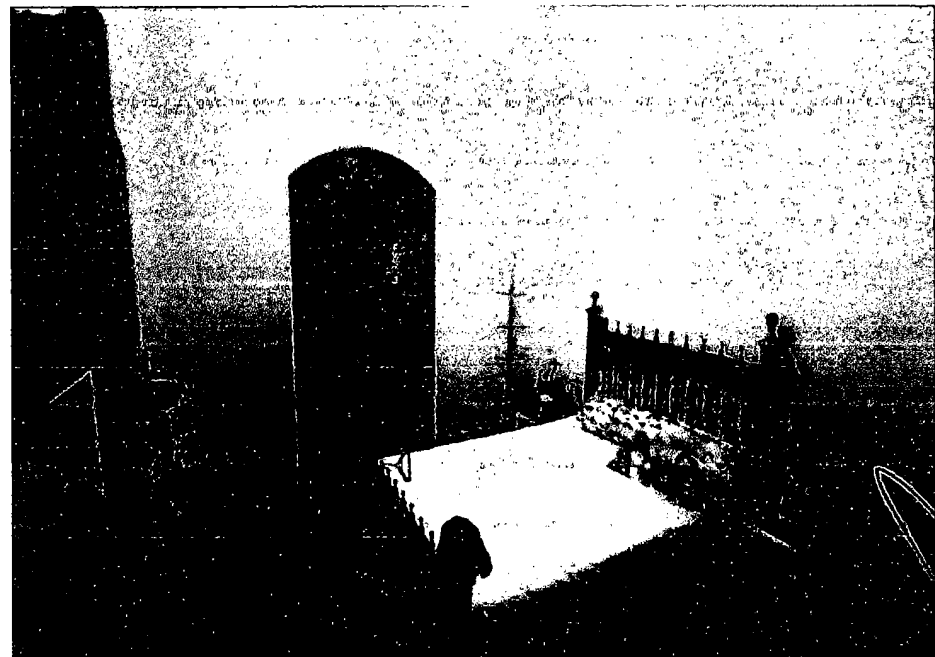


Foto 14- Interna



560
P

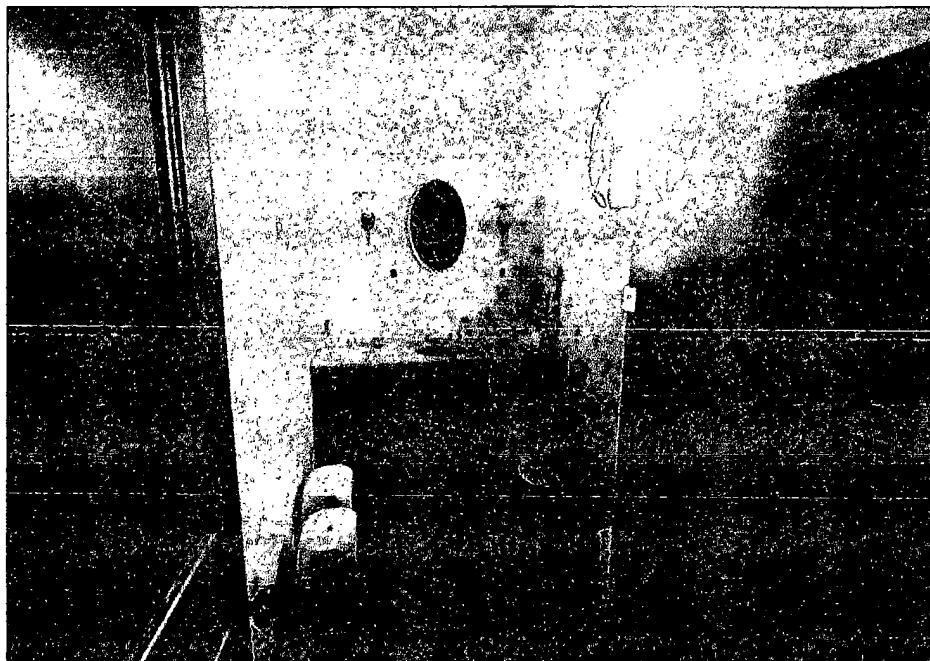


Foto 15- Interna

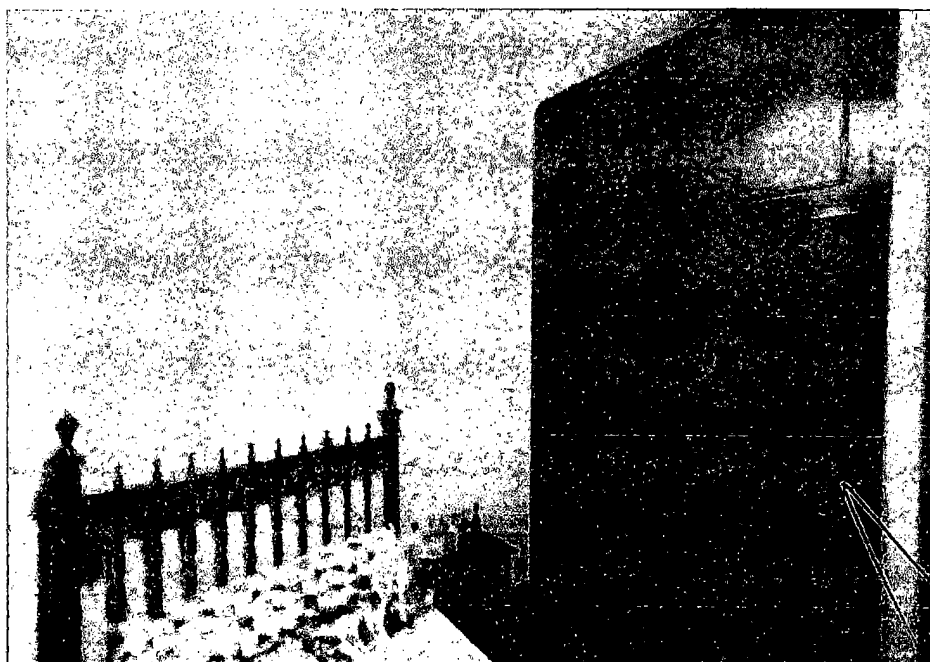


Foto 16- Interna

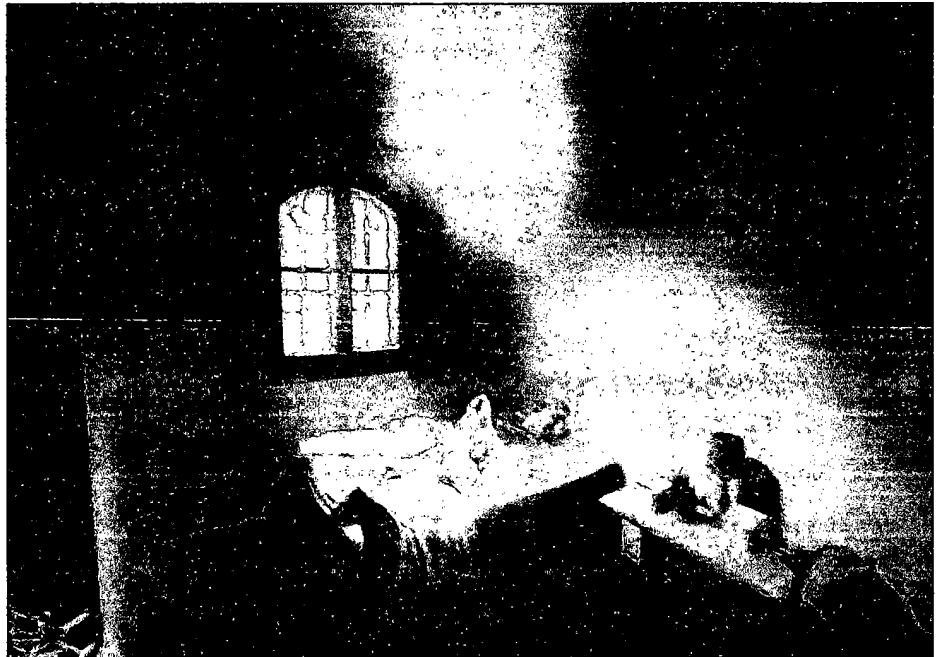
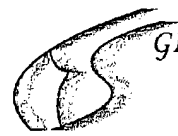


Foto 17- Interna

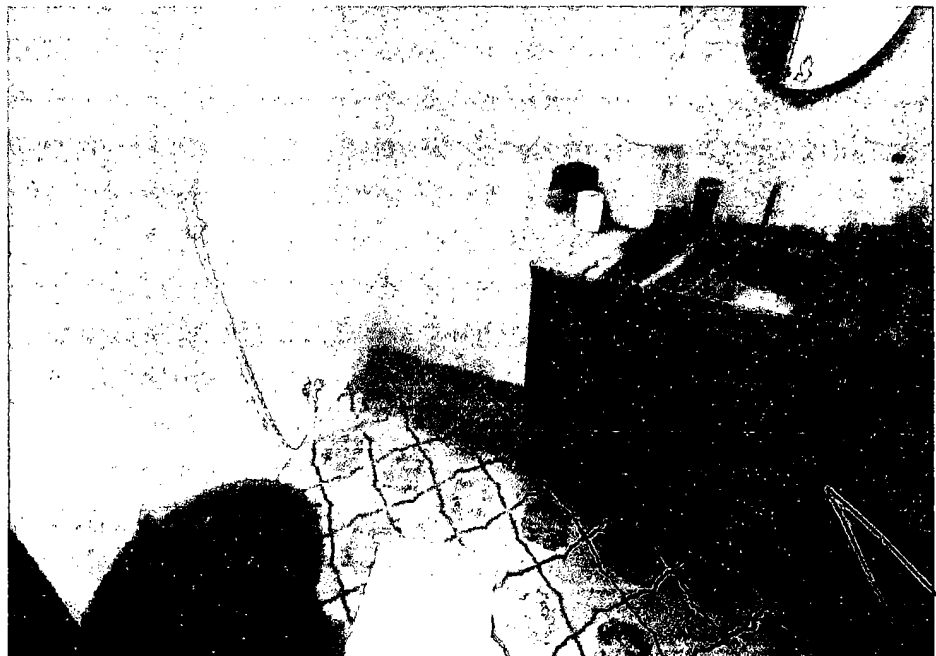


Foto 18- Interna

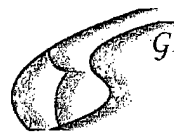


Foto 19– Interna



Foto 20– Interna

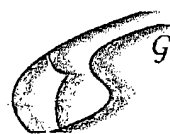


Foto 21– Interna

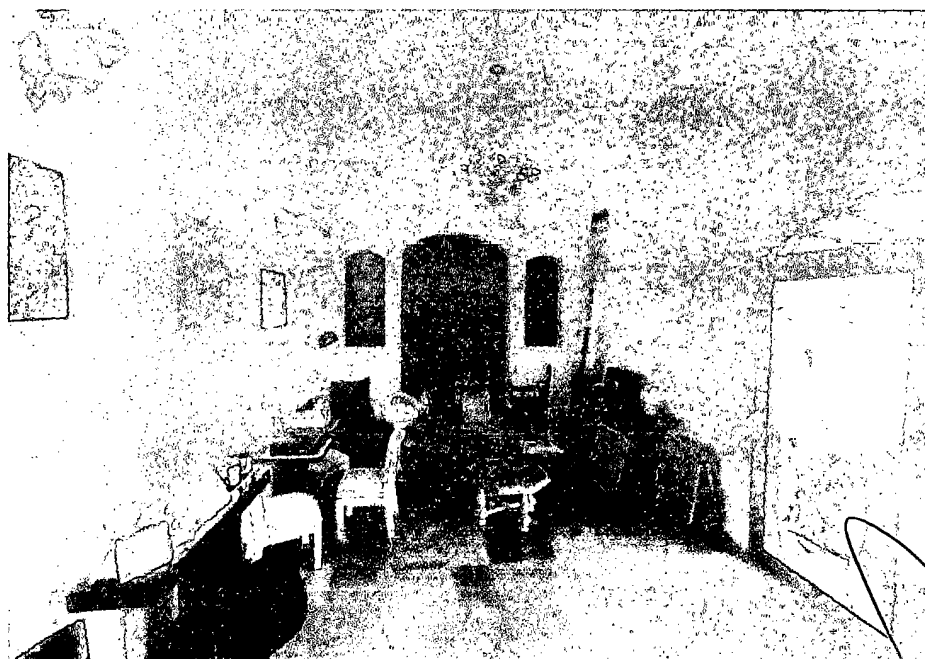


Foto 22– Interna



Foto 23– Interna



Foto 24– Interna



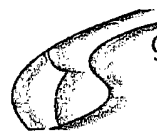
565
4



Foto 25- Interna



Foto 26- Interna



566
P

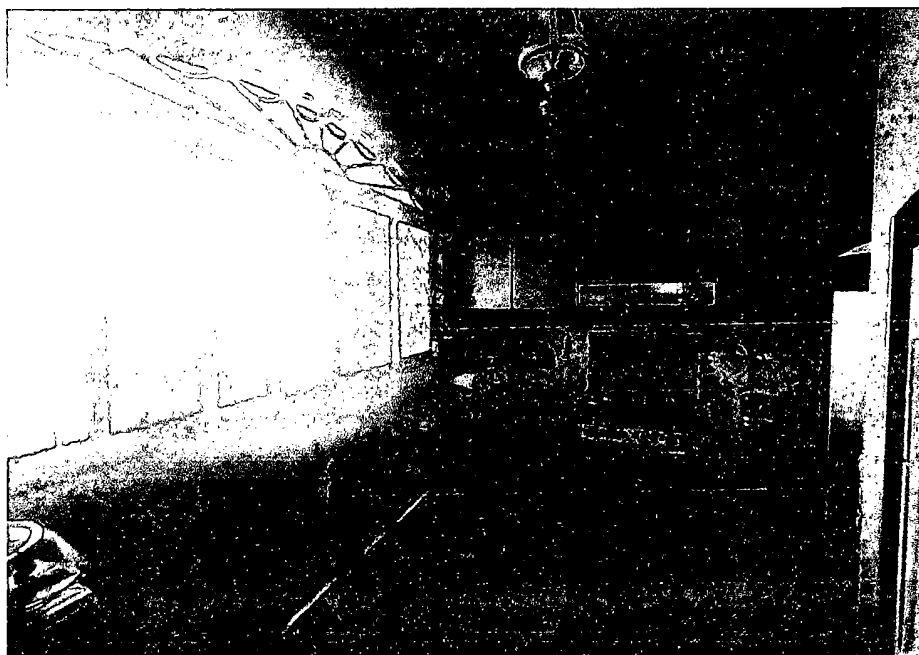


Foto 27- Interna

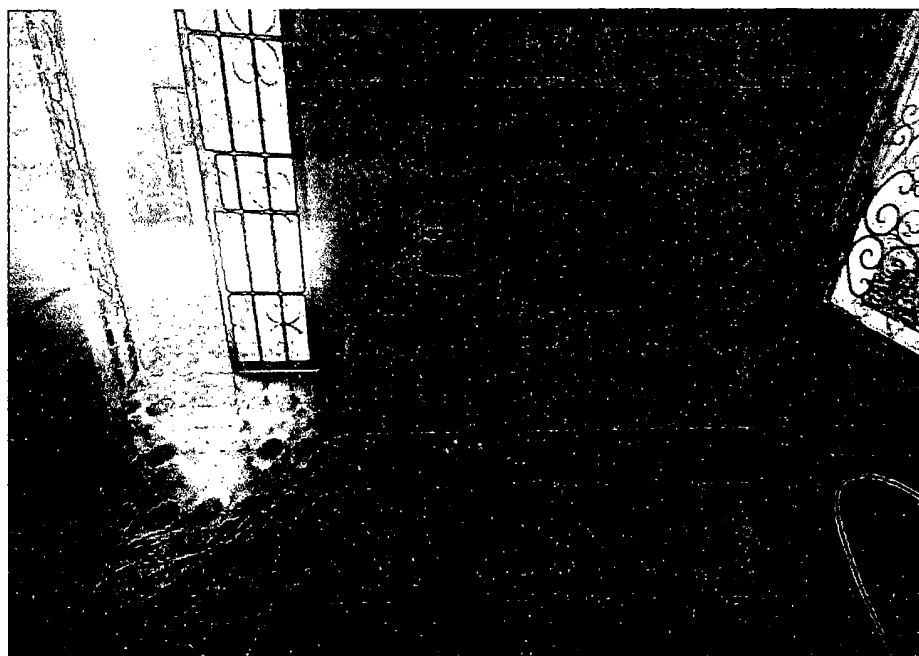


Foto 28- Interna



Foto 29- Interna



Foto 30- Interna

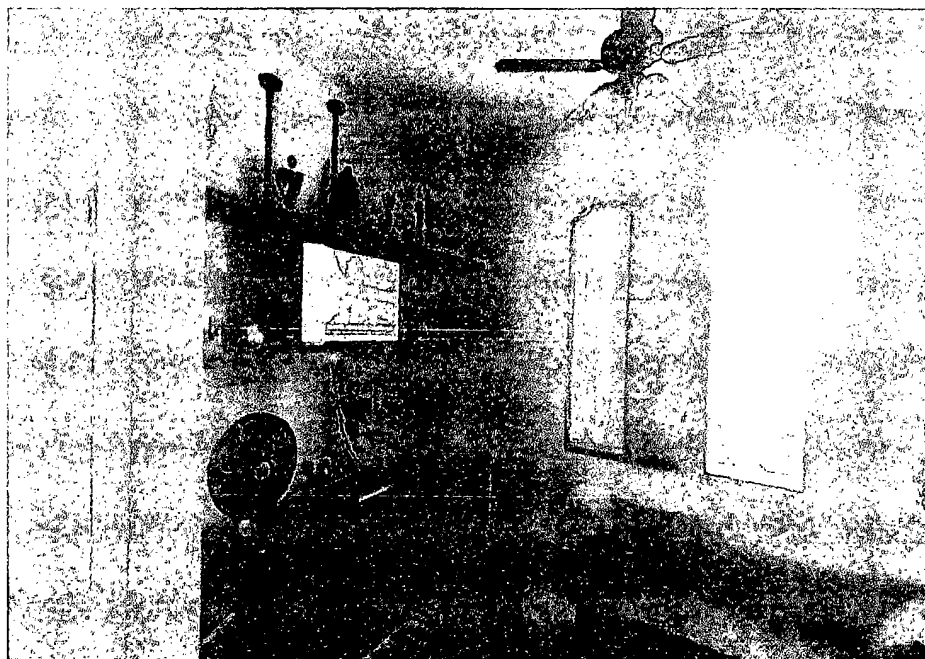


Foto 31– Interna

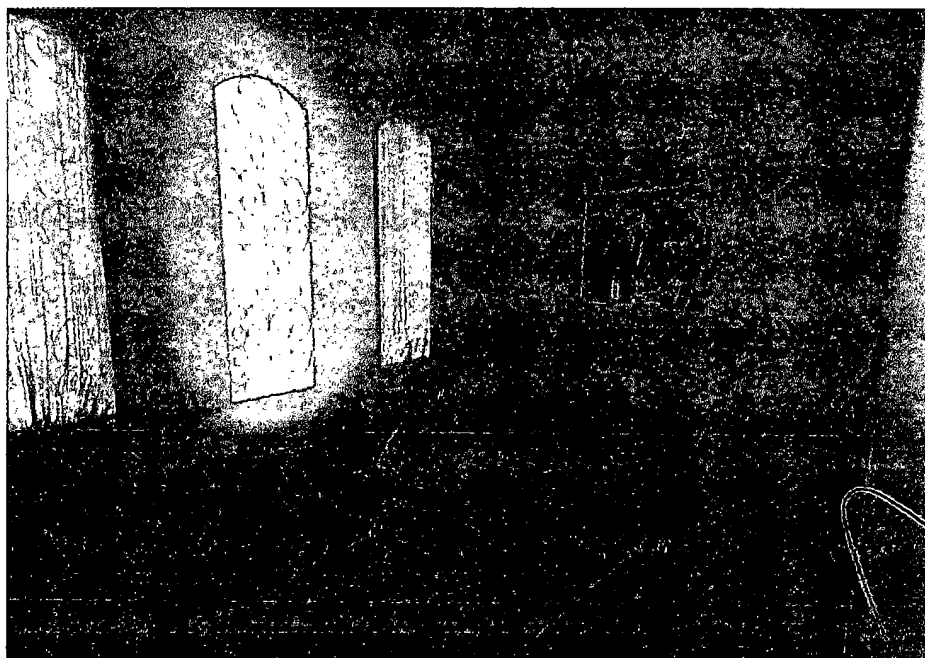


Foto 32– Interna



Foto 33— Interna



Foto 34— Interna



570
φ

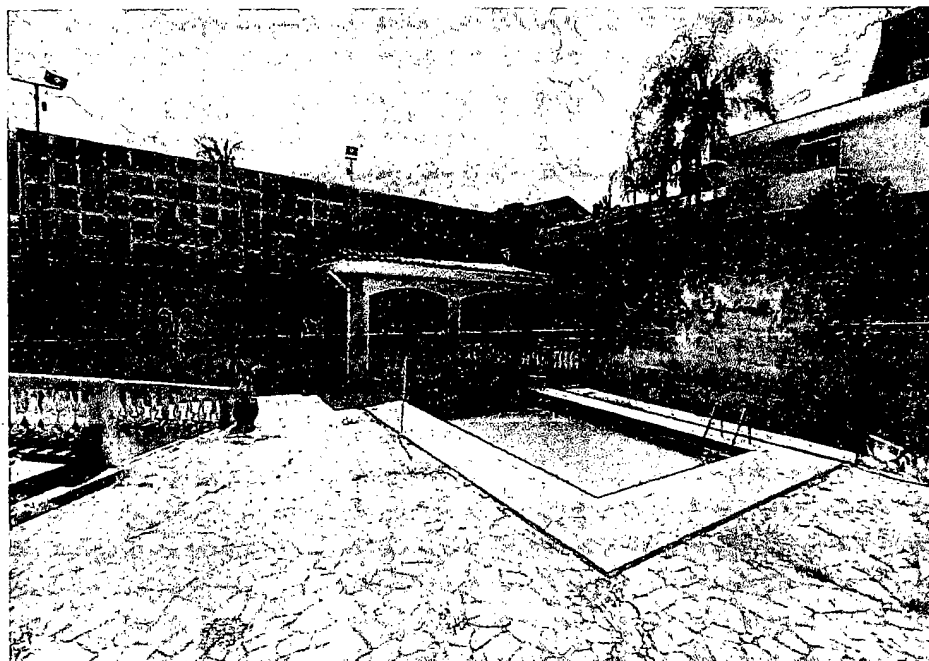


Foto 35 – Externa Quintal

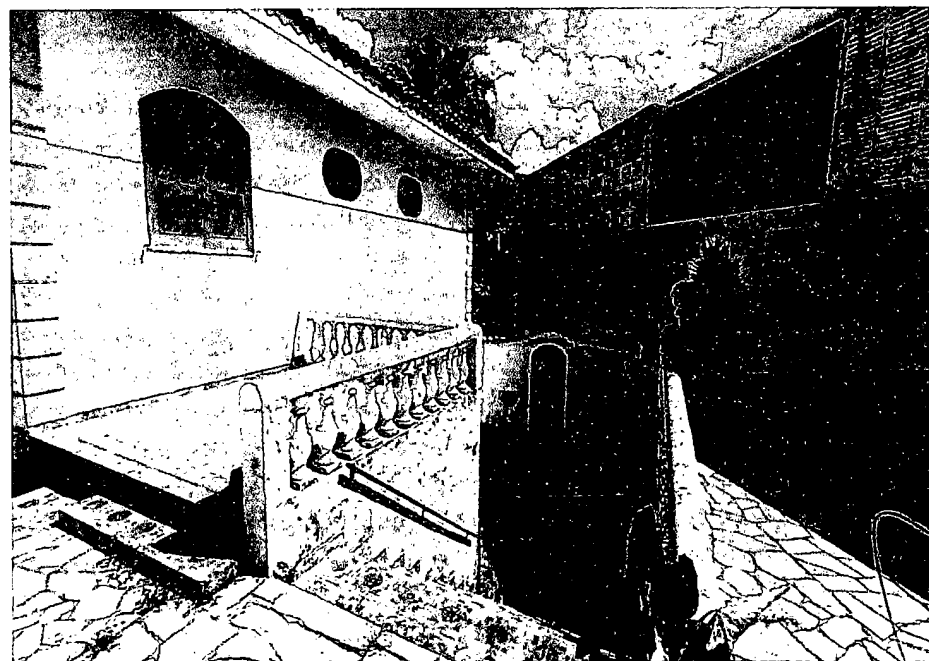
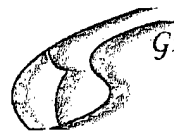


Foto 36– Externa Quintal



571
φ

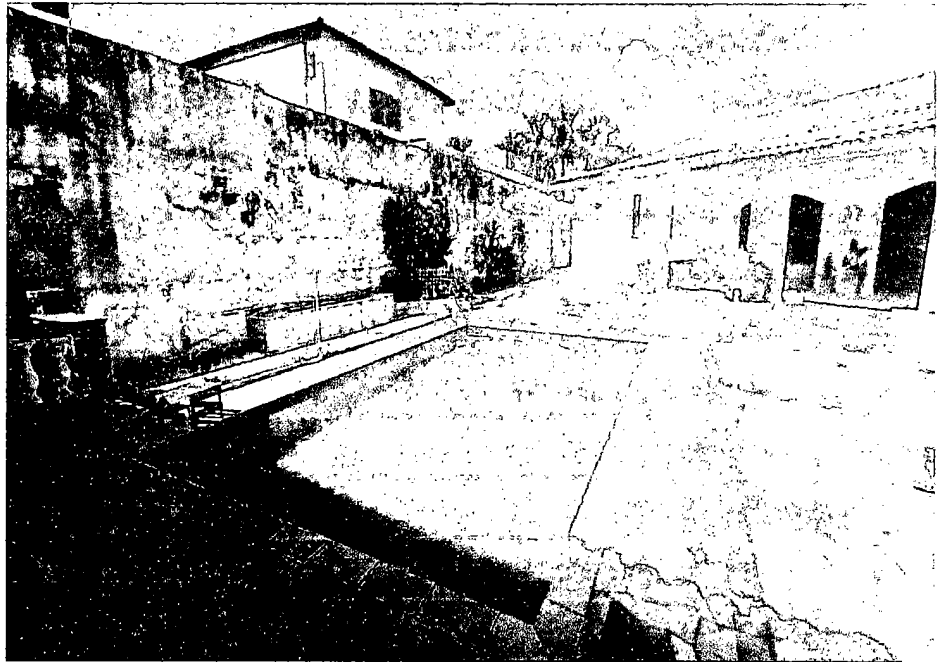
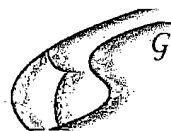


Foto 37- Externa Quintal



Foto 38- Externa Quintal



572
CP



Foto 39- Externa Quintal



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 2.000.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2023 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1218 dias	1,146458
Percentual correspondente	1218 dias	14,645847 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R\$ 2.292.916,95
Sub Total	(=)	R\$ 2.292.916,95
Valor total	(=)	R\$ 2.292.916,95

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	2.000.000,00
Data inicial	01/06/2023
Data final	01/10/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	1.998.000,00
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	1.996.201,78
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	2.000.194,19
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	2.002.394,39
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	2.004.797,26
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	2.006.802,04
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	2.017.839,45
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	2.029.341,12
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	2.045.778,78
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	2.049.665,75
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	2.057.249,49
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	2.066.712,82
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	2.071.879,58
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	2.077.266,45
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	2.081.213,24
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	2.083.918,82
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	2.095.171,96
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	2.108.162,02
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	2.115.329,76
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	2.117.656,63
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	2.143.703,80
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	2.157.423,51
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	2.166.700,43
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	2.174.500,55
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	2.180.154,25
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	2.187.348,76

01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	2.184.286,47
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	2.194.771,05
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	2.198.721,63
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	2.203.119,08
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	2.208.626,87
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	2.213.044,13
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	2.231.633,70
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	2.241.452,89
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	2.261.401,82
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	2.275.422,51
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	2.284.751,74
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	2.286.122,59
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	2.276.978,10
01/09/2026	01/10/2026	0,7000 (%)	2.292.916,95

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 2.292.916,95
Valor total	(=)	R\$ 2.292.916,95

[Retornar](#) [Imprimir](#)