



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019, Nova Ribeirania - CEP
 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:
 ribpreto8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1027580-95.2018.8.26.0506**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Palmiro Bim**
 Executado: **Maria de Lourdes Matias**

Em Ribeirão Preto, aos 19 de janeiro de 2023, no Cartório da 8ª Vara Cível, do Foro de Ribeirão Preto, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA sobre os direitos que a executada possui do(s) seguinte(s) bem(ns): "Apartamento nº 02 do Bloco nº 17, localizado no pavimento térreo do Residencial Palmiro Bim, situado neste município, na Rua Palmiro Bim, nº 435 com área real privativa de 42,2100 metros quadrados, área comum de 7,1050 metros quadrados, área de construção total de 49,3150 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade de 0,00320513, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada." **MATRÍCULA Nº 149.760 DO 1º CRI DE RIBEIRÃO PRETO/SP**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Maria de Lourdes Matias, CPF nº 183.257.458-00, RG nº 27.336.159-4 SSP/SP. 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.

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

**EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
RIBEIRÃO PRETO / SP**

Processo nº **1027580-95.2018.8.26.0506**

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº **1027580-95.2018.8.26.0506**– Classe /Assunto **Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais**, neste Juízo requerido por **Condomínio Palmiro Bim** , que contende com **Maria de Lourdes Matias**, vem requerer que seja oficiada a liberação dos honorários reservados pela Defensoria Pública, visto que junta o laudo pericial.

Nestes termos, pede deferimento.

RIBEIRÃO PRETO, 29 de Agosto de 2025.



Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

Laudo Pericial

Sumário

1. Identificação Processual	4
2. Solicitante	4
3. Objeto da Ação	4
4. Localização do Imóvel	4
5. Tipo de Bem	5
6. Descrição do Bem	5
7. Finalidade do Laudo	5
8. Objetivo do Laudo	5
9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:.....	5
10. Identificação e Caracterização da Região	6
11. Descrição do Imóvel	8
11.1. Características da Construção.....	8
11.2. Distribuição / Acabamento Internos	8
12. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s).....	9
12.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno.....	9
12.2. Valor do Imóvel Avaliando	9
12.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem.....	10
13. Quesitos.....	10
13.1. Quesitos Autor.....	10
13.2. Quesitos Requerido	10
14. Encerramento	10
15. Anexo – Memória de Cálculo da Avaliação do Imóvel	11
16. Anexo 2 – Relatório Fotográfico	21

1. Identificação Processual

Vara: **8ª Cível**

Comarca: **RIBEIRÃO PRETO**

Número do Processo: **1027580-95.2018.8.26.0506**

Tipo de Ação: **Execução de Título Extrajudicial / Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Palmiro Bim**

Requerido: **Maria de Lourdes Matias**

2. Solicitante

O presente laudo foi solicitado pelo Exmo.(a) Senhor(a) Doutor(a) de Direito da 8ª Vara Cível da Regional da Vila Mimosa da Comarca de Campinas/SP, conforme despacho de fl. 246 dos autos.

3. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto um imóvel localizado rua Rua Palmiro Bim, 435, bloco/apartamento 17/02, Parque dos Pinus, Ribeirão Preto – SP de matrícula 149.760 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP

4. Localização do Imóvel



Figura 1Localização de condomínio na Rua Palmiro Bim. Imóvel objeto da ação está no Bloco 17

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 4

5. Tipo de Bem

Imóvel com utilização residencial.

6. Descrição do Bem

Imóvel com em estado de conservação muito ruim.

Possui 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de estar, cozinha/ lavanderia.

1 vaga de garagem descoberta sem local definido.

Imóvel sem estado conservação om revestimentos cerâmicos com muito deslocamento, redes elétricas com danos e sem renovação de pintura.

Área do condomínio, como halls, área de estacionamento entre outras também não possuem conservação adequada.

Área do condomínio possui fechamento com cerca e portaria, porém não há controle de acesso.

Região possui condomínios com a mesma tipologia de térreo + 3 andares, porém em estado de conservação melhor e com equipamentos de área comum.

Registro fotográfico feito em anexo 2 do laudo.

7. Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado do bem para cumprimento de sentença.

8. Objetivo do Laudo

O presente laudo tem por objetivo avaliar o objeto da ação, descrito no item 3.

9. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Vistoria realizada "In loco" em 29/08/25, com tentativa anterior realizada em 18/03/25.
- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 5

- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentação inserida nos autos e na vistoria feita no local.
- O agendamento foi feito através de petição conforme fl. 290 dos autos.
- Acompanharam a vistoria:
 - Pelos Autores:
Não houve acompanhamento
 - Pelos Requeridos:
Sr. Reginaldo Kennedy Moreira de Araújo, que informou ter ciência do processo e que era neto da requerida.
- Foram usadas as seguintes variáveis independentes: valor unitário, estado de conservação do imóvel, a presença ou não de móveis planejados e se o apartamento estava em andar térreo ou andares superiores. Não foram considerados as variáveis comumente utilizadas tais como quantidade de banheiros, quantidade de dormitórios e quantidade de vagas de veículos já que as amostras utilizadas possuíam todas as mesmas características.
- O estado de conservação do imóvel e da área comum está bastante degradada, sendo melhor detalhadas em próximo item, com indicação inclusive das tratativas realizadas para obtenção do valor do imóvel.

10. *Identificação e Caracterização da Região*

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

A perspectiva de redução nos juros, embora o mercado ainda não saiba qual será o ritmo dos cortes e como a inflação irá se comportar diante dessa nova dinâmica monetária, deve gerar resultados importantes para o setor, tais como inclusão de renda marginal nos financiamentos (créditos terão menores rendas exigidas para liberação do financiamento), redução do custo da dívida e, naturalmente, potencial aumento de crédito imobiliário.

Um forte estímulo também deve vir da elevação substancial, das verbas públicas destinadas à moradia, contribuirá para aquecer ainda mais o setor como um todo.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 6

O Apartamento objeto da ação está inserido em um condomínio que foi construído pelo Fundo de Arrendamento Residencial que é um fundo privado, gerido pela Caixa Econômica Federal, que tem como objetivo financiar programas de habitação do Governo Federal, como o "Minha Casa, Minha Vida", para famílias de baixa renda.

Dessa maneira como são família de baixa renda ou retiradas de área de risco, fazendo com que as taxas condominiais não sejam pagas em dia e a manutenção das áreas comuns estão bastante prejudicadas.

Em dois vídeos que seguem temos duas reportagens mostrando a situação do condomínio em 08/12/2023 (<https://www.youtube.com/watch?v=GbDjLyDiljo>) e outra de 19/02/2025 com a criação de uma comissão para propor soluções da prefeitura municipal de Ribeirão Preto (<https://www.youtube.com/watch?v=JU4vGeQ4ivc>).

Essa situação é bem particular com condomínio Residencial Palmiro Bim e seus 32 blocos.

No entorno temos casas de padrão popular e também condomínios na tipologia de térreo + 3 andares, porém em condições normais de manutenção, já que seus moradores tem uma condição financeira melhor do que a apresentada no condomínio onde está o apartamento objeto da ação.

Dessa maneira não foi possível identificar amostras idênticas ao imóvel avaliando.

Foi necessário a montagem da inferência estatística através das amostras com estado de manutenção superiores e extrapolar o estado de manutenção encontrada na vistoria.

Com isso o grau de fundamentação da inferência que poderia ser enquadrada em III foi diminuída para II, mas ainda dentro dos parâmetros aceitáveis na ABNT NBR 14653-2:2011 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos.

Foi necessário também a utilização do intervalo de predição próximo ao valor mínimo para ajustar a faixa de valor aceitável, já que o imóvel avaliado e suas áreas comuns estão extremamente degradadas.

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Liquidez: média;

Desempenho de mercado: estável;

Número de ofertas: alto;

Absorção pelo mercado: médio;

Público-alvo para absorção do bem: baixa renda

Facilitadores para negociação do bem: bairro com tipologias semelhantes

CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 7

Melhoramentos Públicos

Pavimentação	☒	Rede Elétrica	☒
Guias e Sarjetas	☒	Rede de Gás	☒
Rede de Água	☒	Rede Telefonia	☒
Rede de Esgoto	☒	Iluminação Pública	☒

Serviços Públicos

Ônibus	☒	Saúde	☒
Metrô	☐	Segurança	☐
Escola	☒	Shopping	☐
Igreja	☒	Comércio	☐
Lazer	☐		

Condições Locais

Tráfego nas imediações?	☐ Muito leve	☒ Leve	☐ Médio	☐ Pesado
Acesso ao Imóvel?	☒ Asfalto	☐ Cascalho	☐ Terra	☐ Outro:
Há construções vizinhas ao local do imóvel?			☒ Sim	☐ Não
Local suscetível à enchente?			☐ Sim	☒ Não
Existe curso de água (nascente, córrego, riacho, etc?)			☐ Sim	☐ Não
Existe construção no local?			☒ Sim	☐ Não

11. Descrição do Imóvel**11.1. Características da Construção**

Padrão Construção	Baixo			
Estado de Conservação	Ruim			
Possui Vagas de Garagem?	Se sim, quantas?	Cobertas	☐	Descobertas 1

11.2. Distribuição / Acabamento Internos

Dependência	Qtde.	Pisos	Paredes	Forros	Esquadrias
Cozinha	01	Cerâmica	Azulejo (1/2 parede)	Laje	Ferro / Madeira
Lavanderia	01	Cerâmica	Azulejo (1/2 parede)	Laje	Ferro / Madeira
Sala de Estar	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira
Banheiro Social	01	Cerâmica	Pintura Látex	Forro de Gesso	Ferro / Madeira
Dormitório	02	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira
Cozinha	01	Cerâmica	Azulejo (1/2 parede)	Laje	Ferro / Madeira
Lavanderia	01	Cerâmica	Azulejo (1/2 parede)	Laje	Ferro / Madeira
Sala de Estar	01	Cerâmica	Pintura Látex	Laje	Ferro / Madeira

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 8

12. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s)

12.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados do Terreno

Período de pesquisa: Julho / 2025

Tratamento dos dados:

Para determinarmos o valor de locação do imóvel utilizamos 35 dados de referência, sendo 33 dados efetivamente considerados. Por Análise Estatística simples, estudamos o comportamento do valor médio das ofertas encontradas, conforme informações a seguir:

Valor Unitário	
Mínimo (12,25%)	2.412,28
Médio	2.748,96
Máximo (12,25%)	3.085,65
Valor Total	
Mínimo	101.315,59
Médio	115.456,36
Máximo	129.597,13
Intervalo Predição	
Mínimo	90.222,14
Máximo	140.690,58
Mínimo (21,86%)	2.148,15
Máximo (21,86%)	3.349,78
Campo de Arbítrio	
RL Mínimo	2.336,62
RL Máximo	3.161,31
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda

A média é representativa da amostra analisada após a retirada dos dados número 28 e 34.

12.2. Valor do Imóvel Avaliando

Após análise dos resultados, do mercado e da particularidade do imóvel quanto a sua degradação e das áreas comuns, temos o valor adotado para o imóvel objeto da ação é **R\$ 90.000 (Noventa mil reais)**.

Os imóveis na região demonstraram que o apartamento térreo é um pouco mais valorizado do que os de andar superior.

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 9

12.3. Grau de Fundamentação e Precisão da Avaliação do Bem

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, conforme Tabela de Fundamentação anexa, o nosso laudo se enquadrou no Grau de Fundamentação II pelo uso do fator de comercialização estimado.

GRAU DE PRECISÃO III

O nosso laudo se enquadrou no Grau de Precisão III, conforme Tabela de Fundamentação anexa, com amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa somar 12,25%.

13. Quesitos

13.1. Quesitos Autor

Não foram apresentados quesitos pelo autor.

13.2. Quesitos Requerido

Não foram apresentados quesitos pela parte requerida

14. Encerramento

O presente laudo foi elaborado através de inspeção pessoal do imóvel objeto dessa ação, baseando-me em pesquisas, dados coletados em campo, levantamentos, fazendo comparações com todos os elementos que me foram fornecidos.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



RIBEIRÃO PRETO, 29 de Agosto de 2025

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 10

15. Anexo – Memória de Cálculo da Avaliação do Imóvel

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Felipe Moreira da Soledade
Modelo:	1027580-95.2018.8.26.0506
Data do modelo:	sexta-feira, 29 de agosto de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de Conservação Estado de conservação do imóvel - escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 4 - Excelente: Imóveis com acabamentos impecáveis, sem necessidade de reparos, com aparência de novo. 3 - Bom: Imóveis bem conservados, com poucos sinais de desgaste, sem necessidade de grandes reformas. 2 - Médio: Imóveis com sinais de uso e desgaste, necessitando de algumas reformas ou reparos pontuais. 1 - Ruim: Imóveis com sinais significativos de deterioração, necessitando de reformas substancial	Sim

Móveis Planejados	Numérica	Dicotomica	Indica se o apartamento possui móveis planejados (índice = 1) ou se não possui (índice = 0)	Sim
Andar Térreo	Numérica	Dicotomica	Indica se o apartamento se localiza em andar térreo (índice = 1) ou se se encontra em outro andar superior ao térreo (índice = 0). Todas amostras pesquisadas estavam localizadas em condomínios de tipologia de térreo + 3 andares.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	40,00	53,00	13,00	44,36
Estado de conservação	2,00	4,00	2,00	2,73
Móveis Planejados	0,00	1,00	1,00	0,58
Andar Térreo	0,00	1,00	1,00	0,18
Valor unitário	2.040,82	4.634,15	2.593,33	3.199,17

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8685655 / 0,8685655
Coeficiente de determinação:	0,7544061
Fisher - Snedecor:	21,50
Significância do modelo (%):	0,00

6) 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%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12362822,929	4	3090705,732	21,502
Não Explicada	4024668,713	28	143738,168	
Total	16387491,642	32		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -2334,452115 +175696,6234 / Area privativa +425,3321258 * Estado de conservação +524,0395619 * Móveis Planejados +474,8280248 * Andar Térreo

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	3,98	0,04
Estado de conservação	x	4,23	0,02
Móveis Planejados	x	3,63	0,11
Andar Térreo	x	2,66	1,28
Valor unitário	y	-2,66	1,29

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,43	0,23	-0,03	0,73
Estado de conservação	x2	0,43	0,00	-0,14	-0,24	0,55
Móveis Planejados	x3	0,23	-0,14	0,00	-0,07	0,38
Andar Térreo	x4	-0,03	-0,24	-0,07	0,00	0,11
Valor unitário	y	0,73	0,55	0,38	0,11	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,07	0,11	0,18	0,60
Estado de conservação	x2	0,07	0,00	0,55	0,47	0,62
Móveis Planejados	x3	0,11	0,55	0,00	0,36	0,57
Andar Térreo	x4	0,18	0,47	0,36	0,00	0,45
Valor unitário	y	0,60	0,62	0,57	0,45	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.809,52	3.223,50	586,02	15,3829%	1,545692	0,07236800
2	3.756,10	4.176,20	-420,10	-11,1845%	-1,108067	0,04907900
3	3.000,00	3.432,67	-432,67	-14,4222%	-1,141216	0,07408400
4	3.658,54	3.750,87	-92,33	-2,5236%	-0,243525	0,00105900
5	4.634,15	4.176,20	457,95	9,8821%	1,207904	0,05832200
6	4.414,63	3.800,36	614,27	13,9143%	1,620209	0,21207100
7	3.902,44	3.652,16	250,28	6,4134%	0,660146	0,01829600
8	4.146,34	3.800,36	345,98	8,3441%	0,912559	0,06727600
9	3.170,73	3.325,54	-154,81	-4,8823%	-0,408319	0,00674400
10	4.024,39	3.750,87	273,52	6,7966%	0,721452	0,00929400
11	2.040,82	2.101,86	-61,04	-2,9908%	-0,160994	0,00095400
12	2.075,47	1.831,24	244,23	11,7673%	0,644181	0,02575200
13	2.500,00	2.176,56	323,44	12,9377%	0,853119	0,02532600
14	2.083,33	2.651,39	-568,06	-27,2668%	-1,498323	0,16009900
15	2.916,67	3.125,93	-209,26	-7,1746%	-0,551951	0,01259600
16	2.612,24	2.576,69	35,55	1,3611%	0,093780	0,00068200
17	3.200,00	2.979,52	220,48	6,8901%	0,581555	0,02382100
18	2.100,00	2.030,14	69,86	3,3264%	0,184253	0,00137500
19	2.857,14	2.625,90	231,24	8,0935%	0,609933	0,01278900
20	2.702,13	2.778,48	-76,35	-2,8255%	-0,201377	0,00096700
21	2.909,09	3.033,36	-124,27	-4,2717%	-0,327770	0,00226500
22	2.613,64	2.509,32	104,32	3,9915%	0,275165	0,00358600
23	3.000,00	3.369,95	-369,95	-12,3318%	-0,975800	0,01802000
24	2.733,33	3.419,45	-686,12	-25,1020%	-1,809729	0,21105800
25	2.888,89	3.369,95	-481,06	-16,6522%	-1,268867	0,03046900
26	3.404,26	3.203,81	200,45	5,8882%	0,528713	0,00881800
27	3.209,30	3.027,51	181,79	5,6644%	0,479489	0,00530100
29	3.571,43	3.550,13	21,30	0,5964%	0,056183	0,00011900
30	4.186,05	3.927,67	258,38	6,1723%	0,681505	0,06792100
31	3.975,00	3.858,00	117,00	2,9434%	0,308604	0,00229600
32	3.375,00	3.759,29	-384,29	-11,3864%	-1,013620	0,05193700
33	3.720,93	3.452,84	268,09	7,2048%	0,707111	0,01852300
35	2.380,95	3.124,80	-743,85	-31,2416%	-1,961994	0,11147700

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 14

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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	3
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	2
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	2
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	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
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					II (2)

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

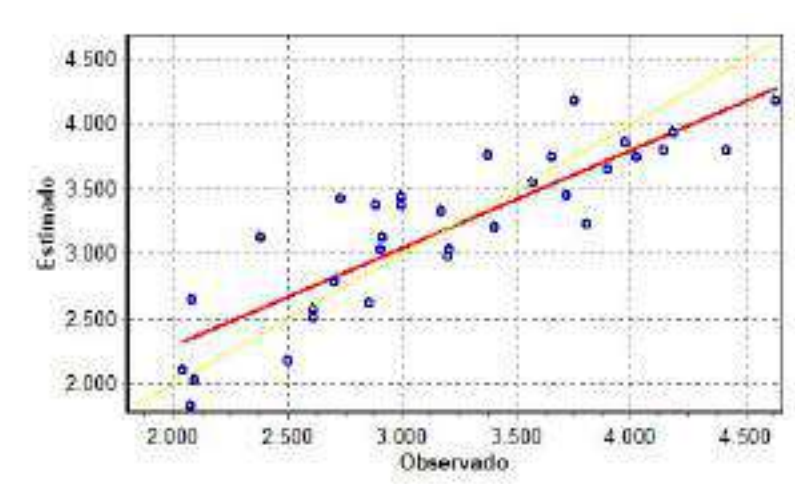
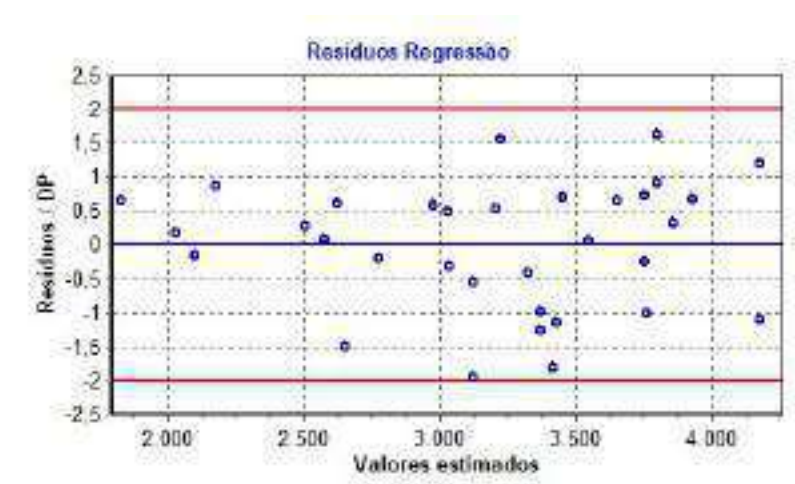
felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

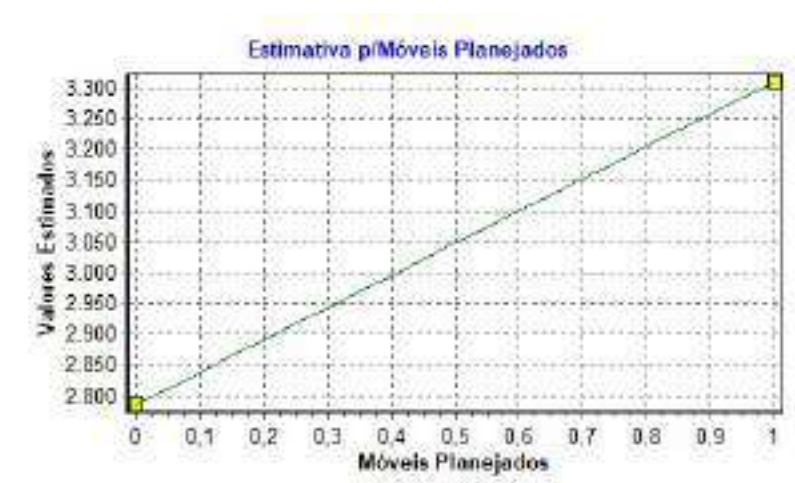
Página 15

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Connectt Imóveis	(16) 3235-2140
2		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Aliança Imoveis	(16) 3234-9000
3		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Re/Max Pontual	(16) 3771-5898
4		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Andrade & Menezes Negócios	(16) 3635-6858
5		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
6		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Aliança Imoveis	(16) 3234-9000
7		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Andrade & Menezes Negócios	(16) 3635-6858
8		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Andrade & Menezes Negócios	(16) 3635-6858
9		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Andrade & Menezes Negócios	(16) 3635-6858
10		Rua Palmiro Bim, 597	Parque dos Pinus	Re/Max Redewe	(16) 3516-7788
11		Rua Carlos César Tonelo, 250	Jardim Heitor Rigon	Fortes Guimarães	(16) 3602-8000
12		Rua Carlos César Tonelo, 250	Jardim Heitor Rigon	Imobiliária Canah	(16) 3237-8100
13		Rua Carlos César Tonelo, 250	Jardim Heitor Rigon	Kf Imóveis	(16) 3023-4510
14		Rua Carlos César Tonelo, 50	Jardim Heitor Rigon	Margarete Monteiro Braga	(16) 3442-5943
15		Rua Carlos César Tonelo, 250	Jardim Heitor Rigon	Cavalo Marinho Imobiliária	(16) 3916-4070
16		Rua Carlos César Tonelo, 250	Jardim Heitor Rigon	3R Imóveis	(16) 99313-0307
17		Rua Carlos César Tonelo, 50	Jardim Heitor Rigon	Sônia & Ramalho Imóveis	(16) 4009-7171
18		Rua Carlos César Tonelo, 250	Jardim Heitor Rigon	Connectt Imóveis	(16) 3235-2140
19		Rua Carlos César Tonelo, 50	Jardim Heitor Rigon	Habiteto Imóveis	(16) 4009-6200
20		Av. Presidente João Goulart, 599	Geraldo Correia de Carvalho	Imobiliária Canah	(16) 3237-8100
21		Av. Presidente João Goulart, 599	Geraldo Correia de Carvalho	Andrade & Menezes Negócios	(16) 3635-6858
22		Av. Presidente João Goulart, 599	Geraldo Correia de Carvalho	Andrade & Menezes Negócios	(16) 3635-6858
23		Av. Presidente João Goulart, 599	Geraldo Correia de Carvalho	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
24		Av. Presidente João Goulart, 599	Geraldo Correia de Carvalho	Pgi Negocios Imobiliarios	(16) 3877-7731
25		Av. Presidente João Goulart, 599	Geraldo Correia de Carvalho	Imobiliária Canah	(16) 3237-8100
26		Rua Joaquim Mendes, 30	Jardim Heitor Rigon	Connectt Imóveis	(16) 3235-2140

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 18

27		Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	Kf Imóveis	(16) 3023-4510
28	*	Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
29		Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
30		Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	Lago Imobiliária	(16) 3211-8330
31		Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	Santa Maria	(16) 3516-1616
32		Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	Mundial Imoveis	(16) 3514-4000
33		Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	My Broker	(16) 99648-1100
34	*	Avenida Ernesto Guevara La Serna,	Jardim Orestes Lopes de Camargo	Cavalo Marinho Imobiliária	(16) 3916-4070
35		Rua Palmiro Bim, 435	Parque dos Pinus	RP Império	(16) 99463-9063

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Estado de conservação	Móveis Planejados	Andar Térreo	Valor unitário
1		42,00	2	1	0	3.809,52
2		41,00	4	1	0	3.756,10
3		40,00	2	1	0	3.000,00
4		41,00	3	1	0	3.658,54
5		41,00	4	1	0	4.634,15
6		41,00	2	1	1	4.414,63
7		41,00	4	0	0	3.902,44
8		41,00	2	1	1	4.146,34
9		41,00	2	1	0	3.170,73
10		41,00	3	1	0	4.024,39
11		49,00	2	0	0	2.040,82
12		53,00	2	0	0	2.075,47
13		48,00	2	0	0	2.500,00
14		48,00	2	0	1	2.083,33
15		48,00	3	1	0	2.916,67
16		49,00	2	0	1	2.612,24
17		50,00	3	1	0	3.200,00
18		50,00	2	0	0	2.100,00
19		49,00	2	1	0	2.857,14
20		47,00	2	1	0	2.702,13
21		44,00	2	1	0	2.909,09
22		44,00	2	0	0	2.613,64
23		45,00	3	1	0	3.000,00
24		45,00	2	1	1	2.733,33
25		45,00	3	1	0	2.888,89
26		47,00	3	1	0	3.404,26
27		43,00	3	0	0	3.209,30
28	*	47,00	3	0	0	3.829,79

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 19

29		42,00	4	0	0	3.571,43
30		43,00	4	0	1	4.186,05
31		40,00	3	1	0	3.975,00
32		40,00	4	0	0	3.375,00
33		43,00	4	0	0	3.720,93
34	*	43,00	4	0	0	4.651,16
35		42,00	3	0	0	2.380,95

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.412,28	12,25%	
Valor Médio	2.748,96	-	III
Valor Máximo	3.085,65	12,25%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Palmiro Bim, 435, Bloco 16, Apartamento 11	-
Bairro	Parque dos Pinus	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	42,00	Não
Estado de conservação	1,00	Sim
Móveis Planejados	0,00	Não
Andar Térreo	1,00	Não

16. Anexo 2 – Relatório Fotográfico

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 1027580-95.2018.8.26.0506
Criado: sex., 29/08/2025
Número de Itens: 15

fls. 330

(1)



Entrada Bloco 17

Criado: sex., 29/08/2025

Chegada ao imóvel 9:55.

Fui atendido pelo neto da requerida que se identificou como Reginaldo Kennedy Moreira de Araújo e tinha ciência sobre a ação, permitindo assim minha entrada.

A vistoria teve término 10:05.

(2)



Porta apartamento

Criado: sex., 29/08/2025

(3)



Vista Hall

Criado: sex., 29/08/2025

Apartamento localizado no pavimento térreo

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 1027580-95.2018.8.26.0506
Criado: sex., 29/08/2025
Número de Itens: 15

fls. 331

(4)



Vista sala

Criado: sex., 29/08/2025

(5)



Dormitório 1

Criado: sex., 29/08/2025

Parede com manchas sem iluminação

(6)



Dormitório 2

Criado: sex., 29/08/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 1027580-95.2018.8.26.0506
Criado: sex., 29/08/2025
Número de Itens: 15

fls. 332

(7)



Cozinha

Criado: sex., 29/08/2025
Piso com danos

(8)



Cozinha

Criado: sex., 29/08/2025
Piso com danos

(9)



Dano em piso

Criado: sex., 29/08/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 1027580-95.2018.8.26.0506
Criado: sex., 29/08/2025
Número de Itens: 15

fls. 333

(10)



Dano em azulejo

Criado: sex., 29/08/2025

(11)



Sala

Criado: sex., 29/08/2025

Piso com danos

(12)



Banheiro

Criado: sex., 29/08/2025

Contato: Felipe Moreira Da Soledade
Fone: 16997033142
E-mail: felipe.m.soledade@hotmail.com
Título: Relatório Fotográfico

Grupo: 1027580-95.2018.8.26.0506
Criado: sex., 29/08/2025
Número de Itens: 15

fls. 334

(13)



Vista teto Banheiro

Criado: sex., 29/08/2025

(14)



Sala Estar

Criado: sex., 29/08/2025

(15)



Quadro de energia

Criado: sex., 29/08/2025

**EXMO(A). SR.(A) DR.(A) JUÍZ(A) DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE
RIBEIRÃO PRETO/ SP**

Processo nº **1027580-95.2018.8.26.0506**

Felipe Moreira da Soledade, perito nomeado nos Autos do processo nº **1027580-95.2018.8.26.0506**– Classe /Assunto **Execução de Título Extrajudicial /Despesas Condominiais**, neste Juízo requerido por **Condomínio Palmiro Bim** , que contende com **Maria de Lourdes Matias**, vem se manifestar acerca dos termos e documentos apresentados às folhas 342/379, conforme ATO ORDINATÓRIO de folha 394.

Nestes termos, pede deferimento.

Ribeirão Preto, 30 de Dezembro de 2025.



Felipe Moreira da Soledade
Eng.º Civil
CREA-SP 5062454760

Sumário

1. Identificação Processual	3
2. Objeto da Ação	3
3. Objetivo Da Manifestação.....	3
4. Norma Utilizada Na Avaliação	3
5. Manifestação Autores (fl.342/376)	5
5.1. Avaliação 1 (folhas 343/369)	5
5.2. Avaliação 2 (folhas 371/376)	7
6. Manifestação Credor (fl.377/379).....	7
7. Conclusão	7
8. Encerramento.....	8

1. Identificação Processual

Vara: **8ª Cível**

Comarca: **RIBEIRÃO PRETO/SP**

Número do Processo: **1027580-95.2018.8.26.0506**

Tipo de Ação: **Execução de Título Extrajudicial /Despesas Condominiais**

Requerente: **Condomínio Palmiro Bim**

Requerido: **Maria de Lourdes Matias**

2. Objeto da Ação

A presente ação tem por objeto um imóvel localizado na Rua a Rio Paraguaçu, nº 1.011, bloco 16, apartamento 202 do Condomínio Parque das Roseiras, Ribeirão Preto / SP, conforme matrícula 179.105 do 1º oficial de registro de imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

3. Objetivo Da Manifestação

Manifestação acerca dos termos e documentos apresentados às folhas 391/427 dos autos.

4. Norma Utilizada Na Avaliação

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT e foi amplamente descrita no laudo inserido em folhas 309/334.

Utilizando-se da norma são determinadas as variáveis independentes que são elementos que cada imóvel possuem sendo valorizante ou desvalorizantes.

Apenas como ilustração em um imóvel localizado em uma cidade litorânea a proximidade com a praia pode ser um elemento que valoriza se for mais próximo e desvaloriza se for mais distante, outro exemplo é o estado de conservação de um imóvel, sendo que quanto maior for o nível de conservação, mais valorizado ele pode ser, sendo o inverso caso a manutenção esteja atrasada com apresentação de infiltrações, pintura a ser retocada entre outras anomalias.

Dessa forma as variáveis utilizadas para montagem da inferência estatística foram: estado de conservação, área construída do imóvel, estado de conservação, presença de móveis planejados e posição de andar térreo ou andar superior (vide folha 319 dos autos – Anexo 1, item 3).

Eng.º Felipe Moreira da Soledade

felipe.m.soledade@hotmail.com

CREA-SP 5062454760

(16) 99703-3142

Página 3

O imóvel objeto da ação foi classificada da seguinte maneira (vide folha 328 dos autos, item 18).

- Área total construída= 42,00 m²
- Estado de conservação = 1,00 (Ruim: Imóveis com sinais significativos de deterioração, necessitando de reformas substancial)
- Móveis Planejados= 0,00 (não possui móveis planejados)
- Andar Térreo= 1,00 (localizado em andar térreo)

Foram utilizadas **35 amostras** no mesmo bairro ou no bairro ao lado, com edificações com as características definidas com as variáveis independentes já descritas acima. Dessas 35 apenas duas foram descartadas, já que eram outliers. Vide folha 326/328 dos autos as informações das amostras utilizadas.

Com isso foi gerada uma equação que inserindo os códigos que se aplicavam ao imóvel avaliando resultou em 3 faixas de valores, conforme preconiza a norma, sendo o valor mínimo de R\$ 101.315,59, valor médio R\$ 115.456,36 e valor máximo R\$ 129.597,13, sendo que o valor adotado foi de R\$ 90.000,00 (vide folha 317), sendo esses valores para o valor total do imóvel.

A equação gerada enquadra-se por noma em grau de fundamentação II e grau de precisão III (vide folhas 318 e 323).

Vejamos que em item 10 do laudo (folhas 358/360) caracterizo a região e o imóvel e que cabe ser destacada novamente a seguir:



Figura 1 Recorte de folha 315 dos autos

Nessa parte da avaliação fica demonstrado a particularidade da região e na sequência há uma justificativa para a redução do valor que foi feito como segue.

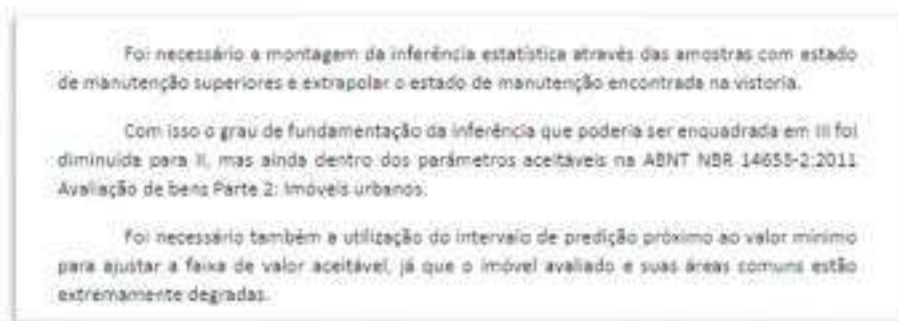


Figura 2 Recorte de folha 315 dos autos

Sendo assim todos os parâmetros normativos foram seguidos para a avaliação, não havendo o que se impugnar.

O autor da ação discorda do valor, informando que deveria ser ainda menor do que a inferência estatística fundamentada na ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens: Imóveis Urbanos preconiza.

De qualquer maneira segue no próximo item análise do que foi trazido pelos autores em folhas 342 / 376.

5. Manifestação Autores (fl.342/376)

Em folha 342 temos a informação de valores de imóveis que o autor classifica como idênticos de outros processos sendo eles: 1027383-43.2018.8.26.0506 com valor de R\$ 42.500,00 e 1013846-14.2017.8.26.0506 com valor de R\$ 38.833,00

Só é trazida a parte da avaliação e não há como entender o todo, mas de qualquer maneira segue comentários sobre as avaliações trazidas nos autos.

5.1. Avaliação 1 (folhas 343/369)

Temos outro laudo com data distante, sendo janeiro de 2021, ou seja, quase 5 anos.

Traz uma base de norma, com apenas 9 imóveis para criar a inferência estatística, com 2 variáveis independentes e a variável dependente que seria o valor unitário.

As variáveis independentes são área privativa e CUB.

O CUB é o custo unitário básico, ou seja, as amostras apresentadas deveriam ter o mesmo CUB, assim como a área privativa que deveria ser igual, supondo que as amostras utilizadas seriam do mesmo condomínio objeto da ação.

Se essas condições fossem inseridas no SISDEA (que é o programa utilizado para desenvolver a inferência estatística) teríamos as duas variáveis utilizadas constantes e isso não poderia gerar nenhuma equação.

Mas ainda revendo as amostras utilizadas temos:

PESQUISA IMOBILIÁRIA							Ref.: Janeiro 2021
Amostras	Localização	Tipologia	Evento (V/O)	Área (m²)		Valor Total (R\$)	Fontes de Informação
				Útil	Total		
1	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	42,00	66.504,00	Luzar Imóveis - Tel (11) 4343-2228
2	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	41,00	81.647,00	VED Imóveis - Tel (41) 98813-6140
3	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	40,00	69.725,00	BestPG Imóveis - Tel (19) 3736-3440
4	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	44,00	40.000,00	Polo Imóveis - Tel (16) 33251707
5	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	40,00	110.000,00	Conex Imóveis - Tel (11) 3235-8405
6	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	45,00	135.000,00	Souza e Ramalho Imóveis - Tel (11) 4000-0600
7	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	42,00	145.000,00	Souza e Ramalho Imóveis - Tel (11) 4000-0600
8	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	45,00	180.000,00	Nova Casa Imóveis - Tel (16) 3443-9300
9	Rua Palmiro Sim	Apto	Oferta	1,00	42,00	66.504,00	Luzar Imóveis - Tel (11) 4343-2228

Figura 3 Recorte de folha 416 dos autos

Nota-se amostras que vão de R\$ 40.000,00 a R\$ 180.000,00 e possuem áreas diferentes, podendo assim serem de outros condomínios na mesma rua, já que não há identificação de numeral na descrição.

Mas como afirmado pelo autor da ação que as avaliações trazem amostras do mesmo condomínio, não há como justificar o pedido de redução de valor tendo apartamentos com valor de até R\$ 180.000,00, sendo essa mais uma das inconsistências no pedido.

5.2. Avaliação 2 (folhas 371/376)

A primeira inconsistência encontrada nessa avaliação é a data. Essa avaliação foi feita em outubro de 2020, ou seja, há mais de 5 anos.

Traz uma amostra de 5 imóveis, cita que está conforme norma da ABNT sem informar qual e sem nenhuma demonstração, cita um valor unitário que supostamente foi calculado em um DOC. 01, mas que não foi juntado aos autos e é proposto um valor sem base normativa.

6. Manifestação Credor (fl.377/379)

Nessa manifestação os credores informam que um imóvel do Faixa 1 do MCMV é determinado pelo custo de produção com subsídio do FAR e que por esse motivo as condições não seriam de livre mercado, pois haveria seleção para os moradores seguindo critérios estabelecidos pela legislação federal.

Informa que deve ser respeitado um período de 10 anos para venda e caso seja feito antes que os subsídios deveriam ser devolvidos e que por esse motivo poderiam estar ocorrendo venda por meio de contrato de gaveta, havendo riscos de retomada pelo imóvel e que nesse cenário pode ser considerado como referência o saldo devedor (garantia) e que essa garantia estaria com valor de R\$ 49.995,24 conforme juntado em folhas 380/393.

Vejamos que aqui é um entendimento e análise jurídica e não há contestação quanto ao trabalho por mim apresentado que tem base técnica de engenharia civil.

Sendo assim não há o que comentar quanto a manifestação feita pelo credor.

7. Conclusão

Dessa maneira conclui-se que não há nada do que se alterar no laudo apresentado em folhas, já que toda a base normativa para avaliação foi seguida, sendo todas elas registradas em laudo apresentado em folhas 353/382.

O imóvel poderia ter valor superior, mas teve valor diminuído conforme justificativa no laudo e nessa manifestação.

A redução de valor aumentaria a liquidez do imóvel, já que daria possibilidade de compra a um maior número de interessados, porém não pode ser feito sem estar embasado em norma.

8. Encerramento

A presente manifestação foi elaborada através de reanálise do laudo anterior inserido nos autos e a manifestação dos requeridos com as informações por eles inserida.

Foi considerado que as informações prestadas por terceiros são verdadeiras e confiáveis, assim como os elementos constantes nas documentações anexadas estão corretas.

Não tendo nada mais a acrescentar, dando por concluído.

Coloco-me à disposição das partes interessadas para quaisquer esclarecimentos que se façam necessárias.



Ribeirão Preto, 30 de Dezembro de 2025

Felipe Moreira da Soledade

Eng.º Civil

CREA-SP 5062454760



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 305202

Quadra: S/N

Lote: 4

Endereço: RUA PALMIRO BIM, 435

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

▼ Débitos de Dívida Ativa		
Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2013/ 1	PROTESTADO	433,20
I.P.T.U/ 2014/ 2	PROTESTADO	222,96
I.P.T.U/ 2014/ 1	PROTESTADO	218,10
Total		3.579,02

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2015/ 2	PROTESTADO	107,24
I.P.T.U/ 2015/ 1	PROTESTADO	104,25
I.P.T.U/ 2016/ 4	PROTESTADO	54,48
I.P.T.U/ 2016/ 3	PROTESTADO	55,37
I.P.T.U/ 2016/ 2	PROTESTADO	56,22
I.P.T.U/ 2016/ 1	PROTESTADO	53,61
I.P.T.U/ 2017/ 1	PROTESTADO	224,42
I.P.T.U/ 2018/ 2	PROTESTADO	110,91
I.P.T.U/ 2018/ 1	PROTESTADO	109,09
I.P.T.U/ 2019/ 1	PROTESTADO	219,89
I.P.T.U/ 2020/ 1	PROTESTADO	220,17
I.P.T.U/ 2021/ 1	PROTESTADO	207,97
I.P.T.U/ 2022/ 1	PROTESTADO	301,30
I.P.T.U/ 2023/ 1	PROTESTADO	296,85
I.P.T.U/ 2024/ 1	PROTESTADO	283,19
Total		3.579,02

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2025/ 1		299,80
Total		3.579,02

> IPTU do exercício 2026

 Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link

(<https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazenda-municipal>), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 305202

Quadra: S/N

Lote: 4

Endereço: RUA PALMIRO BIM, 435

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

> Débitos de Dívida Ativa

✓ IPTU do exercício 2026



Parcelas Vencidas



Todas as Parcelas

Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
01/ 2026/ 1	30/01/2026	20,61
02/ 2026/ 1	10/02/2026	20,40
03/ 2026/ 1	10/03/2026	20,22
04/ 2026/ 1	10/04/2026	19,12
05/ 2026/ 1	11/05/2026	18,38
06/ 2026/ 1	10/06/2026	18,19
07/ 2026/ 1	10/07/2026	17,84
08/ 2026/ 1	10/08/2026	17,84
09/ 2026/ 1	10/09/2026	17,84
10/ 2026/ 1	13/10/2026	17,84
11/ 2026/ 1	10/11/2026	17,84
12/ 2026/ 1	10/12/2026	17,84
Total		223,96

 Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link

(<https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazenda-municipal>), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>
