



Cálculo de Atualização Monetária

	Dados básicos informados para cálculo		
Descrição do cálculo	ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
Valor Nominal	R\$ 44.000,00		
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.		
Período da correção	Janeiro/2021 a Julho/2026		
	Dados calculados		
Fator de correção do período	2007 dias		1,370294
Percentual correspondente	2007 dias		37,029354 %
Valor corrigido para 01/07/2026	(=)		R\$ 60.292,92
Sub Total	(=)		R\$ 60.292,92
Valor total	(=)		R\$ 60.292,92

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



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 305196

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/ 2016/ 2	PROTESTADO	56,52
I.P.T.U/ 2017/ 1	PROTESTADO	168,16
I.P.T.U/ 2018/ 2	PROTESTADO	111,56
I.P.T.U/ 2018/ 1	PROTESTADO	109,73
Total		1.864,44

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2021/ 1	PROTESTADO	228,48
I.P.T.U/ 2022/ 1	PROTESTADO	303,29
I.P.T.U/ 2023/ 1	PROTESTADO	298,99
I.P.T.U/ 2024/ 1	PROTESTADO	285,39
I.P.T.U/ 2025/ 1		302,32
Total		1.864,44

> 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: 305196

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	20,81
Total		226,94

Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
02/ 2026/ 1	10/02/2026	20,60
03/ 2026/ 1	10/03/2026	20,42
04/ 2026/ 1	10/04/2026	20,21
05/ 2026/ 1	11/05/2026	19,12
06/ 2026/ 1	10/06/2026	18,39
07/ 2026/ 1	10/07/2026	18,19
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		226,94



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>

**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 12h30min às 19h00min**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **1026917-49.2018.8.26.0506**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Palmiro Bim**
 Executado: **Ana Claudia Moreira**

Em Ribeirão Preto, aos 24 de janeiro de 2020, 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 o(a) executado(a) possui sobre o(s) seguinte(s) bem(ns): “Apartamento nº 12 do Bloco nº 16, localizado no 1º andar do Residencial Palmiro Bim, situado neste município, na Rua Palmiro Bim nº 435, com área 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 indeterminada” **Matrícula 149.754 do 1º Oficial 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). Ana Claudia Moreira, CPF nº 218.167.888-05. 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**

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.



*Ref.: Manifestação Sobre
Laudo Pericial.*

GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA, Engenheiro Civil, CREA 060.098.426.5, perito compromissado nos autos da “ação execução de título extrajudicial” no processo supra referenciado, em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, promovido por **CONDOMÍNIO PALMIRO BIM** contra **ANA CLAUDIA MOREIRA**, em acatamento ao r. despacho de fls. 260, a fim de manifestar-se a respeito dos documentos de fls. 244/259, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, dizer que assiste razão ao Autor, pois, por um lapso, na tabulação dos elementos comparativos de mercado, o imóvel avaliando foi classificado no padrão construtivo equivalente ao apartamentos do condomínio vizinho Vitta Palmiro Bim, equívoco que desde já apresentamos nosso pedido de exclusão, solicitando a juntada aos autos processuais do **LAUDO TÉCNICO PERICIAL AVALIATÓRIO devidamente RETIFICADO**.

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

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 07 de julho de 2021.

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

Processo Nº



1026917-49.2018.2018.8.26.0506

8ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO



Vista frontal do Bloco 16 da Torre 1 – Palmiro Bim.

CONDOMÍNIO PALMIRO BIM
Requerente

ANA CLAUDIA MOREIRA
Requerida

DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL - RETIFICADO
AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL



RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	1026917-49.2018.8.26.0506 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto.
Requerente:	Condomínio Palmiro Bim
Requerida:	Ana Claudia Moreira
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial do tipo apartamento.
Metodologia:	Comparação de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Científico - Inferência Estatística
Especificação:	Laudo de Uso Restrito
Localização:	Rua Palmiro Bim nº 435 – Apto 12 – Bloco 16 – Torre 1 – Bairro Parque dos Pinus – Ribeirão Preto/SP
Valor da Avaliação:	Mínimo = R\$ 35.000,00 Médio = R\$ 44.000,00 Máximo = R\$ 55.000,00
Data de Referência:	Janeiro/2021
Liquidez:	Média a longa
Responsável Técnico:	Eng.º Gilmar de Oliveira Souza CREA/SP nº 0600.98.426-5 IBAPE/SP nº 1291 (ASSINATURA DIGITAL)



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 de execução de título extrajudicial” - **PROCESSO 1026917-49.2018.8.26.0506** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO PALMIRO BIM** e como Requerida **ANA CLAUDIA MOREIRA**.

¹ **Perito habilitado:** na 2ª, 4ª, 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 Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Mococa, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Igarapava, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski, U. Vara Cível da Comarca de Cajurú e U. Vara Cível da Comarca de Guariba.



SUMÁRIO:

1. Preliminares
2. Conceitos
3. Vistoria
4. Identificação do Imóvel Avaliando.
 - 4.1 Localização e Ocupação Circunvizinha
 - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
5. Diagnostico de Mercado
6. Critérios da Avaliação
7. Metodologia Empregada
8. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
 - 8.1 Período da Pesquisa
 - 8.2 Tratamento de Dados
 - 8.3 Análise da Regressão
 - 8.3.1 Análise da Coerência do Modelo
 - 8.3.2 Coeficiente de Correlação (R)
 - 8.3.3 Coeficiente de Determinação (R^2)
9. Determinação dos Valores Unitários
10. Graus de Fundamentação e Precisão
11. Conclusão
12. Declarações

ANEXO	I	Amostras Pesquisadas
ANEXO	II	Relatório Estatístico – Regressão Linear
ANEXO	III	Certidão de Valor Venal
ANEXO	IV	Documentação Fotográfica

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 apartamento;
- 1.2. O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito na Matrícula 149.754 do 1º CRI local, e Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 305.196, localizado na Rua Palmiro Bim nº 435 – Apto 12 – Bloco 16 – Torre 1 – Bairro Parque dos Pinus – Ribeirão Preto/SP;
- 1.3. O presente laudo atende respeitável despacho de fls. 154 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;
- 1.4. Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início do trabalho pericial, às 13h30min do dia 27 de novembro de 2020.
- 1.5. 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 - 2011;
- 1.6. 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.

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 o imóvel avaliando 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, 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 avaliando está localizado na Zona Norte do município de Ribeirão Preto, no bairro Parque dos Pinus, distante, aproximadamente, 8.200,00 m do centro da cidade.

A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial, comércio, dotada de toda infraestrutura básica: ruas, 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:**

4.2.1 **O imóvel:**

Imóvel objeto da Matrícula 149.754 do 1º CRI local, e Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 305.196, localizado na Rua Palmiro Bim nº 435 – Apto 12 – Bloco 16 – Torre 1 – Bairro Parque dos Pinus – Ribeirão Preto/SP;



O imóvel possui 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala, cozinha/lavanderia, ambos com piso cerâmico, azulejos a meia altura nas áreas molhadas, batentes metálicos, folhas de porta em madeira e esquadrias metálicas para abertura externas, pintura látex sobre emboço. **Área útil de 49,315 m².**

O imóvel apresenta Idade Aparente de **15 anos**, e de “acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão “residencial popular” – termo médio”. O estado de conservação está classificado como **REGULAR**, necessitando de alguns reparos.

5. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO:**

A região apresenta regular atratividade para o mercado imobiliário local. É uma área comercial consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções. De modo geral, o mercado encontra-se aquecido, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado a classe baixa e média renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como a avalianda. No entanto, considerando o ruim estado de conservação da edificação, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado e, conclui-se, que o imóvel avaliando possui liquidez média a longa (de 6 meses a um ano).

6. **CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO:**

De acordo com a NBR 14.653-1, o presente trabalho se classifica como “***Laudo Completo***” contendo todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável, conforme o disposto no item 10.2 da NBR 14.653-1.

Os resultados aqui apresentados se embasam em pesquisas e opiniões junto ao mercado imobiliário local, através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionado, em regime de livre mercado.

7. **METODOLOGIA EMPREGADA:**

Para o presente trabalho, elegeu-se o *Método Comparativo Direto 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.

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011. Os cálculos serão desenvolvidos para a data de janeiro/2.021.

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.

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

8.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de **Janeiro de 2.021**.

8.2 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 e utilizados 09 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do apartamento.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I. Foi admitido que pudessem ter influencia nos preços unitários do imóvel (valor/m² - Variável Dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área privativa:** variável quantitativa – área total construída (privativa) do imóvel expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços;
- **Padrão construtivo:** variável Proxy atribuída com base nas relações do CUB. Considerando a variação existente no padrão construtivo dos imóveis;

A variável que mais contribuiu para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foi:

Área Privativa

- Também foram analisadas as variáveis para:

Infraestrutura também foi testada, mas não se destacou suficientemente para fazer parte do modelo.
- **Elasticidade** não pôde ser adequadamente testada, dado o número reduzido de elementos provenientes de negócios efetivamente realizados.

Em função disto foi aplicado o fator oferta com desconto de 10% sobre os valores unitários de dados em ofertas, conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2.

8.3 Análise da Regressão:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características construtivas, classificado no padrão “residencial popular – termo médio”, em **REGULAR estado de conservação** em conformidade com sua idade estimada em **15 anos**, necessitando de grandes reparos, **com área útil construída de 49,315 m²** os estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor do imóvel (vide cálculos ANEXO II):

1) Equação de regressão:

$$\ln (\text{Valor unitário}) = +10,52859203 + 15,14976717 / \text{Área privativa} - 4599,851126 / \text{Padrão construtivo} - CUB$$

A interpretação deste modelo matemático leva às seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis estudadas:

8.3.1. Análise da Coerência do Modelo:

Verifica-se a coerência do modelo, pois:

- **Área privativa:** variável quantitativa – área total construída (privativa) do imóvel expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços.

8.3.2. Coeficiente de Correlação (R):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, que oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados. Nas situações em que o coeficiente de correlação (R) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada.

O cálculo do valor do Coeficiente de Correlação (R), para o modelo escolhido, é de:

$$R = 0,9779$$

8.3.3. Coeficiente de Determinação (R²):

Uma das formas de avaliar a qualidade do ajuste do modelo é através do coeficiente de determinação. Basicamente, este coeficiente indica quanto o modelo foi capaz de explicar os dados coletados. O R² é, portanto, uma medida descritiva da qualidade do ajuste obtido.

O cálculo do valor do Coeficiente de Determinação (R²), para o modelo escolhido, é de:

$$R^2 = 0,9779$$

Isto significa que a equação apresentada explica 97,80% da variação da formação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informações, medidas e a variáveis que, embora influenciando na formação do valor, não se destacaram suficientemente.

8.3.4. Significância do Modelo:

A significância do modelo é de 0,01 (1%), atendendo, portanto, ao disposto na NBR 14653-2

9. DETERMINAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:

Para o imóvel avaliando, de acordo com as suas características físicas e a determinação do modelo matemático pela inferência estatística, temos:

Área Privativa:	49,315 m ²
Padrão Construtivo (PIS - CUB):	R\$ 1.140,74/m ²

Substituindo os valores na **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO** tem-se o seguinte Valor Médio:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +10,52859203 + 15,14976717 / \text{Área privativa} - 4599,851126 / \text{Padrão construtivo - CUB}$$

$$\text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 889,50/\text{m}^2$$

O intervalo de confiança de 80%, conforme exigido pelas normas da ABNT NBR 14.653-2, está compreendido entre os seguintes limites:

$$\begin{aligned} \text{Mínimo:} & \quad \text{R\$ } 709,07/\text{m}^2 \\ \text{Máximo:} & \quad \text{R\$ } 1.115,85/\text{m}^2 \end{aligned}$$

O valor médio do imóvel dado pelo produto da área total construída pelo valor unitário fica:

Valor médio = R\$ 889,50/m² x 49,315 m² = R\$ 43.865,80

Valor do imóvel (médio) = R\$ 43.865,50
Referência: Junho/2021

10. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES, constante no item 9 da norma da ABNT NBR-14653-2), o presente trabalho se enquadra na classificação de “**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**” consoante pontuação e exigência das tabelas 1 e 2 (Anexo II). E, quanto a precisão está enquadrado no “**GRAU DE PRECISÃO III**” em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% (Tabela 3 da ABNT NBR-14653-2).

11. CONCLUSÃO:

Para o imóvel avaliando, após as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados fundamentados na NBR-14.653-2 e a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos que:

O imóvel localizado Rua Palmiro Bim nº 435 – Apto 12 – Bloco 16 – Torre 1 – Bairro Parque dos Pinus – Ribeirão Preto/SP, objeto da Matrícula 149.754 do 1º CRI local, e Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 305.256, **Área útil de 49,315 m²**, pelo valor de R\$ 43,865,80 que, para efeito de comercialização à vista, em conformidade com a Alínea “a” do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, podemos arredondar para **R\$ 44.000,00** (quarenta e quatro mil reais), com referência a **Junho/2021**.

VALOR TOTAL

R\$ 44.000,00

(quarenta e quatro mil reais)

Referência: janeiro/2021

12. 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 14 laudas, numeradas de 01 a 14, com impressão frontal e digitalmente assinadas, e ilustrado com quatro Anexos, sendo o Anexo I (pág. 15/16) com as pesquisas imobiliárias, Anexo II (pág. 17/21) com o Relatório Estatístico da Regressão Linear, o Anexo III (páginas 22/23) com a Certidão de Valor Venal e Anexo IV (páginas 24/27) contendo 05 fotos ilustrativas do imóvel avaliando, todas, também, digitalmente assinadas.

Ribeirão Preto, 07 de julho de 2021.

Gilmar de Oliveira Souza

Engenheiro Civil - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE/SP

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

(ASSINATURA DIGITAL)



ANEXO I

- AMOSTRAS PESQUISADAS -

PESQUISA IMOBILIÁRIA							Ref.: Janeiro/2021
Amostras	Localização	Tipologia	Evento (Vd/Of)	Área (m²)		Valor Total (R\$)	Fontes de Informações
				Útil	Total		
1	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	42,00	66.504,00	Larraz Imóveis - Tel (16) 4141-2228
2	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	41,00	81.647,00	VDP Imóveis - Tel (41) 99815-6140
3	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	40,00	69.725,00	Real FG Imóveis - Tel (19) 3731-3840
4	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	44,00	40.000,00	Polo Imóveis - Tel (16)33251707
5	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	40,00	110.000,00	Canah Imóveis - Tel (16) 3235-8405
6	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	45,00	135.000,00	Sonia e Ramalho Imóveis - Tel (16) 4009-0600
7	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	42,00	145.000,00	Sonia e Ramalho Imóveis - Tel (16) 4009-0600
8	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	45,00	180.000,00	Nova Casa Imóveis - Tel (16) 3441-5240
9	Rua Palmiro Bim	Apto	Oferta	1,00	42,00	66.504,00	Larraz Imóveis - Tel (16) 4141-2228



ANEXO II

- RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR -

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Proc. 1026917-49.2018.8.26.0506

2) Data de referência:

- Quarta-feira, 07 de julho de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	9
Dados utilizados no modelo:	9

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9779282 / 0,9605006
Coefficiente de determinação:	0,9563435
Fisher - Snedecor:	65,72
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,682	2	0,841	65,718
Não Explicada	0,077	6	0,013	
Total	1,758	8		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +10,52859203 + 15,14976717 / \text{Área privativa} - 4599,851126 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor unitário} = +36893,75634 * e^{(+15,14976717 / \text{Área privativa})} * e^{(-4599,851126 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +37368,82318 * e^{(+15,14976717 / \text{Área privativa})} * e^{(-4599,851126 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor unitário} = +37608,64567 * e^{(+15,14976717 / \text{Área privativa})} * e^{(-4599,851126 / \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	0,40	70,37
Padrão construtivo - CUB	1/x	-11,33	0,01
Valor unitário	$\ln(y)$	11,80	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	0,19	0,20
Valor unitário	-0,15	0,16

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,98	0,98

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	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	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%	2

Graus	III	II	I	Total
Pontos Máximos	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 (apesar de somar 16 pontos, os itens "2 e 6" estão enquadrados no grau "II")				II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

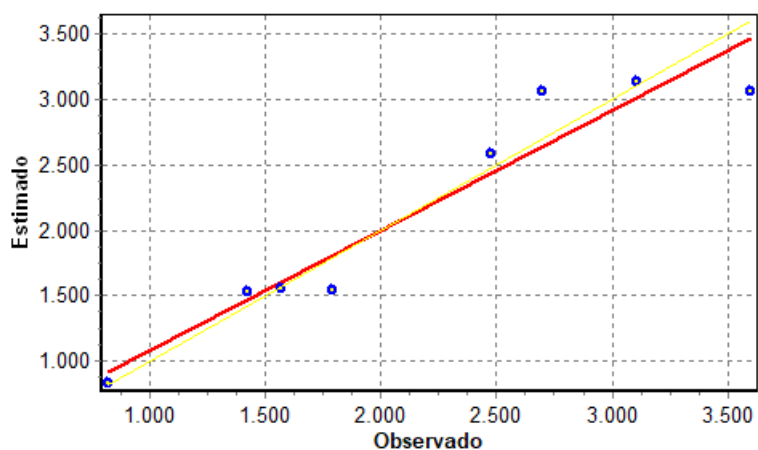
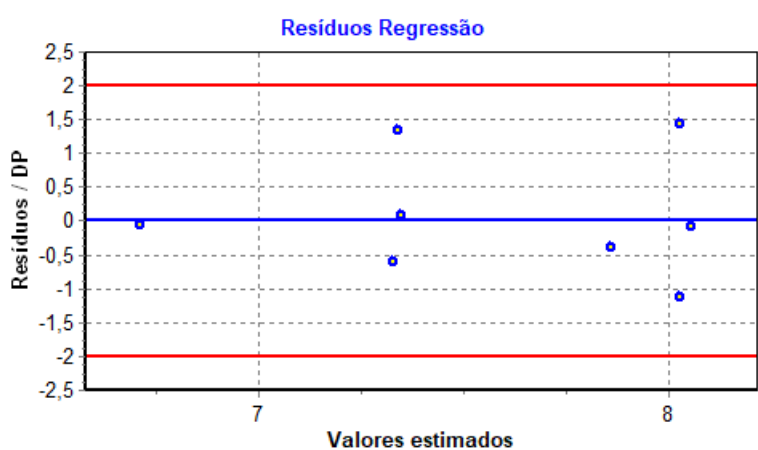


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





ANEXO III

- CERTIDÃO DE CADASTRO MUNICIPAL -



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda

Página: 1 de 1

19/03/2021 Companhia Habitacional Regional

Cadastro: **305196**

Ocupação: **Predial**

Principal Proprietário: **ANA CLAUDIA MOREIRA**

Matrícula: **0149754**

Compromissário:

Cartório: **I**

Localização do Imóvel

Setor: **206**

Logradouro: **RUA PALMIRO BIM**

Número: **435**

Complemento: **160012 160012**

Quadra: **S/N**

Lote: **4**

Bairro:

CEP: **14062249**

Endereço de Entrega

Logradouro:

Número: **0**

Complemento:

Bairro:

CEP: **00000000**

Área Terreno: **60.20 m²**

Área Edificação Principal: **42.10 m²**

Área Edificação Secundária: **7.14 m²**

Área Complementar: **0.00 m²**

Área de Lazer: **0.00 m²**

Proprietários:

Tipo Proprietário	Nome	Nº Documento
PRINCIPAL PROPRIETAR	ANA CLAUDIA MOREIRA	00021816788805

ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.



ANEXO IV

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA -



Foto 01: Vista da fachada do imóvel



Foto 02: Vista da sala do imóvel (similar – apto 22)



Foto 03: Vista do banheiro social imóvel - similar



Foto 04: Vista da cozinha do imóvel - similar



Foto 05: Vista do dormitório – similar.