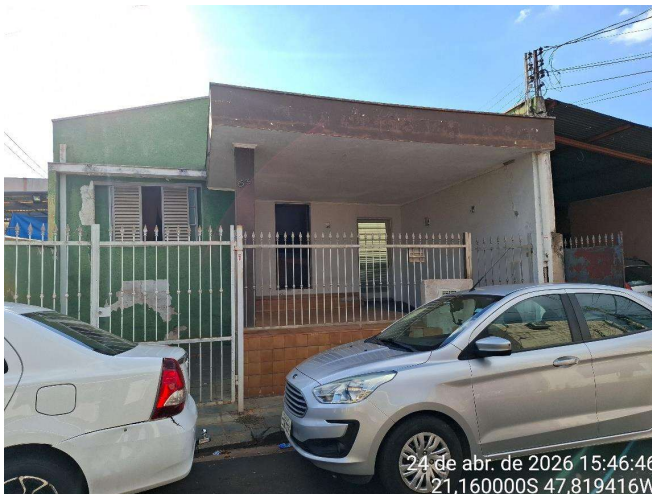


LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	0011013-69.2019.8.26.0506
Ação:	Cumprimento de Sentença
Requerente:	Maria Goretti Borges
Requeridos:	Manoel Jackson Carneiro de Figueiredo Junior e outros

Referência: Junho / 2026

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante.....	3
1.2	Finalidade do laudo	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	3
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	4
2.2	Condições para Homogeneização.....	5
2.2.1	Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):.....	5
2.2.2	Fator de Padrão Construtivo (Fp):	5
2.2.3	Fator de Depreciação Física (Fd):.....	6
2.2.4	Fator de transposição:.....	6
2.2.5	Fator de área:.....	7
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região.....	8
3.2	Caracterização do imóvel	8
3.3	Documentação utilizada	10
4	AVALIAÇÃO	10
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	10
4.2	Diagnóstico de mercado	11
4.3	Grau de fundamentação e precisão.....	12
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	14
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
6	CONCLUSÃO	16
7	ENCERRAMENTO	16

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	17
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO.....	22
ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....	25

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

9ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto - SP.

1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para a venda de um imóvel residencial situado no Município de Ribeirão Preto/SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual do imóvel avaliando, localizado na Travessa Macaúba, nº 53, no Bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 59.243 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

2 METODOLOGIA

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar o valor atual de mercado do imóvel em pauta, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite obter o valor através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário”.

2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade no método, por ser o mais direto possível e indicado pela norma técnica.

2.2 Condições para Homogeneização

Como a identidade absoluta entre os imóveis avaliados e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

2.2.1 Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,90, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por esse fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

2.2.2 Fator de Padrão Construtivo (Fp):

A tabela abaixo Vincula os coeficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE-SP em 2019.

Para Imóveis Residenciais:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-

2.2.3 Fator de Depreciação Física (Fd):

Fator que visa indicar o estado de conservação do imóvel, levando em consideração sua idade aparente, a vida útil, através do método de Ross-Heidecke.

VIDA ÚTIL	70 anos
VIDA CONSIDERADA	30 anos

Estado do avaliando = Estado “F”

KD = 0,5750

2.2.4 Fator de transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do Avaliador;

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

Todos os imóveis da pesquisa de mercado localizam-se no mesmo bairro do imóvel avaliando e possuem mesmas características de localização (Ipiranga).

2.2.5 Fator de área:

Constatado através de pesquisa de mercado que áreas maiores têm valor unitário menor, corrigiremos esta discrepância com a aplicação de Fator de Correção de Área conforme estudos do Engenheiro Sérgio Abunahman, que estabelece:

Quando a razão for inferior a 30%:

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

Quando a razão for superior a 30%:

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

3 DA VISTORIA IN LOCO

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Norma Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 24 de abril de 2026, às 15h45, oportunidade na qual esteve presente a Sra. Maui Anastacia da Costa, ocupante do imóvel com sua família. Na ocasião da vistoria foi permitida a realização da vistoria interna, a qual constatou todas as características do imóvel objeto, bem como, foi documentada fotograficamente e disponibilizada no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste presente trabalho.

3.1 Caracterização da região

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais, e pontos comerciais.

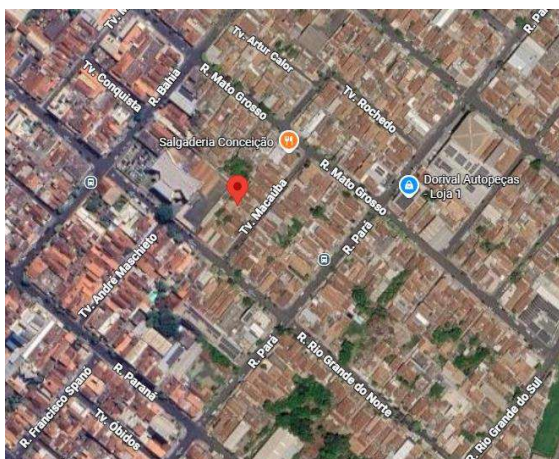
O bairro Ipiranga, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

De acordo com a matrícula nº 59.243 do 1º Cartório de Registro de Imóveis local, bem como, cadastro municipal de nº 51.370, o imóvel avaliando possui área de total de 221,60 m², área construída principal de 84,12 m², e área construída complementar de 40,98 m², totalizando uma área de construção utilizada para cálculo avaliatório de 125,10 m². Este imóvel avaliando localiza-se na Travessa Macaúba, nº 53, do bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto – SP.

Na vistoria de constatação, foi identificado que se trata de um imóvel de uso residencial, podendo ser classificado como padrão simples, limite mínimo, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, e possui estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes, composto pelos seguintes cômodos:

- 01 Vaga coberta para veículo;
- 01 Sala de estar/tv;
- 01 Copa e Cozinha;
- 02 Dormitórios;
- 01 Banheiro social;
- 01 Área de serviço c/ varanda;
- 01 Quarto de despejo.



LAT: -21.159869
 LON: -47.819499

Coordenadas Geográficas do imóvel

3.3 Documentação utilizada

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

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 51.370 (Anexo III);
- Matrícula nº 59.243 do 1º Cartório de Registro de Imóveis (disponibilizada nas fls. dos autos).

4 AVALIAÇÃO

4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência junho de 2026.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída, padrão construtivo e localização, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

4.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

a) **Desempenho do mercado:** Normal;

b) **Absorção pelo mercado:** Demorada;

c) **Número de ofertas:** Médio;

d) **Nível de demanda:** Médio.

Deve-se ressaltar que todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão na mesma região socioeconômica do imóvel avaliado e possuem similares características.

4.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Grau de Fundamentação

Item	Descrição	III	II	I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3

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

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

Tabela de Grau de Precisão

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

Nível de Precisão

Valor mínimo:
 R\$ 2.064,08

Valor máximo:
 R\$ 2.673,86

Cálculo da Amplitude:
 R\$ 609,77

Amplitude / Média Aritmética:
 26%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no Anexo II, bem como em concordância com a ABNT NBR 14653-2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão

4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

Endereço	Travessa Macaúba, nº 53
Bairro	Ipiranga
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	59.243 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP
Cadastro	51.370

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m ²)	VU (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
125,10	2.368,97	296.358,15	296.000,00
R\$ 296.000,00			
Duzentos, noventa e seis mil reais			

Ref.: Junho / 2026

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações “Professor e Eng.” Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

6 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que o valor de mercado atual para imóvel avaliando, é, em números redondos:

R\$ 296.000,00

(Duzentos, noventa e seis mil reais)

Referência: Junho / 2026

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 26 (vinte e seis) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 11 de junho de 2026

DIOGENES ALBERTO CASTRO

CREA n° 0601784987 - SP

IBAPE n° 648 - S.P. (Membro Titular)

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Vista do logradouro

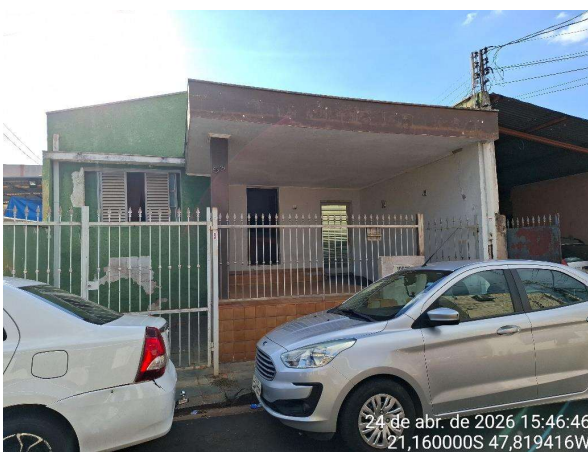


Foto 2 - Vista da fachada do imóvel



Foto 3 - Vista da numeração predial



Foto 4 - Vista da sala



Foto 5 - Vista do dormitório



Foto 6 - Vista da banheiro social



Foto 7 - Vista da cozinha do imóvel

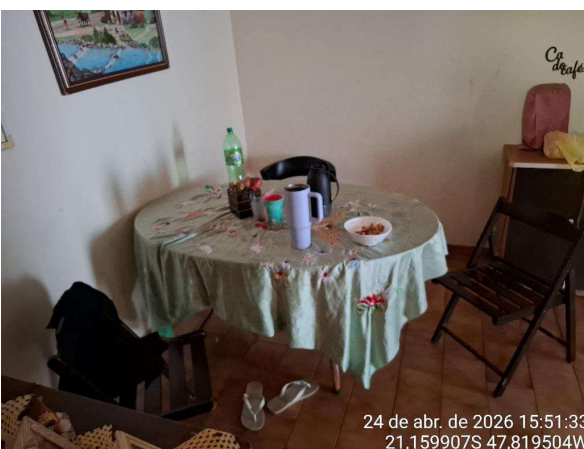


Foto 8 - Vista da copa



Foto 9 - Vista da varanda e área de serviço

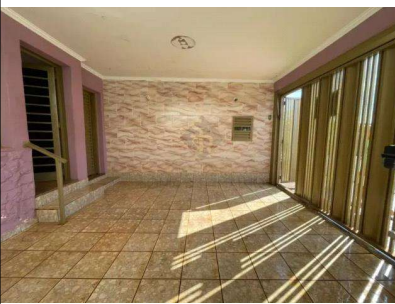


Foto 10 - Vista da varanda e fundo do lote

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Rua Bahia - Cód. V11872 - Ipiranga - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ipuranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-160m2-venda-RS300000-id-2873193707/?source=ranking%2Crp
	Área de Terreno: 160 m ²
	Área Construída: 88,29 m ²
	Fonte: Sônia e Ramalho Imóveis
	Contato: (16) 4009-7171
	Valor ofertado: R\$ 300.000,00

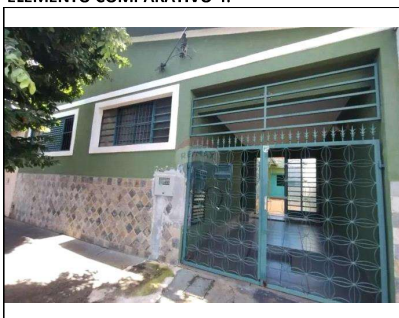
ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Travessa André Maschietto - Cód. CA8460 - Ipiranga - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.andradeemenezes.com.br/imovel/casa-ribeirao-preto-4-quartos-165-m/CA8460-FC3
	Área de Terreno: 220 m ²
	Área Construída: 165 m ²
	Fonte: Andrade & Menezes Neg. Imob.
	Contato: (16) 99450-4548
	Valor ofertado: R\$ 350.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: Rua Bahia, 293 - Cód. 14846 - Ipiranga - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.ambarimoveis.com.br/imovel/venda/casas/ribeirao-preto/piranga/10870
	Área de Terreno: 160 m ²
	Área Construída: 97 m ² (estimada)
	Fonte: Âmbar Empreendimentos Imob.
	Contato: (16) 3911-5001
	Valor ofertado: R\$ 300.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Rua Santa Catarina, 680 - Cód. 780181003-82 - Sumarezinho - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/ribeirao-preto/680-rua-santa-catarina/780181003-82
	Área de Terreno: 177,50 m ²
	Área Construída: 153,73 m ²
	Fonte: Re/Max Full
	Contato: (16) 99601-4086
	Valor ofertado: R\$ 349.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Próx. Av. Dom Pedro I - Cód. V174161 - Ipiranga - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.lagoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Casa/Padrao/Ipiranga/174161
	Área de Terreno: 167,47 m ²
	Área Construída: 103,35 m ²
	Fonte: Lago Imóveis
	Contato: (16) 98861-6005
	Valor ofertado: R\$ 295.000,00

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

	A const. (m²)	A. comple	A. Homog.	A. Terreno (m²)	Estado	Idade	Kd	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)
AVALIANDO	84,12	40,98	125,10	222	F	30	0,5750	1,497	100	-	-
ELEM. 1	88,29	0	88,29	160	E	30	0,6476	1,497	100	R\$ 300.000,00	R\$ 3.397,89
ELEM. 2	140	25	152,5	220	E	30	0,6476	1,497	100	R\$ 350.000,00	R\$ 2.295,08
ELEM. 3	97	0	97	160	F	30	0,5750	1,497	100	R\$ 300.000,00	R\$ 3.092,78
ELEM. 4	153,73	0	153,73	177,5	D	30	0,7023	1,497	100	R\$ 349.000,00	R\$ 2.270,21
ELEM. 5	103,35	0	103,35	167,47	E	30	0,6476	1,497	100	R\$ 295.000,00	R\$ 2.854,38

	A. Homog.	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fat	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneizado
AVALIANDO	125,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	88,29	R\$ 3.397,89	0,9	R\$3.058,10	-255,15	288,25	-342,64	0	0	R\$ 2.748,56
ELEM. 2	152,5	R\$ 2.295,08	0,9	R\$2.065,57	104,85	4,16	-231,44	0	0	R\$ 1.943,15
ELEM. 3	97	R\$ 3.092,78	0,9	R\$2.783,51	-171,52	262,37	0,00	0	0	R\$ 2.874,35
ELEM. 4	153,73	R\$ 2.270,21	0,9	R\$2.043,19	108,03	129,50	-370,28	0	0	R\$ 1.910,44
ELEM. 5	103,35	R\$ 2.854,38	0,9	R\$2.568,94	-119,78	207,02	-287,84	0	0	R\$ 2.368,34

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento Nº	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	88,29	R\$ 3.058,10	R\$ 2.748,56	R\$ 2.748,56
2	152,5	R\$ 2.065,57	R\$ 1.943,15	R\$ 1.943,15
3	97	R\$ 2.783,51	R\$ 2.874,35	R\$ 2.874,35
4	153,73	R\$ 2.043,19	R\$ 1.910,44	R\$ 1.910,44
5	103,35	R\$ 2.568,94	R\$ 2.368,34	R\$ 2.368,34

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 2.368,97
Desvio Padrão	444,71
Coef. de Variação	19%
Limite inferior	1658,28
Limite superior	3079,66

Resultado Final (após saneamento da pesquisa)	
Média Saneada	2368,97
Desvio Padrão	444,71
Coef. de Variação	19%
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	2368,97
Valor do Imóvel Avaliando	R\$ 296.358,15

ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL



Secretaria da Fazenda

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 51370

Endereço: TRV MACAUBA, N° 53

Loteamento: IPIRANGA

Terreno

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / FaceValor Venal (R\$)

221,60

414 / 61 / 64 / 5

112.778,88

Prédio

Áreas / Tipo / PadrãoValor Venal (R\$)

Principal 84,12 / 1 / 3 49.846,98

Secundário I 0,00 / 0 / 0 0,00

Secundário II 0,00 / 0 / 0 0,00

Secundário III 0,00 / 0 / 0 0,00

Complementos	40,98	14.570,02
De Lazer	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 177.195,88
Este imóvel possui débito.

← Voltar