



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIRETO DA 8ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.

Processo Nº



\*1007290-59.2018.8.26.0506\*

*Ref.: Apresentação Laudo Técnico Avaliatório.*

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

Sem outro particular, aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os meus protestos de alta estima e apreço.

Honrado pela nomeação,

Ribeirão Preto, 22 de junho de 2022.

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

Processo N°



\*1007290-59.2018.8.26.0506\*

**8ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO**



*Vista da entrada do Condomínio Itajubá.*

**CONDOMINIO ITAJUBÁ**  
Requerente

**LUCIANE SOUSA SANTOS**  
Requerida

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
Ação

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**  
AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

---

## RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	1007290-59.2018.8.26.0506 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto.
Requerente:	Condomínio Itajubá
Requerido:	Luciane Sousa Santos
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial, tipo apartamento.
Metodologia:	Comparação de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Científico - Inferência Estatística
Especificação:	Laudo Completo
Localização do Imóvel:	Rua Itajubá nº 1865 - Apto 12 – Bloco “B” – Torre “3” do Condomínio Itajubá – Bairro Ipiranga.
Valor da Avaliação:	Mínimo = R\$ 114.000,00 <b>Médio = R\$ 121.500,00</b> Máximo = R\$ 130.000,00
Data de Referência:	Junho/2022
Liquidez:	Média a longa
Responsável Técnico:	<b>Eng.º Gilmar de Oliveira Souza</b> 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**<sup>1</sup>, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da “ação de execução de título extrajudicial” - **PROCESSO 1007290-59.2018.8.26.0506** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO ITAJUBÁ** e como Requerida **LUCIANE SOUSA SANTOS**.

---

<sup>1</sup> **Perito habilitado:** na 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlandia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski e U. Vara Cível da Comarca de Cajurú



---

## 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<sup>2</sup>)
    - 8.3.4 Significância do Modelo
9. Determinação dos Valores Unitários
10. Graus de Fundamentação e Precisão
11. Conclusão
12. Declarações

- ANEXO I Amstras 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, tipo apartamento;
- 1.2 O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito no “*Auto de Penhora e Depósito*” às fls. 246 dos autos processuais, grafado com a Matrícula 148.537 do 1º CRI local, cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 303.398, localizado na Rua Itajubá nº 1865 – Apto 12 – Bloco “B” – Torre “3”, no Bairro Ipiranga, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;
- 1.3 O presente laudo atende respeitável decisão de fls. 277 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, as 10h30min do dia 21 de dezembro de 2021, restando prejudicado pela ausência da parte Requerida e o imóvel encontrar-se fechado;

- 1.4.1 **INCIDENTE:** Por mais três diligências em dias e horários diversos, o imóvel foi visitado, encontrando-se sempre nas mesmas condições de fechado.

Assim, com fulcro item “7.3.5.2 – *Impossibilidade de Vistoria*” da NBR 14653-2 e fundamentado nas informações prestadas pelos funcionários do Condomínio, foi realizado o trabalho de vistoria por similaridade com os demais apartamentos que compõem o Condomínio Itajubá.

- 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 àquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

## 3. **VISTORIA:**

Conforme a NBR 14.653, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação”. Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliados 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 Jardim Parque dos Servidores, distante, aproximadamente, 6.000,00 m do centro da cidade. A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial com casas e apartamentos populares e pequenos comércios, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

#### 4.2 Caracterização do Imóvel Avaliando:

Imóvel objeto da Matrícula 79.933 do 2º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 202.008, localizado na do Bairro Conjunto Jardim Parque dos Servidores. na cidade de Ribeirão Preto/SP.;

Um prédio residencial, tipo sobrado, constituído pelo lote nº 38 da Quadra nº 09, com frente para Rua Gabriel Carraro nº1409, situado nesta cidade, com seu respectivo terreno que mede 8,14 m de frente para a referida rua, aos fundos com a mesma medida confronta com o imóvel do lote 07, com 20,00 m da frente aos fundos, em cada um dos lados, confronta em um dos lados com o Lote nº 37 e do outro com o Lote nº 39, encerrando a **área total de 162,80 m²**.

As edificações, conforme “Certidão de Valor Venal” atualizada e emitida pela Prefeitura de Ribeirão Preto, o imóvel avaliando têm área construída de 262,49 m², sendo 201,43 m² de área principal e 61,06 m² de área secundária.

O imóvel apresenta Idade Aparente de **20 anos** e, de “acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão “residencial normal” – termo médio”. O estado de conservação está classificado como **REGULAR**, necessitando reparos simples.

#### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

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

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

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

No entanto, considerando que a venda de imóveis é um processo demorado, em especial para o imóvel avaliando, em razão das suas peculiaridades, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado imobiliário, estimando-se sua liquidez de médio a longo prazo (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 supra elencadas, e também, da *Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011*. Os cálculos serão desenvolvidos para a data de Junho/2022.

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 do imóvel em seu estado atual, no valor de mercado, independentemente do histórico, ou seja, será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

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 **Junho/2022**.

### 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 software SISDEA.

Foram coletados 16 elementos na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais 16 foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do terreno.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento dos dados seguem no Anexo I. Foi admitido que pudessem ter influência nos preços unitários do imóvel (valor/m<sup>2</sup> - Variável Dependente) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área privativa:** variável quantitativa – área total construída e coberta (privativa) do imóvel expressa em m<sup>2</sup>, 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. Quanto melhor o padrão construtivo, maior o valor unitário;
- **Fator Oferta:** variável quantitativa atribuída no resultado da inferência estatística o fator 0,90;
- **Fator Comercialização:** variável quantitativa atribuída no resultado da inferência estatística o fator 0,95;

As variáveis que mais contribuíram para a formação do valor do imóvel, considerando o campo amostral obtido na pesquisa, foram:

### Área Privativa e Padrão Construtivo

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 **10 anos**, necessitando de reparos simples, **com área total 49,1544 m<sup>2</sup>** (Privativa = 42,9600 m<sup>2</sup> + Área de Uso Comum = 6,1944 m<sup>2</sup> x 50%), os estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão, para determinar o valor do imóvel (vide cálculos ANEXO II):

### Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor unitário} = [(-0,0005607655953 + 1,84118388E-005 * \text{Area Privativa} + 0,09300241609 / \text{Padrão Construtivo} - \text{CUB}) * \text{F. Oferta} * \text{F. Comercialização}]$$

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 e coberta (privativa); quanto maior a área construída, menor o valor unitário;
- **Padrão construtivo:** variável Proxy atribuída com base nas relações do CUB. Considerando a variação existente no padrão construtivo dos imóveis. Quanto melhor o padrão construtivo, maior o valor unitário;

### 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:

$$R = 0,9046$$

### 8.3.3. Coeficiente de Determinação (R<sup>2</sup>):

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 R<sup>2</sup> é, portanto, uma medida descritiva da qualidade do ajuste obtido.

O cálculo do valor do Coeficiente de Determinação (R<sup>2</sup>), para o modelo escolhido, é de: **R<sup>2</sup> = 0,8184**

Isto significa que a equação apresentada explica 81,84% da variação da formação do valor (variável dependente, 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:	42,96 m <sup>2</sup>
Nº Dormitórios:	02 un.
Padrão Construtivo (CUB):	R\$ 1.292,27/m <sup>2</sup>

Substituindo na equação tem-se o seguinte Valor Médio;

$$1/\text{Valor unitário} = [(-0,0005607655953 + 1,84118388E-005 * 42,9600 \text{ m}^2 + 0,09300241609 / \text{R\$ } 1.292,27/\text{m}^2) * 0,90 * 0,95]$$

**Valor Unitário Médio = R\$ 2.829,49/m<sup>2</sup>**

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

**Mínimo: R\$ 2.664,10/m<sup>2</sup>**

**Máximo: R\$ 3.016,76/m<sup>2</sup>**

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

Valor médio = R\$ 2.829,49/m<sup>2</sup> x 42,96 m<sup>2</sup> = R\$ 121.554,89

**Valor do imóvel (médio) = R\$ 121.554,89**  
**Referência: Junho/2022**

#### 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 I**” 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 contexto deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos que:

O imóvel localizado na Rua Itajubá n° 1865 – Apartamento 12 – 1° Andar – Bloco “B”, no Bairro Ipiranga, na cidade de Ribeirão Preto/SP., objeto do “Termo de Penhora e Depósito” (fls. 246), com Matrícula N° 148.537 do 1° CRI local e cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 303.398, com área **total 49,1544 m<sup>2</sup>** (Privativa = 42,9600 m<sup>2</sup> + Área de Uso Comum = 6,1944 m<sup>2</sup> x 50%), pelo valor de R\$ 121.554,89 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\$ 121.500,00** (cento e vinte e um mil e quinhentos reais), com referência a **Junho/2022**.

#### 12. DECLARAÇÕES:

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução n° 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

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

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;
- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função e,
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.
- f) Este Laudo Pericial é composto com 15 laudas, numeradas de 01 a 15, com impressão frontal, todas digitalmente assinadas e ilustrado com quatro Anexos, sendo o Anexo I (pág. 16/17) com as pesquisas imobiliárias, Anexo II (pág. 18/22) com o Relatório Estatístico da Regressão Linear, Anexo III (pág. 23/24) contendo a Certidão de Valor Venal e o Anexo IV (páginas 24/30) contendo 9 fotos ilustrativas dos imóveis avaliandos.

Ribeirão Preto, 22 de junho de 2022.

**Gilmar de Oliveira Souza**  
*Engenheiro Civil - Perito Judicial*  
*Membro Titular do IBAPE/SP*  
(ASSINATURA DIGITAL)



## ANEXO I

- AMOSTRAS PESQUISADAS -

PESQUISA IMOBILIÁRIA						Ref.: Junho/2022
Amostras	Localização	Tipologia	Evento (Vd/Of)	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)	Fontes de Informações
				Privativa		
1	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	167.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ribeirao-preto/bairros/ipiranga/rua-itajuba/apartamento_residencial/">https://www.vivareal.com.br/venda/sp/ribeirao-preto/bairros/ipiranga/rua-itajuba/apartamento_residencial/</a>
2	Residencia Ravena	Casa	Oferta	43,00	150.990,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/imoiveis-lancamento/residencial-ravenna-2554331183/">https://www.vivareal.com.br/imoiveis-lancamento/residencial-ravenna-2554331183/</a>
3	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	109.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS109000-id-2561778150/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS109000-id-2561778150/</a>
4	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	129.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS129000-id-2566657840/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS129000-id-2566657840/</a>
5	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	147.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS147000-id-2566658685/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS147000-id-2566658685/</a>
6	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	42,00	130.000,00	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS130000-id-2566658722/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-ipiranga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-43m2-venda-RS130000-id-2566658722/</a>
7	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	56,00	98.000,00	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/">https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/</a>
8	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	48,00	135.000,00	<a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/AP0084_SHELT">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/AP0084_SHELT</a>
9	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	167.000,00	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/">https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/</a>
10	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	150.000,00	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/">https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/</a>
11	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	167.000,00	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/">https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+ribeirao-preto/rua-itajuba/</a>
12	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	43,00	152.000,00	<a href="https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp">https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp</a>
13	Roseiras	Casa	Oferta	42,00	157.000,00	<a href="https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp">https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp</a>
14	Roseiras	Casa	Oferta	42,00	119.500,00	<a href="https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp">https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp</a>
15	Roseiras	Casa	Oferta	42,00	157.000,00	<a href="https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp">https://www.casamineira.com.br/venda/apartamento/ipiranga_ribeirao-preto_sp</a>
16	Condominio Vitta Ipiranga	Casa	Oferta	45,00	155.000,00	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento.-condominio-vitta-itajuba.-lazer-completo.-2953643312.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento.-condominio-vitta-itajuba.-lazer-completo.-2953643312.html</a>



## ANEXO II

- RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR -

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Proc 1007290-59.2018.8.26.0506 – 4ª VC

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 15 de junho de 2022

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	15

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9046394 / 0,7562926
Coefficiente de determinação:	0,8183725
Fisher - Snedecor:	27,03
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
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	0,000	2	0,000	27,035
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	14		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = -0,0005607655953 + 1,84118388E-005 \* Area privativa + 0,09300241609 / Padrão construtivo - CUB \* Fator Oferta \* Fator Comercialização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	6,59	0,01
Padrão construtivo - CUB	1/x	1,20	25,34
Valor unitário	1/y	-4,71	0,05

10) **Correlações Parciais:**

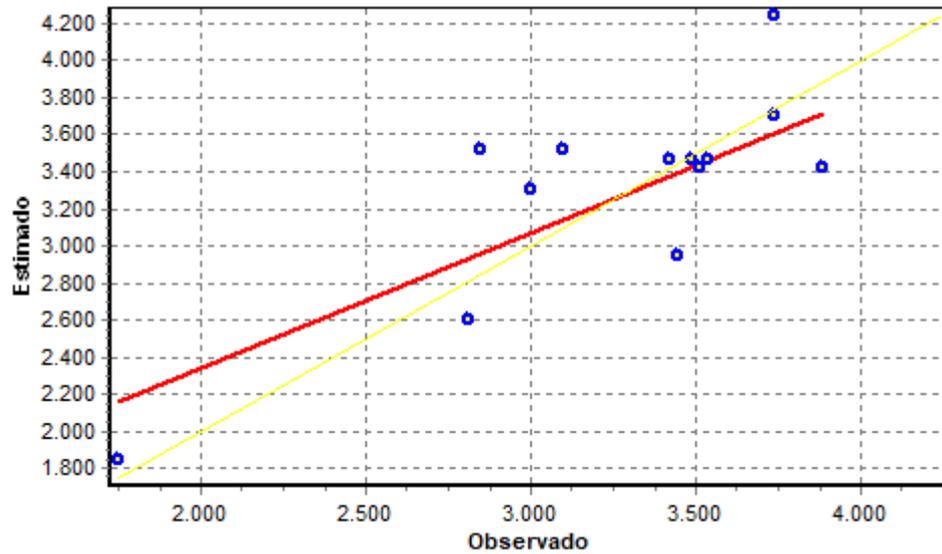
Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	0,29	0,16
Valor unitário	0,89	0,89

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,40	0,33

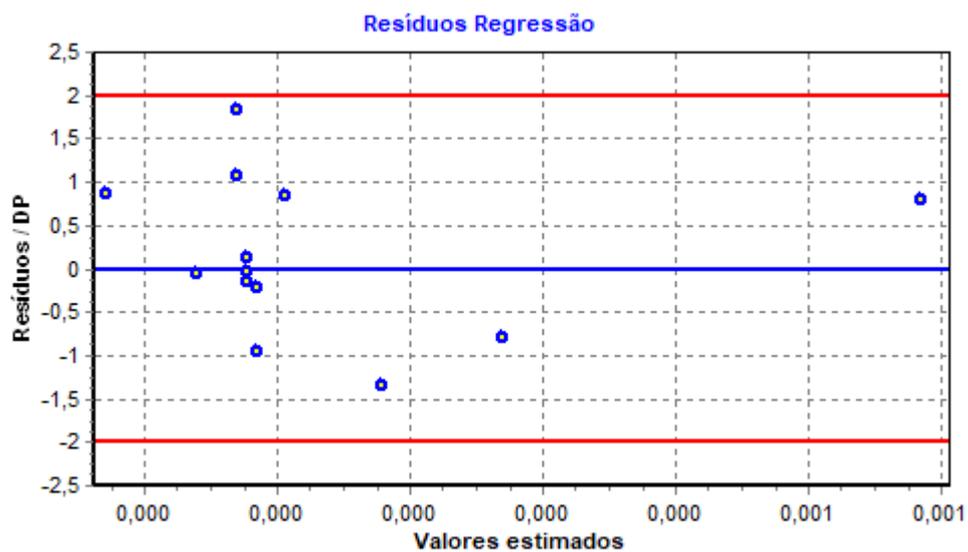
**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	Extrapolação	Não Admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Total
Pontos Máximos		16	10	6	15
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	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b> (apesar de somar 15 pontos, o item "5" está enquadrado no grau "I")					<b>I</b>

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear





## **A N E X O   I I I**

- CERTIDÃO DE VALOR VENAL -



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda  
[www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)

Fale Conosco: [certidoes@fazenda.pmrp.com.br](mailto:certidoes@fazenda.pmrp.com.br)

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

**Cadastro:** 303398

**Inscrição Cadastral:** 412-52-63-1

**Endereço:** RUA ITAJUBA, Nº 1865

**Complemento:** TORRE 3

Bloco: 0B Apto: 0012

**Condomínio:** CONDOMINIO ITAJUBA

**Quadra:** S N

**Lote:** S/N

**Loteamento:**

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	60,00			18.521,40
<b>Principal:</b>	42,96	2	2	40.906,94
<b>Secundário I:</b>	6,19	2	2	5.894,17
<b>Secundário II:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário III:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário IV:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário V:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Complementar:</b>	0,00			0,00
<b>De Lazer:</b>	0,00			0,00
<b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b>				<b>65.322,51</b>
<b>Este imóvel possui débito.</b>				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - [www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)  
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 10:36h do dia 22/06/2022 - Código de controle: 3044006



## ANEXO IV

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA -



**Foto 01:** Vista geral da entrada do Condomínio Itajubá.



**Foto 02:** Vista da identificação frontal do Condomínio Itajubá.



**Foto 03:** Vista geral do Bloco “3” do Condomínio Itajubá.



**Foto 04:** Vista geral do Bloco “3” do Condomínio Itajubá.



**Foto 05:** Vista da porta de entrada do Apto 12 do Bloco “3” do Condomínio Itajubá.



**Foto 06:** Vista da porta de entrada do Apto 12 do Bloco “3” do Condomínio Itajubá.



**Foto 07:** Vista geral da pista de acesso e garagens do Condomínio Itajubá.



**Foto 08:** Vista geral da pista de acesso e garagens do Condomínio Itajubá.



**Foto 09:** Vista geral da pista de acesso e garagens do Condomínio Itajubá.