

**LAUDO  
DE  
AVALIAÇÃO**

**( Parecer Técnico )**

**JUSTIÇA ESTADUAL  
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO CÍVEL**

**PROCESSO :** 1673 / 05

**OBJETO PERICIADO :** IMÓVEL RURAL

**REQUERENTE :** Banco Bamerindus do Brasil S/A

**REQUERIDOS :** Ribeletro Produtos Elétricos Ltda e Outros

## ÍNDICE

### 01 INTRODUÇÃO

- 01.1 Objetivo / Considerações iniciais
- 01.2 Metodologia

### 02 LOCALIZAÇÃO / REFERÊNCIAS

### 03 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 04 VALOR DO IMÓVEL

### 05 CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO

## ANEXO

*Pesquisa de Mercado e Análise Estatística ( 14 fls. )*

### 01.1 Objetivo / Considerações iniciais

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, proceder à avaliação e finalmente efetuar o arbitramento analítico do valor atual de mercado do imóvel objeto de estudo nos presentes autos, correspondente ao item 2 do mandado de registro de penhora de fls. 58 dos autos.

Após diversas diligências ( imóvel fechado ), o signatário realizou o trabalho sem constatar internamente o imóvel, tendo como paradigma o título aquisitivo de fls. 14 /16 dos autos.

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizou levantamentos técnicos, baseados nas Normas Brasileiras Regulamentadora Para Avaliação De Imóveis Urbanos - Associação Brasileira De Normas Técnicas e também aos critérios e recomendações dos Estudos / Orientações do IBAPE - S.P. ( Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ), do qual o signatário é membro titular.

Para fins desta avaliação, os imóveis serão considerados livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e / ou comercialização.

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



## 01.2 Metodologia

De acordo com a norma técnica vigência para o assunto, esta avaliação pode ser definida como sendo de “ **precisão normal** “, respeitando-se aos requisitos de atualidade, fonte da informação, 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 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.

Desta forma, para se apurar o valor atual de mercado dos imóveis em pauta, será adotado o “ **Método Comparativo** “.

O “ **Método Comparativo** “, consiste num método direto de avaliação e amplamente recomendado no meio da Engenharia de Avaliações, definindo o valor de um bem através da comparação com dados do mercado, assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, serão ponderados estatisticamente, através de metodologia descritiva, respeitados o nível de rigor estabelecido acima, sendo condição “ *sine qua non* “ para o sucesso deste método a semelhança entre o bem avaliando e os elementos comparativos

Trata-se de imóvel com características de chacara, situado na região leste de Ribeirão Preto – S.P., remanescente do sítio Cruzeiro do Sul, nas proximidades condomínio Aldeia dos Cajueiros.

Pode-se dizer que a referida região é ocupada através de chácaras para lazer ou moradia e ranchos de pescaria.

Pode-se citar como principal referência daquela região os condomínios com chácaras de lazer; dentre outros, pode-se citar o Condomínio dos Cajueiros, Laranjeiras, Casagrande, bem como, o bairro das Palmeiras.

Em linhas gerais, o local possui rede elétrica de baixa e alta tensão.

Deve-se ressaltar que a maioria das chácaras e ou ranchos naquela imediação possui poço artesiano / cisterna e fossa séptica.

- Uma área de terras, situada neste município, com 36,34,02 has. , remanescente do sítio Cruzeiro do Sul, no lugar denominado Palmeiras.

( folhas 14/16 dos autos )

$$\underline{36,3402 \text{ ha} = 363.402,00 \text{ m}^2 = 15,011 \text{ alqueires paulista}}$$

$$\text{R 158 / 25506 ( Fração ideal de 1,3275 \% ) = 4.824,16 m}^2$$

$$\text{R 67 / 25506 ( Fração ideal de 0,4425 \% ) = 1.608,06 m}^2$$

$$\text{R 68 / 25506 ( Fração ideal de 0,7102 \% ) = 2.580,88 m}^2$$

Assim sendo, o somatório das áreas correspondentes às frações ideais, perfaz, o total de 9.013,10 m<sup>2</sup>

Conforme já explicitado às fls. dos autos, o signatário verificou algumas benfeitorias ( edificações ) externamente.

## VALOR DO IMÓVEL

Após análises estatísticas / inferências realizadas através de software SisRen ( Anexo ) objetivando apurar o valor de mercado, o signatário adotou o seguinte valor para o imóvel em questão :

**Valor do imóvel = R\$ 354.000,00**

( Trezentos e cinquenta e quatro mil reais )

Referência : Janeiro / 2012



O imóvel objeto deste trabalho técnico pericial ( fls. 14 /16 dos autos ), teve o seu valor constituído, conforme orientações / metodologias apresentando o seguinte resultado :


Valor do imóvel      R\$ 354.000,00

( Trezentos e cinqüenta quatro mil reais )

Vai o presente LAUDO, digitado em 09 ( nove ) folhas, inclusive os anexos; de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Honrado pela insigne Nomeação e, reiterando com respeito a juntada do incluso LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Ribeirão Preto, 30 de janeiro de 2012



**DIÓGENES ALBERTO CASTRO**  
Engº Civil - CREA nº 0601784987 / S.P.



**ANEXO**

**Análise Estatística / Pesquisa de Mercado ( 14 fls. )**



1 -

### Dados do Imóvel

- Cód. de referência: 96466
- Bairro: CONDOMINIO JARDIM CASA GRANDE
- Cidade: Ribeirão Preto
- Tipo: Chácara Residencial
- Área Útil: 500
- Área Total: 4000
- Garagens: 4
- Dormitórios: 4
- Área de Lazer: Sim
- Piscina: Sim
- Portaria 24hs: Não
- Mobiliado: Não
- Condomínio Fechado: Não
- Valor Condomínio: R\$ 0,00
- Valor para Venda: R\$ 425.000,00

### Descrição do Imóvel

04 DORMITÓRIOS SENDO 04 SUÍTES, SENDO 01 COM ARMÁRIOS, SALA 02 AMBIENTES GRANDES COM VENTILADOR DE TETO, COZINHA AMERICANA COM FOGÃO E BALCÃO, LAVANDERIA, ACABAMENTO: PISO ARDÓSIA E CERÂMICA, PAREDES MC. E AZULEJOS, GARAGEM 04 CARROS COBERTA + VÁRIOS CARROS DESCOBERTA, CASA CASEIRO COM 01 DORMITÓRIO, BANHEIRO SOCIAL, SALA, LAVANDERIA, + 01 QUARTO DE DESPEJO, OFICINA, ÁREA LAZER COM PISCINA 08,10X4,20, CAMPO FUTEBOL GRAMADO, VARANDA COM CHURRASQUEIRA COM BALCÃO E PIA, 02 BANHEIROS, PLAYGROUND, POÇO ARTESIANO, CANIL, GALINHEIRO, +OU- 500M² ÁREA CONSTRUÍDA, 4.000M² TERRENO, ESTADO GERAL: MUITO BOM!!!

Fonte : Mundial Imóveis – Tel. 35144000

## Dados do Imóvel

- Cód. de referência: 103035
- Bairro: CONDOMINIO JARDIM CASA GRANDE
- Cidade: Ribeirão Preto
- Tipo: Chácara Residencial
- Área Útil: 222,01
- Área Total: 3000
- Garagens: 5
- Dormitórios: 3
- Área de Lazer: Sim
- Piscina: Sim
- Portaria 24hs: Não
- Mobiliado: Não
- Condomínio Fechado: Não
- Valor Condomínio: R\$ 150,00
- Valor para Venda: R\$ 400.000,00

## Descrição do Imóvel

03 DORMITÓRIOS COM ARMÁRIOS, SENDO 01 SUÍTE COM ARMÁRIOS, BANHEIROS SUÍTE E SOCIAL COM GABINETE, 02 SALAS, ESCRITÓRIO, COPA E COZINHA COM ARMÁRIOS, LAVANDERIA, DEPENDÊNCIA EMPREGADA COM ARMÁRIOS, ACABAMENTO: PISO CERÂMICA, PAREDES MC. E AZULEJOS, GARAGEM VÁRIOS CARROS DESCOBERTA, CASA TÉRREA, LINDA ÁREA LAZER COMPLETA COM VARANDA GRANDE INTERLIGADA COM ÁREA DE CHURRASCO COM FORNO PIZZA, PISCINA 05X11, VESTIÁRIO, POMAR, CAMPO FUTEBOL, CASA CASEIRO COM SALA, COZINHA, LAVANDERIA, BANHEIRO SOCIAL E DORMITÓRIO, 222,01 M² ÁREA CONSTRUÍDA, 25X120= 3.000M² TERRENO, FACE SOMBRA, ESTADO GERAL: TUDO MUITO CONSERVADO!!!



## Dados do Imóvel

- Cód. de referência: 88838
- Cidade: Ribeirão Preto
- Tipo: Chácara Residencial
- Área Total: 4.000
- Área de Lazer: Não
- Piscina: Não
- Portaria 24hs: Não
- Mobiliado: Não
- Condomínio Fechado: Não
- Valor Condomínio: R\$ 0,00
- Valor para Venda: R\$ 210.000,00

## Descrição do Imóvel

CHÁCARA COM CASA COM 10 CÔMODOS, TODA PISO CERÂMICA, 01 GALPÃO DE 10X35 + 01 CÔMODO, + ÁREA E 01 CASINHA DE 35M² PARA DESPEJO, 4.000M² TERRENO.

\*\*\*AV. DOM PEDRO, ENTRAR ANEL VIÁRIO À ESQUERDA SENTIDO SERTÃOZINHO 01KM, CERCADA PINGO D'OURO, CAIXA D'ÁGUA VERDE, CERCADA COQUEIROS\*\*\*

Fonte : Mundial Imóveis – Tel. 35144000



## Dados do Imóvel

- Cód. de referência: 89118
- Edifício: PALMEIRAS
- Bairro: CONDOMINIO PALMEIRAS
- Cidade: Ribeirão Preto
- Tipo: Chácara Residencial
- Área Útil: 200
- Área Total: 2000
- Garagens: 6
- Dormitórios: 3
- Área de Lazer: Sim
- Piscina: Sim
- Portaria 24hs: Sim
- Mobiliado: Não
- Condomínio Fechado: Sim
- Valor Condomínio: RS 50,00
- Valor para Venda: RS 290.000,00

## Descrição do Imóvel

03 DORMITÓRIOS C/ARMÁRIOS, SENDO 02 SUÍTES C/ARMÁRIOS, SENDO 01 C/HIDRO, BANHEIRO SOCIAL, C/GABINETE, 02 SALAS, ESCRITÓRIO, COPA, COZINHA PLANEJADA, LAVANDERIA, DEPENDÊNCIA EMPREGADA, ACABAMENTO: PISO CERÂMICA, PAREDES MC. E AZULEJOS, GARAGEM P/VÁRIOS CARROS, TODA AVARANDADA (100M2+OU-) C/PISCINA 3,5X7, CHURRASQUEIRA, CAMPO FUTEBOL, TODO ALAMBRADO, POMAR, TODA MURADA, CERCA ELÉTRICA, IMÓVEL COM + OU - 30 ANOS DE CONSTRUÇÃO EM 20.06.2011, ESTADO GERAL BOM.

Fonte : Mundial Imóveis – Tel. 35144000

## Dados do Imóvel

- Cód. de referência: 102853
- Edifício: RESIDENCIAL PALMEIRAS
- Bairro: RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS
- Cidade: Ribeirão Preto
- Tipo: Chácara Residencial
- Área Útil: 300
- Área Total: 1691,80
- Garagens: 5
- Dormitórios: 3
- Área de Lazer: Sim
- Piscina: Sim
- Portaria 24hs: Não
- Mobiliado: Não
- Condomínio Fechado: Sim
- Valor Condomínio: R\$ 37,00
- Valor para Venda: R\$ 250.000,00
- Valor do Aluguel: R\$ 1.650,00
- Desconto no aluguel: R\$ 150,00
- Valor do Aluguel c/ desconto: R\$ 1.500,00

## Descrição do Imóvel

03 DORMITÓRIOS (02 DORMITÓRIOS COM CAMA DE ALVENARIA), SENDO 01 SUÍTE COM CAMA DE CASAL EM ALVENARIA, BANHEIROS SUÍTES E SOCIAL COM ESPELHO E BOX, SALA COM VARANDA MUITO GRANDE COM MESA DE ALVENARIA ENORME E BANCOS LATERAIS, COZINHA COM ARMÁRIOS, LAVANDERIA, ACABAMENTO PISO CERÂMICA, PAREDES MC. E AZULEJOS, GARAGEM VÁRIOS CARROS, CASA CASEIRO, POMAR PRODUZINDO, PISCINA, +OU- 300M² ÁREA CONSTRUÍDA, 1.691,28M² TERRENO.

Fonte : Mundial Imóveis – Tel. 35144000

## Dados do Imóvel

- Cód. de referência: 104870
- Edifício: RECREIO INTERNACIONAL
- Bairro: CONDOMINIO RECREIO INTERNACIONAL
- Cidade: Ribeirão Preto
- Tipo: Chácara Residencial
- Área Útil: 80
- Área Total: 5000
- Garagens: 5
- Área de Lazer: Não
- Piscina: Não
- Portaria 24hs: Sim
- Mobiliado: Não
- Condomínio Fechado: Sim
- Valor Condomínio: R\$ 200,00
- Valor para Venda: R\$ 300.000,00

## Descrição do Imóvel

CHÁCARA COM 01 CASA BEM SIMPLES COM 80M<sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÍDA, QUE PODE SER USADA PARA DEPÓSITO (NÃO É HABITÁVEL), 03 LADOS MURADOS E 01 LADO ALAMBRADO, 5.000M<sup>2</sup> TERRENO.

Fonte : Mundial Imóveis – Tel. 35144000

## Dados do Imóvel

- Cód. de referência: 95007
- Edifício: COND. VISTA ALEGRE
- Bairro: CONDOMINIO VISTA ALEGRE
- Cidade: Ribeirão Preto
- Tipo: Chácara Residencial
- Área Útil: 200
- Área Total: 2800
- Garagens: 10
- Dormitórios: 3
- Área de Lazer: Não
- Piscina: Não
- Portaria 24hs: Sim
- Mobiliado: Não
- Condomínio Fechado: Sim
- Valor Condomínio: R\$ 470,00
- Valor para Venda: R\$ 360.000,00

## Descrição do Imóvel

03 DORMITÓRIOS (02 DORMITÓRIOS + 01 DORMITÓRIO REVERSÍVEL), BANHEIRO SOCIAL COM BOX BLINDEX, BANHEIRA HIDROMASSAGEM, SALA, COZINHA PLANEJADA, LAVANDERIA, DORMITÓRIO E BANHEIRO DE EMPREGADA, ACABAMENTO: PISO CERÂMICA, PAREDES MC., GARAGEM VÁRIOS CARROS, QUINTAL GRANDE, ÁREA VERDE BEM TRATADA, NÃO TEM ÁREA LAZER, +OU- 200M<sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÍDA, 2800M<sup>2</sup> TERRENO, ESTADO GERAL: MUITO CONSERVADA, AO LADO DO CONDOMÍNIO QUINTA DA BOA VISTA





8 -

Ref: 11237

**Localização**

Cidade: **Ribeirão Preto / SP**

Zona: **Leste**

Bairro: **Condominio Balneário Recreativa**

Venda: **R\$ 400.000,00**

**Sinopse**

Dormitórios: **2** Suites: **2** Banheiros: **3** Lazer: **1** Área do Terreno: **5.000m<sup>2</sup>** Área Útil: **250m<sup>2</sup>**

• **Descrição**

- 2 dorm, sendo 1 suíte, wc social, sala ampla, sala jantar, copa, cozinha, varanda no fundo com 1 suíte, área lazer completa, piso frio

Fonte : Pirâmide Imóveis – Tel. 2111-8888

9 -

Ref: 54905

**Localização**

Cidade: **Ribeirão Preto / SP**

Zona: **Leste**

Bairro: **Parque São Sebastião**

Venda: **R\$ 260.000,00**

• **Descrição**

- 3 dorm, sendo 1 suíte, 2 salas, escritório, lavanderia, AC 196m<sup>2</sup>, + casa 2 dorm, sala, copa, cozinha, terreno irregular c/ AT 3816m<sup>2</sup>, construção antiga

Fonte : Pirâmide Imóveis – Tel. 2111-8888

**Localização**Cidade: **Ribeirão Preto / SP**Zona: **Leste**Bairro: **Parque Residencial Lagoinha**Venda: **R\$ 400.000,00****• Descrição**

- 4707m2, casa c/3 dorm, 2 wcs, sala dupla, cozinha grande, piso frio, azulejos, caseiro, murada, entrada pedregulhos

**Fonte : Pirâmide Imóveis – Tel. 2111-8888**

## Estimativas

### Modelo

#### Endereço

Endereço:  
Complemento:  
Bairro:  
Município:  
UF:

#### Variáveis

Tipologia / Semelhança = 2  
Área do Terreno = 9.013,0000

#### Valor Unitário

Máximo (14,99%): 51,40  
Médio: 44,70  
Mínimo (12,24%): 39,23

#### Valor Total

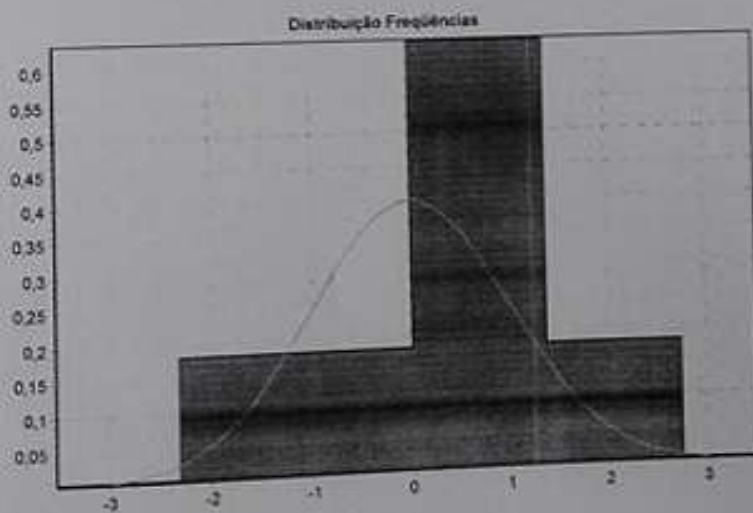
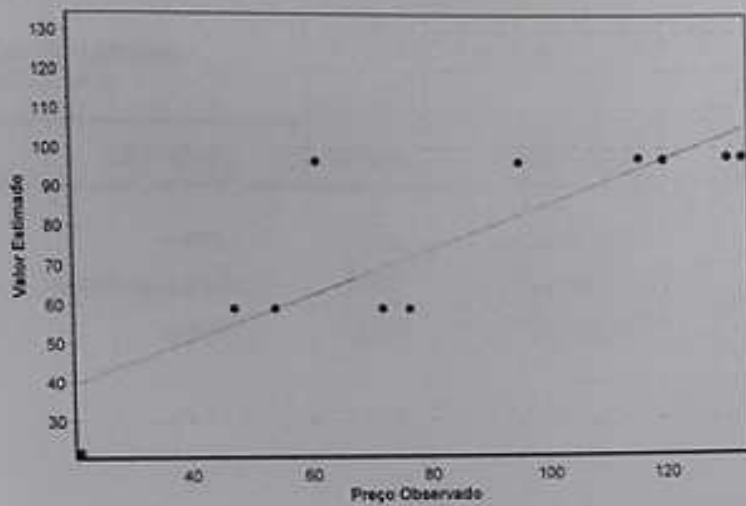
Máximo: 463.293,03  
Médio: 402.910,97  
Mínimo: 353.607,88

#### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%  
Estimativa pela: Moda

# Testes de Aderência

Modelo :





## Equação Regressão

Modelo :

Equação Regressão:

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário} = & \\ & -7,600915629\text{E-}005 \\ & +0,0001800366497 \cdot \text{Tipologia / Semelhança} \\ & +2,093997536\text{E-}013 \cdot \text{Área do Terreno} \end{aligned}$$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef. Equação	Transf.	Relac.
Tipologia / Semelhança *	1,0000	2,73	+0,000180037	x	63,15
Área do Terreno	864787262,9309	17,74	+2,094E-013	x <sup>2</sup>	68,80
Valor Unitário	0,0003	T-Indep	-7,60092E-005	1/x <sup>2</sup>	



# Análise de Sensibilidade

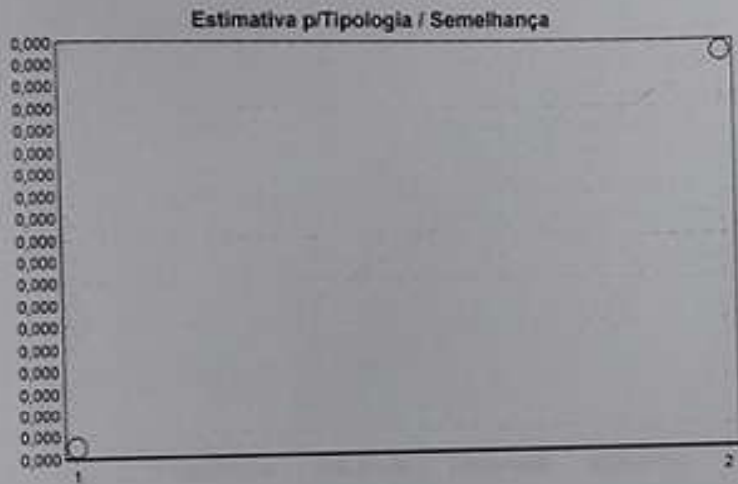
Modelo :

Variável: Tipologia / Semelhança

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 0,000285114 a 0,00046515



# Análise de Sensibilidade

## Modelo :

Variável: Área do Terreno

Amplitude: de 2,86219E+006 a 9,37024E+009

Valor Médio: 5,64787E+008

Valores Calculados: de 0,000104627 a 0,00206615

