

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP

**Processo nº 1041787-41.2014.8.26.0506**

**MARILEIA T. DE CAMARGO CECCHINI**, Perita Judicial nomeada na **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A e Manati Empreendimentos e Participações S.A.** contra **FLSJ Brinquedos e Games Ltda. – ME e Outros**, tendo elaborado seu laudo pericial, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. requerer sua juntada e o levantamento dos honorários periciais, conforme MLE anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 23 de junho de 2021.

Marileia T. de Camargo Cecchini

Perita Judicial

Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng<sup>o</sup> Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial

CREA 060.112.293-5

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo (padrão CNJ): 1041787-41.2014.8.26.0506****Nome do beneficiário do levantamento: Marileia Terezinha de Camargo  
Cecchini****CPF/CNPJ: 046.710.328-30****Tipo de Beneficiário:** Parte Advogado – OAB/\_\_\_ nº \_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_ Terceiro**Tipo de levantamento:**  Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 1160****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.000,00 – fls. 1161****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil\* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos\* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.**\*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Marileia Terezinha de Camargo Cecchini

CPF/CNPJ do titular da conta: 046.710.328-30

Banco: Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 6558-7

Conta nº: 616-5

Tipo de Conta:  Corrente  Poupança**Observações:**

Fl. 3

## **LAUDOPERICIAL**

JUSTIÇA ESTADUAL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP.

CARTÓRIO DO QUARTO OFÍCIO CÍVEL

**PROCESSO: 1041787-41.2014.8.26.0506**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

REQUERENTES: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A E MANATI  
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

REQUERIDOS: FLSJ BRINQUEDOS E GAMES LTDA. – ME, VALMIR SÃO JOÃO,  
REGIANEMINGATE LUJAN SÃO JOÃO, HELENA ZIGMAS SÃO JOÃO E GLAUCIA  
BALDERI

## **INDICE**

- 1. Objetivo*
- 2. Critério da Avaliação*
- 3. Localização*
- 4. Condições de Infraestrutura Urbana*
- 5. Descrição dos Imóveis*
- 6. Metodologia*
- 7. Avaliação dos Imóveis*
- 8. Conclusão*
- 9. Termo de Encerramento*

Anexos:

Anexo 01 – Pesquisa e Tratamento de Dados

Anexo 02 – Levantamento Fotográfico

Anexo 03 – ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

## 1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a apuração do valor de mercado atual de dois imóveis situados nesta cidade, conforme a seguir:

- Matrícula nº 57.871 - Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – Apartamento 01, Edifício Nila, sito à Rua do Professor nº 1019, Jardim Irajá;
- Matrícula nº 101.082 - do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - Unidade Residencial Autônoma nº UR 29 do Condomínio Residencial Santa Ângela, com frente para a Alameda 01, Distrito de Bonfim Paulista.

## 2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Segundo o texto base da NBR 14.653 da ABNT, a definição de Valor de Mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”:

Para a identificação do Valor de Mercado, a metodologia avaliatória compõe-se em três métodos básicos:

- Método comparativo direto de dados de mercado – identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra;
- Método involutivo – identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto;
- Método evolutivo – identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Em nosso trabalho devido à possibilidade de se obter uma base de dados composta por imóveis semelhantes aos avaliandos, utilizaremos o Método Comparativo Direto. Para edificações e benfeitorias civis utilizar-se-á o trabalho “Edificações – Valores de Venda” e, para depreciação será usado o Método do Valor Decrescente.

### *2.1. Definições*

A seguir apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, segundo o novo texto base da NBR 14.653 da ABNT.

*“Amostra”: conjunto de dados de mercado representativos de uma população*

*“Bem”: coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio*

*“Benfeitoria”: resultado da obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.*

*“Custo” – total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.*

*“Custo de reedição”: custo de produção, descontada a depreciação, tendo em vista o estado em que se encontra o bem.*

*“Custo direto de produção”: gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem*

*“Custo de reprodução: gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação”.*

*“Custo de substituição: Custo de reedição de um bem com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando”*

*“Depreciação”: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado e qualidade ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação e obsolescência.*

*“Fator de comercialização”: razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).*

*“Homogeneização”: tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e o bem avaliando.*

Fl. 6

*“Imóvel”*: bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

*“Modelo”*: representação técnica da realidade

*“Modelo da regressão”*: modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

*“Nível de significância”*: probabilidade de rejeitar a hipótese nula quando ela for verdadeira

*“Pesquisa”*: conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

*“Preço”*: quantia pela qual se efetua, ou se propões efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

*“Tratamento de dados”*: aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

*“Vistoria”*: constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

## 2.2. Metodologia Avaliatória

A metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

### Método Comparativo de Dados de Mercado

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de precisão e fundamentação da NBR 14.653. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Fl. 7

Serão igualmente consideradas as abordagens elaboradas por comitês do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), que visam à atualização e aperfeiçoamento daquelas normas, das quais se destacam:

#### Das depreciações das benfeitorias

Para depreciação das benfeitorias do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, utilizamos o Método do Valor Decrescente.

#### Condições Limitantes

Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como nos critérios do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e na legislação vigente, baseando-se:

- a) Levantamento de campo efetuado pela signatária;
- b) Na vistoria das edificações;
- c) Na pesquisa imobiliária realizada no entorno dos imóveis, abrangendo imóveis comparáveis aos avaliandos e, considerando os fatores influenciáveis para os valores unitários de apartamentos;
- d) Custos de edificações publicados.

#### Direito de propriedade

- a) Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o patrimônio foi feita;
- b) Para fins de valoração, os imóveis avaliandos foram considerados livre de ônus, gravames e restrições;

#### Data base

A data base na qual as conclusões e opiniões foram expressas neste laudo, está indicada no item “Conclusão”. A perita não assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

#### Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 20/04/2021 e, como a data da vistoria difere da data da avaliação, não assumimos responsabilidade por alterações das condições gerais dos imóveis, salvo quando descrito neste trabalho.

### **3. LOCALIZAÇÃO**

3.1 - Matrícula nº 57.871 - Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – Apartamento 01, Edifício Nila

Localiza-se à Rua do Professor nº 1019, Jardim Irajá, na quadra completada pelas Ruas Abrão Caixe, Thomaz Nogueira Gaia e Galileu Galilei, Jardim Irajá, onde predominam edifícios de apartamentos de padrão médio e alto, comércio e estabelecimentos de prestação de serviços.

3.2 - Matrícula nº 101.082 - do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - Unidade Residencial Autônoma nº UR 29

Localiza-se na via interna denominada Alameda 01 do Condomínio Residencial Santa Ângela, situado à Avenida Ângelo Antonio Colafemina nº 350, Distrito de Bonfim Paulista, onde predominam residências de padrão médio superior e alto.

### **4. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA**

Os locais onde se situam os imóveis avaliados são dotados de pavimentação, possuindo ainda os seguintes serviços urbanos básicos:

- rede de distribuição de água e esgoto;
- rede de distribuição de energia elétrica;
- rede telefônica;
- coleta de lixo;
- transporte coletivo próximo.

### **5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

5.1 – Matrícula nº 57.871

Trata-se do apartamento nº 01 localizado no térreo ou 1º pavimento do Edifício Nila, objeto da Matrícula nº 57.871 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis

Fl. 9

de Ribeirão Preto, situado à Rua do Professor nº1019, possui área total de 107,945 m<sup>2</sup>, sendo 86,798 m<sup>2</sup> de área útil e 21,147 m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 25% no terreno e nas coisas comuns, cabendo-lhe uma vaga individual e determinada na garagem do edifício sob nº 01, confrontando pela frente com o pátio de estacionamento para veículos, o qual faz alinhamento da Rua do Professor, pelo lado direito com a divisa do lote nº 18 da quadra nº12 do Condomínio Itamarati, pelo lado esquerdo com áreas comuns do condomínio, na divisa com o lote nº 20 da quadra 12, do Condomínio Itamarati e pelos fundos parte com o hall de entrada do edifício, escadarias que dá acesso ao pavimento superior e com apartamento nº 02 do pavimento.

O Edifício Nila tem idade aparente de vinte cinco anos, padrão "médio sem elevador", possuindo nas áreas comuns hall de entrada.

O apartamento avaliando está em regular estado de conservação, podendo ser assim descrito:

- Sala de estar/jantar: piso cerâmico, portas de madeira e caixilhos em perfil metálico;
- Dormitórios (2): piso cerâmico, janela veneziana de alumínio, armário e porta de madeira;
- Banheiro social: piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico até o teto, lavatório de granito sobre armário de madeira, vaso sanitário, caixilhos de alumínio, box de vidro temperado e porta de madeira;
- Suíte: piso cerâmico, janela veneziana de alumínio, armário e porta de madeira;
- Banheiro da suíte: piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico até o teto, lavatório de granito sobre armário de madeira, vaso sanitário, caixilhos de alumínio, box de vidro temperado e porta de madeira;
- Cozinha: piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico até o teto, pia de granito sobre armário de madeira, armário de madeira e caixilhos metálicos;
- Área de serviços/quintal: piso cerâmico, muro de alvenaria, paredes com revestimento cerâmico até o teto e tanque de inox;
- Despensa: piso cerâmico, paredes com revestimento cerâmico até o teto e porta de madeira;
- Sacada: piso cerâmico, caixilhos metálicos com vidro, mureta de alvenaria e soleira de granito.

## 5.2 – Matrícula nº 101.082

### 5.2.1 Terreno

Trata-se de um terreno urbano, constituído pela UR 29 da quadra “A”, do Condomínio Residencial Santa Ângela, medindo 12,50 m de frente para a Alameda 01, 25,00 metros do lado direito confrontando com a unidade residencial autônoma UR nº 30, 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com a unidade residencial autônoma UR nº 28 e 12,50 metros nos fundos, onde confronta com a Avenida Projetada, com área de 312,50 m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 Benfeitorias

Sobre o lote acima descrito foi edificado uma unidade residencial autônoma UR nº 29, com área privativa de construção de 151,80 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a área comum de 7,0640 m<sup>2</sup>, dentro da párea comum de terreno de 213,0416 m<sup>2</sup>, encerrando uma área total de 525,5416 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 1,0859% do terreno e das coisas comuns, construído de alvenaria, forro de laje, pintada com tinta látex, cobertura de telhas cerâmicas, assim descrito:

- Recuo frontal: piso em grama/placas de concreto
- Garagem: piso cerâmico e pérgolas de concreto;
- Lavabo: piso cerâmico, barra de azulejos, vaso sanitário, lavatório de granito, porta de madeira e caixilhos metálicos;
- Circulação interna: piso cerâmico e porta de madeira;
- Cozinha: piso cerâmico, azulejos até o teto, pia e bancada de granito sobre armário de madeira, porta e armário de madeira e janela de perfil metálico;
- Área de serviços: piso cerâmico, revestimento de azulejos, tanque de louça, cobertura de policarbonato, porta e portão de perfil metálico;
- Sala de tv/jantar: piso cerâmico, janelas e portas de perfil metálico;
- Escritório: piso cerâmico e porta de madeira;
- Dois dormitórios e uma suíte: piso cerâmico, janela veneziana de perfil metálico e porta de madeira;
- Banheiro da suíte / Banheiro social: piso cerâmico, azulejos até o teto, vaso sanitário e lavatório de granito sobre armário de madeira, box de vidro temperado, porta de madeira e caixilho de perfil metálico;

Fl. 11

- Varanda: piso cerâmico;
- Circulação externa (02): piso cerâmico e muro de alvenaria;
- Área de lazer: piso cerâmico, armário de madeira, balcão de granito, forro de madeira, churrasqueira e bancada de granito sobre armário de madeira;
- Hall: piso cerâmico;
- Banheiro de empregada: piso cerâmico, azulejos até o teto, vaso sanitário, lavatório de granito sobre armário de madeira, porta e caixilho de perfil metálico;
- Despensa: piso cerâmico, porta e caixilho de perfil metálico.

A edificação descrita possui quinze anos, padrão construtivo "Médio +" e está em bom estado de conservação.

## 6. METODOLOGIA

A presente avaliação será norteadada pelo Método Comparativo Direto, com base em pesquisa de vendas e ofertas de imóveis semelhantes aos avaliandos.

*Método: Comparativo de Dados do Mercado* – permite obter o valor do imóvel através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

*Justificativa da utilização do método acima*

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

*Condições de Homogeneização*

Como não há identidade absoluta entre os avaliandos e os elementos pesquisados, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.

Os elementos coletados em pesquisa foram estudados através de Tratamento de Fatores, através do software Infer32, específico para Engenharia de Avaliações (vide Anexo 01), respeitando-se as instruções e condições impostas na NBR 14.653 e Normas para Avaliação de IBAPE/SP.

## 7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1 – Matrícula 57.871 – Apartamento 01, Edifício Nila - Rua do Professor nº 1019, Jardim Irajá;

Estima-se Valor Unitário Médio = R\$ 3.287,29 / m<sup>2</sup>

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo : R\$ 3.070,74 / m<sup>2</sup>

Máximo : R\$ 3.503,85 / m

$Vi = R\$ 3.287,29 / m^2 \times 86,798 m^2 = R\$ 285.503,79$  que arredondamos para (\*)

**Vi = R\$ 285.500,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)**

(\*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

7.2 – Matrícula 101.082 - Unidade Residencial Autônoma nº UR 29 do Condomínio Residencial Santa Ângela

Estima-se Valor Unitário Médio = R\$ 3.387,33 / m<sup>2</sup>

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo : R\$ 3.134,64 / m<sup>2</sup>

Máximo : R\$ 3.640,02 / m

$Vi = R\$ 3.387,33 / m^2 \times 198,86 m^2 = R\$ 673.604,44$  que arredondamos para (\*)

**Vi = R\$ 676.600,00 (Seiscentos e Setenta e Seis Mil e Seiscentos Reais)**

(\*) Arredondamento menor que 1%, previsto no item 7.7.1.a da NBR 14.653-1.

Fl. 13

DIAGNÓSTICO DO MERCADO - Embora não tenhamos dados oficiais do mercado imobiliário da cidade de Ribeirão Preto, a venda de imóveis análogos aos avaliados, considerando o tipo de imóvel e o grande número de ofertas disponíveis, se mostra com média liquidez com prazo médio de venda estimado é entre dezoito e vinte e quatro meses.

GRAU DE PRECISÃO II – vide Anexo 01

## 8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, os valores de mercado dos imóveis avaliados, válidos para a data base de junho/2021, são:

Matrícula nº 57.871 - Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto  
Apartamento 01, Edifício Nila, sito à Rua do Professor nº 1019, Jardim Irajá  
**Vi = R\$ 285.500,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)**

Matrícula nº 101.082 - do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto  
Unidade Residencial Autônoma nº UR 29 do Condomínio Residencial Santa Ângela sito  
à Avenida Ângelo Antonio Colafemina nº 350, Distrito de Bonfim Paulista.  
**Vi = R\$ 676.600,00 (Seiscentos e Setenta e Seis Mil e Seiscentos Reais)**

### Observações:

- Os valores acima representam os valores de mercado dos bens, para a finalidade que se destina, e para a data base do laudo.
- Não foi averiguada a situação dominial do imóvel.
- No Item 1 encontra-se relatada a finalidade e objetivo das avaliações.
- A fundamentação metodológica e critérios de avaliação encontram-se no capítulo 2 deste laudo.
-

## **9. TERMO DE ENCERRAMENTO**

O presente laudo de avaliação é composto por 14 (catorze) laudas digitadas e numeradas.

Seguem em anexo:

Anexo 01 – Pesquisa e Tratamento de Dados

Anexo 02 – Levantamento Fotográfico

Anexo 03 – ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

Ribeirão Preto, 23 de junho de 2021.

Marileia T. de Camargo Cecchini

Perita Judicial

Pós graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng<sup>a</sup> Civil e Tecnóloga em Manutenção Industrial

CREA 060.112.293-5

**Anexo 01**  
**Pesquisa e Tratamento de Dados**  
**(Homogeneização por Fatores)**

Fl. 2

**PESQUISA MATRÍCULA 57.871**1 -  Oferta  Venda

Local: Rua Eugênio Rocha Filho nº 160 - Jd Irajá

Preço: R\$ 200.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 50,00 m<sup>2</sup> Idade: 10 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,167

Est.: b Kd = 0,941 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,746

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.724,78 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-para-venda-no-jardim-iraja-ao-ado-do-parque-rya-1-dormitorio-completo-armar-813915619>

Anunciante: Larraz Imóveis

Fone: (16) 99174-4723

Código: 813915619

FF: 0,9

Via:

IL: 712,17

Distância: m

Dormitórios: 1

Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 3.600,00 / m<sup>2</sup>2 -  Oferta  Venda

Local: Rua Heitor Chiarello nº 480 - Jd Irajá

Preço: R\$ 290.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 97,00 m<sup>2</sup> Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Est.: b Kd = 0,941 Padrão Const: Médio c/ elevador CC = 1,926

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 3.005,68 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-97-m-por-r-290-000-jardim-iraja-ribeirao-pret-623225859>

Anunciante: PGI Imóveis

Fone: (16) 99236-4016

Código: 623225859

FF: 0,9

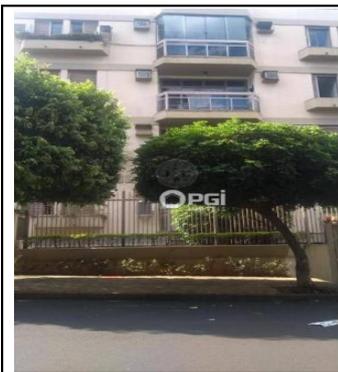
Via:

IL: 712,17

Distância: m

Dormitórios: 3

Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 2.690,72 / m<sup>2</sup>

Fl. 3

3-  Oferta  Venda

Local: Rua Abrão Caixe nº 116 - Jd Irajá

Preço: R\$ 370.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 103,00 m<sup>2</sup> Idade: 30 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,500

Est.: b Kd = 0,700 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,746

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.026,93 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/itamaraty-apartamento-a-venda-no-bairro-condominio-itamaraty-ribeirao-preto-598769896>

Anunciante: Faleiros Imóveis

Fone: (16) 99333-9510

Código: 598769896 FF: 0,9 Via: IL: 656,01

Distância: m Dormitórios: 3 Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 3.233,01 / m<sup>2</sup>4-  Oferta  Venda

Local: Rua Galilei Galilei nº 771 - Residencial Itamarati - Jd Irajá

Preço: R\$ 400.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 87,00 m<sup>2</sup> Idade: 25 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,417

Est.: c Kd = 0,750 Padrão Const: Médio c/ elevador CC = 1,926

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.395,60 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/vende-se-apartamento-no-jardim-iraja-ribeirao-preto-692374180>

Anunciante: Machjr

Fone: (16) 99284-6969

Código: 692374180 / AP00012 FF: 0,9 Via: IL: 712,17

Distância: m Dormitórios: 3 Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 4.137,93 / m<sup>2</sup>

Fl. 4

5-  Oferta  Venda

Local: Rua Heitor Chiarello, 935 - jd Irajá

Preço: R\$ 350.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 115,00 m<sup>2</sup> Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Est.: c Kd = 0,810 Padrão Const: Médio c/ elevador CC = 1,926

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.587,25 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-jardim-iraja-900478393>

Anunciante: Brioni Imóveis

Fone: (16) 3329-9777

Código: 900478393 / AP1534

FF: 0,9

Via:

IL: 956,7

Distância: m

Dormitórios: 3

Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 2.739,13 / m<sup>2</sup>6-  Oferta  Venda

Local: Rua Dr. Paulo Tinoco, 935 - Cond. Blue Paradise - Jd Irajá

Preço: R\$ 340.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 72,00 m<sup>2</sup> Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Est.: b Kd = 0,892 Padrão Const: médio c/ elevador CC = 1,926

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.849,17 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/ribeirao-preto-apartamento-jardim-iraja-901872386>

Anunciante: Chaves Imóveis

Fone: (16) 3610-6573

Código: 901872386 / V5186

FF: 0,9

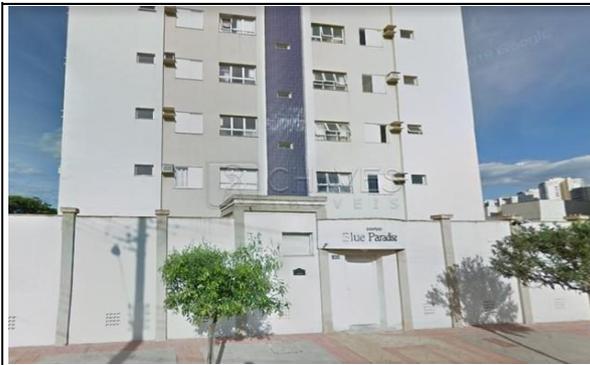
Via:

IL: 527,45

Distância: m

Dormitórios: 2

Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 4.250,00 / m<sup>2</sup>

Fl. 5

7 -  Oferta  Venda

Local: Rua Salvador Cosso, 749 - Ed. Laurinda Maria - Jd. Irajá

Preço: R\$ 330.000,00 Data: A. ter = m<sup>2</sup>A. Constr: 96,00 m<sup>2</sup> Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Est.: b Kd = 0,904 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,746

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.617,64 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/ribeirao-preto-apartamento-jardim-iraja-901870123>

Anunciante: Chaves Imóveis

Fone: (16) 3610-6573

Código: 901870123 / V5197 FF: 0,9 Via: IL: 712,17

Distância: m Dormitórios: 3 Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 3.093,75 / m<sup>2</sup>8 -  Oferta  Venda

Local: Rua Heitor Chiarello nº 179 - Edifício Senna - Jd Irajá

Preço: R\$ 292.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 93,58 m<sup>2</sup> Idade: 20 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,333

Est.: c Kd = 0,780 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,746

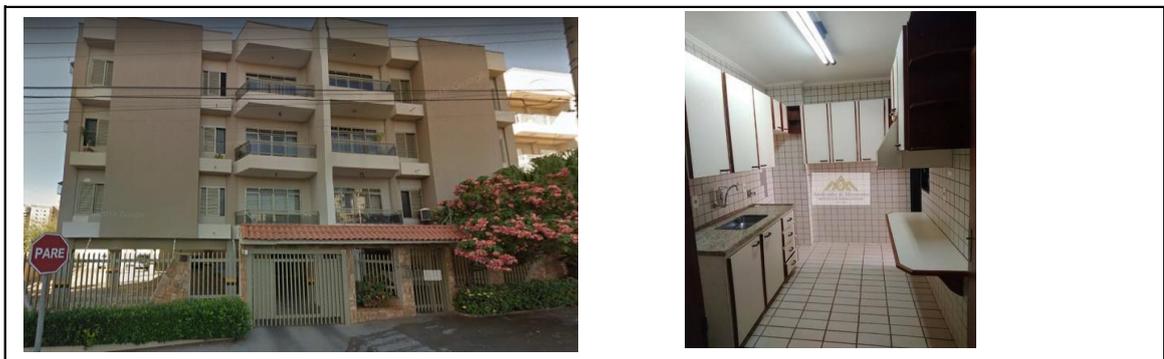
CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.258,58 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-93-m-por-r-292-000-00-jardim-iraja-ribeirao-p-770519064>

Anunciante: Andrade &amp; Menezes Negócios Imobiliários

Fone: (16) 99606-2702

Código: 770519064 / AP3689 FF: 0,9 Via: IL: 525,42

Distância: m Dormitórios: 3 Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 2.808,29 / m<sup>2</sup>

Fl. 6

9-  Oferta  Venda

Local: Rua Salvador Cosso, 770 - Ed. Maria Amélia - Jd Irajá

Preço: R\$ 398.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 110,00 m<sup>2</sup> Idade: 10 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,167

Est.: b Kd = 0,920 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,746

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.663,97 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-iraja-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-110m2-venda-RS398000-id-2514697539/>

Anunciante: Flavio &amp; Mazotto Imóveis

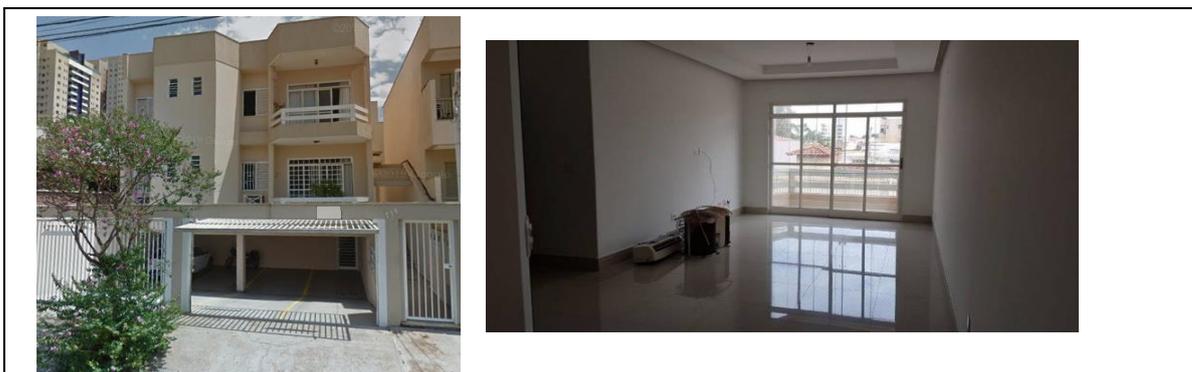
Fone: (16) 99266-6354

Código: 63535 FF: 0,9

Via: IL: 712,17

Distância: m Dormitórios: 3

Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 3.256,36 / m<sup>2</sup>10-  Oferta  Venda

Local: Rua Thomaz Nogueira Gaya nº 1645 - Edifício Star - Jd Irajá

Preço: R\$ 350.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 103,78 m<sup>2</sup> Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: c Kd = 0,860 Padrão Const: médio s/ elevador CC = 1,746

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.490,23 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-jardim-iraja-ribeirao-preto-direto-com-proprietario/863850711218682671>

Anunciante: Milton

Fone: (16) não consta

Código: FF: 0,9

Via: IL: 712,17

Distância: m Dormitórios: 3

Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 3.035,27 / m<sup>2</sup>

Fl. 7

11 -  Oferta  Venda

Local: Rua Dr José Guimarães nº 419 - Jd Irajá

Preço: R\$ 210.000,00 Data: jun/21 A. ter = 0 m<sup>2</sup>A. Constr: 57,00 m<sup>2</sup> Idade: 5 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,083

Est.: b Kd = 0,965 Padrão Const: Médio s/ elevador CC = 1,746

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.794,27 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://www.andradeemenezes.com.br/imovel/apartamento-de-57-m-na-rua-doutor-jose-guimaraes-jardim-iraja-ribeirao-preto-sp-a-venda-por-210000/AP0704-FC3>

Anunciante: Andrade &amp; Menezes Negócios Imobiliários Fone: (16) 36365-6858

Código: AP0704-FC3 FF: 0,9 Via: IL: 712,17

Distância: m Dormitórios: 1 Vagas: 1

Valor Unit: R\$ 3.315,79 / m<sup>2</sup>

Avaliando:

Rua do Professor nº 1019 - Jd Irajá

A C: 86,80 m<sup>2</sup> Est.: c Kd: 0,75

Idade: 25 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,417

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.171,71 / m<sup>2</sup>

Dormitórios: 3 Vagas: 1

IL: 789,64 Padrão: Médio s/ elevador CC: 1,746

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área útil	CUB Depr	IL	Vagas
1	3.600,00	50,00	2.724,78	712,17	1
2	2.690,72	97,00	3.005,68	712,17	1
3	3.233,01	103,00	2.026,93	656,01	1
4	4.137,93	87,00	2.395,60	712,17	1
5	2.739,13	115,00	2.587,25	956,70	1
6	4.250,00	72,00	2.849,17	527,45	2
7	3.093,75	96,00	2.617,64	712,17	1
8	2.808,29	93,58	2.258,58	525,42	2
9	3.256,36	110,00	2.663,97	712,17	2
10	3.035,24	103,78	2.490,23	712,17	1
11	3.315,79	57,00	2.794,27	712,17	1

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau II, os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 2,00. O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00. Todas as amostragens estão dentro deste limite.

### Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

- Valor Unitário: (R\$ / m<sup>2</sup>).

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Área útil : m<sup>2</sup>.
- CUB Depreciado – considerando o padrão construtivo, conforme “Avaliações - Valores de Venda” do IBAPE/SP e depreciação conforme Ross-Heidecke, computando idade, vida útil e estado de conservação
- IL – Índice Local, de acordo com a PGV – Planta Genérica de Valores do Município
- Vagas – nº de vagas de garagem

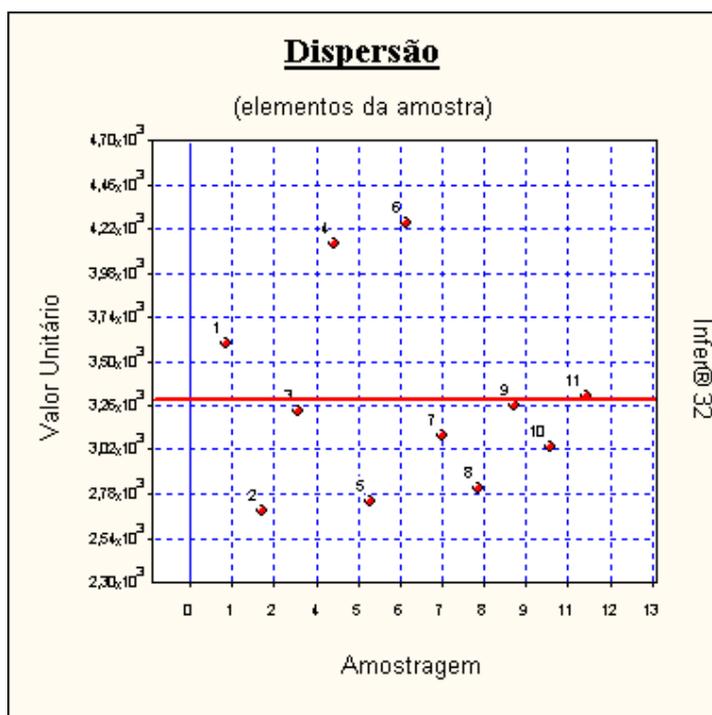
### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 11  
 Nº de graus de liberdade : 10

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
<b>Valor Unitário</b>	3287,29	523,42	15,92%

**Número mínimo de amostragens : 5.**

### Dispersão em Torno da Média



## Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3,60x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	312,70	5,97x10 <sup>-1</sup>	6,26x10 <sup>-1</sup>	9,77x10 <sup>4</sup>
2	2,69x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	-596,57	-1,13	-1,19	3,55x10 <sup>5</sup>
3	3,23x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	-54,28	-1,03x10 <sup>-1</sup>	-1,08x10 <sup>-1</sup>	2,94x10 <sup>3</sup>
4	4,13x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	850,63	1,62	1,70	7,23x10 <sup>5</sup>
5	2,73x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	-548,16	-1,04	-1,09	3,00x10 <sup>5</sup>
6	4,25x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	962,70	1,83	1,92	9,26x10 <sup>5</sup>
7	3,09x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	-193,54	-3,69x10 <sup>-1</sup>	-3,87x10 <sup>-1</sup>	3,74x10 <sup>4</sup>
8	2,80x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	-479,00	-9,15x10 <sup>-1</sup>	-9,59x10 <sup>-1</sup>	2,29x10 <sup>5</sup>
9	3,25x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	-30,93	-5,90x10 <sup>-2</sup>	-6,19x10 <sup>-2</sup>	956,83
10	3,03x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	-252,05	-4,81x10 <sup>-1</sup>	-5,05x10 <sup>-1</sup>	6,35x10 <sup>4</sup>
11	3,31x10 <sup>3</sup>	3,28x10 <sup>3</sup>	28,49	5,44x10 <sup>-2</sup>	5,71x10 <sup>-2</sup>	812,09

## Estatísticas Gerais

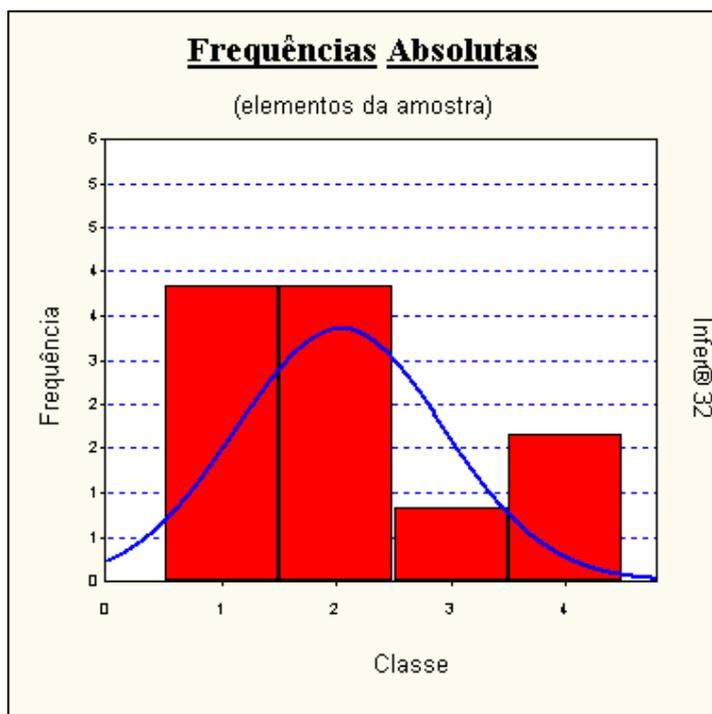
Número de elementos ..... : 11  
Graus de liberdade ..... : 10  
Valor médio ..... : 3,28x10<sup>3</sup>  
Mediana ..... : 3,22x10<sup>3</sup>  
Moda ..... : 3,08x10<sup>3</sup>  
Variância ..... : 2,49x10<sup>5</sup>  
Desvio padrão ..... : 499,06  
Desvio médio ..... : 391,73  
Variância (não tendenciosa) ..... : 2,73x10<sup>5</sup>  
Desvio padrão (não tend.) ..... : 523,42  
Coef. de variação ..... : 15,92%  
Valor mínimo ..... : 2,69x10<sup>3</sup>  
Valor máximo ..... : 4,25x10<sup>3</sup>  
Amplitude ..... : 1,55x10<sup>3</sup>  
Número de classes ..... : 4  
Intervalo de classes ..... : 389,82

*Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 2*

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	2,69x10 <sup>3</sup>	3,08x10 <sup>3</sup>	4	36,36	2,81x10 <sup>3</sup>
2	3,08x10 <sup>3</sup>	3,47x10 <sup>3</sup>	4	36,36	3,22x10 <sup>3</sup>
3	3,47x10 <sup>3</sup>	3,86x10 <sup>3</sup>	1	9,09	3,60x10 <sup>3</sup>
4	3,86x10 <sup>3</sup>	4,25x10 <sup>3</sup>	2	18,18	4,19x10 <sup>3</sup>

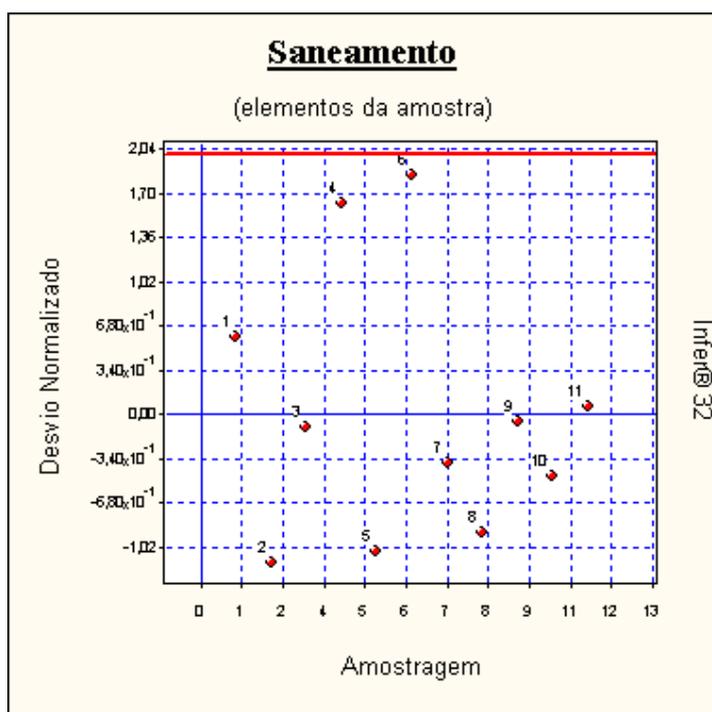
## Histograma



### Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento :  
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.  
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

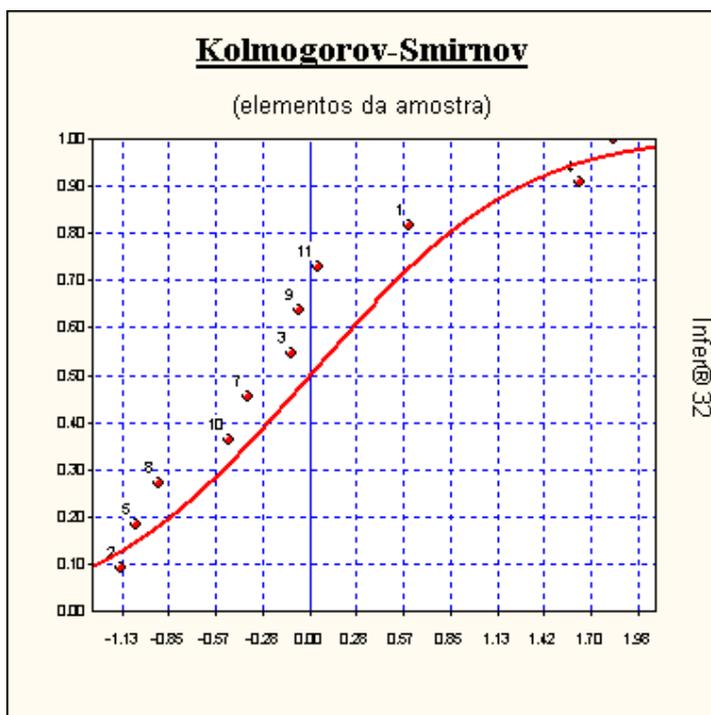
### Gráfico de Representação do Saneamento



**Distribuição dos Desvios Normalizados**

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	63,64 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

**Gráfico de Kolmogorov-Smirnov**



**Teste de Sequências/Sinais**

Número de elementos positivos .. : 4  
 Número de elementos negativos . : 7  
 Número de sequências ..... : 7  
 Média da distribuição de sinais .... : 5,5  
 Desvio padrão ..... : 1,658

**Teste de Sequências**  
 (desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : 0,9764  
 Limite superior . : 0,2835  
 Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

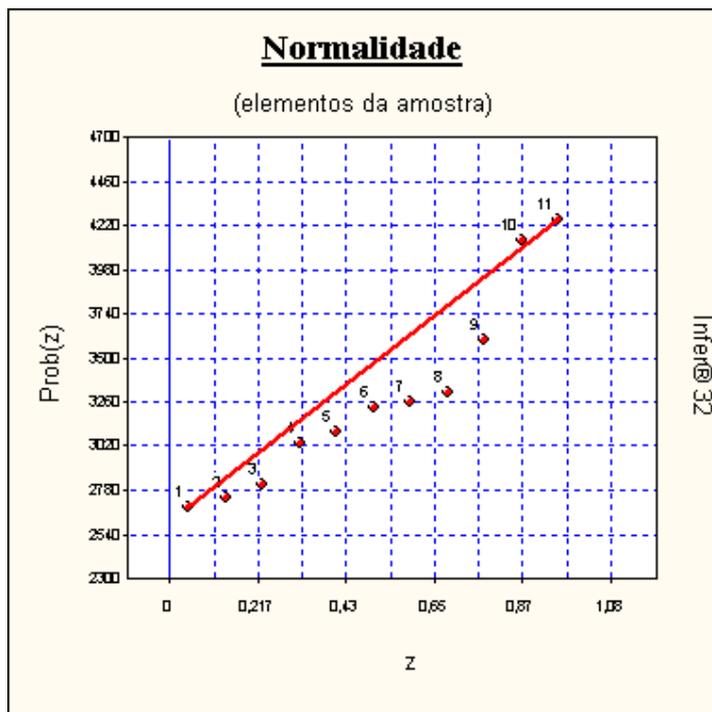
*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.*

**Teste de Sinais**  
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,9045  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

**Reta de Normalidade**



**Formação dos Valores**

Estima-se Valor Unitário = R\$ 3.287,29 / m<sup>2</sup>

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 3.070,74 / m<sup>2</sup>  
Máximo : R\$ 3.503,85 / m<sup>2</sup>

Fl. 13

**PESQUISA MATRÍCULA 101.082**1-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 855.000,00

Data: jun/21 A. ter = 326,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 287,00 m<sup>2</sup>

Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: b Kd = 0,875

Padrão Const: Médio +

CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup>CUB dep: R\$ 2.263,76 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/casa-de-condominio-a-venda-com-4-dormitorios-em-bonfim-paulista-ribeirao-preto-cod-64652-804775107>

Anunciante: Imobiliária Santa Maria Fiusa

Fone: (16) 3620-2000

Código: 804775107

FF: 0,9

Via:

Lazer: sim

Distância: m

Dormitórios: 4

Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 2.681,18 / m<sup>2</sup>2-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 810.000,00

Data: jun/21 A. ter = 468,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 210,00 m<sup>2</sup>

Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: b Kd = 0,875

Padrão Const: Médio +

CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup>CUB dep: R\$ 2.263,76 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/casa-terrea-em-condominio-4-dormitorios-suite-cozinha-planejada-portaria-24hs-lazer-899351883>

Anunciante: Santa Maria Tem Negócios Imobiliários

Fone: (16) 3620-2000

Código: 899351883

FF: 0,9

Via:

Lazer: sim

Distância: m

Dormitórios: 4

Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 3.471,43 / m<sup>2</sup>

Fl. 14

3-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 750.000,00 Data: A. ter = 250,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 199,00 m<sup>2</sup> Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: b Kd = 0,875 Padrão Const: Médio + CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.263,76 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/casa-terrea-em-condominio-3-dormitorios-suite-cozinha-planejada-portaria-24hs-lazer-897654963>

Anunciante: Santa Maria Tem Negócios Imobiliários Fone: (16) 3620-2000

Código: 897654963 FF: 0,9 Via: Lazer: Sim

Distância: m Dormitórios: 3 Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 3.391,96 / m<sup>2</sup>4-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 840.000,00 Data: jun/21 A. ter = 326,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 207,00 m<sup>2</sup> Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

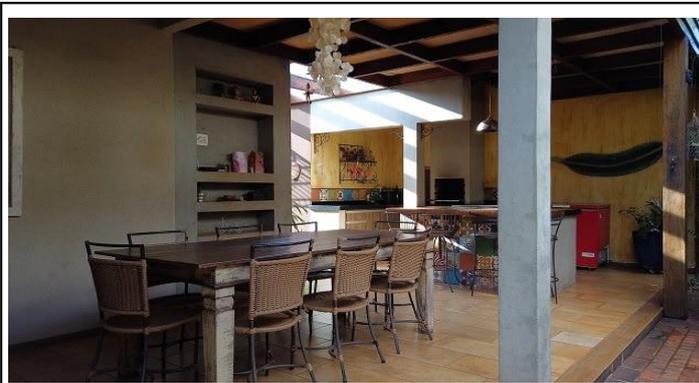
Est.: b Kd = 0,875 Padrão Const: Superior CC = 1,776

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.577,20 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/casa-condominio-santa-angela-805346492>

Anunciante: Imob. Log - Imobiliária Digital Fone: (16) 99606-4408

Código: 805346492 FF: 0,9 Via: Lazer: sim

Distância: m Dormitórios: 4 Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 3.652,17 / m<sup>2</sup>

Fl. 15

5-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 1.450.000,00 Data: jun/21 A. ter = 468,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 353,00 m<sup>2</sup> Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: b Kd = 0,875 Padrão Const: Superior CC = 1,776

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.577,20 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-condominio-santa-angela-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-353m2-venda-RS1400000-id-2522366675/>

Anunciante: 3D Empreendimentos Imobiliários

Fone: (16) 3602-5280

Código: 11HILNM

FF: 0,9

Via:

Lazer:

Distância: m Dormitórios: 4

Vagas: 3

Valor Unit: R\$ 3.696,88 / m<sup>2</sup>6-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 800.000,00 Data: jun/21 A. ter = 486,92 m<sup>2</sup>A. Constr: 202,00 m<sup>2</sup> Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: b Kd = 0,875 Padrão Const: Médio + CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.263,76 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://www.imobiliariapiramide.com.br/comprar/Bonfim-Paulista/Casa/Condominio/Con-Santa-Angela/181736>

Anunciante: Pyramid Imóveis

Fone: (16) 2111-8888

Código: 181736

FF: 0,9

Via:

Lazer:

Distância: m Dormitórios: 3

Vagas: 4

Valor Unit: R\$ 3.564,36 / m<sup>2</sup>

Fl. 16

7-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 750.000,00 Data: jun/21 A. ter = 493,12 m<sup>2</sup>A. Constr: 201,00 m<sup>2</sup> Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: b Kd = 0,875 Padrão Const: Médio + CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.263,76 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://www.imobiliariesarpaschoal.com.br/imovel/casa-em-condominio-para-comprar-no-bonfim-paulista-condominio-santa-ngela-em-ribeirao-preto-com-3-quartos->

Anunciante: Imobiliária César Paschoal

Fone: (16) 2101-0800

Código: CA024181

FF: 0,9

Via:

Lazer: sim

Distância: m

Dormitórios: 3

Vagas: 2

Valor Unit: R\$ 3.358,21 / m<sup>2</sup>8-  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Ângela

Preço: R\$ 580.000,00 Data: jun/21 A. ter = 496,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 215,00 m<sup>2</sup> Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

Est.: b Kd = 0,875 Padrão Const: Médio + CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.263,76 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://www.viahouseimoveis.com.br/imovel/casa-condominio-santa-angela-ribeirao-preto-sp/CA0115-VIA7?from=sale>

Anunciante: Via House Imóveis

Fone: (16) 3329-1008

Código: CA0115-VIA7

FF: 0,9

Via:

Lazer:

Distância: m

Dormitórios: 4

Vagas: 4

Valor Unit: R\$ 2.427,91 / m<sup>2</sup>

Fl. 17

9 -  Oferta  Venda

Local: Condomínio Santa Mônica

Preço: R\$ 1.650.000,00 Data: jun/21 A. ter = 550,00 m<sup>2</sup>A. Constr: 350,00 m<sup>2</sup> Idade: 10 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,167

Est.: b Kd = 0,920 Padrão Const: Médio + CC = 1,560

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.380,18 / m<sup>2</sup>Fonte: <https://santamariatem.com.br/imovel/7481>

Anunciante: Santa Maria Tem

Fone: (16) 3620-2000

Código: 7481

FF: 0,9

Via:

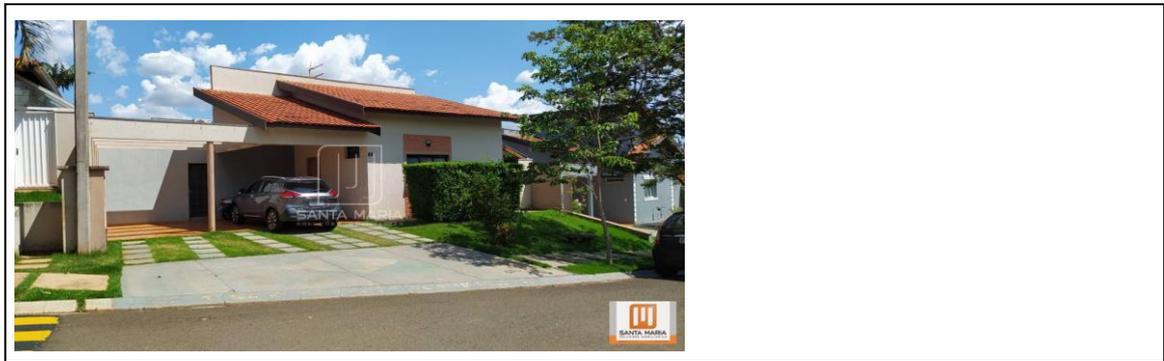
Lazer: sim

Distância:

m

Dormitórios: 5

Vagas: 6

Valor Unit: R\$ 4.242,86 / m<sup>2</sup>

Avaliando:

UR 29 - Condomínio Santa Ângela - Bonfim Paulista

A C: 198,86 m<sup>2</sup> Est.: b Kd: 0,875

Idade: 15 anos Vu = 60 anos i/Vu = 0,250

CUB = R\$ 1.658,43 / m<sup>2</sup> CUB dep: R\$ 2.263,76 / m<sup>2</sup>

Dormitórios: Vagas: 2

IL: Padrão: Médio + CC: 1,56

A C:

Principal: 151,80 m<sup>2</sup>Secundária: 47,06 m<sup>2</sup>Total: 198,86 m<sup>2</sup>Amostra

Nº Am.	Valor Unitário	Área Const	Área Ter	CUB Depr	Dormit	Vaga
1	2.681,18	287,00	326,00	2.263,76	4	2
2	3.471,43	210,00	468,00	2.263,76	4	2
3	3.391,00	199,00	250,00	2.263,73	3	2
4	3.652,17	207,00	326,00	2.577,20	4	2
5	3.696,88	353,00	468,00	2.577,20	4	3
6	3.564,36	202,00	486,92	2.263,76	3	4
7	3.358,21	201,00	493,12	2.263,76	3	2
8	2.427,91	215,00	496,00	2.263,76	4	4
9	4.242,86	350,00	550,00	2.380,18	5	6

*Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau II, os fatores individuais devem ficar entre 0,50 e 2,00. O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 1,00 e 1,00. Todas as amostragens estão dentro deste limite.*

### Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

- Valor Unitário

Valores e coeficientes de homogeneização :

- Área Construída
- Área Terreno
- CUB Depreciado – considerando o padrão construtivo, conforme “Avaliações - Valores de Venda” do IBAPE/SP e depreciação conforme Ross-Heidecke, computando idade, vida útil e estado de conservação
- Dormitórios
- Vagas de garagem

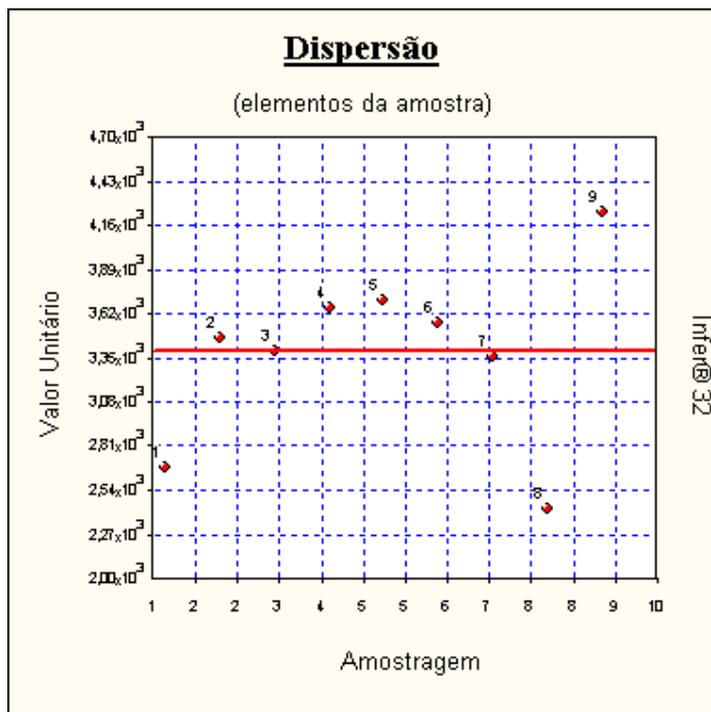
### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9  
Nº de graus de liberdade : 8

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário	3387,33	542,71	16,02%

*Número mínimo de amostragens : 5.*

### Dispersão em Torno da Média



**Tabela de Desvios**

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,68x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	-706,15	-1,30	-1,38	4,98x10 <sup>5</sup>
2	3,47x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	84,09	1,54x10 <sup>-1</sup>	1,64x10 <sup>-1</sup>	7,07x10 <sup>3</sup>
3	3,39x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	3,66	6,75x10 <sup>-3</sup>	7,16x10 <sup>-3</sup>	13,44
4	3,65x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	264,83	4,87x10 <sup>-1</sup>	5,17x10 <sup>-1</sup>	7,01x10 <sup>4</sup>
5	3,69x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	309,54	5,70x10 <sup>-1</sup>	6,04x10 <sup>-1</sup>	9,58x10 <sup>4</sup>
6	3,56x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	177,02	3,26x10 <sup>-1</sup>	3,45x10 <sup>-1</sup>	3,13x10 <sup>4</sup>
7	3,35x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	-29,12	-5,36x10 <sup>-2</sup>	-5,69x10 <sup>-2</sup>	848,16
8	2,42x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	-959,42	-1,76	-1,87	9,20x10 <sup>5</sup>
9	4,24x10 <sup>3</sup>	3,38x10 <sup>3</sup>	855,52	1,57	1,67	7,31x10 <sup>5</sup>

**Estatísticas Gerais**

- Número de elementos ..... : 9
- Graus de liberdade ..... : 8
- Valor médio ..... : 3,38x10<sup>3</sup>
- Mediana ..... : 3,52x10<sup>3</sup>
- Moda ..... : 3,58x10<sup>3</sup>
- Variância ..... : 2,61x10<sup>5</sup>
- Desvio padrão ..... : 511,67
- Desvio médio ..... : 376,60
- Variância (não tendenciosa) ..... : 2,94x10<sup>5</sup>
- Desvio padrão (não tend.) ..... : 542,71
- Coef. de variação ..... : 16,02%

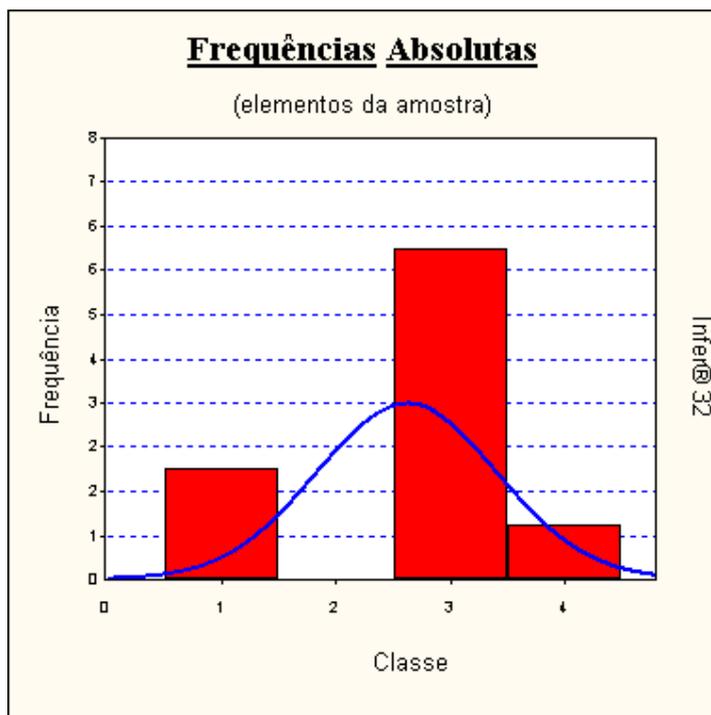
Valor mínimo ..... :  $2,42 \times 10^3$   
Valor máximo ..... :  $4,24 \times 10^3$   
Amplitude ..... :  $1,81 \times 10^3$   
Número de classes ..... : 4  
Intervalo de classes ..... : 453,73

*Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 2*

### Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$2,42 \times 10^3$	$2,88 \times 10^3$	2	22,22	$2,55 \times 10^3$
2	$2,88 \times 10^3$	$3,33 \times 10^3$	0	0,00	0,00
3	$3,33 \times 10^3$	$3,78 \times 10^3$	6	66,67	$3,52 \times 10^3$
4	$3,78 \times 10^3$	$4,24 \times 10^3$	1	11,11	$4,24 \times 10^3$

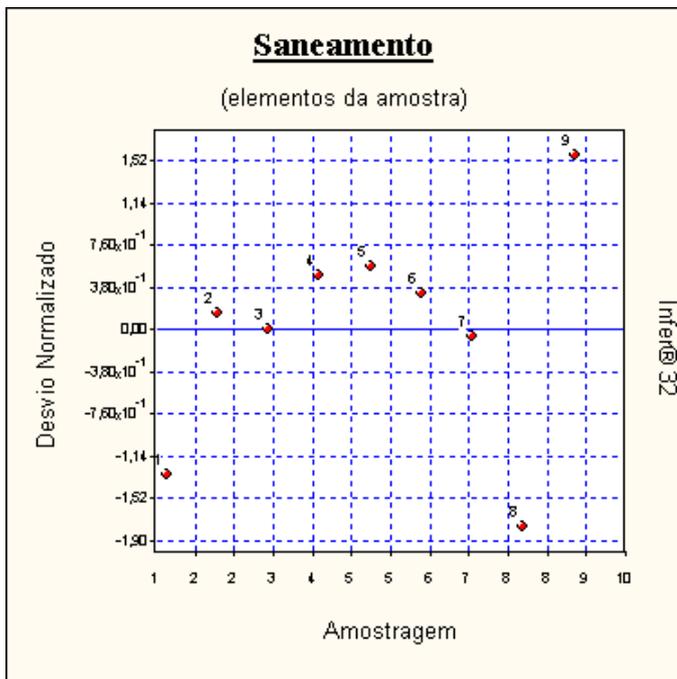
### Histograma



### Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento :  
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.  
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

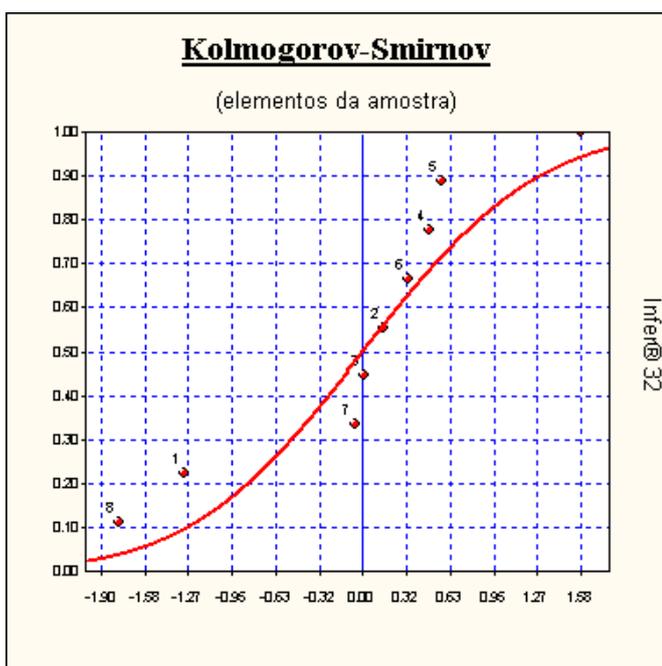
### Gráfico de Representação do Saneamento



### Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

### Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6  
Número de elementos negativos . : 3  
Número de sequências ..... : 4  
Média da distribuição de sinais .... : 4,5  
Desvio padrão ..... : 1,500

### Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -0,4082  
Limite superior . : -1,2247  
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.*

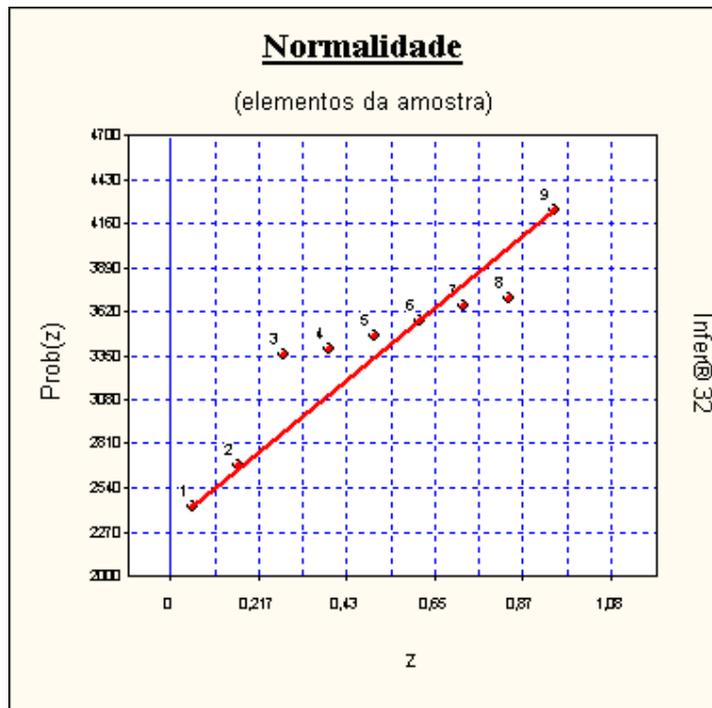
### Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 1,0000  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

### Reta de Normalidade



## Formação dos Valores

Estima-se Valor Unitário = R\$ 3.387,33 / m<sup>2</sup>

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$ 3.134,64 / m<sup>2</sup>

Máximo : R\$ 3.640,02 / m<sup>2</sup>

## **Anexo 02**

### **Levantamento Fotográfico**

**Matrícula nº 101082**



Fachada frontal



Recuo frontal

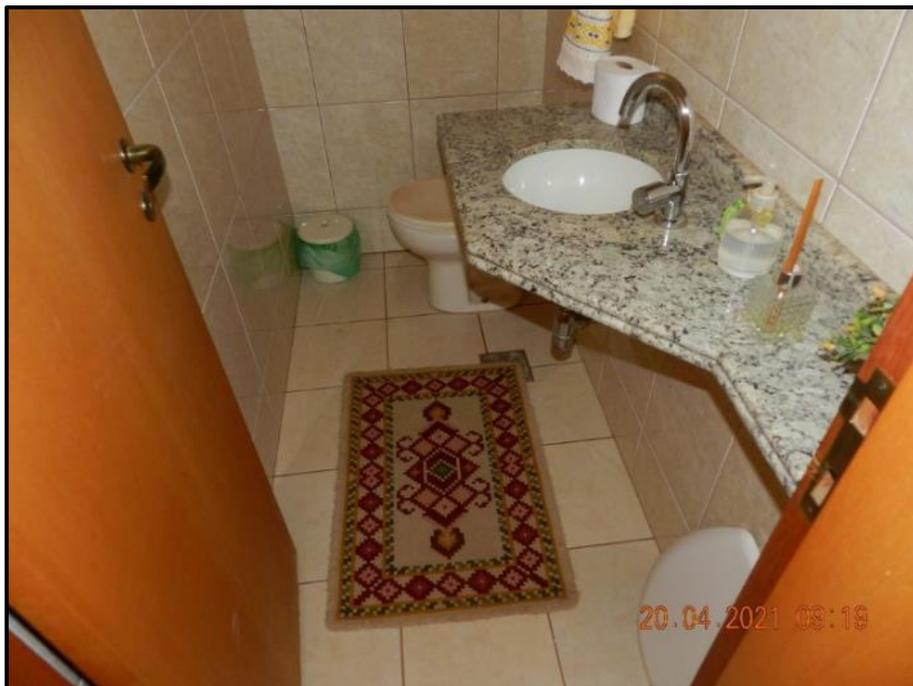


Detalhe da numeração predial



Garagem

Fl. 4

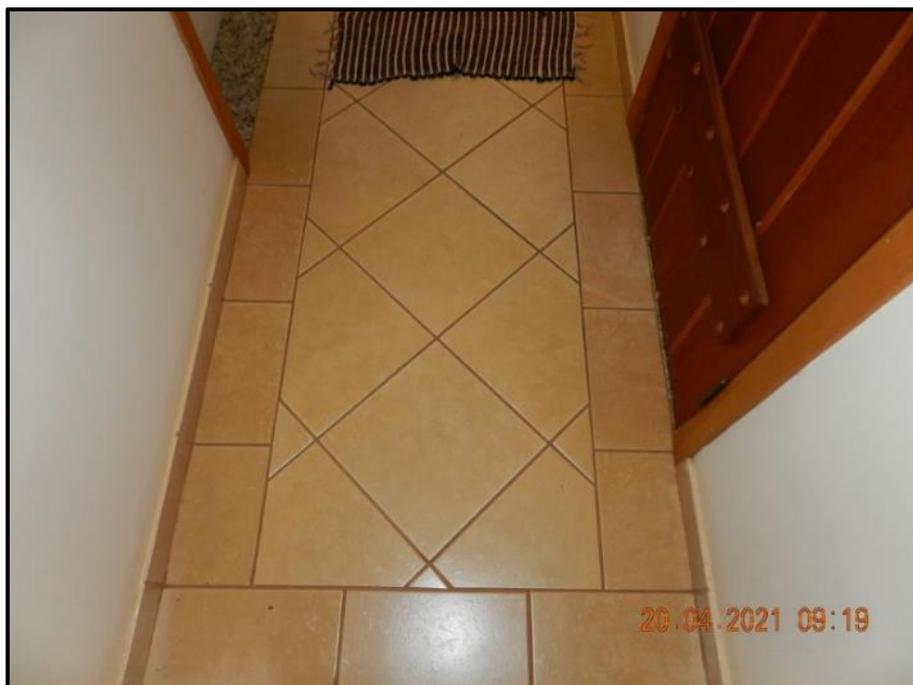


Lavabo



Lavabo

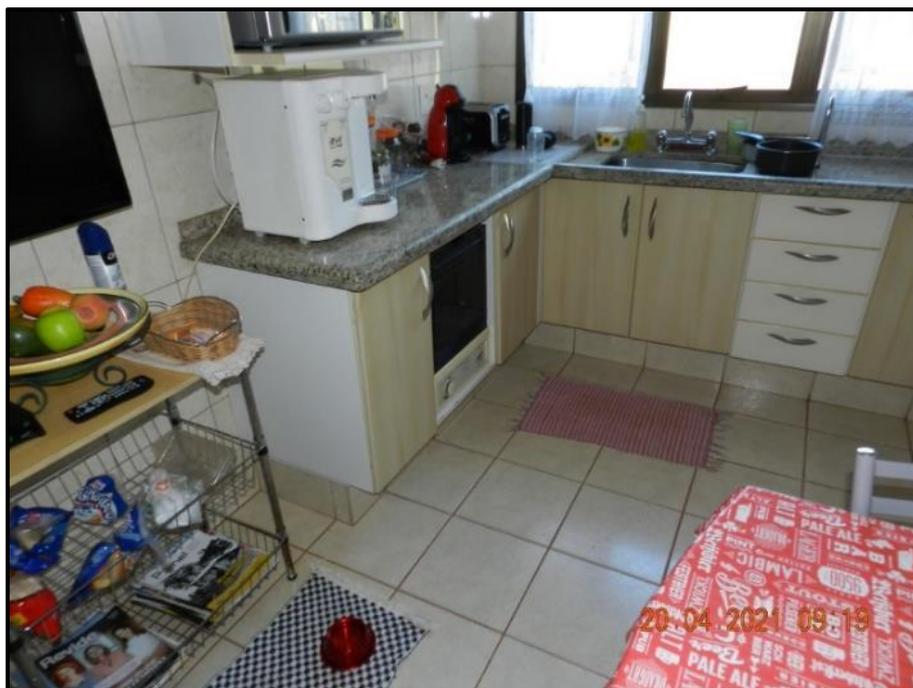
Fl. 5



Circulação interna



Circulação interna



Cozinha

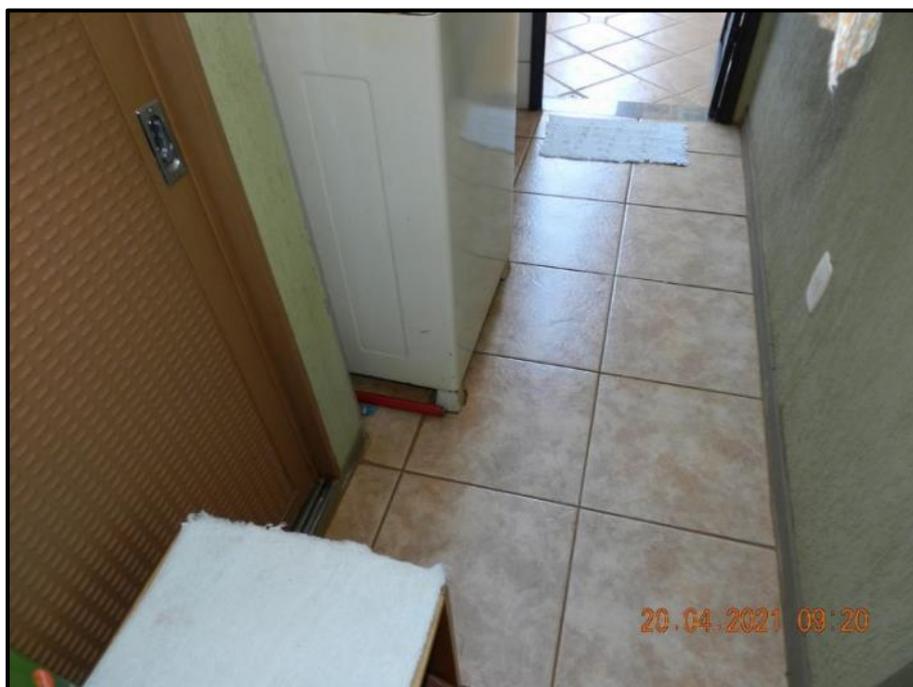


Cozinha

Fl. 7



Cozinha



Área de serviços