

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc.:	nº 1038765-72.2014.8.26.0506
Solicitante:	9ª Vara Cível
Ação:	Despejo Por Falta de Pagamento – Locação de Imóvel
Requerente:	Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil
Requerido:	Maria de Lourdes Bernardes Silva Rotiroti

Referência: agosto / 2021

## ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO .....	3
1.1	Identificação do solicitante .....	3
1.2	Finalidade do laudo.....	3
1.3	Objetivo .....	3
2	METODOLOGIA .....	4
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado .....	5
2.2	Condições para Homogeneização .....	5
2.2.1	Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):.....	5
2.2.2	Fator de Padrão Construtivo (Fp):.....	5
2.2.3	Fator de transposição:.....	7
2.2.4	Fator de área: .....	7
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i> .....	8
3.1	Caracterização da região .....	9
3.2	Caracterização do terreno .....	9
3.3	Documentação utilizada.....	10
4	AVALIAÇÃO .....	11
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados .....	11
4.2	Diagnóstico de mercado.....	11
4.3	Grau de fundamentação e precisão .....	12
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando .....	14
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	16
6	CONCLUSÃO .....	17
7	ENCERRAMENTO .....	18
	ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....	19
	ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO .....	23
	ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....	29

## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 Identificação do solicitante

9ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto.

### 1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para venda de dois imóveis residenciais localizados no bairro Ipiranga, no Município de Ribeirão Preto/SP.

### 1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado atual dos seguintes imóveis:

#### **Matrícula nº 101.498 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto / SP** **IMÓVEL AVALIANDO 1**

Imóvel residencial localizados na Rua Pará, nº 1479 (Casa 01), no Bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto / SP, cadastrado municipalmente sob nº 56.185, com área construída de 154,60m<sup>2</sup>

#### **Matrícula nº 101.497 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto / SP** **IMÓVEL AVALIANDO 2**

Imóvel residencial localizados na Rua Pará, nº 1463 (Casa 04), no Bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto / SP, cadastrado municipalmente sob nº 104.672, com área construída de 54,06m<sup>2</sup>

## 2 METODOLOGIA

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

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

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

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

## **2.1 Justificativa da utilização do método acima utilizado**

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

## **2.2 Condições para Homogeneização**

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

### **2.2.1 Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):**

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

### **2.2.2 Fator de Padrão Construtivo (Fp):**

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

Para Imóveis Residenciais:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 -Residencial	1.1 - Barraco	1.1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 - Casa	1.2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,919	0,07	1,221
		1.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 4,843				

**Imóvel Avaliando 1:** (Aval 1 Pa) = Padrão Simples Lim. Médio

**Imóvel Avaliando 2:** (Aval 2 Pa) = Padrão Simples Lim. Médio

### 2.2.3 Fator de Depreciação Física (Fd):

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

#### Imóvel Avaliando 1:

VIDA ÚTIL	70 anos
VIDA CONSIDERADA	35 anos

Estado do avaliando = Estado “D”

KD = 0,6596

**Imóvel Avaliando 2:**

VIDA ÚTIL	70 anos
VIDA CONSIDERADA	35 anos

Estado do avaliando = Estado “D”

KD = 0,6596

**2.2.4 Fator de transposição:**

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do Avaliador;

Todos os imóveis da pesquisa de mercado possuem a mesma nota de localização, pois todos estão localizados em lugares semelhantes no bairro Ipiranga na cidade de Ribeirão Preto / SP.

Nota de localização considerada para os imóveis = 100

**2.2.5 Fator de área:**

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

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

\* quando a razão for inferior a 30%

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

\* quando a razão for superior a 30%

### 3 DA VISTORIA *IN LOCO*

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

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

Foi realizada a vistoria de constatação no dia 28 de julho de 2021, às 09h30 no imóvel casa 1 do nº 1479, sendo proporcionada a entrada pela Sra. Neusa (atual inquilina do imóvel), oportunidade na qual foi realizada a vistoria interna documentada no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste laudo técnico. Já, no imóvel casa 04 do nº 1463 não havia ninguém para proporcionar a abertura, que segundo informações no local (Sra. Neusa) o imóvel encontra-se ocupado por inquilino, mas que o mesmo havia saído para o trabalho.

### 3.1 Caracterização da região

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

O bairro Ipiranga, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

### 3.2 Caracterização do terreno

#### **Matrícula nº 101.498 – Imóvel Avaliando 1**

O imóvel avaliando possui área de total de 253m<sup>2</sup> (conforme matrícula do imóvel objeto), área construída principal de 146,62 m<sup>2</sup>, e área construída complementar de 7,98 m<sup>2</sup>, conforme o cadastro do imóvel avaliando nº 56.185 (Valor Venal). Este imóvel avaliando está localizado na Rua Pará, casa 01, nº 1479, do bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto – SP.

#### **Matrícula nº 101.497 – Imóvel Avaliando 2**

O imóvel avaliando possui área de total de 273,00m<sup>2</sup> (conforme matrícula do imóvel avaliando), área construída principal de 43,80 m<sup>2</sup>, e área construída complementar de 10,26 m<sup>2</sup>, conforme o cadastro do imóvel avaliando nº 104.672 (Valor Venal). Este imóvel avaliando está localizado na Rua Pará, casa 04, nº 1463, do bairro Ipiranga, em Ribeirão Preto – SP.

### 3.3 Documentação utilizada

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

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 56.185 (Anexo IV).
- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 104.672 (Anexo IV).
- Matrícula nº 101.497 do 1ª Cartório de Registro de imóveis (fls. 460-464 dos autos)
- Matrícula nº 101.498 do 1ª Cartório de Registro de imóveis (fls. 466-468 dos autos)

## 4 AVALIAÇÃO

### 4.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores apresentada no “Anexo II – Elementos Comparativos e Memória de Cálculo” ocorreu através de imobiliárias, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência agosto de 2021.

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

### 4.2 Diagnóstico de mercado

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

- a) **Desempenho do mercado:** Normal;
- b) **Absorção pelo mercado:** Demorada;
- c) **Número de ofertas:** Médio;
- d) **Nível de demanda:** Médio.

### 4.3 Grau de fundamentação e precisão

**Tabela de Grau de Fundamentação**

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

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

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

### Tabela de Grau de Precisão

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

#### Imóvel Avaliando 1:

Nível de Precisão

Valor mínimo:

R\$ 948,44

Valor máximo:

R\$ 1.222,12

Cálculo da Amplitude:

R\$ 273,68

Amplitude / Média Aritmética:

25%

#### Imóvel Avaliando 2:

Nível de Precisão

Valor mínimo:

R\$ 1.751,60

Valor máximo:

R\$ 2.148,44

Cálculo da Amplitude:

R\$ 397,27

Amplitude / Média Aritmética:

20%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no “Anexo II – Elementos Comparativos e Memória de Cálculo” bem como em concordância com a ABNT NBR 14653-2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

### **GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão**

#### 4.4 Valor de Mercado

##### Imóvel Avaliando 1:

Endereço	Rua Pará, nº 1479 – Casa 01
Bairro	Ipiranga
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	101.498 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP
Cadastro	56.185

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
154,60	1.085,28	167.784,29	168.000,00
<b>R\$ 168.000,00</b>			
<b>CENTO E SESSENTA E OITO MIL REAIS</b>			

**Ref.: agosto / 2021**

**Imóvel Avaliando 2:**

Endereço	Rua Pará, nº 1463 – Casa 04
Bairro	Ipiranga
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	101.497 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP
Cadastro	104.672

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m <sup>2</sup> )	VU (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
54,06	2.400,00	129.744,00	130.000,00
<b>R\$ 130.000,00</b>			
<b>CENTO E TRINTA MIL REAIS</b>			

No caso desse imóvel, foi utilizado um valor entre o VU médio (R\$ 1.905,09 / m<sup>2</sup>) e o Limite Superior (R\$ 2.535,11 / m<sup>2</sup>) do campo de arbítrio, regularizado por norma, devido ao tamanho da área de terreno do imóvel avaliando.

**Ref.: agosto / 2021**

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

## 6 CONCLUSÃO

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

### MATRÍCULA Nº 101.498:

**R\$ 168.000,00**

*(Cento e sessenta e oito mil reais)*

### MATRÍCULA Nº 101.497:

**R\$ 130.000,00**

*(Cento e trinta mil reais)*

**Referência: agosto / 2021**

## 7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 30 (trinta) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 27 de agosto de 2021

**DIOGENES ALBERTO CASTRO**

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. ( Membro Titular )

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

## ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



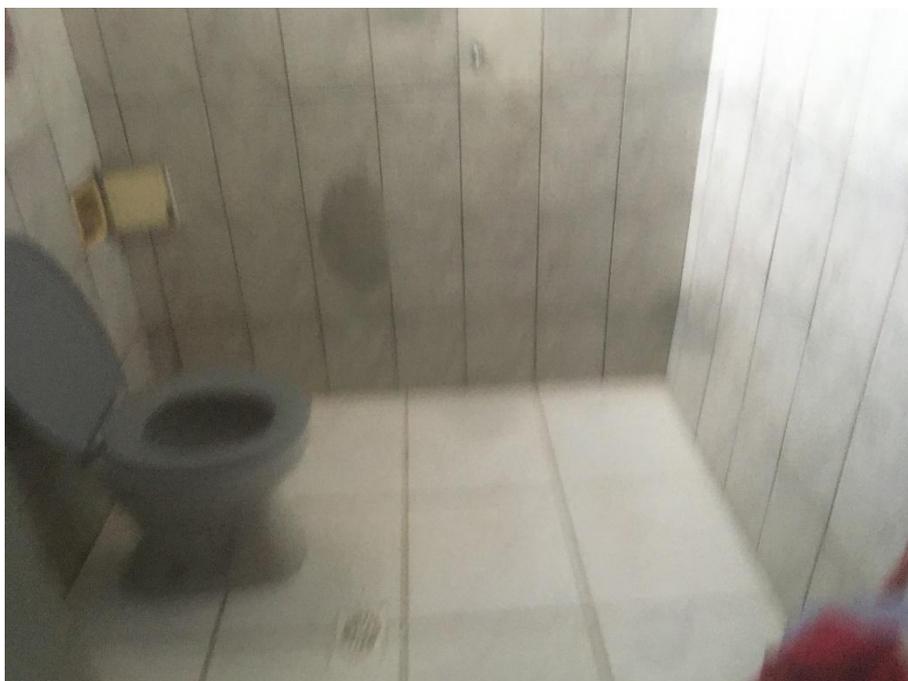
**Foto 1** - Frente do imóvel avaliando 1



**Foto 2** - Área de Serviço / Varando do Imóvel Avaliando 1



**Foto 3 - Vista da sala do imóvel avaliando 1**



**Foto 4 - Vista do banheiro social do imóvel avaliando 1**



**Foto 5 - Vista da cozinha do imóvel avaliando 1**



**Foto 6 - Vista do dormitório do imóvel avaliando 1**



**Foto 7 - Vista do imóvel avaliando 2 – Casa 04 nº 1463**



**Foto 8 - Outra vista do imóvel avaliando 2**

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO

### PARA O IMÓVEL AVALIANDO 1:

#### Descrição dos Elementos Comparativos:

##### ELEMENTO 1:

	<p>Endereço: Rua Pará, Cód. 2982 – Ipiranga - Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área construída: 83 m<sup>2</sup></p> <p>Contato: Sinésio Imóveis</p> <p>Telefone: (16) 99753-0278</p> <p>Valor ofertado: R\$ 160.000,00</p>
--	---

##### ELEMENTO 2:

	<p>Endereço: Rua Rio Beni, 256- Ipiranga- Ribeirão Preto/SP</p> <p>Área construída: 163 m<sup>2</sup></p> <p>Contato: Roca Adm. de Imóveis Eirelli</p> <p>Telefone: (16) 3373-5000</p> <p>Valor ofertado: R\$ 270.000,00</p>
---	--

**ELEMENTO 3:**



Endereço: Rua Paranaguá, 1864 – Ipiranga -  
Ribeirão Preto/SP

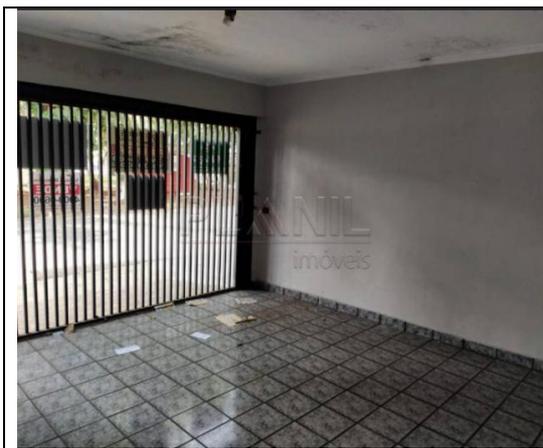
Área construída: 141m<sup>2</sup>

Contato: Dream Casa

Telefone: (27) 99934-1074

Valor ofertado: R\$ 191.000,00

**ELEMENTO 4:**



Endereço: Rua Pará, 701 - Ipiranga –  
Ribeirão Preto/SP

Área construída: 160 m<sup>2</sup>

Contato: Arbo Imóveis

Telefone: (11) 99929-3012

Valor ofertado: R\$ 250.000,00

**ELEMENTO 5:**



Endereço: Rua Bahia, Cód 319 – Ipiranga –  
Ribeirão Preto/SP

Área construída: 133 m<sup>2</sup>

Contato: Nova Casa Imóveis Ribeirão Preto  
Ltda.

Telefone: (16) 3941-5935

Valor ofertado: R\$ 150.000,00

**Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>):**

	A const. (m2)	A. comple	A. Homog.	Estado	Idade	Kd	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m2)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneiza
AVALIANDO	146,62	7,98	154,6	D	35	0,6595	1,497	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	83	0	83	D	30	0,7023	1,497	100	R\$ 160.000,00	R\$ 1.927,71	0,9	R\$1.734,94	-249,85	-105,73	0	0	R\$ 1.379,36
ELEM. 2	163	0	163	D	28	0,7294	1,903	100	R\$ 270.000,00	R\$ 1.656,44	0,9	R\$1.490,80	19,8502	-142,90	-318,058	0	R\$ 1.049,69
ELEM. 3	141	0	141	D	32	0,6884	1,903	100	R\$ 191.000,00	R\$ 1.354,61	0,9	R\$1.219,15	-27,7446	-51,15	-260,102	0	R\$ 880,16
ELEM. 4	160	0	160	D	25	0,7553	1,903	100	R\$ 250.000,00	R\$ 1.562,50	0,9	R\$1.406,25	12,122	-178,29	-300,02	0	R\$ 940,06
ELEM. 5	133	0	133	D	35	0,6595	1,251	100	R\$ 150.000,00	R\$ 1.127,82	0,9	R\$1.015,04	-37,4793	0,00	199,6	0	R\$ 1.177,16

**Tabela resumo dos valores unitários homogeneizados:**

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento No	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	83	R\$ 1.734,94	R\$ 1.379,36	R\$ 1.379,36
2	163	R\$ 1.490,80	R\$ 1.049,69	R\$ 1.049,69
3	141	R\$ 1.219,15	R\$ 880,16	R\$ 880,16
4	160	R\$ 1.406,25	R\$ 940,06	R\$ 940,06
5	133	R\$ 1.015,04	R\$ 1.177,16	R\$ 1.177,16

**Resultado Preliminar da Pesquisa**

Média Aritmética	1.085,28
Desvio Padrão	199,60
Coef. de Variação	18%
Limite inferior	759,69
Limite superior	1410,86

**Resultado Final após saneamento da Pesquisa:**

<b>Média Saneada:</b>	<b>1085,28</b>
<b>Desvio Padrão</b>	<b>199,596426</b>
<b>Coef. de Variação</b>	<b>18%</b>

**Vu = R\$ 1085,28 /m2**

Sendo assim, o valor do imóvel avaliando é calculado através da seguinte equação:

**Valor do Imóvel = Vu homogeneizado x Área homogeneizada do imóvel avaliando**

**Valor do Imóvel = R\$ 1.085,28 / m<sup>2</sup> x 154,60 m<sup>2</sup>**

**∴ Valor do Imóvel = R\$ 167.784,29**

**Valor do Imóvel Avaliando em Números Redondos: R\$ 168.000,00**

**PARA O IMÓVEL AVALIANDO 2:**

**Descrição dos Elementos Comparativos:**

**ELEMENTO 1:**



Endereço: Rua Pará, Cód. 2982 – Ipiranga -  
Ribeirão Preto/SP

Área construída: 83 m<sup>2</sup>

Contato: Sinésio Imóveis

Telefone: (16) 99753-0278

Valor ofertado: R\$ 160.000,00

**ELEMENTO 2:**



Endereço: Ipiranga, Cód. CA0774 - Ribeirão  
Preto/SP

Área construída: 91 m<sup>2</sup>

Contato: Meu Imóvel RP

Telefone: (16) 3289-4774

Valor ofertado: R\$ 173.250,00

ELEMENTO 3:



Endereço: Rua Pará, Cód. 11880 – Ipiranga  
- Ribeirão Preto/SP

Área construída: 50m<sup>2</sup>

Contato: Imobiliária Corretores & Cia

Telefone: (16) 3023-4510

Valor ofertado: R\$ 152.000,00

ELEMENTO 4:



Endereço: Rua Sebastião Ponton, Cód.  
3028 - Ipiranga – Ribeirão Preto/SP

Área construída: 55 m<sup>2</sup>

Contato: Sinésio Imóveis

Telefone: (16) 3966-3649

Valor ofertado: R\$ 200.000,00

ELEMENTO 5:



Endereço: Rua General Câmara – Ipiranga –  
Ribeirão Preto/SP

Área construída: 88 m<sup>2</sup>

Contato: Santa Maria Tem Neg. Imob.

Telefone: (16) 3505-6000

Valor ofertado: R\$ 150.000,00

**Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>):**

	A const. (m2)	A. comple	A. Homog.	Estado	Idade	Kd	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m2)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneizado
AVALIANDO	43,8	10,26	54,06	D	35	0,6595	1,497	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	83	0	83	D	30	0,7023	1,497	100	R\$ 160.000,00	R\$ 1.927,71	0,9	R\$1.734,94	196,29	-105,73	0	0	R\$ 1.825,51
ELEM. 2	91	0	91	C	25	0,7890	1,497	100	R\$ 173.250,00	R\$ 1.903,85	0,9	R\$1.713,46	238,25	-281,12	0	0	R\$ 1.670,59
ELEM. 3	50	0	50	C	25	0,7890	1,497	100	R\$ 152.000,00	R\$ 3.040,00	0,9	R\$2.736,00	-52,8832	-448,88	0	0	R\$ 2.234,24
ELEM. 4	55	0	55	C	25	0,7890	1,743	100	R\$ 200.000,00	R\$ 3.636,36	0,9	R\$3.272,73	14,1348	-536,94	-461,9	0	R\$ 2.288,03
ELEM. 5	88	0	88	D	35	0,6595	1,497	100	R\$ 150.000,00	R\$ 1.704,55	0,9	R\$1.534,09	198,726	0,00	0	0	R\$ 1.732,82

**Tabela resumo dos valores unitários homogeneizados:**

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento No	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	83	R\$ 1.734,94	R\$ 1.825,51	R\$ 1.825,51
2	91	R\$ 1.713,46	R\$ 1.670,59	R\$ 1.670,59
3	50	R\$ 2.736,00	R\$ 2.234,24	R\$ 2.234,24
4	55	R\$ 3.272,73	R\$ 2.288,03	R\$ 2.288,03
5	88	R\$ 1.534,09	R\$ 1.732,82	R\$ 1.732,82

**Resultado Preliminar da Pesquisa**

Média Aritmética	1.950,24
Desvio Padrão	289,74
Coef. de Variação	15%
Limite inferior	1365,16
Limite superior	2535,31



**Resultado Final após saneamento da Pesquisa:**

<b>Média Saneada:</b>	<b>1950,24</b>
<b>Desvio Padrão</b>	<b>289,735538</b>
<b>Coef. de Variação</b>	<b>15%</b>

**Vu = R\$ 1950,24 /m2**

Sendo assim, o valor do imóvel avaliando é calculado através da seguinte equação:

**Valor do Imóvel = Vu homogeneizado x Área homogeneizada do imóvel avaliando**

**Valor do Imóvel = R\$ 2.400,00 / m<sup>2</sup> x 54,06 m<sup>2</sup>**

**∴ Valor do Imóvel = R\$ 129.744,00**

**Valor do Imóvel Avaliando em Números Redondos: R\$ 130.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 11:05:11, sob o número WRPR2170388748. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038765-72.2014.8.26.0506 e código 604449.

### ANEXO III – CONSULTA DO 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:** 56185  
**Inscrição Cadastral:** 423-13-18-4  
**Endereço:** RUA PARA, Nº 1479  
**Complemento:** HC 1  
**Condomínio:**  
**Quadra:** 0000  
**Lote:**  
**Loteamento:**

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	299,34			88.182,57
<b>Principal:</b>	146,62	1	3	64.549,45
<b>Secundário I:</b>	0,00	0	0	0,00
<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>	7,98			2.107,91
<b>De Lazer:</b>	0,00			0,00
<b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b>				<b>154.839,93</b>
<b>Este imóvel não possui débito(s).</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 09:08h do dia 28/07/2021 - Código de controle: 2820391

(AVALIANDO I)



## 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:** 104672  
**Inscrição Cadastral:** 423-13-18-4  
**Endereço:** RUA PARA, Nº 1463  
**Complemento:** CASA 4  
**Condomínio:**  
**Quadra:** 0000  
**Lote:**  
**Loteamento:**

	Áreas	Tipo		Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	323,00				95.152,57
<b>Principal:</b>	43,80	1		3	19.282,95
<b>Secundário I:</b>	0,00	0		0	0,00
<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>	10,26				2.710,17
<b>De Lazer:</b>	0,00				0,00
<b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b>					<b>117.145,69</b>
<b>Este imóvel não possui débito(s).</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 09:06h do dia 28/07/2021 - Código de controle: 2820390

(AVALIANDO 2)