

- 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL
- 02 - FINALIDADE
- 03 - SOLICITANTE
- 04 - PROPRIETÁRIO
- 05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS
- 06 - VALOR APURADO / DATA BASE
- 07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS
- 08 - VISTORIA
- 09 - METODOLOGIA
- 10 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO
- 11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 12 - AVALIAÇÃO
- 13 - RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS ÀS FLS. 233/234
- 14 - ENCERRAMENTO

- ANEXO I - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO
- ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO (IMÓVEL AVALIANDO / COMPARATIVOS)
- ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE VENDA COM FOTO
- ANEXO IV - TABELAS AUXILIARES
- ANEXO V - CERTIDÃO DE VALOR VENAL
- ANEXO VI - IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO

CONSIDERAÇÕES:

Este perito avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que Eduardo Biagi e outro move contra Ivo Antônio Clemente, em trâmite perante a 10a. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Endereço	AV
Cidade	C
Município	R

2 - FINAL
Objetivo da avaliação
condomínio Quil
RI de Ribeirão P

3 - SOLI
0a. Vara Cível e
roc.: 0065953-4
Execução de Tit

4 - PR
Eduardo Biagi

15 - D
Certidão de
Inscrição Ca
End.: Condo
Área de terr
Área constr
p/ efeito de
*Áreas lança
Área const

Valor ven

01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO (OBJETO DA AVALIAÇÃO)

Endereço	Av. Alto da Boa Vista, s/n
Bairro	Condomínio Quinta da Boa Vista - Gleba B - Lote 01 da Quadra 02
Município	Ribeirão Preto / SP

02 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação de imóvel é fornecer o valor de mercado para venda de residência situada no condomínio Quinta da Boa Vista "B", em Ribeirão Preto / SP (conforme Matrícula n. 15.740 do 1o. CRI de Ribeirão Preto/SP - fls. 17/25 dos Autos)

03 - SOLICITANTE

10a. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP
Proc.: 0065953-62.2011.8.26.0506
Execução de Título Extrajudicial

04 - PROPRIETÁRIO

Eduardo Biagi e s/m (Dação em Pagamento segundo Matrícula)

05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS E UTILIZADOS

Certidão de Valor Venal - vide Anexo V

Inscrição Cadastral : 451-32-58-1 - Cadastro: 118982

End.: Condomínio Quinta da Boa Vista "B", 984 - Ribeirão Preto/SP (Lote 01 / Quadra 02)

Área de terreno = 5.000,00m² (80,60m x Irregular)

Área construída = 429,73m² (principal) + 277,10m² (complementar) + 66,00m² (Lazer) consideradas p/ efeito de avaliação*

*Áreas lançadas na Certidão de Valor Venal (vide Anexo V)

Área construída averbada na Matrícula de forma genérica

Valor venal lançado do imóvel: R\$ 1.101.365,94 (data base: 07/2017)



06 - VALOR APURADO / DATA BASE

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO / DATA BASE	
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.870.000,00
EXTENSO	HUM MILHÃO E OITOCENTOS E SETENTA MIL DE REAIS
DATA-BASE	agosto/2017

VALOR DO TERRENO APURADO / DATA BASE	
VALOR DO TERRENO	R\$ 1.180.000,00
EXTENSO	HUM MILHÃO E CENTO E OITENTA MIL REAIS
DATA-BASE	agosto/2017

VALOR DA CONSTRUÇÃO APURADO / DATA BASE	
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 690.000,00
EXTENSO	SEISCENTOS E NOVENTA MIL REAIS
DATA-BASE	agosto/2017

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP
 CEP: 14.096.730 - TEL: (0**16) 3629.6090 ou (0**16) 98809.4562

DIÓGENES ALBERTO
 CREA/SP 12.123

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de imóveis comerciais para determinar o mais provável valor de mercado.
 O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo avaliador.
 Não há qualquer envolvimento o / ou interesse pessoal do avaliador.
 Segue os critérios e as normas preconizadas pela ABNT NBR 13.269-1, segundo a qual este trabalho é enquadrado como:
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I, segundo a NBR 13.269-1.
 Trata-se como pressuposto fundamental que todas as informações fornecidas são verdadeiras e corretas, e que o avaliador não se responsabiliza por eventuais erros ou omissões.
 A finalidade deste é determinar o mais provável valor de mercado, dentro das características de padrão e condições de uso.

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP
 CEP: 14.096.730 - TEL: (0**16) 3629.6090 ou (0**16) 98809.4562

07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de imóveis, visando coletar elementos comparativos para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente por este signatário avaliador.

Não há qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

Segui os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado como:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução etc.

A finalidade deste é determinar o mais provável valor de venda desse imóvel, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.



08 - VISTORIA

Data: 18/07/17 Sr. Luciano Flávio (portaria do condomínio) tel: (16) 3637.3475

8.1. - INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL

Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		ENERGIA DOMICILIAR		X	COMÉRCIO
X		ILUMINAÇÃO PÚBLICA		X	ESCOLA
X		PAVIMENTAÇÃO	X		CORREIO
X		GUIAS E SARIETAS		X	IGREJA
X		ARBORIZAÇÃO		X	ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR
	X	GÁS ENCANADO	X		RECREAÇÃO
X		REDE TELEFÔNICA		X	BANCOS
X		REDE DE ÁGUA		X	FEIRAS
X		REDE DE ESGOTO			
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DE LIXO			

ZONA

X	Residencial		Comercial		Industrial		Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural	X	Condominio

Características gerais:

O imóvel avaliando está localizado no Condomínio Quinta da Boa Vista "B", em Ribeirão Preto/SP. O condomínio possui imóveis residenciais com padrão construtivo de acabamento variando entre simples e superior. Trata-se de bairro com alta densidade demográfica.

Características do imóvel avaliando:

Trata-se de residência térrea de padrão construtivo médio em regular estado de uso e conservação, segundo vistoria.

Observação:

a) Segundo Legislação Urbanística vigente e constatação da implantação da edificação no local, o imóvel avaliando não é passível de desdobro ou divisão cômoda.

Vistoria acompanhada dos senhores Luciano Flávio Cardoso (portaria condomínio), Anderson (segurança do condomínio) e Antônio Carlos Gonçalves (assistente técnico dos exequentes).

Equipamentos urbanos:

Infraestrutura urbana:

A região é dotada de toda a infra-estrutura de serviços e melhorias urbanas existentes na cidade.

Transportes:

Servido por linhas de ônibus urbanos.

Serviços urbanos:

A região possui alta densidade, com todos os serviços urbanos.

8.2. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O avaliando é uma residência térrea e possui as seguintes características:

8.2.1. - TERRENO

Áreas (m ²)	Testada (m)	Prof. Equivalente (m)	Observações
5.000,00	80,60	62,03	*
FORMATO		TOPOGRAFIA	
Retangular	X	Em nível	1
Trapezoidal		Leve declive	N.º de testadas.
X Irregular		Em aclave	Esquina
			X Meio de quadra

8.2.2. - CONSTRUÇÕES

Pavimento	Área Construída (m ²)	Peso	Área Homogeneizada (m ²)
Principal	429,73	1,00	429,73
Complementar	277,10	1,00	277,10
Lazer	66,00	1,00	66,00

Áreas consideradas para efeito de avaliação (Principal, Complementar e Lazer)

Áreas lançadas na Certidão de Valor Venal (Anexo V)

9 – METODOLOGIA

9.1. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda

MÉTODO EVOLUTIVO

Terreno: Comparativo de Dados do Mercado

Construção: Custo de Reedição

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

O Custo de Reedição permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis no condomínio com o imóvel avaliando.**

9.2. – Justificativa da utilização do (s) método (s) acima

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

9.3. – Condições de Homogeneização

Como a identidade absoluta entre o avaliando 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:

9.3.1. – TERRENO

Fator de Oferta ou de Fonte:

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,80, isto é, as ofertas de venda serão multiplicadas por este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

Transposição:

Índices locais estabelecidos

Condom. Quinta da Boa Vista

Condom. Quinta da Boa Vista

Condom. Quinta da Boa Vista

Condom. Quinta da Boa Vista

Condom. Quinta da Boa Vista

Avaliando

Correção de Área:

Constatado através

esta discrepância com

Abunahman, que é

$A_a = (Área do ele$

quando a razão f

$A_a = (Área do ele$

quando a razão

Avaliando:

Topografia:

Índices estabelecidos

011:

Avaliando: pla

Situação Parada

Declive para o

Declive para o

Declive para o

Declive para o

Em aclive até

Em aclive até

Em aclive aci

Abaixo do ni

Abaixo do ni

Abaixo do ni

Acima do ni

Acima do ni

Fatores Apl

Transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0046	
Condom. Quinta da Boa Vista A - Código Ch0055	100
Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0028	110
Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0045	100
Condom. Quinta da Boa Vista A - Código Ch0024	90
Avaliando	110
	95

Correção de Área:

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

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

* quando a razão for inferior a 30%

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

* quando a razão for superior a 30%

Avaliando: 5.000,00 m² Área segundo descrição da Matrícula e lançamento da Prefeitura

Topografia:

Índices estabelecidos conforme o item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011:

Avaliando: plano

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma Terreno Plano	-	1,00
Declive para os fundos até 5%	5,00%	0,95
Declive para os fundos de 5% até 10%	10,00%	0,90
Declive para os fundos de 10% até 20%	20,00%	0,80
Declive para os fundos mais de 20%	30,00%	0,70
Em aclave até 10%	5,00%	0,95
Em aclave até 20%	10,00%	0,90
Em aclave acima de 20%	15,00%	0,80
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10,00%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	20,00%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10,00%	0,90
Fatores Aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

[Handwritten signature]

9.3.2 - CONSTRUÇÕES:

Padrão Construtivo do Avaliando:

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,000	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,186	0,180	
		1.1.3- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Profissional	0,480	0,576	0,660	
		1.2.2- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.3- APARTAMENTO	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,296	1,560
			Com elevador	1,260	1,476	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,982	2,226	2,460	
	Com elevador	2,172	2,406	2,640		
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48			
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,416	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	2,966	3,400		
	2.2- GALPÃO	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,81			
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,480	0,726	0,960	
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,89				
3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	0,182	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Área construída: principal + complementar + lazer

Depreciação

Método: através da tabela de Ross-Heidecke - DEPRECIACÃO Física.

Avaliando: (Principal: padrão médio / Complementar: padrão médio)

Casa Padrão Médio

1,212 x R8-N x 0,90

Casa Padrão Médio

R\$ 1.632,76 /m²

CUB - R8N SP- Maio/2017

R\$ 1.308,93

Avaliando: 36

anos

-

KD = 0,588

Vida Útil: 70

anos

Estado = "c" (regular)

Fator comercialização = 0,90

10 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está ocupado e apresenta baixa liquidez devido ao mercado recessivo atual.

- Desempenho do Mercado : (X) recessivo () normal () aquecido
 Absorção Pelo Mercado : () rápida (X) demorada* () difícil
 Número de Ofertas : () alto (X) médio () baixo
 Liquidez : () alta () média (X) baixa

*Estimada em 24 meses

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- NÃO FORAM NOTADOS

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- NÃO FORAM NOTADOS

DE IMÓVEIS
ativo R₀N do

Valor	Máximo
0,120	
0,180	
0,400	
0,600	
0,900	
1,200	
1,500	
1,980	
2,880	
3,600	
4,500	
5,400	
6,300	
7,200	
8,100	
9,000	
9,900	
10,800	
11,700	
12,600	
13,500	
14,400	
15,300	
16,200	
17,100	
18,000	
18,900	
19,800	
20,700	
21,600	
22,500	
23,400	
24,300	
25,200	
26,100	
27,000	
27,900	
28,800	
29,700	
30,600	
31,500	
32,400	
33,300	
34,200	
35,100	
36,000	
36,900	
37,800	
38,700	
39,600	
40,500	
41,400	
42,300	
43,200	
44,100	
45,000	
45,900	
46,800	
47,700	
48,600	
49,500	
50,400	
51,300	
52,200	
53,100	
54,000	
54,900	
55,800	
56,700	
57,600	
58,500	
59,400	
60,300	
61,200	
62,100	
63,000	
63,900	
64,800	
65,700	
66,600	
67,500	
68,400	
69,300	
70,200	
71,100	
72,000	
72,900	
73,800	
74,700	
75,600	
76,500	
77,400	
78,300	
79,200	
80,100	
81,000	
81,900	
82,800	
83,700	
84,600	
85,500	
86,400	
87,300	
88,200	
89,100	
90,000	

0,90

90

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1. - QUANTO AO VALOR DO TERRENO

11.1.1. - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:

Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todos os fatores analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8 e 9 do Laudo de Avaliação

Item	Descrição	III	II	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
Pontos		3	2	1

Ver memória de cálculos (Anexo III)

Item	Descrição	III	II	I
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, 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
Pontos		3	2	1

Ver memória de cálculos (Anexo III)

Item	Descrição	III	II	I
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*
Pontos		3	2	1

* No Caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.



Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:			
Ajuste máximo de	10,00% - nível	3	
2) Tranposição:			
Ajuste máximo de	13,64% - nível	3	
3) Topografia:			
Ajuste máximo de	0,00% - nível	3	
4) Fator de Correção de Área:			
Ajuste máximo de	4,66% - nível	3	

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores:	R\$	
Média Aritmética Final – com a utilização de fatores:	R\$	235,21 /m ²
Diferença percentual:	5,33% - Nível	3
		248,44 /m ²

TOTAL	10
--------------	-----------

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO TERRENO			
Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
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
TOTAL	10		

ENQUADRAMENTO NO GRAU III:

- ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO
- ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: SIM

ENQUADRAMENTO NO GRAU II:

- ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM

ENQUADRAMENTO NO GRAU I:

- ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUIMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



11.1.2. - GRAU DE PRECISÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE PRECISÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Através da Estatística Descritiva, com a Distribuição "t" de Student, calcularemos o intervalo de confiança:

$$X_{\text{mínimo}} = \text{Média Saneada} - t_c \cdot s / n^{1/2}$$

$$X_{\text{mínimo}} = \text{R\$ } 208,84$$

$$X_{\text{máximo}} = \text{Média Saneada} + t_c \cdot s / n^{1/2}$$

$$X_{\text{máximo}} = \text{R\$ } 261,58$$

$$\text{média saneada} = 21$$

$$t_c = 1$$

$$s = 3$$

$$n = 5$$

$$\text{Calculo da Amplitude: } \text{R\$ } 261,58 - \text{R\$ } 208,84 = \text{R\$ } 52,73 / \text{m}^2$$

$$\text{Amplitude / Média Aritmética} = 52,73 / 235,21 = 22,42\%$$

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE PRECISÃO III

RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III

1.2. - QUANTO AO VALOR
1.2.1. - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
 Associação Brasileira de Normas Técnicas
 presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:

Item	Descrição
1	Estimativa de Custo Direto

Pontos
 Ver laudo item 9 e Memória

Item	Descrição
2	BDI

Pontos
 Ver laudo item 9 e Memória

Item	Descrição
3	Depreciação

Pontos
 Ver laudo item 9 e Memória

11.2 - QUANTO AO VALOR DA CONSTRUÇÃO

11.2.1. - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

ATENDIMENTO AO ITEM 9.3 DA NORMA:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9 e Memória de Cálculos

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9 e Memória de Cálculos

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo em estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 9 e Memória de Cálculos

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método de quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 1 com os demais no mínimo no grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo grau I

TOTAL DE PONTOS 4

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUI-SE QUE O VALOR DA CONSTRUÇÃO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.

Item	Descrição	Nota	Pontos
1	Estimativa do terreno	III	7
2	Estimativa dos reedificações	III	7
3	Fator de correção	III	7

Item	Descrição
1	Estimativa do terreno
2	Estimativa dos reedificações
3	Fator de correção

ENQUADRAMENTO

Item	Pontos
1	
2	Pontos
3	Itens obrigatórios correspondentes

COM BASE

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO COM A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DO MÉTODO EVOLUTIVO

1	Graus	III	II	I
2	Pontos Mínimos	8	5	3
3	Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE A AVALIAÇÃO POSSUI GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO

12 - AVALIAÇÃO

12.1. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO

**Tabela Resumo dos Unitários
(com fator área)**

Elemento n°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	5.240,00	262,41	252,39	252,39
2	5.000,00	264,30	228,26	228,26
3	6.999,00	240,88	239,18	239,18
4	5.000,00	166,62	175,88	175,88
5	6.000,00	307,98	280,35	280,35

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	235,21	248,44
Desvio padrão	38,46	
Coef. de variação	16,35%	
Limite inferior	164,65	
Limite superior	305,77	

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	235,21
Desvio padrão	38,46
Coef. de variação	16,35%

Vu = RS 235,21 / m²

12.2. VALOR DE MERCADO

12.2.1. - VALOR DO TERRENO

ÁREA DE TERRENO (m ²)	
5.000,00	
HUM	

12.2.2. - VALOR DA CONSTRUÇÃO

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	
429,73	

12.2.3. - VALOR DA CONSTRUÇÃO

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	
277,10	

12.2.4. - VALOR DA CONSTRUÇÃO

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m ²)	
66,00	

12.3. - VALOR

VALOR	

12.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VI)

12.2.1. - VALOR DO TERRENO (VT) - ÁREA DO TERRENO DESCRITA NA MATRÍCULA

ÁREA DE TERRENO (m²)	VU (R\$ / m²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
5.000,00	235,21	R\$ 1.176.050,00	R\$ 1.180.000,00
R\$ 1.180.000,00			
HUM MILHÃO E CENTO E OITENTA MIL REAIS			

12.2.2. - VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC1) - ÁREA CONSTRUÍDA PRINCIPAL

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	VU (R\$ / m²)	COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO (KD)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
429,73	1.632,76	0,588	R\$ 412.567,82	R\$ 410.000,00
R\$ 410.000,00				
QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS				

12.2.3. - VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC2) - ÁREA CONSTRUÍDA COMPLEMENTAR

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	VU (R\$ / m²)	COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO (KD)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
277,10	1.427,78	0,588	R\$ 232.635,05	R\$ 230.000,00
R\$ 230.000,00				
DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS				

12.2.4. - VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC3) - ÁREA CONSTRUÍDA LAZER

ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	VU (R\$ / m²)	COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO (KD)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
66,00	1.244,01	0,588	R\$ 48.277,54	R\$ 50.000,00
R\$ 50.000,00				
CINQUENTA MIL REAIS				

12.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO (VI)

VALOR DO TERRENO	VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 1.180.000,00	R\$ 690.000,00	R\$ 1.870.000,00
R\$ 1.870.000,00		
HUM MILHÃO E OITOCENTOS E SETENTA MIL REAIS		



256

DIóGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 0601784987
IBAPE/SP 648

14- ENCERRAMENTO

O valor do imóvel residencial avaliando (chácara), situado no condomínio Quinta da Boa Vista "B", Lote 01 da Quadra 02, é de **RS 1.869.530,41 (Hum milhão e oitocentos e sessenta e nove mil e quinhentos e trinta reais e quarenta e um centavos)**, ou, em números redondos, **RS 1.870.000,00 (Hum milhão e oitocentos e setenta mil reais)**, em valores de agosto de 2017.

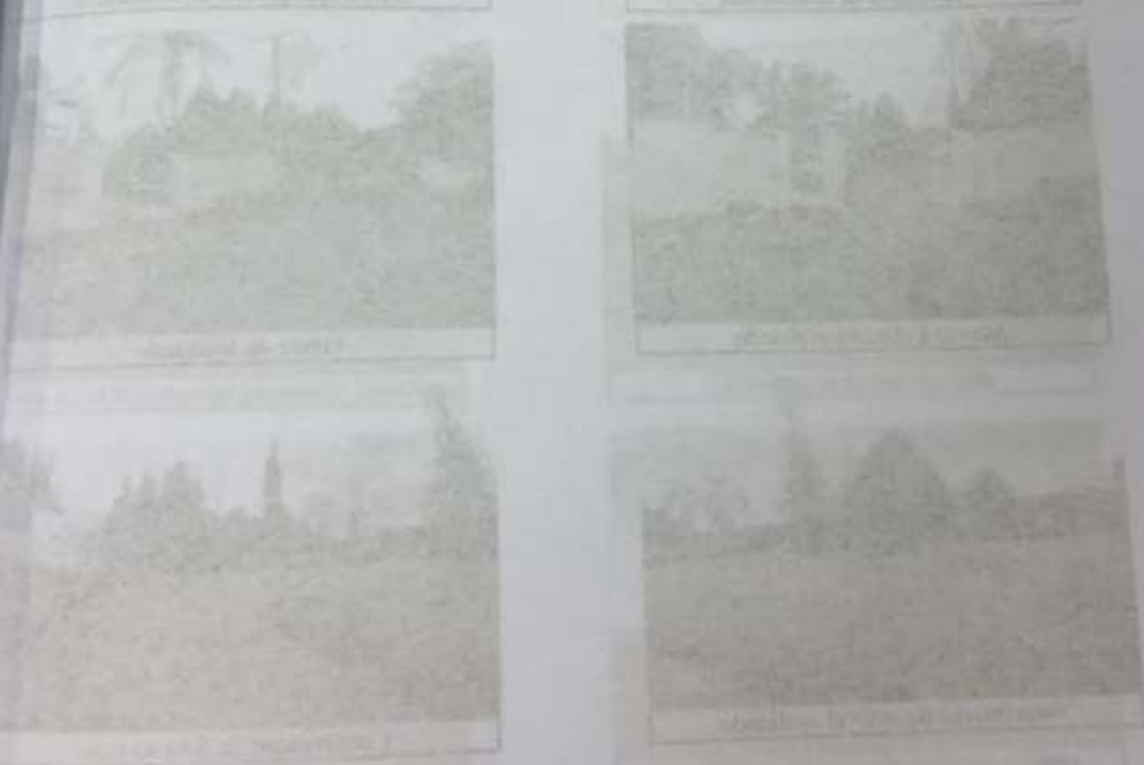
Encerra-se o presente Laudo de Avaliação impresso por computador (anverso e verso), contendo 06 Anexos (Fotos do Imóvel Avaliando; Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Comparativos; Memória de Cálculo do Valor de Venda com foto dos Elementos Comparativos; Tabelas Auxiliares; Cópia da Certidão de Valor Venal do Imóvel e Imagens do Imóvel Avaliando).

Ribeirão Preto, 11 de agosto de 2017.



Diógenes Alberto Castro
CREA/SP n.º. 0601784987
IBAPE/SP n.º. 648

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações



DIOGENES ALBERTO
CREA/SP 0000000000
IBAP

ANEXO 1 - FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Acesso Condomínio Quinta da Boa Vista B



Portaria do Condomínio Quinta da Boa Vista B



Rua interna ao condomínio



Numeração predial do avaliando



Acesso à chácara avaliando



Frete do avaliando



Vista interna do imóvel avaliando



Continuação da foto ao lado



Edifício principal



Edifício principal



Edifício complementar e piscina



Garagens cobertas



Vista da edificação principal



Acesso à edificação principal



Vista interna da edificação principal



Vista interna da edificação principal



Vista da edificação complementar e piscina



Continuação da foto ao lado

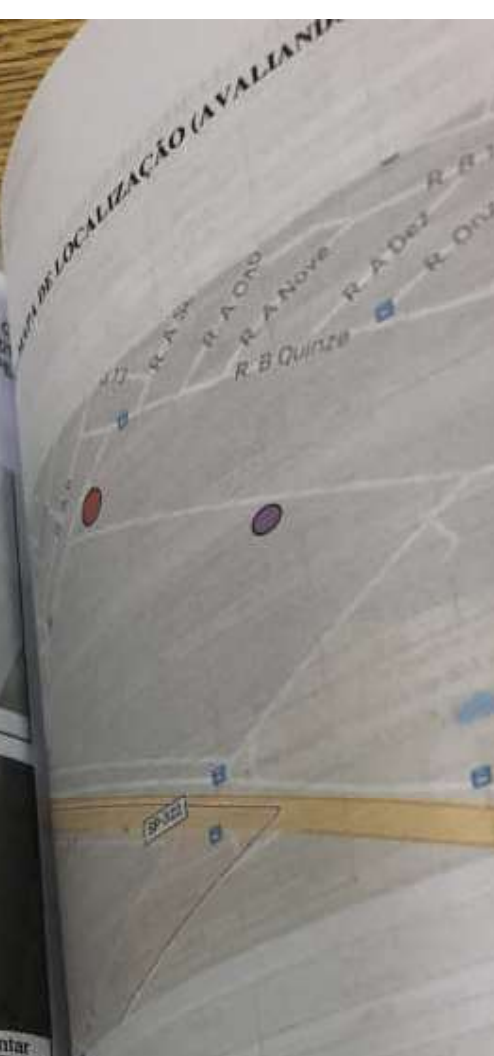


Garagens cobertas



Detalhe construtivo da garagem coberta





Vista interna da área complementar



Sanitário da área complementar



Sanitário/Vestiário da área complementar



Sanitário/Vestiário da área complementar



Paisagismo e jardins



Paisagismo e jardins



Detalhe construtivo



Recuo lateral da edificação principal

- Avallando Av. Alto da Boa Vista, s/n
- Condom. Quinta da Boa Vista B - Código
- Condom. Quinta da Boa Vista A - Código
- Condom. Quinta da Boa Vista B - Código
- Condom. Quinta da Boa Vista B - Código
- Condom. Quinta da Boa Vista A - Código

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO (AVALIANDO / COMPARATIVOS)



	Avaliando	Av. Alto da Boa Vista, s/n Condomínio Quinta da Boa Vista - Gleba B - I	Ribeirão Preto / SP
1		Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0046	
2		Condom. Quinta da Boa Vista A - Código Ch0055	
3		Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0028	
4		Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0045	
5		Condom. Quinta da Boa Vista A - Código Ch0024	

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP
 CEP: 14.096-730 - TEL: (0**16) 3629.6090 ou (0**16) 98809.4562

25A

AB - LT01/QD02

Tempo	0,00
AC 2	82,00
AC 2	66,00

Fator	1,0000
Prof.	

FATOR	
PORTE	
%	0%

20%	A>20%
0,8	

Inundável	0,50
-----------	------

Fator eqq.	
Final	
1,00	
1,00	
1,00	
1,00	
1,00	
1,00	
1,00	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência

Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 798,82	0,780	R\$ 918,87	0,960	R\$ 1.120,92
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 1.145,05	1,206	R\$ 1.420,71	1,440	R\$ 1.696,37
Com elevador	1,200	R\$ 1.413,84	1,410	R\$ 1.661,03	1,620	R\$ 1.908,42
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 1.710,81	1,696	R\$ 1.960,83	1,900	R\$ 2.191,18
Com elevador	1,632	R\$ 1.822,56	1,830	R\$ 2.162,88	2,040	R\$ 2.403,36
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 2.305,28	2,046	R\$ 2.410,26	2,220	R\$ 2.415,34
Com elevador	2,052	R\$ 2.417,33	2,286	R\$ 2.692,88	2,520	R\$ 2.968,40
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 2.962,79	3,096	R\$ 3.611,88	3,600	R\$ 4.240,93
Escritório Padrão - Luxo	3,010	R\$ 4.252,71				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 292,73	0,360	R\$ 434,88	0,480	R\$ 565,46
Galpão Padrão - Simples	0,462	R\$ 579,09	0,726	R\$ 856,26	0,960	R\$ 1.120,92
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 1.145,05	1,326	R\$ 1.592,08	1,680	R\$ 1.979,10
Galpão Padrão - Superior	1,600	R\$ 1.990,88				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 424,09	0,420	R\$ 494,79	0,480	R\$ 565,46
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 579,09	0,576	R\$ 678,05	0,660	R\$ 777,58
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 791,64	0,798	R\$ 925,94	0,900	R\$ 1.060,23
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 1.074,37	1,056	R\$ 1.244,01	1,200	R\$ 1.413,84
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.427,78	1,366	R\$ 1.632,78	1,560	R\$ 1.837,74
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 1.851,87	1,776	R\$ 2.092,18	1,980	R\$ 2.332,61
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 2.346,05	2,436	R\$ 2.869,70	2,880	R\$ 3.393,75
Casa Padrão - Luxo	3,480	R\$ 4.111,38				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 70,88	0,120	R\$ 141,36	0,180	R\$ 212,05
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 226,16	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 367,59	0,456	R\$ 537,11	0,600	R\$ 706,82

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 70,88	0,090	R\$ 106,82	0,120	R\$ 141,36
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 226,16	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41

Terreno nu ou constr. si valor comercial R\$ 0,00

CUB - RSN SP - Maio/2011 R\$ 1.308,93
Fator Comercialização 0,90



DIOGENES ALBERTO CASTRO
CREA/SP 050178480
IBAPE/SP 044

ELEMENTO 01

Endereço: Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0046

Modalidade: oferta Fator of. 0,80

	Testada Principal	Testada Secund 1	Testada Secund 2	Testada Secund 3	Test. Lim. 2º F.º
Indicês (localiza)	100				Secund 1
Testada(s)	80,00				Secund 2
Test. Limite (F.º)	80,00				Secund 3
Prof. Equivalente	87,33				Prof.Lim.(F.º prof)

Zona (Cálculo F.º) 2
Fator F.º (calculado) 1,00

Coefficiente F.º 2
Fator eq. Limitado 1,00

Área Terreno	5.240,00	m²
Área construção "1"	631,00	m²
Área construção "2"		m²
Área construção "3"		m²

Exponente F.º 0,25
Fator Porta 0,6508

Padrão "1" Padrão Superior - lim mínimo Vuc = 1.851,67

Padrão "2" Vuc =

Padrão "3" Vuc =

Idade aparente "1" 25 anos Estado = c Kd = 0,7402

Idade aparente "2" anos Estado = Kd = 1

Idade aparente "3" anos Estado = Kd = 1

Superfície seca F.º = 1,00

Topografia P F.º = 1,00

Zona (uso) 2 F.º = 1,00

Valor (à vista) R\$	2.800.000,00	Valor consideratio R\$	2.800.000,00
Superido proposta	não		
Data referência	ago/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sra. Aline - Corretora - Sorli Imóveis - Tel.: (0**16) 3911.9970 ou 99223.7724		

Cálculo do valor de construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 864.945,88

VC "2" = R\$

VC "3" = R\$

Vuc = [(R\$ 2.800.000,00 x 0,80) - VC1] / Aa = R\$ 282,41/m²

fator oferta já incluso no unitário de partida

Unitário de Partida	282,4149
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	-13,1207
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Fator Área 3,0938

Vub (c/ Fator área) 252,39 /m²



ELEMENTO

Condom. Quinta da Boa Vista A - Código Ch0046

Modalidade: oferta

Fator of. 0,80

Indicês (localiza) 100

Testada(s) 87,00

Test. Limite (F.º) 87,00

Prof. Equivalente 84,63

Zona (Cálculo F.º) 2

Fator F.º (calculado) 1,00

Área Terreno 5.330,00 m²

Área construção "1" 780,00 m²

Área construção "2" 0 m²

Área construção "3" 0 m²

Padrão "1" Padrão Médio - lim médio Vuc =

Padrão "2" Vuc =

Padrão "3" Vuc =

Idade aparente "1" 25 anos Estado = c Kd =

Idade aparente "2" anos Estado = Kd =

Idade aparente "3" anos Estado = Kd =

Superfície seca F.º =

Topografia P F.º =

Zona (uso) 2 F.º =

Valor (à vista) R\$ 2.800.000,00

Superido proposta não

Data referência ago/17

Fonte Sra. Milton - Corretora - Sorli Imóveis - Tel.: (0**16) 3911.9970 ou 99223.7724

Cálculo do valor de construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 864.945,88

VC "2" = R\$

VC "3" = R\$

Vuc = [(R\$ 2.800.000,00 x 0,80) - VC1] / Aa = R\$ 282,41/m²

fator oferta já incluso no unitário de partida

Unitário de partida 282,4149

Fator Oferta 0,0000

Fator transposição -13,1207

Fator "esquina" 0,0000

Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área 3,0938

Vub (c/ Fator área) 252,39 /m²

ELEMENTO 02

Endereço: Condom. Quinta da Boa Vista A - Código CH0055

Modalidade: oferta Fator cf: 0,80

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F _{sub}	
					Prat.	
	110					87,00
Testada(s)	67,00				Secund. 1	5,00
Test. Limite (F _{sub})	67,00				Secund. 2	0,00
Prof. Equivalente	74,83				Secund. 3	5,00
					Prof. Lim. (F _{sub} prof)	74,83

Zona (Cálculo F _{sub})	2	Coefficiente F _{sub}	2
Fator F _{sub} (calculado)	1,00	Fat. eq. Limitado	1,00

Área Terreno	5.000,00	m²	Expos. F _{sub}	0,25
Área construção "1"	760,00	m²	Fator Porta	0,8024
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"	Padrão Médio - Im médio			Vub =	1.632,76
Padrão "2"				Vub =	
Padrão "3"				Vub =	

Idade aparente "1"	25	anos	Estado =	C	Kd =	0,7402
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd =	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd =	1

Superfície	seca	F _{sub}	1,00
Topografia	0	F _{sub}	1,00
Zona (uso)	2	F _{sub}	1,00

Valor (a vista) R\$	2.800.000,00	Valor considerado R\$	2.800.000,00
Sugerido proposta	não	Ka =	1,0000
Data referência	ago/17		

Fonte: Sr. Milton - Corretor - Mercado de Imóveis - Tel. (0**16) 3620.6000

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd
 VC "1" = R\$ 918.512,40 VC "2" = R\$ 264.2975 VC "3" = R\$ 0,00
 Vub = [(R\$ 2.800.000,00 x 0,80) - VC1] / A = R\$ 264,36/m²

Unitário de partida	0,0000
Fator oferta	-38,0466
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	0,0000
Vub (c/ Fator área)	228,26 /m²



Já incluso no unitário de partida

DIóGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 360174/00
 ISAPE/SP 648

ELEMENTO 03

Endereço: Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0028

Modalidade: oferta Fator of. 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F. Ppat
Índice (i) local (i)	100				Secund. 1 70,00
Testada (i)	70,00				Secund. 2 9,00
Test. Limite (F _{lim})	70,00				Secund. 3 0,00
Prof. Equivalente	86,99				Prof. Lim. (F. prof) 99,99
Zona (Cálculo F _{ass})	2				Coefficiente F _{ass} Pat. eq. Limitado 1,00
Fator _{ass} (calculado)	1,00				Expoente "F _{ass} " Fator Poite 0,8012
Área Terreno	6.000,00	m²			
Área construção "1"	700,00	m²			
Área construção "2"		m²			
Área construção "3"		m²			
Padrão "1"	Padrão Médio - Im mínimo				Vuc = 1.427,78
Padrão "2"					Vuc =
Padrão "3"					Vuc =
Idade aparente "1"	27	anos	Estado =	c	Kd = 0,7145
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd = 1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd = 1
Superfície	seca				F _{top} = 1,00
Topografia	p				F _{top} = 1,00
Zona (uso)	2				F _{zon} = 1,00

Valor (a vista) R\$	3.000.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	3.000.000,00
Data referência	ago/17	Ks =	1,0000
Fonte	Sr. Roberto - Conetor - Pagano Imóveis - Tel.: (0**16) 2133.2000 ou 99215.7648		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd

VC "1" = R\$ 714.104,17 VC "2" = R\$ 0,00 VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de partida 240,8787 Vuc = [(R\$ 3.000.000,00 x 0,80) - VC1] / Área R\$ 240,88/m²

Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-12,0438
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	10,3426



Vub (o/ Fator Área) **239,18** m²

ELEMENTO 04

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F. Ppat
Índice (i) local (i)	100				Secund. 1 70,00
Testada (i)	70,00				Secund. 2 9,00
Test. Limite (F _{lim})	70,00				Secund. 3 0,00
Prof. Equivalente	86,99				Prof. Lim. (F. prof) 99,99
Zona (Cálculo F _{ass})	2				Coefficiente F _{ass} Pat. eq. Limitado 1,00
Fator _{ass} (calculado)	1,00				Expoente "F _{ass} " Fator Poite 0,8012
Área Terreno	6.000,00	m²			
Área construção "1"	700,00	m²			
Área construção "2"		m²			
Área construção "3"		m²			
Padrão "1"	Padrão Médio - Im mínimo				Vuc = 1.427,78
Padrão "2"					Vuc =
Padrão "3"					Vuc =
Idade aparente "1"	27	anos	Estado =	c	Kd = 0,7145
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd = 1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd = 1
Superfície	seca				F _{top} = 1,00
Topografia	p				F _{top} = 1,00
Zona (uso)	2				F _{zon} = 1,00

ELEMENTO 04

Endereço: Condom. Quinta da Boa Vista B - Código Ch0045

Modicidade: oferta Fator of. 0,90

Indicador local(iz)	Testado Principal	Testado Secund. 1	Testado Secund. 2	Testado Secund. 3	Test. lim. de F _{max}	
					F _{pot}	80,00
Indicador local(iz)	90				Secund.1	0,00
Testado(iz)	90,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{pot})	90,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	83,33				Prof.Lim.(F. prof)	83,33

Zona (Cálculo F_{pot}) 2
Fator F_{pot} (calculado) 1,00

Coefficiente F_{pot} 2
Patam. Limitado 1,00
Expoente "F_{pot}" 0,25
Fator Parâ 0,6624

Área Terreno 5.000,00 m²
Área construção "1" 70,00 m²
Área construção "2" m²
Área construção "3" m²

Padrão "1"	Padrão Simples - Im médio				Vul = 1.244,01
Idade aparente "1"	40	anos	Estado =	c	Kd = 0,5385
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd = 1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd = 1
Superfície	seca				F _{sup} = 1,00
Topografia	p				F _{top} = 1,00
Zona (uso)	2				F _{zon} = 1,00

Valor (a vista) R\$ 1.100.000,00
Sugestão proposta não Valor considerado R\$ 1.100.000,00
Data referência ago/17 Ka = 1,0000
Fonte Sr. Milton - Cimbror - Mercado de Imóveis - Tel.: (0**16) 9620 8000

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd
VC "1" = R\$ 48.892,96 VC "2" = R\$ 166.8214 VC "3" = R\$ 0,00
Vul = [(R\$ 1.100.000,00 x 0,90) - VC 1] / A1 = R\$ 166,82/m²

Unitário de partida	0,0000
Fator oferta	9,2567
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	0,0000
Vul (c/ Fator Área)	175,88 m²



DIOGENES ALBERTO CASTRO
 CREA/SP 06017849/1
 IBAPE/SP 546

ELEMENTO 05

Endereço: **Condom. Quinta da Boa Vista A - Código Ch0024**

Modalidade	oferta	Fator of.	0,50
Testada Principal		Testada Secund. 1	
Testada Secund. 2		Testada Secund. 3	
Test. Lim. (F _{lim})		Test. Lim. (F _{lim})	
Coeficiente T _{eq}	2	Fat. eq. Limitada	1,00
Fator Zona	1,00	Expoente "F _{ass} "	0,25
		Fator Porte	0,8086

Índice(s) local(iz)	110
Testada(s)	60,00
Test. Limite (F _{lim})	60,00
Prof. Equivalente	100,00

Zona (Cálculo F _{ass})	2
Fator Zona (calculado)	1,00

Área Terreno	8.000,00	m²
Área construção "1"	700,00	m²
Área construção "2"		m²
Área construção "3"		m²

Padrão "1"	Padrão Superior - lim mínimo			Vuc =	1.951,87
Padrão "2"				Vuc =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"	20	anos	Estado =	c	Kd ^a = 0,7992
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd ^a = 1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd ^a = 1
Superfície	sec			F _{eq} =	1,00
Topografia	p			F _{top} =	1,00
Zona (taxa)	2			F _{ass} =	1,00

Valor (a vista) R\$	3.800.000,00	Valor considerado R\$	3.800.000,00
Sugerido proposta	não		
Data referência	ago/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sra. Aline - Corretora - Sorci Imóveis - Tel.: (0**16) 3911.9970 ou 99223.7724		

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unif. constr. x Kz

VC "1" = R\$	1.032.121,23	VC "2" = R\$	0,00	VC "3" = R\$	0,00
Unitário de partida	307,8798	Vut = [(R\$ 3.800.000,00 x 0,80) - VC1] / Área R\$ 307,88/m²			

Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-41,9972
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Fator Área **14,3527**

Vub (c/ Fator Área) **280,35 /m²**



Planilha de Avaliação de Imóveis

Item	Descrição	Valor
1	Área Terreno	8.000,00
2	Área Construção	700,00
3	Área Cobertura	200,00
4	Área Pavimento	200,00
5	Área Pátio	200,00
6	Área Varanda	200,00
7	Área Sala de Estar	200,00
8	Área Cozinha	200,00
9	Área Banheiro	200,00
10	Área Quarto	200,00
11	Área Hall	200,00
12	Área Escada	200,00
13	Área Portão	200,00
14	Área Garagem	200,00
15	Área Piscina	200,00
16	Área Jardim	200,00
17	Área Fiação	200,00
18	Área Pintura	200,00
19	Área Mobiliário	200,00
20	Área Decoração	200,00
21	Área Iluminação	200,00
22	Área Segurança	200,00
23	Área Acessibilidade	200,00
24	Área Sustentabilidade	200,00
25	Área Outros	200,00
26	Área Reserva	200,00
27	Área Imprevistos	200,00
28	Área Total	200,00

Vu = R\$ 235,31

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	5.240,00	262,41	252,39	252,39
2	5.000,00	264,30	228,28	238,26
3	6.999,00	240,88	239,18	236,18
4	5.000,00	186,62	175,85	175,85
5	6.000,00	307,98	280,35	280,35

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	235,21	248,44
Desvio padrão	38,46	
Coef. de variação	16,35%	
Limite inferior	164,65	
Limite superior	305,77	

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	235,21
Desvio padrão	38,46
Coef. de variação	16,35%

$V_u = R\$ 235,21 / m^2$



AVALIAÇÃO

ÁREA TERRENO	5.000,00 m ²
TESTADAS	
Principal	80,80 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

ZONA (Fator _{zon})	2	COEFICIENTE FATOR _{zon}	2
FATOR _{zon} (limitado)	1,00	Fator _{zon}	1,00

SUPERFÍCIE	seca	Fator _{sup}	1,00
VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	235,21 /m ²		

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)			
AC "1" =	429,73	AC "2" =	277,10
		AC "3" =	66,00

PADRÃO		
AC "1" =	Casa Padrão Médio	Lim. Médio
AC "2" =	Casa Padrão Médio	Lim. Mínimo
AC "3" =	Casa Padrão Simples	Lim. Médio

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO		
AC "1" = R\$	1.832,78	/m ²
AC "2" = R\$	1.427,78	/m ²
AC "3" = R\$	1.244,01	/m ²

IDADE			
AC "1" =	36 anos	Kd = 0,588	Estado = c
AC "2" =	36 anos	Kd = 0,588	Estado = c
AC "3" =	36 anos	Kd = 0,588	Estado = c

CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO

VC 1 = R\$	412.567,82	VC 2 = R\$	232.635,05	VC 3 = R\$	48.277,54
------------	------------	------------	------------	------------	-----------

Valor Total das Edificações (VC)	
	R\$ 693.480,41
	R\$ 690.000,00

CÁLCULO VALOR TERRENO (VT)	VT = At x Vub x F _{eq} x F _{sup} x F _{frente} x F _{profund.}				
	1,00	1,00	1,00	1,00	
VT = R\$	1.176.060,00	Fator eq.	Fator sup.	F. frente	F. profund.
	1.180.000,00				

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = R\$	1.869.530,41	ou, em números redondos:
----------	--------------	--------------------------

VI = R\$	1.870.000,00
-----------------	---------------------



VISUALIZAÇÃO GRÁFICA DOS RESULTADOS



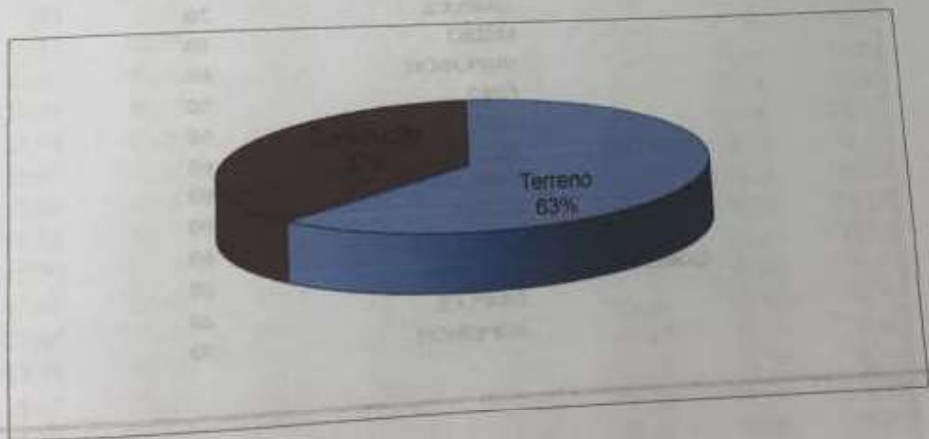
TABELA RESUMO

ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	262,41	252,39
2	264,30	228,26
3	240,88	229,18
4	166,62	175,89
5	307,98	280,35
MÉDIA	248,44	215,21

Tabela Gráfico 2

Terreno	1.176.030,00
Construção	493.480,41
Total	1.870.000,00

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO



ANEXO IV - TABELAS AUXILIARES

- Sendo:
- 1 = a) novo
 - 1,5 = b) entre novo e regular
 - 2 = c) regular
 - 2,5 = d) entre regular e reparos simples
 - 3 = e) reparos simples
 - 3,5 = f) entre reparos simples e importantes
 - 4 = g) reparos importantes
 - 4,5 = h) entre reparos importantes e sem valor
 - 5 = i) sem valor

Tabela de Vida útil e residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	60	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
COBERTURAS	SUPERIOR	80	20	
	RÚSTICO	20	10	
	SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10

TABELA DE ROSS-HEI

%	a
2,00	1,02
2,50	1,29
3,00	1,55
3,50	1,82
4,00	2,08
4,50	2,36
5,00	2,63
5,50	2,91
6,00	3,18
6,50	3,47
7,00	3,75
7,50	4,04
8,00	4,32
8,50	4,62
9,00	4,91
9,50	5,21
10,00	5,50
10,50	5,81
11,00	6,11
11,50	6,42
12,00	6,72
12,50	7,04
13,00	7,35
13,50	7,67
14,00	7,98
14,50	8,31
15,00	8,63
15,50	8,96
16,00	9,28
16,50	9,61
17,00	9,94
17,50	10,27
18,00	10,60
18,50	10,95
19,00	11,30
19,50	11,65
20,00	12,00
20,50	12,35
21,00	12,70
21,50	13,05
22,00	13,40
22,50	13,78
23,00	14,15
23,50	14,53
24,00	14,90
24,50	15,28
25,00	15,65
25,50	16,03
26,00	16,40
26,50	16,78

27,00	17,15	17,15	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45	41,08	41,08
27,50	17,53	17,53	19,63	24,23	32,48	44,93	60,93	79,53	41,60	41,60
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	42,13	42,13
28,50	18,30	18,30	20,38	24,95	33,13	45,45	61,28	79,70	42,65	42,65
29,00	18,70	18,70	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80	43,18	43,18
29,50	19,10	19,10	21,13	25,65	33,78	45,95	61,63	79,90	43,70	43,70
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	44,23	44,23
30,50	19,90	19,90	21,90	26,38	34,43	46,48	62,00	80,10	44,75	44,75
31,00	20,30	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20	45,28	45,28
31,50	20,70	20,70	22,70	27,13	35,08	47,03	62,40	80,30	45,80	45,80
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40	46,33	46,33
32,50	21,53	21,53	23,50	27,88	35,75	47,58	62,80	80,50	46,85	46,85
33,00	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60	47,38	47,38
33,50	22,38	22,38	24,30	28,63	36,45	48,13	63,20	80,70	47,90	47,90
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80	48,43	48,43
34,50	23,23	23,23	25,13	29,38	37,13	48,68	63,60	80,93	48,95	48,95
35,00	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05	49,48	49,48
35,50	24,08	24,08	25,98	30,13	37,78	49,23	64,00	81,18	49,99	49,99
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30	50,52	50,52
36,50	24,93	24,93	26,83	30,93	38,48	49,80	64,40	81,40	51,03	51,03
37,00	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50	51,55	51,55
37,50	25,78	25,78	27,68	31,78	39,23	50,40	64,80	81,60	52,08	52,08
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70	52,59	52,59
38,50	26,85	26,85	28,55	32,60	39,95	51,00	65,23	81,80	53,11	53,11
39,00	27,50	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90	53,63	53,63
39,50	28,15	28,15	29,45	33,40	40,65	51,60	65,68	82,00	54,15	54,15
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10	54,67	54,67
40,50	29,08	29,05	30,33	34,23	41,38	52,20	66,10	82,23	55,19	55,19
41,00	29,35	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35	55,71	55,71
41,50	29,63	29,55	31,18	35,08	42,13	52,80	66,50	82,48	56,23	56,23
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60	56,75	56,75
42,50	30,35	30,28	32,05	35,93	42,88	53,43	66,93	82,73	57,27	57,27
43,00	30,80	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85	57,79	57,79
43,50	31,25	31,23	32,95	36,78	43,63	54,08	67,38	82,98	58,31	58,31
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10	58,83	58,83
44,50	32,18	32,18	33,85	37,63	44,40	54,70	67,83	83,20	59,35	59,35
45,00	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30	59,87	59,87
45,50	33,13	33,13	34,75	38,48	45,20	55,30	68,28	83,40	60,39	60,39
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50	60,91	60,91
46,50	34,10	34,08	35,68	39,35	46,00	55,93	68,73	83,63	61,43	61,43
47,00	34,60	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75	61,95	61,95
47,50	35,10	35,03	36,63	40,25	46,80	56,58	69,18	83,88	62,47	62,47
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00	62,99	62,99
48,50	36,08	36,00	37,60	41,18	47,60	57,23	69,65	84,13	63,51	63,51
49,00	36,55	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25	64,03	64,03
49,50	37,03	37,00	38,60	42,13	48,40	57,88	70,15	84,38	64,55	64,55
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50	65,07	65,07
50,50	38,00	38,00	39,80	42,95	49,23	58,55	70,63	84,63	65,59	65,59
51,00	38,50	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75	66,11	66,11
51,50	39,00	39,00	41,20	43,65	50,08	59,25	71,08	84,88	66,63	66,63
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00	67,15	67,15
52,50	40,03	40,03	42,18	44,58	50,90	59,95	71,55	85,13	67,67	67,67
53,00	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25	68,19	68,19

DIóGENES ALBERTO
CREA/SP 084
IBAMA

80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
80,50	72,65	72,65	73,35	74,90	77,63	81,73	87,03	93,25
81,00	73,30	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
81,50	73,95	73,95	74,65	76,10	78,68	82,58	87,68	93,55
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
82,50	75,28	75,28	75,93	77,30	79,75	83,38	88,30	93,88
83,00	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,75	88,60	94,05
83,50	76,63	76,63	77,18	78,50	80,85	84,13	88,90	94,23
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
84,50	77,98	77,98	78,48	79,73	81,95	85,03	89,53	94,55
85,00	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,55	89,85	94,70
85,50	79,33	79,33	79,83	80,98	83,05	86,08	90,18	94,85
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
86,50	80,68	80,68	81,18	82,23	84,15	87,08	90,83	95,18
87,00	81,35	81,35	81,85	82,85	84,70	87,55	91,15	95,35
87,50	82,03	82,03	82,53	83,48	85,25	88,03	91,48	95,53
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
88,50	83,40	83,40	83,88	84,75	86,38	88,95	92,13	95,88
89,00	84,10	84,10	84,55	85,40	86,95	89,40	92,45	96,05
89,50	84,80	84,80	85,23	86,05	87,53	89,85	92,78	96,23
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
90,50	86,20	86,20	86,58	87,35	88,68	90,78	93,45	96,58
91,00	86,90	86,90	87,25	88,00	89,25	91,25	93,80	96,75
91,50	87,60	87,60	87,93	88,65	89,83	91,73	94,15	96,93
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
92,50	89,03	89,03	89,30	89,95	91,00	92,68	94,83	97,28
93,00	89,75	89,75	90,00	90,60	91,60	93,15	95,15	97,45
93,50	90,48	90,48	90,70	91,25	92,20	93,63	95,48	97,63
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
94,50	91,93	91,93	92,10	92,58	93,38	94,58	96,15	97,98
95,00	92,65	92,65	92,80	93,25	93,95	95,05	96,50	98,15
95,50	93,38	93,38	93,50	93,93	94,53	95,53	96,85	98,33
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
96,50	94,83	94,83	94,93	95,28	95,73	96,50	97,40	98,83
97,00	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
97,50	96,28	96,28	96,38	96,63	96,98	97,50	97,80	99,48
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
98,50	97,75	97,75	97,83	97,98	98,20	98,50	98,50	99,85
99,00	98,50	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
99,50	99,25	99,25	99,28	99,33	99,40	99,50	99,50	99,95
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

ANEXO V - CERT



Inscrição

Con

C

L

Se

Sec

Sec

Sec

Se

Con

ANEXO V - CERTIDÃO DE VALOR VENAL



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda
www.ribeiraopreto.sp.gov.br

Faça Conosco: certidoes@fazenda.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 118982
Inscrição Cadastral: 451-32-58-1
Endereço: CON S/D QUINTA DA BOA VISTA, Nº 984
Complemento: GL B
Condomínio:
Quadra: 0002
Lote: 1
Loteamento: LTM QUINTA DA BOA VISTA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terreno:	5.000,00			407.000,00
Principal:	429,73	1	1	469.471,43
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	277,10			181.633,49
De Lazer:	66,00			43.261,02
Valor Venal do Imóvel: R\$				1.101.365,94

Este imóvel possui débito.

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
pelo prazo de 180 dias

Emitida às 07:43h do dia 31/07/2017 - Código de controle: 188868

Rua José Bianchi, 281 - Nova Ribeirânia - Ribeirão Preto / SP
CEP: 14.096-730 - TEL: (0**16) 3629.6090 ou (0**16) 98809.4562

70 93,10
03 93,25
35 93,40
68 93,55
00 93,70
30 93,88
60 94,05
90 94,23
20 94,40
53 94,55
85 94,70
18 94,85
50 95,00
83 95,18
15 95,35
48 95,53
80 95,70
13 95,88
45 96,05
78 96,23
10 96,40
45 96,58
80 96,75
15 96,93
50 97,10
83 97,28
15 97,45
48 97,63
80 97,80
15 97,98
50 98,15
85 98,33
20 98,50
40 98,83
60 99,15
80 99,48
00 99,80
50 99,85
00 99,90
50 99,95
00 100,00

ANEXO VI - IMAGENS DO IMÓVEL AVALIANDO



● Situação do imóvel avaliando

Valor	Valor	Valor	Valor
1.000,00	2.000,00	3.000,00	4.000,00
5.000,00	10.000,00	15.000,00	20.000,00
25.000,00	50.000,00	75.000,00	100.000,00
150.000,00	300.000,00	450.000,00	600.000,00
300.000,00	600.000,00	900.000,00	1.200.000,00
1.500.000,00	3.000.000,00	4.500.000,00	6.000.000,00
3.000.000,00	6.000.000,00	9.000.000,00	12.000.000,00
15.000.000,00	30.000.000,00	45.000.000,00	60.000.000,00
30.000.000,00	60.000.000,00	90.000.000,00	120.000.000,00
1.500.000,00	3.000.000,00	4.500.000,00	6.000.000,00
3.000.000,00	6.000.000,00	9.000.000,00	12.000.000,00
15.000.000,00	30.000.000,00	45.000.000,00	60.000.000,00
30.000.000,00	60.000.000,00	90.000.000,00	120.000.000,00

