

ÍNDICE

01	- ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO	PG	03
02	- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	PG	03
03	- SOLICITANTE	PG	03
04	- PROPRIETÁRIO	PG	03
05	- DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS	PG	03
06	- VALOR APURADO E DATA BASE	PG	04
07	- CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG	05
08	- VISTORIA	PG	06
09	- METODOLOGIA	PG	08
10	- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG	11
11	- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG	12
12	- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO	PG	17
13	- ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO	PG	19

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEL AVALIADO

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS DOS VALORES DE VENDA

ANEXO III – TABELAS AUXILIARES

ANEXO IV – IMPLANTAÇÃO DO PRÉDIO NA QUADRA

CONSIDERAÇÕES:

Este avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por Fábio Labati Terra contra Tatiane Mingroni da Silva, em trâmite perante a 2a. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO

IMÓVEL - APARTAMENTO

Endereço	Rua Brasilina Alves Ferreira, 97 - Apto. 12 - Térreo - 1º pavimento - Edifício Buriti
Bairro	Jardim Palmares
Município	Ribeirão Preto / SP

27
le

02 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação de imóvel é fornecer o valor de mercado para venda de apartamento situado no Município de Ribeirão Preto/SP

03 - SOLICITANTE

2a. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP

04 - PROPRIETÁRIO

Vide Termo de Penhora e Depósito (fls. 258 dos Autos)

05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS

Termo de Penhora e Depósito (fls. 258 dos Autos)

Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (fls. 14/15 dos Autos)

278
le
}

VALOR APURADO / DATA BASE

IMÓVEL: APARTAMENTO 12 / TÉRREO - EDIFÍCIO BURITI VALOR TOTAL DO APARTAMENTO AVALIANDO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	R\$ 120.000,00
EXTENSO	CENTO E VINTE MIL REAIS
DATA-BASE	março/2018
O valor do apartamento avaliando é de R\$ 119.643,60 (cento e dezenove mil e seiscentos e quarenta e três reais e sessenta centavos), em valores de março de 2018.	

4

278
Eg

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.

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

GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU III DE PRECISÃO
da ABNT.

segundo a NBR-14653-2:2011,

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.

280
 49

VISTORIA

Data: 28/02/18	9h00	Contato: Sra. Daniela Alencar (moradora apto. 11)
----------------	------	---

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 SARJETAS	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	FOSSA SÉPTICA
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DE LIXO			

ZONA

X	Residencial	X	Comercial		Industrial	X	Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural		

Características gerais (Bairro, Apartamento e Edifício):

O apartamento avaliando está localizado no Jardim dos Palmares, na cidade de Ribeirão Preto/SP. O edifício onde se encontra o apartamento avaliando é composto por 2 pavimentos (térreo + 1o. andar). O entorno onde está localizado o imóvel possui imóveis residenciais e comércios com padrão construtivo de acabamento variando entre simples e médio. Trata-se de bairro com alta densidade demográfica.

IMÓVEL - Rua Brasilina Alves Ferreira, 97 - Apto. 12 - Térreo

Edifício Buriti (02 vagas de garagens descobertas)

Área útil: 66,84m² (privativa - utilizada para efeito de avaliação)

Área comum: 39,11m² + 43,79m² (quintal)

Área total: 149,74m²

Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (fls. 14/15 dos Autos)

Situação do apartamento: Térreo (fundos)

Descrição interna do apartamento: prejudicado, pois não havia ninguém no local no dia e hora agendados para início dos trabalhos. O edifício Buriti é composto por bloco único, com térreo e 1o. Pavimento; possui 02 apartamentos por andar, contabilizando 04 apartamentos no total.

IMPORTANTE: não houve comparecimento da parte executada ou de seu Patrono, o que impossibilitou a vistoria interna ao apartamento avaliando. Estiveram presentes no dia e hora agendados o pai do Exequente, a Sra. Daniela Alencar (moradora do Edifício Buriti, apto. 11), o Arquiteto José Pires de Oliveira Neto (assistente deste signatário) e este Perito Judicial (dia 28.02.18 das 9h00 até às 9h20).

281
ly

2.2 - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno dos imóveis existem características incompatíveis com o uso, ou que possam provocar a desvalorização dos mesmos.

FATORES NATURAIS

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros: não há

282
p

9 - METODOLOGIA

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO DE APARTAMENTO

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.

Foram selecionados para as pesquisas (vide Memória de Cálculos) 05 imóveis, todos no mesmo bairro do imóvel objeto da avaliação.

9.2. - 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.

9.3. - Condições de 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:

9.3.1. - APARTAMENTO

Fator de Oferta ou de Fonte:

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 este fator para permitir uma maior elasticidade dos negócios. Em caso de transação efetivada o multiplicador será igual a 1,00.

283
49

Transposição:

Índices locais iguais pois todos os comparativos situam-se no mesmo condomínio do avaliando:

Local	Notas Localização
Rua Jaime José do Nascimento Feitosa, 401 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP	100
Rua Jaime José do Nascimento Feitosa, 507 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP	100
Rua Brasilina Alves Ferreira, 199 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP	100
Rua Brasilina Alves Ferreira, 294 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP	100
Rua Brasilina Alves Ferreira, 306 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP	100
IMÓVEL: APTO. 12 - TÉRREO (FUNDOS) - EDIFÍCIO BURITI	100

Correção de Área (não utilizado na presente avaliação):

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%

Apto. 12: **66,84 m²** Área útil eprivativa descrita na Matrícula

Fator Andar (ponderações):

Andar	Ponderação
Térreo	1,00
1	1,01
2	1,02
3	1,03
4	1,04
5	1,05
6	1,06
7	1,06
8	1,06
9	1,06
10	1,06
11	1,06
12	1,06
13	1,06
14	1,06
15	1,06
Avaliando	1,00

284
 6
 1

Padrão Construtivo (R8N):

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_{8N} do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Mé-dio	Máxim o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,196	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.3- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,482	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,066	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,366	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			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	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,48				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL		2.1- ESCRITÓRIO	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	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,482	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Avaliando (Pa): Padrão Construtivo Simples sem Elevador - Limite Médio da Tabela

Avaliando (Pa) = 1,266

Depreciação (Vide Anexo II - Memória de Cálculos e Anexo III - Tabelas Auxiliares):

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

VIDA ÚTIL	60 anos
VIDA CONSIDERADA	18 anos

Estado "c" (regular)

KD = 0,785

285

10 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O apartamento avaliando está ocupado pela Sra. Tatiane Mingroni da Silva (executada), seu esposo e filho, segundo informações da vizinha (Apto. 11) Sra. Daniela. Quanto ao desempenho de mercado é considerado recessivo devido ao atual momento econômico e político do País, apresentando regular liquidez em médio prazo.

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

*Estimada em 24 meses

PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

NÃO FORAM NOTADOS

PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

NÃO FORAM NOTADOS

286
le

II - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

II.1. - QUANTO AO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO - APARTAMENTO

II.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 paradigma
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8, 9 e Anexo II

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

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

abz

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

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

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 ^a
Pontos		3	2	1

^a 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.

Vide Anexo II - Memória de Cálculos do Apartamento

Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

3) Conservação:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 2

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 1,51% - nível 3

5) Fator de Andar:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 2.884,25 /m²

Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 1.946,23 /m²

Diferença percentual: 48,20% - Nivel 2

TOTAL

10

289
lep

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - VALOR DO APARTAMENTO

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

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 CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

290
g
}

11.1.2. - GRAU DE PRECISÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO

Conforme orientação da NBR 14.653-2 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:

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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

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

$$X \text{ mínimo} = \text{R\$ } 1.583,36$$

$$\text{média saneada} = 1.790,00$$

$$t_c = 1,53$$

$$s = 301,42$$

$$n = 4,00$$

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

$$X \text{ máximo} = \text{R\$ } 1.996,64$$

$$\text{Calculo da Amplitude: } A = \text{R\$ } 1.996,64 - \text{R\$ } 1.583,36 = \text{R\$ } 413,29 / \text{m}^2$$

$$\text{Amplitude / Média Aritmética} = 413,29 / 1.790,00 = 23,09\%$$

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

RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO APARTAMENTO

GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU DE PRECISÃO III

12 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO

ANÁLISE E VERIFICAÇÃO DA AMOSTRA DO APARTAMENTO AVALIANDO

TABELA RESUMO PARA VENDA DO VALOR UNITÁRIO

Tabela Resumo dos Unitários
(sem fator área)

Elemento n°	Área útil (m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra (R\$/m ²)
1	60,00	3.083,33	2.571,17	2.571,17
2	65,00	2.000,00	2.228,26	2.228,26
3	61,00	3.196,72	1.573,20	1.573,20
4	100,00	3.200,00	1.746,19	1.746,19
5	102,00	2.941,18	1.612,35	1.612,35

Resultado preliminar da pesquisa analisada

Média aritmética	1.946,23	2.884,25
Desvio padrão	436,10	
Coef. de variação	22,41%	
Limite inferior	1.362,36	
Limite superior	2.530,10	

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	1.946,23
Desvio padrão	436,10
Coef. de variação	22,41%

$$V_u^* = 1.946,23 / m^2$$

***Valor unitário do m² de apartamento homogeneizado**

OBS.: As condições de homogeneização e valores utilizados para a avaliação do apartamento encontra-se discriminado em Anexo II (Memória de Cálculos)

292
66

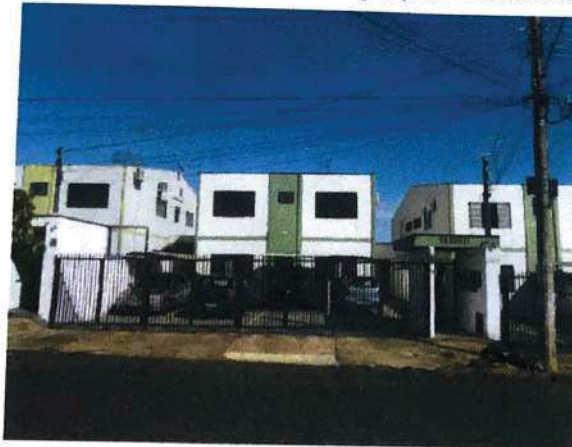
12.1. - VALOR DE MERCADO - APARTAMENTO AVALIANDO

Endereço	Rua Brasilina Alves Ferreira, 97 - Apto. 12 - Térreo - 1º pavimento - Edifício Buriti
Bairro	Jardim Palmares
Município	Ribeirão Preto / SP

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (M ²)	VU (R\$ / m ²)	VALOR TOTAL DO APARTAMENTO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
66,84	1.790,00	R\$ 119.643,60	R\$ 120.000,00
R\$ 120.000,00 CENTO E VINTE MIL REAIS			

Valor de Mercado: vide Anexo II - Memória de Cálculos

Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (fls. 14/15 dos Autos)



293
Lp

13- CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Conclui-se que o valor de mercado total do apartamento 12, situado no pavimento térreo (fundos) do Edifício Buriti com duas vagas tipo "gaveta", situado nesta cidade, à Rua Brasilina Alves Ferreira, 97 - Jardim Palmares, em Ribeirão Preto/SP é de **R\$ 119.643,60 (Cento e dezenove mil e seiscentos e quarenta e três reais e sessenta centavos)**, ou em números redondos, **R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)**, em valores de Fevereiro de 2018.

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação que é composto por 19 folhas numeradas e timbradas, de um só lado, contendo 04 Anexos (Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado; Memória de Cálculos do Imóvel Avaliado; Tabelas Auxiliares e Implantação do Imóvel na Quadra).

Ribeirão Preto, 8 de março de 2018.



Diogenes Alberto Castro
CREA/SP n°. 0601784987

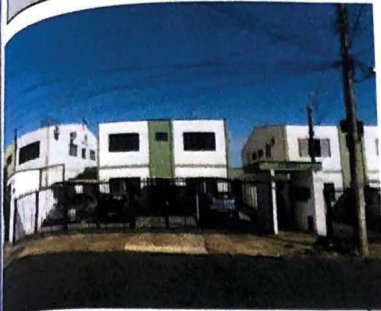
IBAPE/SP n°. 648

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações

294
C
e

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

APTO. 12 - TÉRREO (FUNDOS) - EDIFÍCIO BURITI



Frente do Edifício Buriti



Numeração predial



Nomenclatura do edifício



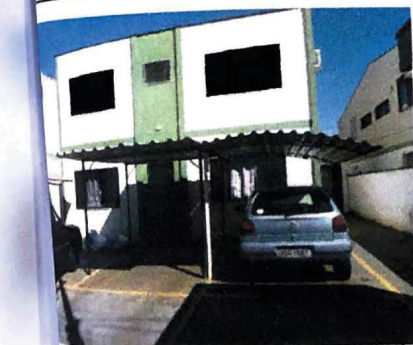
Rua Brasilina Alves Ferreira e Edifício (D)



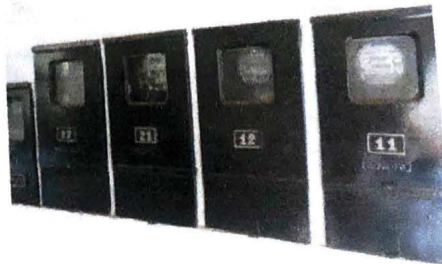
Direita do Ed. Buriti



Frente do Edifício Buriti



Detalhe de fachada



Quatro relógios de força



295
6

ANEXO II - MEMÓRIA DE CÁLCULOS VALOR DE VENDA APARTAMENTO APTO. 12 - TÉRREO - EDIFÍCIO BURITI

Dados do imóvel avaliando						
Índice Fiscal/local	Idade em anos	Estado da Conservação	Padrão construtivo	Andar do Apto	Nº. de vagas de garagem	
					Coberta	Descoberta
100,00	18	c	1,266	0		2
Áreas (m²)				Parâmetros		
Útil interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Total		
66,840	43,790	39,110		149,74	KD =	0,785

Pesos para ponderação de áreas						
Útil Interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Cobertura	Piscina	
1,000	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	

Áreas Ponderadas						
Útil Interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Total	Utilizada para cálculo	
66,840	21,895	39,110	0,000	127,845	88,735	

Descrição do edifício						
Número de Pavimentos	Número de Subsoles	Número de Elevadores	Ar condicionado		Sistema de segurança	
			individual	central	incêndio	roubo
2	0	0	não	não	sim	não

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta Fo	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização				
		Padrão	Idade	F. Área	F. Andar	Atualização
0,90	1,00%	100%	100%	100%	100%	100%

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO APARTAMENTO					
Padrão Economico			0,600	0,810	1,020
Padrão Simples	Sem elevador		1,032	1,266	1,500
Padrão Simples	Com elevador		1,260	1,470	1,680
Padrão Médio	Sem elevador		1,512	1,746	1,980
Padrão Médio	Com elevador		1,692	1,926	2,160
Padrão Superior	Sem elevador		1,992	2,226	2,460
Padrão Superior	Com elevador		2,172	2,406	2,640
Padrão Fino			2,652	3,066	3,480
Padrão Luxo			Acima de 3.49		

Mês/Ano	Índice mês	Acumulado
mar/18	1,0000	1,0000
Data Base		

Andar	Ponderação
Térreo	1,00
1	1,01
2	1,02
3	1,03
4	1,04
5	1,05
6	1,06
7	1,06
8	1,06
9	1,06
10	1,06
11	1,06
12	1,06
13	1,06
14	1,06
15	1,06
Avaliando	1,00

ELEMENTO 01

296
 46

Endereço:	Rua Jaime José do Nascimento Feitosa, 401 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP
Tipo imóvel:	2 dormitórios e demais dependências - 1o. Andar - 2 vagas
Fonte:	Sr. Carlos - Proprietário - placa no local - tel (0**16) 99176.4803

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.		0,90		
Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m ²				Número de
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	vagas
100,00	100,00	60,000			60,000	2
						Estado
Preço/Entrada	Prestação	Número de	Data de	Índice do	c	Andar do
R\$	R\$	parcelas	referência	Padrão	Idade	Apto
185.000,00	0,00	0	01/mar/18	1,266	20	1
padrão simples sem elevador - limite médio		Expoente do fator área			0,25	
Áreas (m ²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
60,00	60,00	0,00	185.000,00	0,7570	0,0000	1,0100

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	3.083,3300
Fator oferta	Fo.....	-308,3330
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	0,0000
Fator conservação:	Fd.....	114,0466
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator andar:	F. andar.....	-30,5280
Fator área:	F. área.....	-287,3499

Vuf (área útil)	R\$	2.571,17 /m²
------------------------	------------	--------------------------------



8

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Jaime José do Nascimento Feitosa, 507 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP
Tipo imóvel:	2 dormitórios e demais dependências - Térreo - 2 vagas
Fonte:	Sr. Pedro - corretor - placa no local - tel (0**16) 99991.4727

277

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.	0,90
-------------------	---------------	------------------	-------------

Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m ²				Número de vagas
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	
100,00	100,00	65,000			65,000	2

Preço/Entrada R\$	Prestação R\$	Número de parcelas	Data de referência	Índice do Padrão	Estado	Andar do Apto
					c	
130.000,00	0,00	0	01/mar/18	1,266	30	térreo

padrão simples sem elevador - limite médio		Expoente do fator área		0,25		
Áreas (m ²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
65,00	65,00	0,00	130.000,00	0,6090	0,0000	1,0000

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	2.000,0000
Fator oferta	Fo.....	-200,0000
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	0,0000
Fator conservação:	Fd.....	577,9967
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator andar:	F. andar.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	-149,7322

Vuf (área útil)	R\$	2.228,26 /m²
------------------------	------------	--------------------------------



AS

ELEMENTO 03

298
 leg

Endereço:	Rua Brasilina Alves Ferreira, 199 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP
Tipo imóvel:	2 dormitórios e demais dependências - Térreo - 2 vagas
Fonte:	Sr. Adriano - proprietário - placa no local - tel (0**16) 98829.8380

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.	0,90
------------	--------	-----------	------

Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m ²				Número de vagas
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	
100,00	100,00	61,000			61,000	2

Preço/Entrada R\$	Prestação R\$	Número de parcelas	Data de referência	Índice do Padrão	Estado	Andar do Apto
					c Idade	
195.000,00	0,00	0	01/mar/18	1,512	5	térreo

padrão médio sem elevador - limite mínimo		Expoente do fator área			0,25	
Áreas (m ²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
61,00	61,00	0,00	195.000,00	0,9298	0,0000	1,0000

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	3.196,7200
Fator oferta	Fo.....	-319,6720
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	-520,1013
Fator conservação:	Fd.....	-497,8329
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator andar:	F. andar.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	-285,9136

Vuf (área útil)	R\$	1.573,20 /m ²
-----------------	-----	--------------------------



18

ELEMENTO 04

0599
 Ep

Endereço:	Rua Brasilina Alves Ferreira, 294 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP
Tipo imóvel:	3 dormitórios e demais dependências - Térreo - 1 vaga
Fonte:	Sra. Sônia - corretora - Sônia & Ramalho Imóveis - tel (0**16) 4009.7171

VI = R\$ 290.000,00 + 01 vaga extra = R\$ 320.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.	0,90
-------------------	---------------	------------------	-------------

Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m ²				Número de vagas
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	
100,00	100,00	100,000			100,000	1

Preço/Entrada R\$	Prestação R\$	Número de parcelas	Data de referência	Índice do Padrão	Estado	Andar do Apto
					Idade	
320.000,00	0,00	0	01/mar/18	1,512	1	térreo

padrão médio sem elevador - limite mínimo			Expoente do fator área		0,125	
Áreas (m ²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
100,00	100,00	0,00	320.000,00	0,9895	0,0000	1,0000

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	3.200,0000
Fator oferta	Fo.....	-320,0000
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	-520,6349
Fator conservação:	Fd.....	-661,3441
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator andar:	F. andar.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	48,1652

Vuf (área útil)	R\$	1.746,19 /m²
------------------------	------------	--------------------------------



Ep

ELEMENTO 05

300

Endereço:	Rua Brasilina Alves Ferreira, 306 - Jd Palmares - Rib. Preto/SP
Tipo imóvel:	3 dormitórios e demais dependências - Térreo - 1 vaga
Fonte:	Sra. Sônia - corretora - Sônia & Ramalho Imóveis - tel (0**16) 4009.7171

VI = R\$ 270.000,00 + 01 vaga extra = R\$ 300.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	oferta	Fator of.	0,90
------------	--------	-----------	------

Índices Fiscais/Locais		Área(s) em m ²				Número de vagas
Determinado	Remanejado	Útil	Comum	Garagem	Total	
100,00	100,00	102,000			102,000	1

Preço/Entrada R\$	Prestação R\$	Número de parcelas	Data de referência	Índice do Padrão	b	Andar do Apto
					Idade	
300.000,00	0,00	0	01/mar/18	1,512	1	térreo

padrão médio sem elevador - limite mínimo		Expoente do fator área		0,125		
Áreas (m ²)		Parcela ref. prestações	Preço à vista considerado	Fator conserv. Kd	Fator atualiz.: Fa	Ponderação do andar
Útil	Construída					
102,00	102,00	0,00	300.000,00	0,9895	0,0000	1,0000

Unitário de partida (área útil)	Vup.....	2.941,1800
Fator oferta	Fo.....	-294,1180
Fator transposição	Ftr.....	0,0000
Fator padrão	Fp.....	-478,5253
Fator conservação:	Fd.....	-607,8538
Fator atualização	Fa.....	0,0000
Fator andar:	F. andar.....	0,0000
Fator área:	F. área.....	51,6687

Vuf (área útil)	R\$	1.612,35 /m ²
-----------------	-----	--------------------------



TABELA RESUMO DE VALORES Unitários com o uso do Fator Área			
Elemento Nº	Áreas dos Aptos (m²)	Unitários de partida	Unitários Finais
	(útil)	(R\$/m²)	(R\$/m²)
1	60,00	3.083,33	2.571,17
2	65,00	2.000,00	2.228,26
3	61,00	3.196,72	1.573,20
4	100,00	3.200,00	1.746,19
5	102,00	2.941,18	1.612,35

303
te

Homogeneização por área útil		Resultado preliminar da pesquisa	
		Homogeneização por área útil	
Média aritmética		1.946,23	2.884,25
Desvio padrão		436,10	
Coef. de variação		22,41%	
Limite inferior		1.362,36	
Limite superior		2.530,10	
Elemento	Verificação da amostra		
Nº	unitário por área útil (R\$/m²)		
1	2.571,17	Discrepante	
2	2.228,26	2.228,26	
3	1.573,20	1.573,20	
4	1.746,19	1.746,19	
5	1.612,35	1.612,35	

Resultado final após saneamento da pesquisa	
Média saneada	Média saneada (R\$/m²) 1.790,00
Desvio padrão	Desvio padrão 301,42
Coef. de variação	Coef. de variação 16,84%

Vu = R\$	1.790,00	/m² de área útil
Vu = R\$	1.790,00	/m² de área útil

Crítério Student

PARA DADOS INFERIORES A 30 UNIDADES 5 elementos
 GRAUS DE LIBERDADE = n - 1 4
 NIVEL DE CONFIANÇA T090 t 1,533

LIMITES DE CONFIANÇA: Média Saneada superior 1996,64
 inferior 1.790,00
 inferior 1583,36



AVALIAÇÃO

202
60

Áreas (m ²)				Parâmetros		
Útil Interna	Útil Externa	Comum	Garagem	Total	KD =	
66,84	21,90	39,110	0,000	149,740		0,785

Descrição do edifício						
Número de Pavimentos	Número de Subsolos	Número de Elevadores	Ar condicionado		Sistema de segurança	
			janela	central	incêndio	roubo
2	0	0	não	não	sim	não

CÁLCULO DO VALOR DE VENDA: VI

VI = R\$	119.643,60	valor obtido com o uso da área útil
----------	------------	-------------------------------------

VALOR FINAL EM NÚMEROS REDONDOS

VALOR DO APTO = R\$	120.000,00
CENTO E VINTE MIL REAIS	

ANEXO III - TABELAS AUXILIARES

- Estado:
- 1 = a) novo
 - 2 = b) entre novo e regular
 - 3 = c) regular
 - 4 = d) entre regular e reparos simples
 - 5 = e) reparos simples
 - 6 = f) entre reparos simples e importantes
 - 7 = g) reparos importantes
 - 8 = h) entre reparos importantes e sem valor
 - 9 = i) sem valor

30/8

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	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

8

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k" e Vida Útil e res.

	a	b	c	d	e	f	g	h
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
2,50	1,29	1,32	3,77	9,27	19,13	38,13	53,23	75,48
3,00	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	36,95	53,35	75,55
3,50	1,82	1,85	4,29	9,76	19,58	35,78	53,48	75,63
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
4,50	2,36	2,39	4,82	10,25	20,03	34,78	53,73	75,78
5,00	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
5,50	2,91	2,94	5,35	10,75	20,48	35,13	53,98	75,93
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
6,50	3,47	3,50	5,90	11,28	20,93	35,50	54,23	76,08
7,00	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
7,50	4,04	4,07	6,45	11,83	21,38	35,90	54,48	76,23
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
8,50	4,62	4,65	7,02	12,38	21,85	36,30	54,75	76,38
9,00	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
9,50	5,21	5,24	7,59	12,93	22,35	36,70	55,05	76,53
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
10,50	5,81	5,84	8,18	13,48	22,85	37,10	55,35	76,68
11,00	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
11,50	6,42	6,45	8,77	14,03	23,35	37,50	55,65	76,83
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
12,50	7,04	7,07	9,38	14,58	23,85	37,90	55,95	76,98
13,00	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
13,50	7,67	7,70	9,99	15,13	24,35	38,30	56,25	77,13
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
14,50	8,31	8,34	10,63	15,70	24,88	38,73	56,55	77,28
15,00	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
15,50	8,96	8,99	11,28	16,30	25,43	39,18	56,85	77,43
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
16,50	9,61	9,63	11,93	16,90	25,98	39,63	57,15	77,58
17,00	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
17,50	10,27	10,28	12,58	17,50	26,53	40,08	57,45	77,73
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
18,50	10,95	10,95	13,23	18,13	27,08	40,68	57,78	77,90
19,00	11,30	11,30	13,55	18,45	27,35	41,05	57,95	78,00
19,50	11,65	11,65	13,88	18,78	27,63	41,43	58,13	78,10
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
20,50	12,35	12,35	14,55	19,43	28,20	41,90	58,48	78,28
21,00	12,70	12,70	14,90	19,75	28,50	42,00	58,65	78,35
21,50	13,05	13,05	15,25	20,08	28,80	42,10	58,83	78,43
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
22,50	13,78	13,78	15,95	20,75	29,40	42,43	59,15	78,60
23,00	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
23,50	14,53	14,53	16,65	21,45	30,00	42,88	59,45	78,80

309
68

305
 60

14,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
14,50	15,28	15,28	17,38	22,13	30,60	43,35	59,80	79,00
15,00	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
15,50	16,03	16,03	18,13	22,78	31,20	43,85	60,20	79,20
16,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
16,50	16,78	16,78	18,88	23,48	31,83	44,38	60,58	79,38
17,00	17,15	17,15	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
17,50	17,53	17,53	19,63	24,23	32,48	44,93	60,93	79,53
18,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
18,50	18,30	18,30	20,38	24,95	33,13	45,45	61,28	79,70
19,00	18,70	18,70	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
19,50	19,10	19,10	21,13	25,65	33,78	45,95	61,63	79,90
20,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
20,50	19,90	19,90	21,90	26,38	34,43	46,48	62,00	80,10
21,00	20,30	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
21,50	20,70	20,70	22,70	27,13	35,08	47,03	62,40	80,30
22,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
22,50	21,53	21,53	23,50	27,88	35,75	47,58	62,80	80,50
23,00	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
23,50	22,38	22,38	24,30	28,63	36,45	48,13	63,20	80,70
24,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
24,50	23,23	23,23	25,13	29,38	37,13	48,68	63,60	80,93
25,00	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
25,50	24,08	24,08	25,98	30,13	37,78	49,23	64,00	81,18
26,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
26,50	24,93	24,93	26,83	30,93	38,48	49,80	64,40	81,40
27,00	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
27,50	25,78	25,78	27,68	31,78	39,23	50,40	64,80	81,60
28,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
28,50	26,85	26,85	28,55	32,60	39,95	51,00	65,23	81,80
29,00	27,50	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
29,50	28,15	28,15	29,45	33,40	40,65	51,60	65,68	82,00
30,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
30,50	29,08	29,05	30,33	34,23	41,38	52,20	66,10	82,23
31,00	29,35	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
31,50	29,63	29,55	31,18	35,08	42,13	52,80	66,50	82,48
32,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
32,50	30,35	30,28	32,05	35,93	42,88	53,43	66,93	82,73
33,00	30,80	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
33,50	31,25	31,23	32,95	36,78	43,63	54,08	67,38	82,98
34,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
34,50	32,18	32,18	33,85	37,63	44,40	54,70	67,83	83,20
35,00	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
35,50	33,13	33,13	34,75	38,48	45,20	55,30	68,28	83,40
36,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
36,50	34,10	34,08	35,68	39,35	46,00	55,93	68,73	83,63



34,60	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
35,10	35,03	36,63	40,25	46,80	56,58	69,18	83,88
35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
36,08	36,00	37,60	41,18	47,60	57,23	69,65	84,13
36,55	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
37,03	37,00	38,60	42,13	48,40	57,88	70,15	84,38
37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
38,00	38,00	39,80	42,95	49,23	58,55	70,63	84,63
38,50	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
39,00	39,00	41,20	43,65	50,08	59,25	71,08	84,88
39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
40,03	40,03	42,18	44,58	50,90	59,95	71,55	85,13
40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
41,08	41,08	42,73	45,73	51,70	60,65	72,05	85,38
41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
42,13	42,13	43,53	46,78	52,55	61,35	72,55	85,63
42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
43,18	43,18	44,58	47,73	53,45	62,05	73,05	85,88
43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
44,23	44,23	45,63	48,70	54,33	62,75	73,55	86,15
44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
45,28	45,28	46,68	49,70	55,18	63,45	74,05	86,45
45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
46,55	46,55	47,73	50,70	56,05	64,18	74,55	86,73
47,30	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
48,05	48,05	48,78	51,70	56,95	64,93	75,05	86,98
48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
49,15	49,15	49,85	52,70	57,85	65,65	75,33	87,25
49,50	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
49,85	49,85	50,95	53,70	58,75	66,35	75,38	87,55
50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
50,78	50,78	52,05	54,73	59,68	67,10	75,93	87,83
51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	67,50	76,45	87,95
51,93	51,93	53,15	55,78	60,63	67,90	76,98	88,08
52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
53,08	53,08	54,25	56,83	63,08	68,68	77,78	88,35
53,65	53,65	54,80	57,35	65,05	69,05	78,05	88,50
54,23	54,23	55,35	57,88	67,03	69,43	78,33	88,65
54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
55,38	55,38	56,48	58,95	67,98	70,20	78,88	88,95
55,95	55,95	57,05	59,50	66,95	70,60	79,15	89,10
56,53	56,53	57,63	60,05	65,93	71,00	79,43	89,25
57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
57,70	57,70	58,78	61,15	65,38	71,78	79,98	89,65
58,30	58,30	59,35	61,70	65,85	72,15	80,25	89,90

206

69,50	58,90	58,90	59,93	62,25	66,33	72,53	80,53	90,15
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
70,50	60,18	60,18	61,10	63,35	67,30	73,33	81,08	90,53
71,00	60,85	60,85	61,70	63,90	67,80	73,75	81,35	90,65
71,50	61,53	61,53	62,30	64,45	68,30	74,18	81,63	90,78
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
72,50	62,75	62,75	63,50	65,58	69,30	75,00	82,20	90,98
73,00	63,30	63,30	64,10	66,15	69,80	75,40	82,50	91,05
73,50	63,85	63,85	64,70	66,73	70,30	75,80	82,80	91,13
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
74,50	65,03	65,03	65,90	67,88	71,33	76,63	83,40	91,35
75,00	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
75,50	66,28	66,28	67,10	69,03	72,38	77,48	84,00	91,65
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
76,50	67,53	67,53	68,33	70,18	73,40	78,30	84,60	91,95
77,00	68,15	68,15	69,95	70,75	73,90	78,75	84,90	92,10
77,50	68,78	68,78	71,08	71,33	74,40	79,20	85,20	92,25
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
78,50	70,05	70,05	72,33	72,50	75,45	80,00	85,80	92,58
79,00	70,70	70,70	72,45	73,10	76,00	80,45	86,10	92,75
79,50	71,35	71,35	72,58	73,70	76,55	80,90	86,40	92,93
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	77,65	81,75	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

307
 20

A

86,90	86,90	87,25	88,00	89,25	91,25	93,80	96,75
87,60	87,60	87,93	88,65	89,83	91,73	94,15	96,93
88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
89,03	89,03	89,30	89,95	91,00	92,68	94,83	97,28
89,75	89,75	90,00	90,60	91,60	93,15	95,15	97,45
90,48	90,48	90,70	91,25	92,20	93,63	95,48	97,63
91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
91,93	91,93	92,10	92,58	93,38	94,58	96,15	97,98
92,65	92,65	92,80	93,25	93,95	95,05	96,50	98,15
93,38	93,38	93,50	93,93	94,53	95,53	96,85	98,33
94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
94,83	94,83	94,93	95,28	95,73	96,50	97,40	98,83
95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
96,28	96,28	96,38	96,63	96,98	97,50	97,80	99,48
97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
97,75	97,75	97,83	97,98	98,20	98,50	98,50	99,85
98,50	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
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

302
 10

10

309

ANEXO IV - IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO BURITI

IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO NA QUADRA



110000

mg

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, o abaixo-assinado, de um lado como promitente vendedor e neste instrumento designado simplesmente **PROMITENTE, FÁBIO LABATI TERRA**, brasileiro, solteiro, maior, estudante universitário, portador do RG. nº. 34.282.889-7/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 219.071.28-24, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Carlos Consoni nº. 396 e, de outro lado, como promissária compradora e neste instrumento designada simplesmente **COMPROMISSÁRIA, TATIANE MINGRONI DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, recepcionista, portadora do RG. nº. 40.751.560-4/SP e do CPF. nº. 335.851.078-69, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Brasília Alves Ferreira nº 97, Apto 12, têm entre si, justo e contratado o seguinte:

PRIMEIRA – O PROMITENTE é senhor e legítimo possuidor do APARTAMENTO Nº. 12, situado no 1º pavimento ou térreo do Edifício Buriti, nesta cidade, à Rua Brasília Alves Ferreira nº 97, com a área total de 149,74 m2, área útil de 110,63 m2, compreendendo 66,84 m2 de área construída e 43,79 m2 de área livre no térreo (quintal) e área comum de 39,11 m2, sendo 6,59 m2 de área coberta e 32,52 m2 de área descoberta, nesta incluída a área correspondente a duas vagas individuais e indeterminadas no pátio de estacionamento situado no térreo, correspondendo-lhe uma fração ideal de 25% no terreno e nas coisas comuns, confrontando em sua integridade, pela frente com o hall de circulação, com a escadaria de acesso ao 2º pavimento e em parte com o apartamento nº 11, de um lado com o lote nº 19 da quadra nº 13 do loteamento Palmares, de outro lado com o lote nº 17 da quadra nº 13 do loteamento Palmares, e nos fundos com o lote nº 07 da quadra nº 13 do loteamento Palmares, devidamente matriculado sob nº. 76508 no 2º. Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, imóvel este adquirido de Roberto Nogueira Skaf, RG. 20.722.935/SP – CPF. 145.448.668-63, através de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças firmado em 21/05/2004.

SEGUNDA – Que possuindo referido imóvel, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas e litígios e mesmo de impostos em atraso, promete vendê-lo à COMPROMISSÁRIA, que por sua vez se obriga a adquirir, mediante as cláusulas e condições abaixo:

TERCEIRA – O preço certo e ajustado para a venda ora compromissada é de R\$ 34.120,00 (trinta e quatro mil, cento e vinte reais) que será pago da seguinte forma:

- a) R\$ 9.800,00 (nove mil e oitocentos reais) no ato da assinatura deste contrato, através dos cheques ns. DV 003082 e DV 003083, ambos no valor de R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) do Banco Itaú S/A, Agência 2968, para o dia 25/06/05, de emissão de Luiz XV Comercial Ltda, qual o PROMITENTE dá plena, geral e irrevogável quitação, que somente se convalidará após a compensação dos cheques pelo banco sacado.
- b) R\$ 13.200,00 (treze mil e duzentos reais), trinta dias após a assinatura do contrato,
- c) 16 parcelas mensais, no valor de R\$ 695,00 (seiscentos e noventa e cinco reais) cada uma, vencendo a primeira em 10/06/2005.

QUARTA – A COMPROMISSÁRIA somente terá a posse do imóvel, após o pagamento dos valores estabelecidos nos itens a e b da cláusula anterior. Ocorrendo a hipótese do não pagamento dos itens b e c, nas datas avençadas, os valores serão acrescidos de multa de 10%, mais correção diária de 0,33%. Todos os impostos, taxas e preços de serviços serão suportados até esta data pelo PROMITENTE e a partir daí, pela COMPROMISSÁRIA.

9000000 910552369
9000000 91431945
Tatiane Mingroni da Silva
Fábio Labati Terra

158

QUINTA - Decorridos 60 (sessenta) dias da data da assinatura deste instrumento, sem que ocorra o pagamento do valor estabelecido no item b da cláusula terceira, este contrato será rescindido de pleno direito, perdendo a COMPROMISSÁRIA em favor do PROMITENTE, o valor dado como sinal e princípio de pagamento. Da mesma forma, se a COMPROMISSÁRIA deixar de pagar ou de dar continuidade ao pagamento das parcelas do item c, sem que ocorra a devolução do imóvel, será cobrada a importância de R\$ 700,00 (setecentos reais) mensais, a título de aluguel, até a efetiva entrega do mesmo.

SEXTA - O presente compromisso é passado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando os contratantes por si, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei.

SÉTIMA - Será outorgada a COMPROMISSÁRIA ou a quem esta indicar, a escritura definitiva do imóvel objeto deste contrato, após o pagamento total do preço estipulado na cláusula terceira retro, correndo por conta dela, todas as despesas decorrentes e bem assim, as resultantes deste instrumento. Deverá ser pago, no ato da escritura, o valor correspondente ao resíduo, sobre o item c da cláusula terceira, que será calculado mês a mês, acumulativamente, com base no IGP-M/FGV mais juros de 1%.

QITAVA - Fica eleito o foro desta comarca de Ribeirão Preto/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente contrato, com renúncia expressa e recíproca de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de um só teor e para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo que também o assinam.

Ribeirão Preto, 23 de Maio de 2005

PROMITENTE:

Fábio Labati Terra
FÁBIO LABATI TERRA

COMPROMISSÁRIA:

Tatiane Mingroni da Silva
TÁTIANE MINGRONI DA SILVA

TESTEMUNHAS:

[Assinatura]
[Assinatura]