

AVALIACÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

171
J

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua: Cel. Américo Batista, 655 - RIBEIRÃO PRETO-SP - Matrícula: 75825 - 1º R.I.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: CASA RESIDENCIAL

ÁREA TOTAL TERRENO: 255,02m²

ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA: 177,22m²

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

• Casa residencial padrão, aparentemente com 3 dormitórios, sala de estar e sala de jantar, cozinha, banheiro social e edícula nos fundos. Padrão de construção considerado padrão popular (aproximadamente 35 anos com manutenção em dia).

ENCONTRANDO O VALOR DE MERCADO:

Fator terreno: O valor médio do M² encontrado em pesquisas mercadológicas realizada do terreno é de R\$450,00 por m², que multiplicado pela sua totalidade (255,02m²) encontramos o valor de: R\$ 114.759,00 (Cento e quatorze mil, setecentos e cinquenta e nove reais).

Fator construção: O valor médio da construção nos dias de hoje no padrão informado (padrão popular básico) é em média de R\$1.200,00 por m² segundo informações de construtores nesta cidade, que depreciado pela idade aproximada (35 anos) e seu estado de conservação (bom), temos o valor depreciado em 23,65% (depreciação pela tabela Ross Heidecke), resultando R\$ 916,20 por m², que multiplicado pela sua totalidade (177,22m²), temos o valor de construção de: R\$162.968,96.

Valor global (terreno + construção) = R\$ 277.127,96

CONSIDERAMOS O VALOR ENCONTRADO INCOMPATÍVEL PELO MERCADO NESTA REGIÃO, DEPRECIANDO ENTÃO SEU VALOR EM -15% DO VALOR TÉCNICO ENCONTRADO, FICANDO ENTÃO ESTIMADO SEU VALOR MERCADOLÓGICO EM:

VALOR MÉDIO PARA VENDA: R\$235.558,77

VALOR MÉDIO PARA VENDA COM ARREDONDAMENTO DE VALORES:

VALOR MERCADOLÓGICO: R\$235.000,00 (DUZENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS).

• Vale ressaltar, que os valores fixados na presente avaliação estão sujeitos a alteração de acordo com o mercado (oferta/procura) podendo ocorrer leves oscilações.

Colocamo-nos a sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.


Tiago Higashi Passotti

CRECI: 166314

CNAI: 25747

Ribeirão Preto-SP, 27 de Novembro de 2018

Tiago Higashi Passotti
Cel: (16) 99708 4500

Avaliação De Imóvel Residencial

172
U

Endereço do imóvel: Rua Cel. Américo Batista, 655- Ribeirão Preto

Identificação do imóvel: Casa residencial

Área total terreno: 255,02m² Área construída estimada: 177,22m²

Método da avaliação:

- ANÁLISE COMPARATIVO DE MERCADO (ACM), levando em consideração os negócios realizados de acordo com a realidade do mercado atual com imóveis semelhantes sem zona de posicionamento e padrão construtivo.

Características do imóvel:

- Casa residencial padrão, localizada no setor 2002 conforme prefeitura municipal local.

Considerado padrão popular.

VALOR DE MERCADO:

Fator terreno: O valor médio encontrado na análise comparativa de mercado no zoneamento em questão é de aproximadamente R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais) o m², que multiplicado pela área do terreno (255,02m²) encontramos o valor de R\$ 122.409,60 (cento e vinte dois mil, quatrocentos e nove reais e sessenta centavos.)

Fator construção: O custo de construção de imóvel semelhante, conforme a Revista

Construção Editora PINI é de 1.367,44 o m², portanto 177,22m² totalizam R\$ 242.397,72

(duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e trinta e sete reais e setenta e dois centavos.)

Aplicando o fator de depreciação da tabela de ROSS HEIDECHE o valor da construção

encontrado é de R\$ 172.544,46 (cento e setenta e dois mil quinhentos e quarenta e quatro

reais e quarenta e seis centavos).

Valor global (terreno+ construção) = R\$ 294.954,06

Temos que considerar também o mercado atual, a oferta e demanda na região, contudo, o

valor de mercado do imóvel citado é de R\$ 248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais).

Vale ressaltar, que os valores fixados na presente avaliação estão sujeitos a uma pequena
variação para mais ou para menos, em torno de 8%.

Foto da fachada do imóvel:



Esta avaliação foi feita à quem possa interessar.

Sem mais,

DF Oliveira Corretagem de Imóveis ME

Responsável:

Danilo França de Oliveira

CRECI: 102.219

Ribeirão Preto, 30/11/2018.

173

0

174
O

Interessado:
Encl. Imóvel:
Cidade/UF:

A quem possa interessar

Rua Cel. Américo Batista, 655

Ribeirão Preto/SP

CPF/CNPJ:

IPU: 53936

1 - FATOR TESTADA

1.1 - Até 5m

1.2 - De 5,01 a 12,00m

1.3 - De 12,01 a 20,00m

1.4 - Superior a 20,01m

	040
X	100
	120
	150

2 - PROFUNDIDADE

2.1 - Até 20,00m

2.2 - De 20,01 a 30,00m

2.3 - De 30,01 a 40,00m

2.4 - Acima de 40,01

	100
X	110
	130
	150

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

3.1 - Até 200m²

3.2 - De 200,01 a 300m²

3.3 - De 300,01 a 2000m²

3.4 - Acima de 2000,01m²

	100
X	110
	120
	130

Área real edificável do terreno: 255,02

LOCALIZAÇÃO

4.1 - Meio de quadra

4.2 - De esquina

4.3 - Com duas esquinas

4.4 - Frente para duas ruas

X	100
	110
	120
	130

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

5.1 - Plano ou nível de lago/lagoa

5.2 - Em declive

5.3 - Em declive

X	100
	110
	120

6 - PAVIMENTAÇÃO

6.1 - Cascalho

6.2 - Alcatrão/Pavimentado

6.3 - Asfalto

	100
	110
X	120

7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO: R\$ 692,00

8	Área edificável
9.1	Índice aprovado
9	Estado de conservação e uso
10	Perfil de construção existente

DETALHES DO IMÓVEL

Características: 00 01 02 03 04 05 em m²

Lapso: parcel não parcel

Sub: 00 01 02 03 04 05 em m²

WC: 00 01 02 03 04 05 em m²

Coberta: não parcel convencional equipada

Área de lazer: não parcel parcel completa

Garagem: 00 01 vaga 02 vagas Outras Limitada Outras Garagem

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO, segundo NBR 14.532/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (estado construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

- Foi escolhida a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto socio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel equivalente será obtido a partir do seu valor de locação.

FATOR TERRENO

O imóvel Avaliando corresponde a 100,67 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Parâmetro (100 pontos = 100%). Adotando o valor do m² do terreno conhecido na região como correspondente a este paradigma, temos que o valor do m² do terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 595,00/m². Considerando que este imóvel possui 255,02 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 129.213,53.

FATOR CONSTRUÇÃO

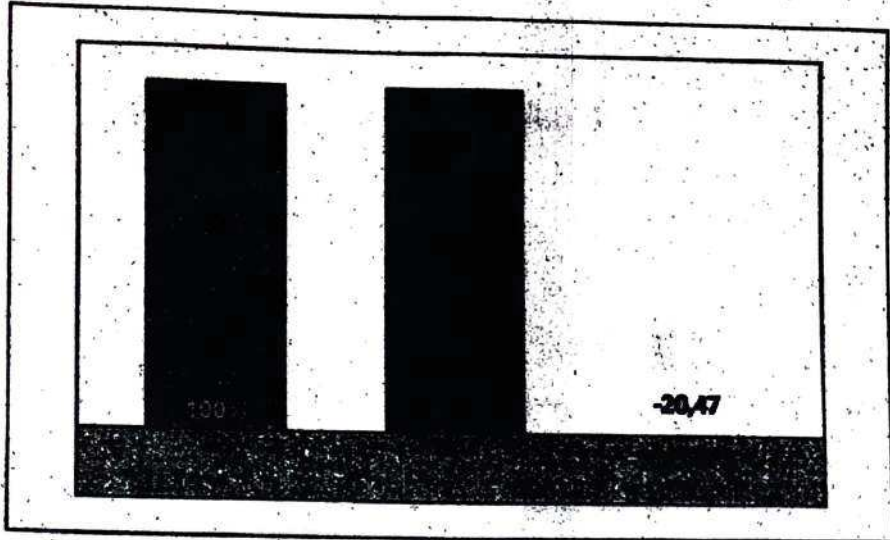
Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no nº de 09/2010 informa que a média do custo de construção na região informado (balço) deste imóvel é de R\$ 1.267,44/m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com área 177,22 m² de construção corresponde a aproximadamente R\$ 224.557,72. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela da Fases Habitação 20,00 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 172.544,46. Portanto, o valor global aproximado deste imóvel é de: Fator Terreno: R\$ 129.213,53 + Fator construção ajustada: R\$ 172.544,46 = Valor global: R\$ 301.757,99.

Valor médio encontrado R\$ 301.757,99

Valor m² +10% = R\$ 321.933,79

Valor m² -10% = R\$ 271.582,19

Raphael



Avaliativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliado reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Corrigindo-o em:
Apreciando em:

0%	
20,47%	R\$ 240.000,00

- Segurança - bom nível
- Documentação sem restrição
- Serviços e comércio próximos
- Topografia do imóvel
- Bom acesso e circulação viária
- Construção superior a publicada na PINI
- Mais procura que ofertas
- Facilidade de transporte público
- Valores de condomínio compatíveis com o de mercado
- Faca sombra / face sol
- Área de lazer / churrasqueira
- Outros

- Segurança
- Documentação com restrição
- Serviços e comércio insuficiente / não possui
- Topografia
- Acesso e circulação viária prejudicado
- Construção inferior a publicada na PINI
- Mais oferta que procura
- Transporte público deficiente
- Valores de condomínio acima do aceitável no mercado
- Faca sombra / face sol
- Vizinhança
- Odor de esgoto
- Outros

RAZES: Para que o imóvel reflita melhor a realidade do mercado, foi utilizado ajuste de valores conforme fundamentações técnicas. No quadro acima que se refere a "Outros", é que a razão não comporta valores acima do valor mercadológico encontrado, por maior que seja seu estabelecimento e benfeitorias realizadas.

A menção da configuração da planta como número de dormitórios, entre outras, foi descrita como padrão desta avaliação, já que a avaliação em questão baseia como base a metragem do terreno e área total construída, seu padrão de construção, idade e estado de conservação.

Raphael

176
J

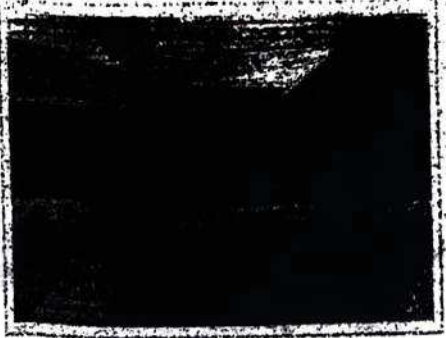


FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Vista frontal 2

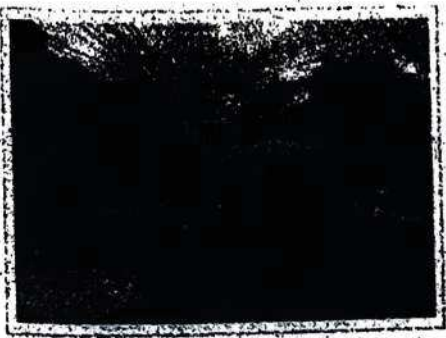


FOTO 3: Lateral direita com logotipo



FOTO 4: Lateral esquerda com logotipo

Trabalho realizado de forma intermitente com o profissional responsável aqui qualificado, para o qual o Insólito Análise de Obras possui em NBR 14.053/2 da ABNT - Ferramenta classificada tipo 10.2 de refração normal - e atendendo a requisitos do COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 3º, realizada de forma especializada segundo as normas do SIAFOP de 1995, utilizando metodologia compatível com o artigo 3º da Resolução nº 177/2007 do Conselho Nacional de Defesa do Consumidor e aplicando fatores de inspeção consultada por técnicos experientes de Análise de Obras com o intuito de Parâmetros e especificações estabelecidas em normas técnicas como Construção PEN, análise construtiva. Concluiu-se portanto que o Insólito Análise de Obras possui condições técnicas para ser contratado para a realização de:

Valor total estimado R\$ 1.000.000,00

Valor total +10% = R\$ 1.100.000,00

Valor total +15% = R\$ 1.150.000,00

Ribeirão Preto / SP, 27 de novembro de 2016
Raphael Bernabei de Figueiredo - Reg. 182988 / CMAE-0829





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal de Fazenda

177
①

27/11/2018 Imobiliária Fortes Guimarães Ltda

Cadastro: 53936

Principal Proprietário: THEREZA DE JESUS DE ANGELIS

Compromissário:

Ocupação: Predial

Métrica: TR. 0075935

Cartório: I

Localização do Imóvel

Sector: 202

Logradouro: RUA CEL AMERICO BATISTA

Complemento:

Quadra: 0000

Barro:

Número: 655

Lote:

CEP: 14065673

Endereço de Entrega

Logradouro: RUA BARRETO

Complemento:

Barro: VILA ELISA

Número: 845

CEP: 14075000

Área Terreno: 255.02 m²

Área Edificação Principal: 94.06 m²

Área Edificação Secundária: 28.37 m²

Área Complementar: 54.79 m²

Área de Lazer: 0.00 m²

Proprietários

Tipo Proprietário

Nome

Nº Documento

PRINCIPAL PROPRIETAR

THEREZA DE JESUS DE ANGELIS

00007151601840

CESSIONARIO

MARIBEL MARTA MEGDA RODRIGUES

000153890009810

CESSIONARIO

ANTONIO ROBERTO RODRIGUES

00047388129804

ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI CERTIDÕES EXPEDIDAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO E CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE.

TABELA DE ROSS - HEIDECHE

4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,90
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,80	42,20	58,30	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,80	69,40	84,00
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
56	43,70	43,70	45,10	46,20	53,90	62,40	73,30	86,00
60	48,00	48,00	48,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
64	52,50	52,50	51,70	56,30	61,00	67,30	77,50	88,20
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
72	62,20	61,90	62,90	65,00	69,00	74,60	81,90	90,50
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,70
80	71,60	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	92,90
84	77,30	77,30	77,80	78,10	81,40	84,80	89,20	94,30
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,90	88,50	91,80	95,70
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,80	92,20	94,50	97,10
96	94,10	94,10	94,30	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerada, em média, 2% de depreciação/ano para o ativo fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Raphael

Legenda: %VU = Porcentagem de Vida Útil
A = Novo
B = Entre Novo e Regular
C = Regular
D = Entre Regular e Reparo Simples

E = Reparo Simples
F = Entre Reparo Simples e Importantes
G = Importantes
H = Substituição de Grande Parte

150
9

Protocolo nº PH000146220

CERTIDÃO

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad, Oficial do 1º Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na forma da lei,

CERTIFICA, a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo nesta Unidade de Serviço os livros e fichas de Registro de Imóveis a seu cargo, verificou constar no **LIVRO DE TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES**, de nº **“BB”**, fls. 207, do seguinte teor: **Nº DE ORDEM 75.825; DATA: 22 de maio de 1974; CIRCUNSCRIÇÃO: Ribeirão Preto; TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 19.596. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: compra e venda FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 22 de setembro de 1972, lavrada no 4º Tabelião local; ADQUIRENTE: Thereza de Jesus Rodrigues de Angelis; Isaura Rodrigues Bulgari; Elza Rodrigues Possebon; Áurea Rodrigues Raposo, domésticas; Nelson Rodrigues; Antonio Roberto Rodrigues, motoristas; Rosa Aparecida Rodrigues de Lima, doméstica, todos casados; Manoel de Deus Rodrigues e Ernesto Rodrigues Filho, solteiros, maiores, motoristas, todos residentes nesta cidade; TRANSMITENTES: Antonio de Carvalho, sua mulher Elisa Monteiro de Carvalho; e Octacílio Coutinho de Freitas e sua mulher Izabel Junqueira de Freitas e Franciscantonio Cicioni e sua mulher Therezinha de Leo Cicione e outros; VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 7.260,00; CONDIÇÕES DO CONTRATO: Não há; CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Um prédio residencial, situado nesta cidade, no Bairro do Ipiranga, à Rua Cel. Américo Batista nº 655, edificado no terreno que é constituído pelo lote nº 07, de um mapa particular, medindo 8,00 metros de largura na frente e nos fundos, por 31,15 metros da frente aos fundos, em cada lado, confrontando de um lado com o lote nº 06, de outro lado com o lote nº 08, e pelos fundos com o lote nº 19, todos do mesmo mapa, na quadra formada pelas Ruas Cel. Américo Batista, Baia, Guaporé e Andaray. **AVERBAÇÕES: Av.01/75.825 – PENHORA .Em 07 de dezembro de 2016-** (prenotação nº 418.661 de 28/11/2016). Por certidão de 28 de novembro de 2016 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 2º Ofício Cível desta Comarca, PH000146220, referente aos autos de execução cível nº 0024374-42.2008.8.26.0506, em que figura como exequente **1) QUINTINO ANTONIO FACCI**, CPF/MF nº 005.813.288-09, **2) TERRA FACCI EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF nº 65.674.426/0001-76 e como executados **1) ARTUR DANILO RODRIGUES - ME**, inscrita no CNPJ/MF nº 03.676.072/0001-41, **2) ROSANGELA DOS SANTOS SILVA RODRIGUES**, CPF/MF nº 062.573.388-67, e **3) ERNESTO RODRIGUES FILHO**, CPF/MF nº**

151


05.330.138-87, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre **uma fração ideal correspondente a 11,11% da nua propriedade** do imóvel objeto da presente transcrição, para garantia da dívida no valor de **R\$ 10.238,79** (dez mil, duzentos e trinta e oito reais e setenta e nove centavos). Foi nomeado como depositário o executado **ERNESTO RODRIGUES FILHO**. **CERTIFICA MAIS** que, referido imóvel encontra-se gravado com usufruto vitalício, em favor de Ernesto Rodrigues e sua mulher Maria Geralda Rodrigues, registrado no livro 4 "G", sob nº de ordem 4.225. **CERTIFICA MAIS**, que sendo o nome do adquirente Nelson Rodrigues muito comum, está sujeito a eventual homonímia, razão pela qual há necessidade de comprovação da titularidade do mesmo. **CERTIFICA MAIS**, que, a não ser o **USUFRUTO** e a **PENHORA** já mencionados, **NÃO CONSTA** nenhuma transcrição de alienação parcial ou total, ônus reais, hipotecas, bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel transcrito. O referido é verdade e dá fé. Ribeirão Preto, 28 de novembro de 2.016. Eu, Mauricio Maranhá Alves, Escrevente Autorizado, a conferi e assino.

ESCREVENTE AUTORIZADO

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PRETO**
Avenida Sumaré, 372 - FONE: 2132-3990

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad Oficial

- () José Luís Maranhá Alves - Esc. Autorizado
 - (X) Mauricio Maranhá Alves - Esc. Autorizado
 - () Carmenluci Mafra Terra - Escr. Autorizada
- RIBEIRÃO PRETO - ESTADO DE SÃO PAULO**

EMOLUMENTOS

Ao Oficial..R\$	*****28,12
Ao Estado...R\$	*****7,99
Reg. Civil..R\$	*****1,48
Tribunal...R\$	*****1,93
Ao Ipesp...R\$	*****4,12
ISSQN (2%)..R\$	*****0,56
MP.....R\$	*****1,35
Total.....R\$	*****45,55