

AVALIAÇÃO INFORMAL DE IMÓVEL RESIDENCIAL NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO

IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 48.165

Rua Stefano Baruffi, nº 1.277 – Jardim Zara – Ribeirão Preto/SP
Imóvel: Casa residencial, com terreno de 495,56m² e 188,34m² de área construída, sendo Sala para 2 ambientes, com piso em porcelanato, copa-cozinha, área de luz, 3 dormitórios, em piso frio, sendo uma suíte, WC social, lavanderia, garagem coberta para 2 autos, quintal.

Caracterização dos Imóveis

1. Topografia

A área onde se encontra o imóvel, objeto deste trabalho está localizada em rua pública e apresenta topografia plana.

2. Localização

O imóvel avaliado está localizado com frente para a Rua Stéfano Baruffi, nº 1.277 no bairro Jardim Zara, município de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, cercado por residências e edifícios residenciais.

3. Planta Geral

PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém as áreas:

- 495,56m² de área de terreno, sendo 10 metros de frente e 49,60 m de fundo
- 188,34m² de área construída, com 129,14m² na construção principal e 59,20m² de construção complementar.

4. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel, objeto do presente trabalho, está servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e serviços de limpeza pública.

Também possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

acessos: Avenida Barão do Bananal, Rodovia Anhanguera, Avenida Presidente Kennedy, Avenida Presidente Castelo Branco, Avenida Clóvis Bevilácqua, Avenida Alfredo Pavanelli, proximidade Estádio Santa Cruz, Novo Shopping, fácil acesso ao aeroporto e à USP.

5. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável aos terrenos da região realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de imóveis similares no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Ribeirão Preto (SP), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno e de construção.
Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada - a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

6. Valor de Mercado

O VALOR DE MERCADO determinado para o imóvel, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de: R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa e mil reais).
TERRENO: Foi levado em consideração o valor médio de R\$ 445,00/m², x = 495,56m² = R\$ 220.524,00 (Duzentos e vinte mil, quinhentos e vinte e quatro reais)
CONSTRUÇÃO: Levando-se em consideração os fatores construção, melhorias e localização, o valor médio da construção é de R\$ 469.476,00 que, somados ao terreno, totalizando o montante de R\$ R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais).

7. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi desconsiderado.

8. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto, com os pesos abaixo transcritos: - água 0,15 - esgoto 0,10 - luz pública 0,10 - luz domiciliar 0,15 - guias e sarjetas 0,10 - pavimentação 0,30 - telefone 0,10
Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

9. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para bairros residenciais, e o imóvel objeto deste trabalho está incluso neste padrão, este fator foi desconsiderado em 1,00, portanto desconsiderado.

10. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para bairros residenciais, este fator foi desconsiderado.

11. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de: R\$ 392,36/m² (Hum mil, trezentos e noventa e dois reais e trinta e seis centavos, o metro quadrado)

283

12. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 03 (três) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanha 01 (um) anexo: - Fotos do referido imóvel.



A large, stylized handwritten signature in blue ink.

É CARLOS BOCARDI – Creci nº 105.123

JOÃO DE SOUZA SANTOS, Nº 05 – SALAS 3 E 4 – GUANABARA – CAMPINAS/SP – CEP. 13023-270
ES (19) 4141.1688 – 98166.2040 – 99665.2040

Ribeirão Preto, 23 de janeiro de 2015.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL: CASA (residencial)

ENDEREÇO: Stefano Baruffi, 1277 – Ribeirão Preto – S.P

AREA TOTAL TERRENO: 495,56 M², sendo 10 metros frente e 49,56 de fundo

AREA CONSTRUIDA: 188,34 m²

VALOR AVALIADO PARA VENDA: R\$ 703.695,00 (Setecentos e Três Mil, seiscentos e noventa e cinco Reais)

Características do imóvel:

- * prédio residencial, com recuo frontal que permite até 04 vagas de garagem, sendo 02 cobertos e 02 descobertos, contendo 02 salas, 03 banheiros, 01 cozinha, 1 copa, 01 área de serviço, 01 quintal.
- * O imóvel é todo lajeado, telhados com telhas de barro, paredes rebocadas, áreas molhadas revestidas com azulejo e faixas decorativas, piso Porcelanato, quintal e garagens com concreto e pedra. Padrão A de construção.
- * Estado geral de conservação: Excelente.

Rua Laguna, 1.065 – Jardim Paulista – CEP: 14090-062 – Ribeirão Preto – SP

Contato: (16) 3627-4898 / 8155-5745 – sueli.imoveis@yahoo.com.br

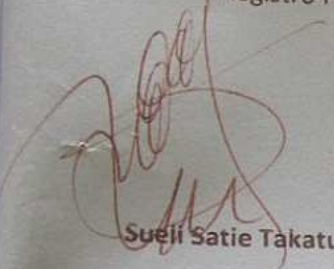
285
5

Características da região:

- Próximo a Avenidas de grande fluxo comercial. Região em que estão sendo construídos prédios de padrão. Acesso fácil a Shopping, Faculdades e comércio em geral.

Considerando o tipo de imóvel e suas características, como conservação e tempo de construção aliados a alta valorização desta região em função do comércio local e também próximo área industrial, considero como um valor de mercado a faixa de R\$ 1420,00 o m², aproximadamente, já computando o valor do terreno e construção. O que nos dá um número de R\$ 703.695,00 (setecentos e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais)

- Registro Público do imóvel: Matrícula de no. 48.165.



Sueli Satie Takatu

Creci 93.126

Rua Laguna, 1.065 – Jardim Paulista – CEP: 14090-062 – Ribeirão Preto – SP

Contato: (16) 3627-4898 / 98155-5745 – sueli.imoveis@yahoo.com.br



303
5

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)
4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Aos 16/06/2016, eu, Raul Paladino da Silva, escrevente, faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível.

DECISÃO

Processo Físico nº:	0001116-57.2012.8.26.0281
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Compromisso
Exeqüente:	Império Fomento Mercantil Ltda
Executado:	Catedral Tecidos Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Heloisa da Silva Salles**

Vistos.

Fls. 327/330: DETERMINO o bloqueio da matrícula nº 48165 do Cartório do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, cujo proprietário do imóvel é Adamanto Negócios Imobiliários Ltda, CNPJ nº 17.093.745/0001-45.

Sem prejuízo, HOMOLOGO o valor do referido imóvel em R\$ 700.000,00, (jan/2015).

Servirá a presente como mandado de bloqueio, o qual deverá ser encaminhado pela exequente Império Fomento Mercantil Ltda.

Intimem-se.

Itatiba, 16 de junho de 2016.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**