

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 2a. Vara Cível da Comarca de  
Ribeirão Preto / SP

120  
e

Processo Físico: 0924149-55.2012.8.26.0506

Número de ordem: 1372/12

Requerente: Paulo Henrique da Costa

Requerido: Rita Maria Lopes Marinho

Execução de Título Extrajudicial

506 FRPR.19.00073984-B 160719 1138 928

Diogenes Alberto Castro, Engenheiro Civil, CREA/SP n°. 0601784987, IBAPE/SP n°. 648, Perito Judicial nomeado nos autos da Execução de Título Extrajudicial, proposta por Paulo Henrique da Costa contra Rita Maria Lopes Marinho, vem à presença de Vossa Excelência apresentar seu Laudo de Avaliação, requerendo juntada aos autos, bem como a expedição da guia de liberação dos honorários periciais depositados às fls. 162/163, colocando-se, desde logo, à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ribeirão Preto, 16 de julho de 2019.

Diogenes Alberto Castro  
CREA/SP n°. 0601784987  
IBAPE/SP n°. 648

ÍNDICE

01	- ENDEREÇO DOS IMÓVEIS	PG	03
02	- FINALIDADE	PG	03
03	- SOLICITANTE	PG	03
04	- PROPRIETÁRIO	PG	03
05	- DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS	PG	03
06	- VALOR APURADO / DATA BASE	PG	04
07	- CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG	06
08	- VISTORIA	PG	07
09	- METODOLOGIA	PG	14
10	- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG	19
11	- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG	20
12	- AVALIAÇÃO	PG	28
13	- ENCERRAMENTO	PG	32

ANEXO I – DADOS GERAIS, FOTOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 1  
ANEXO II – DADOS GERAIS, FOTOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 2  
ANEXO III – TABELAS AUXILIARES

**CONSIDERAÇÕES:**

Este avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação nos Autos da Execução de Título Extrajudicial, que Paulo Henrique da Costa move contra Rita Maria Lopes Marinho em trâmite perante a 2a. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

172  
6

01 - ENDEREÇO DOS IMÓVEIS (OBJETOS DA AVALIAÇÃO)

**IMÓVEL 1 - GALPÃO COMERCIAL**

Endereço	Rua Campinas, 1228
Barro	Vila Elisa (Lote 20 - Quadra 131)
Município	Ribeirão Preto / SP

**IMÓVEL 2 - GALPÃO COMERCIAL**

Endereço	Av. Thomaz Alberto Whately, 1819
Barro	Vila Elisa (Lotes 3, 4, 5, 6, P/7 - Quadra 126)
Município	Ribeirão Preto / SP

02 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação de imóvel é fornecer o valor de mercado para venda de dois imóveis situados no Município de Ribeirão Preto/SP.

03 - SOLICITANTE

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

04 - PROPRIETÁRIO

Indicado às Matrículas (fls. 53/57 dos Autos)

05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS

Certidão de Valor Venal (vide Anexo I e II)

**IMÓVEL 1 - Galpão comercial**

End.: Rua Campinas, 1228 - Vila Elisa - Rib. Preto/SP

Área de terreno = 340,00m<sup>2</sup> (descrita na Matrícula e lançada na Certidão de Valor Venal)

Área construída = 34,00m<sup>2</sup> (escritório - lançada na Certidão de Valor Venal)

Área construída = 271,94m<sup>2</sup> (galpão - lançada na Certidão de Valor Venal)

Matrícula nº. 42.804 do 1º. CRI de Ribeirão Preto (fls. 53/55 dos Autos)

Inscrição Cadastral: 421-61-51-2 Cadastro: 77769

Valor Venal: **R\$ 156.494,58 (data base: 06/2019)**

**IMÓVEL 2 - Galpão comercial**

End.: Av. Thomaz Alberto Whately, 1819 - Vila Elisa - Rib. Preto/SP

Área de terreno = 1.574,20m<sup>2</sup> (descrita na Matrícula e lançada na Certidão de Valor Venal)

Área construída = 1.574,20m<sup>2</sup> (galpão - lançada na Certidão de Valor Venal)

Área construída = 126,69m<sup>2</sup> (escritórios - lançada na Certidão de Valor Venal)

Matrícula nº. 105.769 do 1º. CRI de Ribeirão Preto (fls. 56/57 dos Autos)

Inscrição Cadastral: 421-61-43-1 Cadastro: 77990

Valor Venal: **R\$ 1.436.356,97 (data base: 06/2019)**

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

173  
69

IMÓVEL 1: RUA CAMPINAS, 1228 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO 1 / DATA BASE	
VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1	R\$ 280.000,00
EXTENSO	DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS
DATA-BASE	junho/2019
Valor de mercado do imóvel: R\$ 279.742,45 (Duzentos e setenta e nove mil, setecentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos)	

IMÓVEL 1: RUA CAMPINAS, 1228 VALOR DO TERRENO 1 APURADO / DATA BASE ÁREA DE TERRENO DESCRITA NA MATRÍCULA	
VALOR DE MERCADO DO TERRENO 1	R\$ 120.000,00
EXTENSO	CENTO E VINTE MIL REAIS
DATA-BASE	junho/2019

IMÓVEL 1: RUA CAMPINAS, 1228 VALOR DAS CONSTRUÇÕES 1 APURADO / DATA BASE ÁREA CONSTRUÍDA LANÇADA CERTIDÃO VALOR VENAL	
VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO 1	R\$ 160.000,00
EXTENSO	CENTO E SESENTA MIL REAIS
DATA-BASE	junho/2019



174  
6  
9

IMÓVEL 2: AV. THOMAZ ALBERTO WHATELY, 1819 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO 2 / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO TOTAL DO IMÓVEL 2	RS 2.210.000,00
EXTENSO	DOIS MILHÕES, DUZENTOS E DEZ MIL REAIS
DATA-BASE	junho/2019
Valor de mercado do imóvel: RS 2.207.135,24 (Dois milhões, duzentos e sete mil e cento e trinta e cinco reais e vinte e quatro centavos)	

IMÓVEL 2: RUA THOMAZ ALBERTO WHATELY, 1819 VALOR DO TERRENO 2 APURADO / DATA BASE ÁREA DE TERRENO DESCRITA NA MATRÍCULA	
VALOR DE MERCADO DO TERRENO 2	RS 1.110.000,00
EXTENSO	HUM MILHÃO, CENTO E DEZ MIL REAIS
DATA-BASE	junho/2019

IMÓVEL 2: AV. THOMAZ ALBERTO WHATELY, 1819 VALOR DAS CONSTRUÇÕES 2 APURADO / DATA BASE ÁREA CONSTRUÍDA LANÇADA CERTIDÃO VALOR VENAL	
VALOR DE MERCADO DA CONSTRUÇÃO 2	RS 1.100.000,00
EXTENSO	HUM MILHÃO E CEM MIL REAIS
DATA-BASE	junho/2019

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 dos dois imóveis em referência.

Os imóveis objetos deste trabalho foram inspecionados pessoalmente por este signatário avaliador.

Não há qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro nos imóveis objetos 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 dos imóveis apresentarem 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 desses dois imóveis, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

175  
20

08 - VISTORIA

176  
60

**IMÓVEL 1 - RUA CAMPINAS, 1228 - DIA 17 DE JUNHO DE 2019 ÀS 15H00**

Data: 17/06/19	Contato: Sr. Sérgio L. Marinho
----------------	--------------------------------

**8.1. - INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL - Rua Campinas, 1228 - Vila Elisa**

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:**

O imóvel avaliando 1 está localizado no bairro Vila Elisa na cidade de Ribeirão Preto/SP. Implantado defronte a Rua Campinas, na quadra completada pelas ruas Uruguai, Santos e Paraguai. Trata-se de edificação comercial do tipo galpão ocupado pelo Sr. Sérgio L. Marinho. O entorno onde está localizado o imóvel avaliando possui imóveis comerciais e residenciais com padrão construtivo de acabamento variando entre rústico a médio. Trata-se de bairro com média densidade demográfica. O imóvel avaliando é de meio de quadra e esta implantado intra-muros (divisas com muros). Segundo a legislação urbanística não é possível a divisão cômoda do lote.

7

**Equipamentos urbanos:**

Infraestrutura urbana:

A região é dotada de toda a infra-estrutura de serviços.

Transportes:

Servido por linhas de ônibus urbanos.

Serviços urbanos:

A região possui média densidade.

**8.2. – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228**

O avaliando é um galpão comercial simples e possui as seguintes características:

**8.2.1. – TERRENO (IMÓVEL 1) - Rua Campinas, 1228**

Áreas (m <sup>2</sup> )		Testada (m)		Prof. Equivalente (m)		Observações
340,00		10,00		34,00		*
FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO		
X	Retangular	X	Em nível	1	N. ° de testadas.	
	Trapezoidal		Leve declive		Esquina	
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra	

Certidão de Valor Venal 2019 (vide Anexo I)

**8.2.2. – CONSTRUÇÕES - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228**

Pavimento	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Peso	Área Homogeneizada (m <sup>2</sup> )
Escritório padrão simples	34,00	1,00	34,00
Galpão padrão simples	271,94	1,00	271,94

Área construída lançada na Certidão de Valor Venal e utilizada para cálculos (vide Anexo I) e averbada de forma genérica



SITUAÇÃO					
Isolada		Semi-isolada	X	Não isolada	
Germinada	X	Sem recuo de fundos		Condomínio	
Com recuo de frente		Com recuo de fundos		Edícula	
X Sem recuo de frente		Junto a uma das laterais	X	Junto às laterais	

578  
 26

**8.2.2.1. - Características Gerais da Edificação - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228**

Número de Pavimentos	1	Número de subsolos	0	Garagem	SIM	X	NÃO	
----------------------	---	--------------------	---	---------	-----	---	-----	--

Estado de Conservação: regular (estado "c")

Idade Aparente da Construção: 25 anos

Instalações elétricas: em regular estado de conservação

Instalações hidráulicas e sanitárias: em regular estado de conservação

**8.2.2.2. - Acabamentos internos - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228**

CÔMODO		PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Galpão (pé direito duplo)	1	alvenaria c/ revest/pintur	concreto / cimentado	telhas alumínio	ferro
Escritório	1	alvenaria c/ revest/pintur	cerâmico	laje	vidro temperado
Vestiário	1	azulejo até o teto	cerâmico	laje	ferro
Copa/Cozinha	1	azulejo até o teto	cerâmico	laje	ferro
Área de serviço	1	azulejo até o teto	cerâmico	laje	

**IMóVEL 2 - AV. THOMAZ A. WHATELY, 1819 - DIA 17 DE JUNHO DE 2019 ÀS 15H30**

Data: 17/06/19 Contato: Sr. Sérgio L. Marinho

**8.3. - INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL - Av. Thomaz Alberto Whately, 1819 - Vila Elisa**

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:**

O imóvel avaliando 2 está localizado no bairro Vila Elisa na cidade de Ribeirão Preto/SP. Implantado defronte a Av. Thomaz Alberto Whately, na quadra completada pelas ruas Campinas, São Simão e Japão. Trata-se de edificação comercial do tipo galpão ocupado por inquilino, segundo informações do Sr. Sérgio L. Marinho. O entorno onde está localizado o imóvel avaliando possui imóveis comerciais e residenciais com padrão construtivo de acabamento variando entre rústico a médio. Trata-se de bairro com média densidade demográfica. O imóvel avaliando é de esquina e esta implantado intra-muros (divisas com muros).

**Equipamentos urbanos:**

Infraestrutura urbana:

A região é dotada de toda a infra-estrutura de serviços.

Transportes:

Servido por linhas de ônibus urbano.

Serviços urbanos:

A região possui média densidade.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alb. Whately, 1819 (esq. Rua Campinas)**

O avaliando é um prédio comercial do tipo galpão e possui as seguintes características:

**8.3.1. – TERRENO (IMÓVEL 2) - Av. Thomaz Alb. Whately, 1819 (esq. Rua Campinas)**

Áreas (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Prof. Equivalente (m)	Observações		
1.574,20	34,80	45,24	*		
FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
Retangular	X	Em nível	2	N. ° de testadas.	
Trapezoidal		Leve declive	X	Esquina	
X Irregular		Em aclave		Meio de quadra	

Área de terreno descrita na Matrícula e lançada na Certidão de Valor Venal 2019 (vide Anexo II)

**8.3.2. – CONSTRUÇÕES - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alb. Whately, 1819 (esq. Rua Campinas)**

Pavimento	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Peso	Área Homogeneizada (m <sup>2</sup> )
Galpão Simples	1.574,20	1,00	1.574,20
Escritório Simples	80,98	1,00	80,98
Escritório Simples	45,71	1,00	45,71

Área construída lançada na Certidão de Valor Venal e utilizada para cálculos (vide Anexo II) e averbada na Matrícula

SITUAÇÃO			
Isolada		Semi-isolada	Não isolada
Germinada	X	Sem recuo de fundos	Condomínio
Com recuo de frente		Com recuo de fundos	Edícula
X Sem recuo de frente	X	Junto às laterais	

183  
 64

**8.3.2.1. - Características Gerais da Edificação - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alb. Whately, 1819**

Número de Pavimentos	1	Número de subsolos	0	Garagem	SIM	X	NÃO
----------------------	---	--------------------	---	---------	-----	---	-----

Estado de Conservação: regular (estado "c")

Idade Aparente da Construção: 25 anos

Instalações elétricas: em regular estado de conservação

Instalações hidráulicas e sanitárias: em regular estado de conservação

**8.3.2.2. - Acabamentos internos - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alb. Whately, 1819 (esq. R Campinas)**

CÔMODO		PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Galpão (pé direito duplo)	1	alvenaria c/ revest/pintur	concreto / cimentado	telhas alumínio	ferro
Escritório	1	alvenaria c/ revest/pintur	cerâmico	laje	ferro
Vestiário	1	azulejo até o teto	cerâmico	laje	ferro
Copa/Cozinha	1	azulejo até o teto	cerâmico	laje	ferro
Área de serviço	1	azulejo até o teto	cerâmico	laje	

#### 8.4. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

Este item visa determinar se há no entorno do avaliando características incompatíveis com o uso dos imóveis, 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

1802  
b  
p

## 9 - METODOLOGIA

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

#### MÉTODO EVOLUTIVO (IMÓVEIS 1 E 2)

**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 local.

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região dos avaliados, isto é: **compararam-se imóveis no bairro, com os imóveis avaliados.**

### 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 - IMÓVEL 1 E 2

##### 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.

**9.4. - Transposição - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228:**

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas	Localização
Av. Mal. Costa e Silva esq. R. Cel. Paulo Soares de Moura - Vila Elisa - Rib. Preto/SP	175	
Rua Campinas, em frente n. 1862 - Vila Elisa - Rib. Preto/SP	80	
Rua Itu esq. Rua Colômbia - Vila Carvalho - Rib. Preto/SP	125	
Av. Mal. Costa e Silva, viz. 4125 (frente R. Secundino Gomes) - Tanquinho - Rib. Preto/SP	175	
Rua São Carlos, s/n ( próx. Rua Coimbra) - Vila Elisa - Rib. Preto/SP	75	
<b>Avaliando 1 - Rua Campinas</b>	<b>100</b>	

**9.4.1. - Correção de Área - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228:**

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:** 340,00 m<sup>2</sup> Área de terreno descrita na Matrícula

**9.4.2 - Topografia - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228:**

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

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		

**Avaliando: plano**

**9.4.3 - CONSTRUÇÕES - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228**  
**Padrão Construtivo:**

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 R<sub>N</sub> 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	0,080	0,080	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,150	0,180	
	1.3- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,482	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,784	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,368	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,982	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,610	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,296	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,748	1,980
			Com elevador	1,882	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	
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	1,296	1,440
			Com elevador	1,260	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,832	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,386	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		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
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	

**9.4.4 - Custo unitário e Depreciação - IMÓVEL 1 - Rua Campinas, 1228:**

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

**Avaliando - IMÓVEL 1: Rua Campinas, 1228:**

Escritório Simples                      Limite Mínimo                      1389,16 x R8-N x 0,90  
 Escritório Simples                      Limite Mínimo                      R\$ 1.215,24 /m<sup>2</sup>

Galpão Simples                              Limite Mínimo                      1389,16 x R8-N x 0,90  
 Galpão Simples                              Limite Mínimo                      R\$ 615,12 /m<sup>2</sup>

CUB - R8N SP- Abril / 2019              R\$ 1.389,16

Fator comercialização = 0,90

Avaliando: 25 anos - KD = 0,796  
 Vida Útil: 70 anos              Estado "c" - regular

KD = 0,757  
 Vida Útil: 60 anos



**9.5. - Transposição - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alb. Whately, 1819 (esq. Rua Campinas):**  
 Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
Avenida Thomaz Alberto Whately, viz. 2610 - Pq. Quito Junqueira - Rib. Preto/SP	350
Av. Mal. Costa e Silva esq. R. Cel. Paulo Soares de Moura - Vila Elisa - Rib. Preto/SP	175
Av. Mal. Costa e Silva, viz. 4125 (frente R. Secundino Gomes) - Tanquinho - Rib. Preto/SP	175
Avenida Brasil esq. Rua Dr. Válder Tamburus - Vila Elisa - Ribeirão Preto/SP	300
Avenida Brasil, 2825 - Vila Elisa - Ribeirão Preto/SP	300
<b>Avaliando 2 - Av. Thomaz Alberto Whately</b>	<b>250</b>

186  
B

**9.5.1 - Correção de Área - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alb. Whately:**

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:** 1.574,20 m<sup>2</sup> Área descrita na Matrícula

**9.5.2. - Topografia - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alberto Whately:**

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

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 aclive até 10%	5,00%	0,95
Em aclive até 20%	10,00%	0,90
Em aclive 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		

**Avaliando: plano**

**9.5.3 - CONSTRUÇÕES - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alberto Whately:**  
**Padrão Construtivo:**

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 R<sub>n</sub>N 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	0,080	0,080	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.3- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,384	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,336	2,680	
		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	1,384	1,590
			Com elevador	1,260	1,476	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,744	1,980
			Com elevador	1,892	1,928	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,484	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	1,666	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	2,384	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	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,348	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**9.5.4. - Custo unitário e Depreciação - IMÓVEL 2 - Av. Thomaz Alberto Whately:**  
 Método: através da tabela de Ross-Heidecke - DEPRECIACÃO Física.

**Avaliando - IMÓVEL 2: Av. Thomaz Alb. Whately:**

Galpão padrão simples                      Limite Médio                      1389,160 x R8-N x 0,90  
 Galpão padrão simples                      Limite Médio                      R\$ 907,68 /m<sup>2</sup>

Escritório Simples                              Limite Mínimo                      1389,16 x R8-N x 0,00  
 Escritório Simples                              Limite Mínimo                      R\$ 1.215,24 /m<sup>2</sup>

**CUB - R8N SP- Abril / 2019**                      **R\$ 1.389,16**                      Fator comercialização = 0,90

<b>Avaliando:</b> 25 anos - KD = 0,688	<b>KD = 0,740</b>
<b>Vida Útil:</b> 60 anos Estado "c" - regular	<b>Vida Útil: 70 anos</b>

### 10 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis apresentam baixa liquidez devido ao atual momento político/econômico.

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

## 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 paradigma
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8 e Anexos – Descrição dos Imóveis e memória de cálculo dos imóveis

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

Vide Anexo - memória de cálculo dos imóveis

190  


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 - memória de cálculo dos imóveis

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 <sup>a</sup>
Pontos		3	2	1
<sup>a</sup> 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 - memória de cálculo dos imóveis

Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 42,86% - nível 2

3) Topografia:

Ajuste máximo de 0,00% - nível 3

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 16,45% - nível 3

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 353,58 /m<sup>2</sup>

Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 433,32 /m<sup>2</sup>

Diferença percentual: 18,40% - Nivel 3

TOTAL	9
-------	---

*9º 2º*

<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO TERRENO</b>			
<b>Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
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
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>		

**ENQUADRAMENTO NO GRAU III:**

**ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO**

**ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: NÃO**

**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 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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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

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

$$X \text{ mínimo} = \text{R\$ } 318,50$$

$$\text{média saneada} = 353,58$$

$$t_c = 1,53$$

$$s = 51,17$$

$$n = 5,00$$

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

$$X \text{ máximo} = \text{R\$ } 388,66$$

$$\text{Calculo da Amplitude: } A = \text{R\$ } 388,66 - \text{R\$ } 318,50 = \text{R\$ } 70,16 / \text{m}^2$$

$$\text{Amplitude / Média Aritmética} = 70,16 / 353,58 = 19,84\%$$

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

RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

GRAU DE PRECISÃO III



**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:

194

**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 itens 8, 9 e memória de cálculos dos imóveis

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

Ver laudo itens 8, 9 e memória de cálculos dos imóveis

Item	Descrição	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 itens 8, 9 e memória de cálculos dos imóveis

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO**

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método da 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 no grau I

**TOTAL DE PONTOS** 4

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

195  
60

196  
 69

**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 reedição	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 - IMÓVEL 1 RUA CAMPINAS, 1228 - VILA ELISA - RIB. PRETO/SP

Tabela Resumo dos Unitários  
(com fator área)

Elemento nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	1.150,00	626,09	398,17	398,17
2	340,00	317,65	397,06	397,06
3	682,00	432,84	341,78	341,78
4	1.000,00	585,00	357,54	357,54
5	340,00	205,00	273,33	273,33

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	353,58	433,32
Desvio padrão	51,17	
Coef. de variação	14,47%	
Limite inferior	247,51	
Limite superior	459,65	

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	353,58
Desvio padrão	51,17
Coef. de variação	14,47%

$$V_u = 353,58 / m^2$$

OBS.: As condições de homogeneização e valores unitários utilizados para a avaliação do Imóvel 1 encontram-se discriminados em Anexo I.

**12.2. - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 1 (VI 1) - RUA CAMPINAS, 1228**

198  
 60

**12.2.1. - VALOR DO TERRENO (VT1) - ÁREA DO TERRENO DA MATRÍCULA**

ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	VU (R\$ / m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
340,00	353,58	R\$ 120.217,20	R\$ 120.000,00
<b>R\$ 120.000,00</b>			
<b>CENTO E VINTE MIL REAIS</b>			

**12.2.2. - VALOR DAS CONSTRUÇÕES (VC1) - ÁREA CONSTRUÍDA CERTIDÃO V. VENAL**

VALOR DA CONSTRUÇÃO ESCRITÓRIO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO GALPÃO (R\$)	VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
32.897,52	126.627,73	R\$ 159.525,25	R\$ 160.000,00
<b>R\$ 160.000,00</b>			
<b>CENTO E SESENTA MIL REAIS</b>			

**12.2.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1 (VI 1) - RUA CAMPINAS, 1228**

VALOR DO TERRENO	VALOR DAS CONSTRUÇÕES	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 120.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 280.000,00
<b>R\$ 280.000,00</b>		
<b>DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS</b>		



12.3. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA - IMÓVEL 2  
AV. THOMAZ ALBERTO WHATELY, 1819 - VILA ELISA - RIB. PRETO/SP

199  
p

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

Elemento nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	2.800,00	900,00	710,03	710,03
2	1.150,00	626,09	847,14	847,14
3	1.000,00	585,00	861,96	861,96
4	1.350,00	733,33	583,48	583,48
5	726,00	621,10	522,42	522,42

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	705,01	693,10
Desvio padrão	152,45	
Coef. de variação	21,62%	
Limite inferior	493,51	
Limite superior	916,51	

**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	705,01
Desvio padrão	152,45
Coef. de variação	21,62%

$V_u = 705,01 / m^2$

**OBS.:** As condições de homogeneização e valores unitários utilizados para a avaliação do Imóvel 2 encontram-se discriminados em Anexo II.

**12.4. - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 2 (VI 2) - AV. THOMAZ ALB. WHATELY, 1819**

**12.4.1. - VALOR DO TERRENO (VT2) - ÁREA DO TERRENO DA MATRÍCULA**

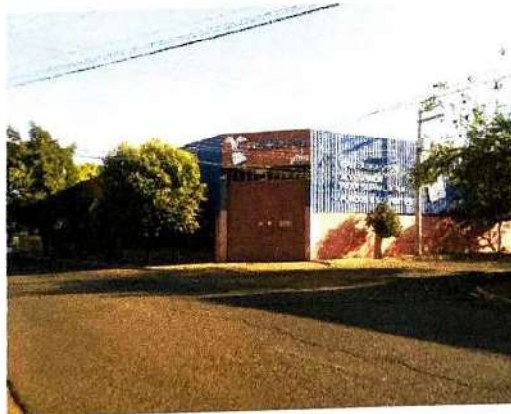
ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	VU (R\$ / m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
1.574,20	705,01	R\$ 1.109.826,74	R\$ 1.110.000,00
<b>R\$ 1.110.000,00</b>			
<b>HUM MILHÃO, CENTO E DEZ MIL REAIS</b>			

**12.4.2. - VALOR DA CONSTRUÇÃO (VC2) - ÁREA CONSTRUÍDA CERTIDÃO V. VENAL**

VALOR DA CONSTRUÇÃO GALPÃO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO ESCRITÓRIO (R\$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO ESCRITÓRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
983.348,23	72.843,18	41.117,090	R\$ 1.097.308,50	R\$ 1.100.000,00
<b>R\$ 1.100.000,00</b>				
<b>HUM MILHÃO E CEM MIL REAIS</b>				

**12.4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2 (VI 2) - AV. THOMAZ ALBERTO WHATELY**

VALOR DO TERRENO	VALOR DAS CONSTRUÇÕES	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R\$ 1.110.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 2.210.000,00
<b>R\$ 2.210.000,00</b>		
<b>DOIS MILHÕES, DUZENTOS E DEZ MIL REAIS</b>		



**13 - ENCERRAMENTO**

O valor do imóvel comercial situado a Rua Campinas, 1228 é de **R\$ 279.742,45 (Duzentos e setenta e nove mil, setecentos e quarenta e dois reais e quarenta e cinco centavos)**, ou em números redondos, **R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)**, em valores de junho de 2019.

O valor do imóvel comercial situado a Avenida Thomaz Alberto Whately, 1819 (esquina Rua Campinas) é de **R\$ 2.207.135,24 (Dois milhões, duzentos e sete mil e cento e trinta e cinco reais e vinte e quatro centavos)**, ou em números redondos, **R\$ 2.210.000,00 (Dois milhões, duzentos e dez mil reais)**, em valores de junho de 2019.

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação que é composto por 32 folhas numeradas, timbradas e impressas por computador, de ambos os lados, contendo 03 Anexos (Dados e Cálculos do Imóvel 1, Dados e Cálculos do Imóvel 2 e Tabelas Auxiliares).

Ribeirão Preto, 16 de julho de 2019.

**Diogenes Alberto Castro**  
**CREA/SP nº. 0601784987**  
**IBAPE/SP nº. 648**

**Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações**



DODONES A SUITO CASTRO  
CREARSI 001/1995  
04/02/94

ANEXO I

**ANEXO I - DADOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 1**

**IMÓVEL 1 - Galpão comercial**

End.: Rua Campinas, 1228 - Vila Elisa - Rib. Preto/SP

Área de terreno = 340,00m<sup>2</sup> (descrita na Matrícula e lançada na Certidão de Valor Venal)

Área construída = 34,00m<sup>2</sup> (escritório - lançada na Certidão de Valor Venal)

Área construída = 271,94m<sup>2</sup> (galpão - lançada na Certidão de Valor Venal)

Matrícula n°. 42.804 do 1°. CRI de Ribeirão Preto (fls. 53/55 dos Autos)

Inscrição Cadastral: 421-61-51-2 Cadastro: 77769

**Valor Venal: R\$ 156.494,58 (data base: 06/2019)**

203  
he



VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO

4

ANEXO LA - FOTOS DO IMÓVEL 1 - RUA CAMPINAS, 1228 - VILA ELISA

204  
06/09



Fachada do imóvel avaliando



Detalhe de fachada



Numeração predial do imóvel avaliando



Avaliando e Rua Campinas



Vizinhança



Vista interna do galpão



Escritório e sanitários



Vista do escritório

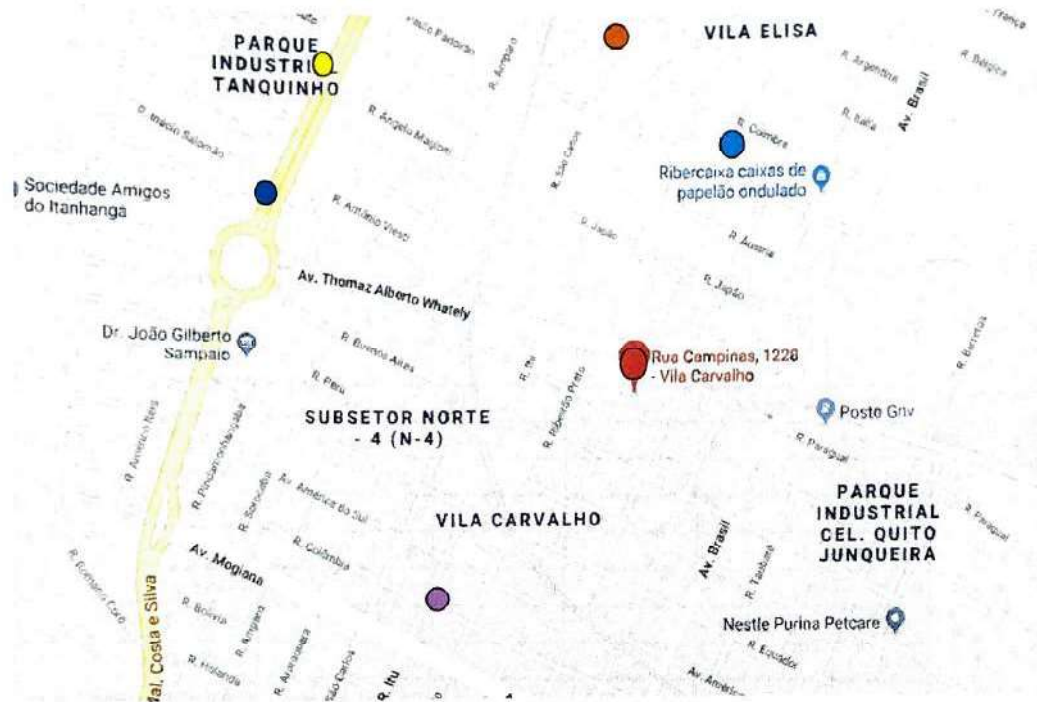


2015  
2016



**ANEXO IB – MAPA DE LOCALIZAÇÃO (AVALIANDO 1 / COMPARATIVOS)**

*Handwritten signature*



	Avaliando 1	Rua Campinas, 1228 Vila Elisa (Lote 20 - Quadra 131)	Ribeirão Preto / SP
1		Av. Mal. Costa e Silva esq. R. Cel. Paulo Soares de Moura - Vila Elisa - Rib. Preto/SP	
2		Rua Campinas, em frente n. 1862 - Vila Elisa - Rib. Preto/SP	
3		Rua Itu esq. Rua Colômbia - Vila Carvalho - Rib. Preto/SP	
4		Av. Mal. Costa e Silva, viz. 4125 (frente R. Secundino Gomes) - Tanquinho - Rib. Preto/SP	
5		Rua São Carlos, s/n (próx. Rua Coimbra) - Vila Elisa - Rib. Preto/SP	

*Handwritten mark*

ANEXO I.C - CÓPIA DA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO AVALIANDO 1



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Secretaria Municipal da Fazenda  
[www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)

Fale Conosco: [certidoes@fazenda.pmrp.com.br](mailto:certidoes@fazenda.pmrp.com.br)

207  
kg

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 77769

Inscrição Cadastral: 421-61-51-2

Endereço: CAMPINAS, Nº 1228

Complemento:

Condomínio:

Quadra: 0131

Lote: 20

Loteamento: ELISA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	340,00			47.572,80
<b>Principal:</b>	71,34	1	3	29.232,27
<b>Secundário I:</b>	34,00	1	3	13.931,84
<b>Secundário II:</b>	100,30	3	3	41.098,92
<b>Secundário III:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário IV:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Secundário V:</b>	0,00	0	0	0,00
<b>Complementar:</b>	100,30			24.658,75
<b>De Lazer:</b>	0,00			0,00
<b>Valor Venal do Imóvel: R\$</b>				<b>156.494,58</b>
<b>Este imóvel possui débito.</b>				

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.

Validade: 90 dias

Legitimidade verificável na Internet - [www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)  
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 11:53h do dia 22/06/2019 - Código de controle: 2364665

A

**ANEXO I.D – IMAGENS AUXILIARES DO IMÓVEL AVALIANDO 1**

20/2



**SITUAÇÃO DO IMÓVEL NA QUADRA (VISTA AÉREA)**



**MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL NA QUADRA**

1

**ANEXO LE - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA - IMÓVEL 1**

302  
60

PARÂMETROS DO AVALIANDO - RUA CAMPINAS, 1228 - VILA ELISA							
Índice Local (Test. Ppal)	Índice Local (Secund. 1)	Índice Local (Secund. 2)	Índice Local (Secund. 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3
100	100			10,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes (F <sub>FRONT</sub> )				10,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F <sub>FRONT</sub> )				Prof.Lim.(F. prof)			34,00
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
340,00	34,00	2	p	seca	34,00	271,94	
LOTE PADRÃO				Zona	Test.ref.	Coef.	
Testada	Prof. Mín.	Prof. Máx.	Cálc.F <sub>FRONT</sub>	Cálc.F <sub>FRONT</sub>	Fator <sub>FRONT</sub>		
10,00	20,00	40,00	2	10,00	2		
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
1,00	1,00	1,00	Calculado	Limitado	1,5538	1,0000	1,0000

**CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

FATOR DE ZONA					FATOR	FATOR	FATOR
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Fr. x Fr.	ÁREA	PORTE
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%
FATOR TOPOGRAFIA							
Plana (P)	Declive				Aclive		
	D<5%	D=5 a 10 %	D=10 a 20 %	D>20%	A<10%	A=10 a 20%	A>20%
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,8

Obs: Abaixo do nível da rua até 1,00 m e acima até 2,00 m = Plano (P)  
 Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50 m e acima de 2,00 até 4,00 m = Declive de 5 a 10% (D=5 a 10%)  
 Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m = Declive > 10% (D>10%)

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)	
	0,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
	1,0000
jun/19	1,0000

FATORES DE SUPERFÍCIE			
Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
1,00	0,60	0,70	0,50

FATOR OFERTA	Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
0,90	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
	3	1,10	1,00
TAXA ATUAL DE MERCADO	4	1,10	1,00
	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00

A



210

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência - Cobertura						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 750,16	0,780	R\$ 975,19	0,960	R\$ 1.200,23
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 1.215,24	1,206	R\$ 1.507,79	1,440	R\$ 1.800,35
Com elevador	1,200	R\$ 1.500,29	1,410	R\$ 1.762,84	1,620	R\$ 2.025,40
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 1.815,35	1,656	R\$ 2.070,40	1,860	R\$ 2.325,45
Com elevador	1,632	R\$ 2.040,40	1,836	R\$ 2.295,45	2,040	R\$ 2.550,50
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 2.340,46	2,046	R\$ 2.558,00	2,220	R\$ 2.775,54
Com elevador	2,052	R\$ 2.565,50	2,286	R\$ 2.858,06	2,520	R\$ 3.150,61
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 3.165,62	3,066	R\$ 3.833,25	3,600	R\$ 4.500,66
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 4.513,38				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 300,06	0,360	R\$ 450,09	0,480	R\$ 600,12
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 615,12	0,726	R\$ 907,69	0,960	R\$ 1.200,23
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 1.215,24	1,326	R\$ 1.657,82	1,680	R\$ 2.100,41
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 2.112,91				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 450,09	0,420	R\$ 525,10	0,480	R\$ 600,12
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 615,12	0,576	R\$ 720,14	0,660	R\$ 825,16
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 840,16	0,786	R\$ 982,69	0,900	R\$ 1.125,22
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 1.140,22	1,056	R\$ 1.320,26	1,200	R\$ 1.500,29
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.515,30	1,386	R\$ 1.732,84	1,560	R\$ 1.950,38
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 1.965,38	1,770	R\$ 2.220,43	1,980	R\$ 2.475,49
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 2.490,49	2,436	R\$ 3.045,59	2,880	R\$ 3.600,70
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 4.363,35				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 75,01	0,120	R\$ 150,03	0,180	R\$ 225,04
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 240,05	0,246	R\$ 307,56	0,300	R\$ 375,07
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 390,08	0,456	R\$ 570,11	0,600	R\$ 750,15

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 75,01	0,090	R\$ 112,52	0,120	R\$ 150,03
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 240,05	0,246	R\$ 307,56	0,300	R\$ 375,07

Terreno nu ou constr. s/ valor comercial	R\$ 0,00
--	----------

CUB - R8N SP- Abril / 2019	R\$ 1.389,16
Fator Comercialização	0,90

**ELEMENTO 01**

Endereço **Av. Mal. Costa e Silva esq. R. Cel. Paulo Soares de Moura - Vila Elisa - Rib. Preto/SP**

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

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esp</sub>	
					Ppal.	18,00
	175				Secund. 1	0,00
Testada(s)	18,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>terreno</sub> )	18,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	63,89				Prof.Lim.(F. prof)	63,89

Zona (Cálculo F<sub>esp</sub>) **2**  
 Fator<sub>esp</sub> (calculado) **1,00**

Coefficiente F<sub>esp</sub> **2**  
 Fat.esq. Limitado **1,00**

Área Terreno	1.150,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

Expoente "F<sub>Área</sub>" **0,125**  
 Fator Porte **1,1898**

Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				
Idade aparente "1"	anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "2"	anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"	anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca	F <sub>sup</sub> =		1,00	
Topografia	p	F <sub>top</sub> =		1,00	
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> =		1,00	

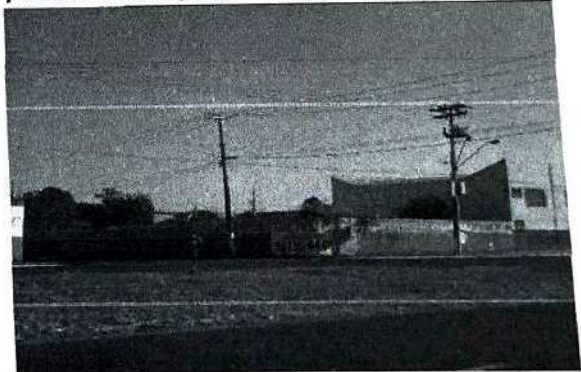
Valor (a vista) R\$	800.000,00	Valor considerado R\$	800.000,00
Sugerido proposta	não	Ka =	1,0000
Data referência	jun/19	Sr. Olinir - Informante - Tel.: (0**16) 98136.4440	

Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd  
 VC "1" = R\$ 0,00      VC "2" = R\$ 0,00      VC "3" = R\$ 0,00

Unitário de Partida	626,0870
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	-268,3230
Fator "esquina"	-62,6087
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	103,0129

Vut = (R\$ 800.000,00 x 0,90) / At = R\$ 626,09/m<sup>2</sup>

Já incluso no unitário de partida



Vub (cl Fator área) **398,17** /m<sup>2</sup>

**ELEMENTO 02**

Endereço **Rua Campinas, em frente n. 1862 - Vila Elisa - Rib. Preto/SP**

Modalidade oferta Fator of. 0,90

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3	Test. lim. p/ F <sub>ess</sub>	
					Ppal.	
Testada(s)	80				Secund.1	10,00
Test. Limite (F <sub>terreno</sub> )	10,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	10,00				Secund.3	0,00
	34,00				Prof.Lim.(F. prof)	34,00
Zona (Cálculo F <sub>ess</sub> )	2				Coefficiente F <sub>ess</sub>	2
Fator <sub>ess</sub> (calculado)	1,00				Fat.esq. Limitado	1,00
Área Terreno	340,00 m <sup>2</sup>				Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Área construção "1"					Fator Porte	1,5538
Área construção "2"						
Área construção "3"						
Padrão "1"						
Padrão "2"					Vuc =	
Padrão "3"					Vuc =	
Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca				F <sub>sup</sub> =	1,00
Topografia	p				F <sub>top</sub> =	1,00
Zona (uso)	2				F <sub>zon</sub> =	1,00

Valor (a vista) R\$	120.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	120.000,00
Data referência	jun/19	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Rodrigo - Larraz Imóveis - Tel.: (0**16) 4141.2228 ou 99174.4723		

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

<b>VC "1" = R\$</b>	0,00	<b>VC "2" = R\$</b>	0,00	<b>VC "3" = R\$</b>	0,00
Unitário de partida	317,6471	Vut = (R\$ 120.000,00 x 0,90) / At = R\$ 317,65/m <sup>2</sup>			
Fator oferta	0,0000	já incluso no unitário de partida			
Fator transposição	79,4118				
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) **397,06 /m<sup>2</sup>**

**ELEMENTO 03**

**Endereço** Rua Itu esq. Rua Colômbia - Vila Carvalho - Rib. Preto/SP

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

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esp.</sub>		
					Ppal.	Secund.1	Secund.2
Testada(s)	125						20,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )	20,00						0,00
Prof. Equivalente	34,10						0,00
							34,10

<b>Zona (Cálculo F<sub>esp.</sub>)</b>	2	<b>Coeficiente F<sub>esp.</sub></b>	2
<b>Fator<sub>esp.</sub> (calculado)</b>	1,00	<b>Fatesq. Limitado</b>	1,00

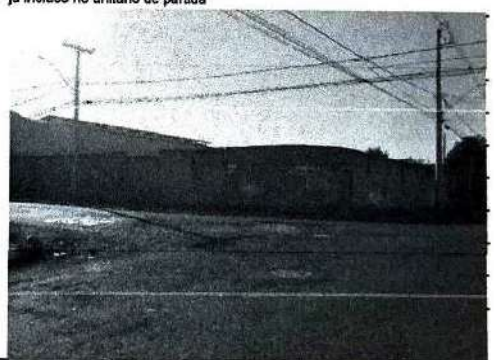
<b>Área Terreno</b>	682,00	m <sup>2</sup>	<b>Expoente "F<sub>Área</sub>"</b>	0,125
<b>Área construção "1"</b>		m <sup>2</sup>	<b>Fator Porte</b>	1,3341
<b>Área construção "2"</b>		m <sup>2</sup>		
<b>Área construção "3"</b>		m <sup>2</sup>		

<b>Padrão "1"</b>				<b>Vuc =</b>	
<b>Padrão "2"</b>				<b>Vuc =</b>	
<b>Padrão "3"</b>				<b>Vuc =</b>	
<b>Idade aparente "1"</b>		anos	<b>Estado =</b>	<b>Kd =</b>	1
<b>Idade aparente "2"</b>		anos	<b>Estado =</b>	<b>Kd =</b>	1
<b>Idade aparente "3"</b>		anos	<b>Estado =</b>	<b>Kd =</b>	1
<b>Superfície</b>	seca		<b>F<sub>sup</sub> =</b>	1,00	
<b>Topografia</b>	p		<b>F<sub>top</sub> =</b>	1,00	
<b>Zona (uso)</b>	2		<b>F<sub>zona</sub> =</b>	1,00	

<b>Valor (a vista) R\$</b>	328.000,00	<b>Valor considerado R\$</b>	328.000,00
<b>Sugerido proposta</b>	não	<b>Ka =</b>	1,0000
<b>Data referência</b>	jun/19	<b>Fonte</b> Sr. Rodrigo - Larraz Imóveis - Tel.: (0**16) 4141.2228 ou 99174.4723	

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

<b>VC "1" = R\$</b>	0,00	<b>VC "2" = R\$</b>	0,00	<b>VC "3" = R\$</b>	0,00
<b>Unitário de partida</b>		432,8446	<b>Vut = (R\$ 328.000,00 x 0,90) / At = R\$ 432,84/m<sup>2</sup></b>		
<b>Fator oferta</b>		0,0000	já incluso no unitário de partida		
<b>Fator transposição</b>		-86,5689			
<b>Fator "esquina"</b>		-43,8446			
<b>Fator Zona</b>		0,0000			
<b>Fator Topografia</b>		0,0000			
<b>Fator Superfície</b>		0,0000			
<b>Fator atualização</b>		0,0000			
<b>Fator Área</b>		39,3491			



**Vub (c/ Fator área)** 341,78 /m<sup>2</sup>

*(Handwritten mark)*

**ELEMENTO 04**

Endereço **Av. Mal. Costa e Silva, viz. 4125 (frente R. Secundino Gomes) - Tanquinho - Rib. Preto/SP**

Modalidade oferta Fator of. 0,90 214  
6

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esp.</sub>	
Testada(s)	175				Ppal.	20,00
Test. Limite (F <sub>frente</sub> )	20,00				Secund.1	0,00
Prof. Equivalente	20,00				Secund.2	0,00
	50,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	50,00

Zona (Cálculo F <sub>esp.</sub> )	2
Fator <sub>esp.</sub> (calculado)	1,00

Coefficiente F <sub>esp.</sub>	2
Fat.esq. Limitado	1,00
Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,125
Fator Porte	1,2268

Área Terreno	1.000,00	m²
Área construção "1"		m²
Área construção "2"		m²
Área construção "3"		m²
Padrão "1"		m²

Padrão "2"	Vuc =
Padrão "3"	Vuc =

Idade aparente "1"	anos	Estado =	Kd=	1
Idade aparente "2"	anos	Estado =	Kd=	1
Idade aparente "3"	anos	Estado =	Kd=	1

Superfície	seca	F <sub>sup.</sub> =	1,00
Topografia	p	F <sub>top.</sub> =	1,00
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> =	1,00

Valor (a vista) R\$	650.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	650.000,00
Data referência	jun/19	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Luiz - corretor - LR Imóveis - Tel.: (0**16) 99992.9121		

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

<b>VC "1" = R\$</b>	0,00	<b>VC "2" = R\$</b>	0,00	<b>VC "3" = R\$</b>	0,00
Unitário de partida	585,0000	Vut = (R\$ 650.000,00 x 0,90) / At= R\$ 585,00/m²			
Fator oferta	0,0000	já incluso no unitário de partida			
Fator transposição	-250,7143				
Fator esquina ou frente múltipla	-61,2000				
Fator Zona	0,0000				
Fator Topografia	0,0000				
Fator Superfície	0,0000				
Fator atualização	0,0000				
<b>Fator Área</b>	<b>84,4544</b>				



Vub (c/ Fator área) **357,54** /m²

**ELEMENTO 05**

**Endereço** Rua São Carlos, s/n ( próx. Rua Coimbra ) - Vila Elisa - Rib. Preto/SP

**Modalidade** venda **Fator of.** 1,00

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>ess</sub>	
					Ppal.	
Testada(s)	75				Secund.1	10,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	10,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	34,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	34,00

**Zona (Cálculo F<sub>ess</sub>)** 2  
**Fator<sub>ess</sub> (calculado)** 1,00

**Coefficiente F<sub>ess</sub>** 2  
**Fat.esq. Limitado** 1,00

<b>Área Terreno</b>	340,00	m <sup>2</sup>
<b>Área construção "1"</b>		m <sup>2</sup>
<b>Área construção "2"</b>		m <sup>2</sup>
<b>Área construção "3"</b>		m <sup>2</sup>

**Expoente "F<sub>Área</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5538

<b>Padrão "1"</b>	Vuc =				
<b>Padrão "2"</b>	Vuc =				
<b>Padrão "3"</b>	Vuc =				
<b>Idade aparente "1"</b>	anos	Estado =	Kd=	1	
<b>Idade aparente "2"</b>	anos	Estado =	Kd=	1	
<b>Idade aparente "3"</b>	anos	Estado =	Kd=	1	
<b>Superfície</b>	seca	F <sub>sup</sub> =	1,00		
<b>Topografia</b>	p	F <sub>top</sub> =	1,00		
<b>Zona (uso)</b>	2	F <sub>zona</sub> =	1,00		

<b>Valor (a vista) R\$</b>	69.700,00
<b>Sugerido proposta</b>	não
<b>Data referência</b>	jun/19
<b>Fonte</b>	Sr. Rodrigo - Larraz Imóveis - Tel.: (0**16) 4141.2228 ou 99174.4723
<b>Valor considerado R\$</b>	69.700,00
<b>Ka =</b>	1,0000

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

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

Unitário de partida 205,0000      Vut = (R\$ 69.700,00 x 1,00) / At= R\$ 205,00/m<sup>2</sup>

Fator oferta 0,0000      já incluso no unitário de partida

Fator transposição 68,3333

Fator "esquina" 0,0000

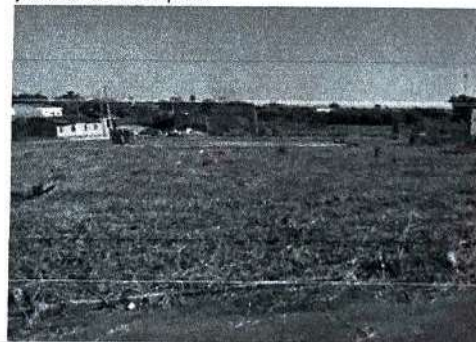
Fator Zona 0,0000

Fator Topografia 0,0000

Fator Superfície 0,0000

Fator atualização 0,0000

Fator Área 0,0000



**Vub (c/ Fator área)** 273,33 /m<sup>2</sup>

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

DIOGENES ALBERTO CASTRO  
CREA/SP 0601784987  
IBAPE/SP 648

236  
B

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

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	1.150,00	626,09	398,17	398,17
2	340,00	317,65	397,06	397,06
3	682,00	432,84	341,78	341,78
4	1.000,00	585,00	357,54	357,54
5	340,00	205,00	273,33	273,33

Resultado preliminar da pesquisa			
Média aritmética		353,58	433,32
Desvio padrão		51,17	
Coef. de variação		14,47%	
Limite inferior		247,51	
Limite superior		459,65	

Resultado final após saneamento da pesquisa			
Média saneada		353,68	
Desvio padrão		51,17	
Coef. de variação		14,47%	

**Vu = R\$ 353,58 / m<sup>2</sup>**



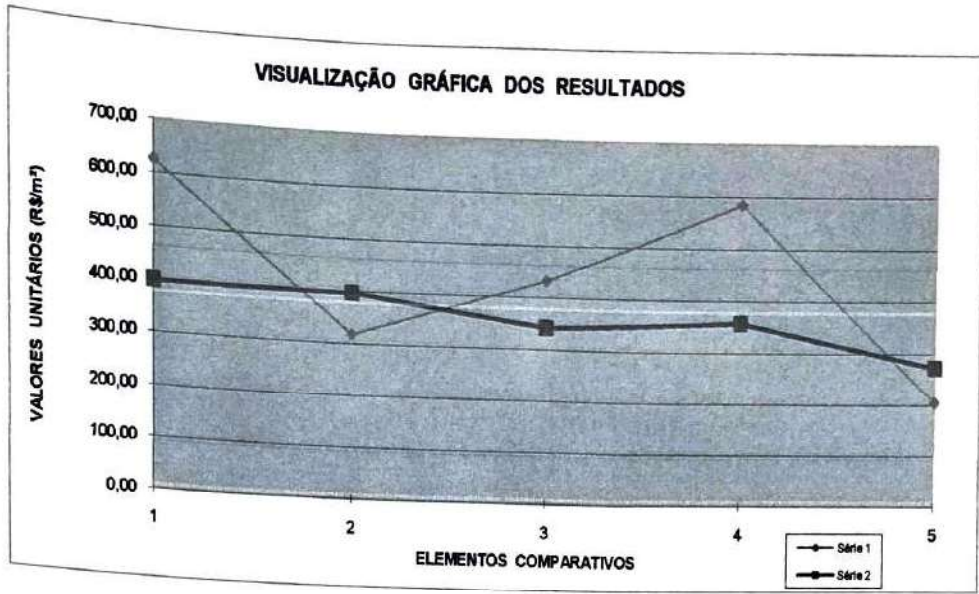
VISTA DA FRENTE DO IMÓVEL AVALIANDO

AVALIAÇÃO			
ÁREA TERRENO		340,00 m <sup>2</sup>	
TESTADAS			
Principal			10,00 m
Secundária 1			0,00 m
Secundária 2			0,00 m
Secundária 3			0,00 m
ZONA (Fator <sub>zon</sub> )	2	COEFICIENTE FATOR <sub>zon</sub>	2
FATOR <sub>zon</sub> (limitado)	1,00		
SUPERFÍCIE		seca	Fator <sub>sup</sub> 1,00
VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	353,58 /m <sup>2</sup>		
ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )			
AC "1" =	34,00	AC "2" =	271,94
		AC "3" =	0,00
PADRÃO			
AC "1" =	Escritório padrão simples	Lim. Mínimo	
AC "2" =	Galpão padrão simples	Lim. Mínimo	
AC "3" =			
VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO			
AC"1"-R\$	1.215,24	/m <sup>2</sup>	
AC"2"-R\$	615,12	/m <sup>2</sup>	
AC"3"-R\$		/m <sup>2</sup>	
IDADE			
AC "1" =	25 anos	Kd = 0,796	Estado = c
AC "2" =	25 anos	Kd = 0,757	Estado = c
AC "3" =	anos	Kd = 1,000	Estado =
CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO			
VC 1 = R\$	32.897,52	VC 2 = R\$	126.627,73
		VC 3 = R\$	0,00
Valor Total das Edificações			
	R\$ 159.525,25		
	R\$ 160.000,00		
CÁLCULO VALOR TERRENO		VT = At x Vub x F <sub>seq</sub> x F <sub>sup</sub> x F <sub>frente</sub> x F <sub>prof</sub>	
VT = R\$	120.217,20	1,00	1,00
		Fator esq.	F. profund.
	120.000,00	Fator sup.	F. frente
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL		VI = VC + VT	
VI = R\$	279.742,45	ou, em números redondos:	
VI = R\$	280.000,00		

217  
 B







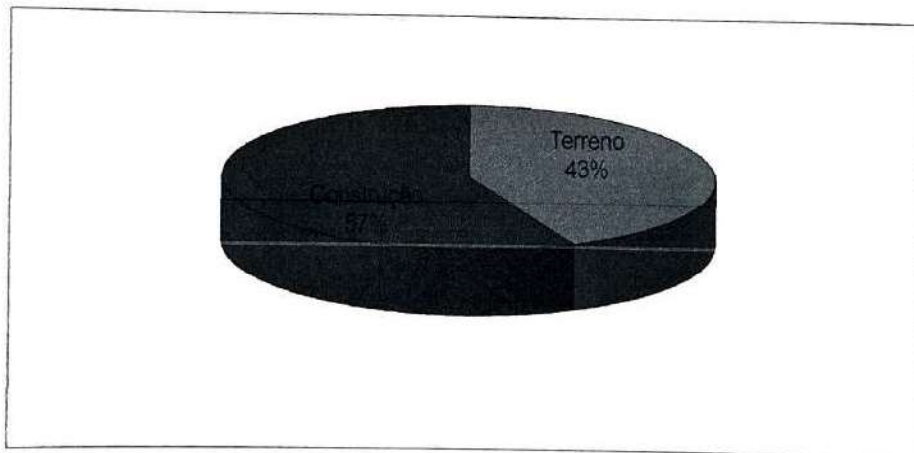
**TABELA RESUMO**

ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	626,09	398,17
2	317,65	397,06
3	432,84	341,78
4	585,00	357,54
5	205,00	273,33
MÉDIA	433,32	353,58

Tabela Gráfico 2

Terreno	120.217,20
Construção	159.525,25
Total	279.740,00
Total redondo	280.000,00

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO



*Bruno Barcellos Silva*

ADVOGADO

OAB/SP. 231.023

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO-SP.


Processo nº. 0924149-55.2012.8.26.0506

PAULO HENRIQUE DA COSTA, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente a presença de V.Exa., por seu advogado, infra-assinado, em atenção ao r. despacho de fls. , dizer que **CONCORDA** com o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** de fls. 170/240, requerendo, por conseguinte, se digne determinar a competente **PRAÇA** com a designação de data, hora e local de **LEILÃO** (inclusive online), do imóvel situado na **Rua Campinas, nº.1.228, Vila Elisa, nesta cidade**, que foi devidamente avaliado no importe de **R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**.

O Exequente requer ainda, que seja resguardado seu direito de indicar o outro imóvel avaliado para leilão, caso o imóvel indicado não seja arrematado, e/ou qualquer motivo superveniente, como interposição de embargos de terceiro e outros.

Termos em que,

Pede deferimento.

  
Bruno Barcellos Silva  
OAB/SP 231.023