

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	0022829-78.2001.8.26.0506
Ação:	Despejo por Falta de Pagamento
Requerente:	Ricardo Cosme Gonçalves e outros
Requerido:	Comercial Paulania Ltda. e outros

Referência: Outubro / 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 15:51, sob o número WRPR2570613685. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022829-78.2001.8.26.0506 e código mnNmO52C.

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante	3
1.2	Finalidade do laudo	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	4
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	5
2.2	Condições para Homogeneização.....	5
2.2.1	Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):	6
2.2.2	Fator de Transposição:	6
2.2.3	Fator de Área:.....	6
3	CONDIÇÕES LIMITANTES	7
4	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
4.1	Caracterização da região:.....	9
4.2	Documentação utilizada	10
5	AVALIAÇÃO (MATRÍCULA Nº 37.948 DO 1º C.R.I.).....	10
6	AVALIAÇÃO (MATRÍCULA Nº 37.949 DO 1º C.R.I.).....	14
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	18
8	CONCLUSÃO	19
9	ENCERRAMENTO	20

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	21
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO	24
ANEXO III – VALOR DA BENFEITORIA	27
ANEXO IV – CADASTROS DOS IMÓVEIS AVALIADOS	31

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

9ª Vara Cível da comarca de Ribeirão Preto / SP.

1.2 Finalidade do laudo

O laudo técnico tem por finalidade fornecer o valor de mercado para os imóveis matriculados sob nº 37.948 e nº 37.949 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto / SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando os valores de mercado dos seguintes imóveis:

Matrícula nº 37.948 do 1º C.R.I.:

Trata-se de lote localizado na Rua Campinas (lote 16 da Quadra nº 51), com vocação principal voltada para imóvel industrial/galpão, no Loteamento Vila Elisa, no município de Ribeirão Preto / SP, cadastrado no município sob nº 253.817.

Matrícula nº 37.949 do 1º C.R.I.:

Trata-se de um imóvel localizado na Rua Campinas, nº 2184 (lote 17 da Quadra nº 51), no Loteamento Vila Elisa, no município de Ribeirão Preto / SP, cadastrado no município sob nº 253.818.

2 METODOLOGIA

De acordo com a norma técnica vigente para o assunto, esta avaliação respeita aos requisitos de atualidade, semelhança, fonte da informação, números de elementos efetivamente utilizados, contemporaneidade e confiabilidade no tratamento dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor.

Para fins deste trabalho, pode-se definir “valor de mercado” como sendo o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado competitivo e aberto, sob todas as condições necessárias para que se cumpra uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Para apurar os valores atuais de mercado dos imóveis em pauta, serão adotados dois métodos distintos. Para a avaliação da matrícula nº 8376 será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite obter o valor através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado, fundamentada na Norma Brasileira NBR 14653-1 e NBR 14653-2, conforme descrito abaixo:

“O Método Comparativo de Dados de Mercado, define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características extrínsecas e intrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta norma. É condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário”.

Já para avaliação da matrícula nº 35810, devido a cobertura construída no lote objeto, bem como, indisponibilidade de dados em números suficientes para aplicação do método comparativo direto de dados, o avaliador teve que tomar como base imóvel análogos.

Sendo assim, para a determinação do valor do imóvel, será aplicado o Método Evolutivo onde o valor do imóvel resultará da soma das parcelas terreno e benfeitorias, multiplicados pelo Fator de Comercialização, onde a parcela referente ao terreno será apurada através do Método Comparativo Direto de Dados.

Ademais, para determinação da parcela benfeitorias, foi optado pela aplicação do custo de reedição, através do Método da Quantificação de Custos, utilizando-se o trabalho “Edificações – Valores de Venda”, e para a depreciação será utilizado o Critério de Ross-Heidecke que contempla a idade, vida útil, vida residual e estado de conservação.

2.1 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.

2.2 Condições para 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:

2.2.1 Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):

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

2.2.2 Fator de Transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do Avaliador;

2.2.3 Fator de Área:

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

Quando a razão for inferior a 30%:

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

Quando a razão for superior a 30%:

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

3 CONDIÇÕES LIMITANTES

Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como nos critérios do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e na legislação vigente, baseando-se:

- a) Na vistoria e no levantamento de campo efetuados pelo signatário;
- b) Em documentos disponibilizados nos autos;
- c) Na pesquisa imobiliária realizada abrangendo imóveis comparáveis ao avaliando dentro da possibilidade do mercado imobiliário, considerando os fatores influenciáveis para os valores unitários de terreno.

Vale ressaltar também que não foi realizada nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o patrimônio foi feita, bem como, para fins de valoração, o bem avaliado foi considerado livre de ônus, gravames e restrições.

4 DA VISTORIA *IN LOCO*

Pesquisou-se o mercado imobiliário e realizaram-se levantamentos técnicos, baseados na NBR-14653-1 e 14653-2 da ABNT (Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas) e também nos critérios e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No transcorrer deste laudo serão abordados os temas considerados de maior relevância, cujos pronunciamentos servirão de respaldo às conclusões que finalizam o laudo.

Foi realizada a vistoria de constatação nos imóveis objetos da lide, em conformidade ao agendamento pericial anexado nos autos, no dia 25 de agosto de 2025, às 16h00, oportunidade na qual esteve presente o Sr. Valter Pereira, o qual relatou ser o atual proprietário dos imóveis (atualmente unificados), o qual proporcionou a abertura do mesmo para realização das constatações internas.

Imóvel 01 – Matrícula nº 37.948 do 1º C.R.I. local:

De acordo com a documentação do imóvel, bem como, constatação interna, trata-se de um lote, murado, predominantemente plano, com área de terreno de 360,00 m², atualmente unificado com o lote 17 da mesma quadra (objeto avaliando).

Imóvel 02 – Matrícula nº 37.949 do 1º C.R.I. local:

De acordo com a documentação do imóvel, bem como, constatação interna, trata-se de um imóvel no qual atualmente funciona uma reformadora de eixo para caminhões, murado, predominantemente plano, com área de terreno de 360,00 m² e área construída, classificada como uma cobertura de padrão médio, de 112,64 m².

4.1 Caracterização da região:

O bairro Vila Elisa onde localizam-se os imóveis objetos é predominante voltado para o setor industrial (galpões industriais), contém uma distância aproximada de 8,6 km do Centro do município. Ademais, o loteamento Vila Elisa contém toda a infraestrutura urbana básica e possui regular acessibilidade.



LAT: -21.132410
LON: -47.785846

Coordenadas Geográficas do imóvel

4.2 Documentação utilizada

Os documentos analisados e utilizados como referência para o desenvolvimento deste trabalho técnico de avaliação são:

- Consulta do Valor Venal do Cadastro n.º 253.817 e n.º 253.818 (Anexo IV);
- Matrículas de n.º 37.948 e n.º 37.949 (disponibilizada nas fls. dos autos).

5 AVALIAÇÃO (MATRÍCULA Nº 37.948 DO 1º C.R.I.)

5.1 Pesquisa de valores e tratamento dos dados

A pesquisa de valores (Anexo II) ocorreu através de imobiliárias, jornais, corretores, banco de dados do signatário, proprietários de imóveis nas imediações e outros, no período previsto em norma, sendo que o valor apurado tem como referência outubro de 2025.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área de terreno, vocação e localização, conforme anexo no escopo deste trabalho pericial, sendo utilizados aqueles que melhor se adequaram ao modelo.

5.2 Diagnóstico de mercado

Segundo informações de corretores locais, pesquisa de mercado em geral e, em função da quantidade de elementos efetivamente utilizados, o diagnóstico de mercado pode ser classificado conforme abaixo:

- a) **Desempenho do mercado:** Normal;
- b) **Absorção pelo mercado:** Normal à Demorada;
- c) **Número de ofertas:** Médio;
- d) **Nível de demanda:** Médio.

5.3 Grau de fundamentação e precisão

Tabela de Grau de Fundamentação

Item	Descrição	III	II	I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, 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	2
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	3

**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

Tabela de Grau de Precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30 %	Menor ou igual a 40 %	Menor ou igual a 50 %

Imóvel 01:

Amplitude de 22%.

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no Anexo II, bem como em concordância com a ABNT NBR 14653-2 (tabelas acima), o enquadramento do laudo é:

GRAU II de Fundamentação e GRAU III de Precisão

5.4 Valores de Mercado

Imóvel 01:

Endereço	Rua Campinas, nº 2194 – Lote 16, Quadra 51
Bairro	Vila Elisa
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	37.948 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP
Cadastro	253.817

ÁREA HOMOGENEIZADA (m²)	VU (R\$/m²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
340,00	477,95	162.503,00	162.500,00
R\$ 162.500,00			
CENTO, SESSENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS			

Ref.: Outubro / 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2025 às 15:51, sob o número WRPR2570613685. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022829-78.2001.8.26.0506 e código mnNmO52C.

6 AVALIAÇÃO (MATRÍCULA Nº 37.949 DO 1º C.R.I.)

6.1 Valor do Terreno

Assim como dito anteriormente no item “Metodologia”, para apuração da parcela terreno da matrícula nº 37.949 do 1º C.R.I., foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados, e como trata-se de um lote com as mesmas dimensões do terreno anteriormente avaliado, o mesmo possui o mesmo valor de mercado.

Em conformidade ao memorial de cálculo disponibilizado no “Anexo II – Elementos Comparativos e Memorial de Cálculo”, foi arbitrado um valor unitário médio de R\$ 477,95 / m², sendo assim, pode-se dizer que a parcela terreno do imóvel objeto contém o seguinte valor de mercado:

ÁREA HOMOGENEIZADA (m²)	VU (R\$/m²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
340,00	477,95	162.503,00	162.500,00
R\$ 162.500,00			
CENTO, SESSENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS			

Ref.: Outubro / 2025

6.2. Valor das edificações / benfeitorias

As construções serão avaliadas pelo Método da Quantificação de Custos, com base na aplicação de custo unitário de construção de tipologia semelhante à existente.

Nesse presente caso, serão utilizados os estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” e “Índice – Unidades Padronizadas”, ambos publicados em 2019 pelo IBAPE-SP.

Para depreciação das edificações será adotado o critério de Ross-Heideck, baseado na seguinte equação:

$$Fd = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

Fd: fator de depreciação;

R: Valor/coeficiente residual;

K: coeficiente de Ross-Heideck

Os cálculos realizados para obter o valor das benfeitorias do imóvel objeto estão amplamente apresentados no “Anexo III – Valor da benfeitoria” deste presente laudo, o qual obteve o seguinte resultado:

Edificação	Valor Depreciado (R\$)
Cobertura padrão médio	R\$ 53.100,82
TOTAL	R\$ 53.000,00

Sendo assim, o valor das benfeitorias/edificações do imóvel objeto da lide, em números redondos, é de **R\$ 53.000,00** (Cinquenta e três mil reais).

6.3. Fator de Comercialização

O Fator de Comercialização foi arbitrado de acordo com estudos publicados sobre o tema.

$$\underline{F_c = 1,00}$$

6.4. Valor de Mercado

Por fim, após obter anteriormente o valor da parcela terreno, benfeitoria e o fator de comercialização, o valor de mercado do imóvel em questão pode ser obtido através da seguinte equação matemática:

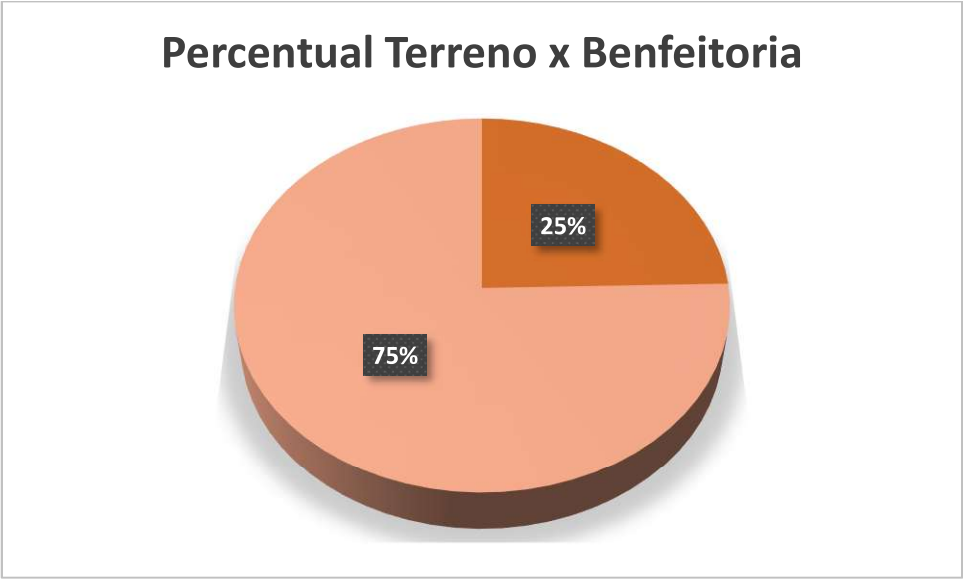
$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (R\$ 162.500,00 + R\$ 53.000,00) \times 1,00$$

$$\underline{\underline{V_i = R\$ 215.500,00}}$$

Endereço	Rua Campinas, nº 2184 (Lote 17 – Quadra 51)
Bairro	Vila Elisa
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	37.949 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP
Cadastro	253.818

Referência: Outubro de 2025



7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O método utilizado para determinação do valor do imóvel é o que melhor espelha a realidade do mercado, pois a convicção do valor se deu mediante aos requisitos de confiabilidade e atualidade para o assunto.

A presente avaliação obedeceu aos preceitos normativos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), bem como ainda as seguintes literaturas:

- *Publicações do Seminário Paulista de 1992 – Avaliações e Perícias;*
- *Publicações do COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias ;*
- *Avaliações de Imóveis Urbanos – Eng.º José Fiker – Editora Pini;*
- *Apostilas de “Engenharia de Avaliações “Professor e Eng.º Nelson Nady Nôr Filho;*
- *Apostilas de “Fundamentos e Aplicações Práticas da Inferência Estatística à Avaliação de Imóveis Urbanos “Instrutora / Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira;*
- *Publicações do IBAPE / SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia / S.P. e outros.*

No melhor conhecimento e crédito deste engenheiro avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos obtidos como verdadeiros e corretos.

Por fim, o presente laudo de avaliação foi elaborado com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações).

8 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que os valores de mercado atuais para os imóveis em questão, com referência em outubro de 2025, são, em números redondos:

Imóvel 01 – Matrícula nº 37.948 do 1º C.R.I.:

R\$ 162.500,00

(Cento, sessenta e dois mil e quinhentos reais)

Referência: Outubro / 2025

Imóvel 02 – Matrícula nº 87.949 do 1º C.R.I.:

R\$ 215.500,00

(Duzentos e quinze mil e quinhentos reais)

Referência: Outubro / 2025

9 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 33 (trinta e três) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 10 de outubro de 2025

DIOGENES ALBERTO CASTRO

CREA nº 0601784987 - SP

IBAPE nº 648 - S.P. (Membro Titular)

Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

dicastro.eng@gmail.com

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Vista da fachada do imóvel objeto



Foto 2 - Vista da numeração predial



Foto 3 - Vista do logradouro do imóvel objeto



Foto 4 - Vista parcial da cobertura implantada no imóvel objeto



Foto 5 - Outra vista do local

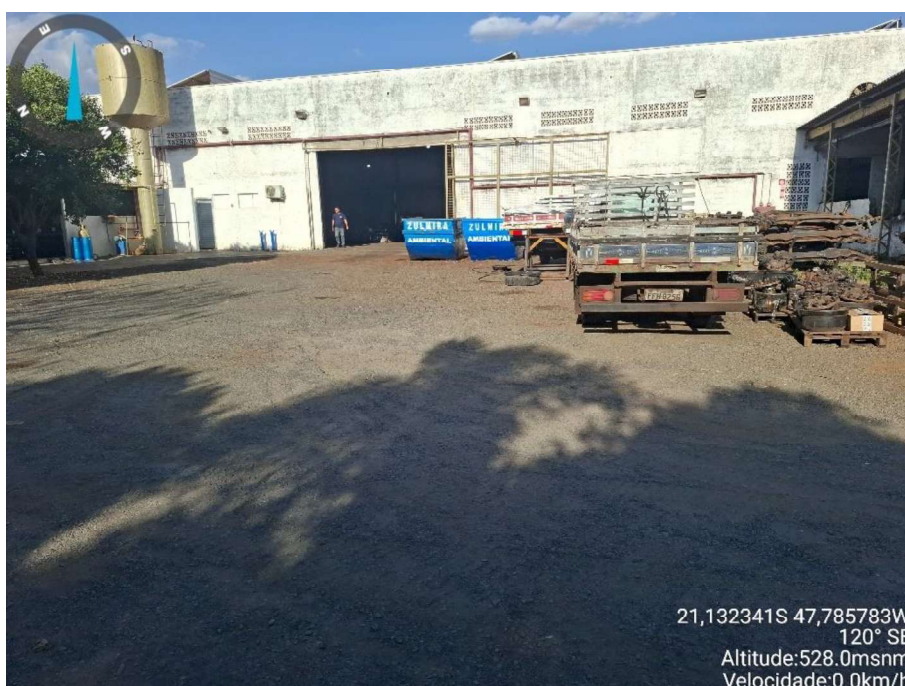


Foto 6 - Vista geral do lote objeto

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIAL DE CÁLCULO

IMÓVEL 01 e PARCELA TERENO DO IMÓVEL 2º:

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Vila Elisa - Cód. V44448 - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-450m2-venda-RS250000-id-2830598845/?source=ranking%2Crp
	Área de Terreno: 450 m²
	Fonte: Martinelli Imob.
	Contato: (16) 3965-4242
	Valor ofertado: R\$ 250.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Rua Sorocaba - Cód. TE7383 - Vila Elisa - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-340m2-venda-RS182000-id-2719988552/?source=ranking%2Crp
	Área de Terreno: 340 m²
	Fonte: GMT imóveis
	Contato: (16) 3236-0000
	Valor ofertado: R\$ 182.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: Rua Espanha - Cód. 29544 - Vila Elisa - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-450m2-venda-RS200000-id-2782417215/?source=ranking%2Crp
	Área de Terreno: 450 m ²
	Fonte: Canah Imóveis
	Contato: (16) 3237-8100
	Valor ofertado: R\$ 200.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Rua Barretos - Cód. 30882 - Vila Elisa - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-450m2-venda-RS190000-id-2830496915/?source=ranking%2Crp
	Área de Terreno: 450 m ²
	Fonte: Galeria Imobiliária
	Contato: (16) 3441-6844
	Valor ofertado: R\$ 190.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Rua Campinas - Cód. TE2139 - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-elisa-bairros-ribeirao-preto-340m2-venda-RS220000-id-2837382646/?source=ranking%2Crp
	Área de Terreno: 340 m ²
	Fonte: Trade Imob.
	Contato: (16) 3102-3800
	Valor ofertado: R\$ 220.000,00

Cálculo do Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²):

	A terreno	Indice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Ftr.	V. Unitário homogeneizado
AVALIANDO	340	100	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	450	100	R\$ 250.000,00	R\$ 555,56	0,9	R\$ 500,00	17,83	0	R\$ 517,83
ELEM. 2	340	100	R\$ 182.000,00	R\$ 535,29	0,9	R\$ 481,76	0,00	0	R\$ 481,76
ELEM. 3	450	100	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	0,9	R\$ 400,00	14,26	0	R\$ 414,26
ELEM. 4	450	100	R\$ 190.000,00	R\$ 422,22	0,9	R\$ 380,00	13,55	0	R\$ 393,55
ELEM. 5	340	100	R\$ 220.000,00	R\$ 647,06	0,9	R\$ 582,35	0,00	0	R\$ 582,35

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento Nº	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação Amostra
1	450	500,00	R\$ 517,83	517,83
2	340	481,76	R\$ 481,76	481,76
3	450	400,00	R\$ 414,26	414,26
4	450	380,00	R\$ 393,55	393,55
5	340	582,35	R\$ 582,35	582,35

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 477,95
Desvio Padrão	76,95
Coef. de Variação	16%
Limite inferior	334,57
Limite superior	621,34

Resultado Final após saneamento da Pesquisa:	
Média Saneada:	477,95
Desvio Padrão	76,95
Coef. de Variação	16%
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	R\$ 477,95
Valor do Imóvel Avaliando	R\$ 162.503,00

ANEXO III – VALOR DA BENFEITORIA

Para obter o valor das benfeitorias, foi considerada a seguinte equação matemática:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vb: Valor da benfeitoria ou da edificação;

CUB-SP: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pela SINDUSCON-SP;

Pc: Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo do IBAPE-SP;

Ac: Área construída da edificação;

Foc: Fator de depreciação calculado pelo Método de Ross-Heidecke.

As incógnitas CUB-SP e Pc da equação foram obtidas, respectivamente, através do Sinduscon-SP e estudos já mencionados anteriormente, a área da edificação (Ac) foi dimensionada no local e por via satélite. Já o fator de depreciação (Foc) foi arbitrado conforme informado no escopo deste trabalho

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

As incógnitas dessa equação são determinadas pelas tabelas em anexo.

Finalmente, após a explicação de como será realizado o cálculo, o signatário optou por realizar uma planilha no Excel para automação do cálculo, na gerou os seguintes resultados:

Item	Construção / Benfeitoria	Tipologia	Custo Unitário da Construção (Ic x CUB-SP)	CUB-SP (R8-N)	Área m²	Idade	Vida	Estado	Residual	i/Vu	K	Foc	Valor Novo (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
1	Edificação 1	Cobertura padrão médio	0,293 x R8-N	2.001,00	112,64	5	20	D	10%	25%	0,78	0,80	66.040,04	53.100,82
TOTAL (R\$)													66.040,04	53.100,82

Tabelas utilizadas para automação do cálculo:

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Ross & Heideck			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coefficiente
Novo (A)	Ótimo	1	0,000%
Entre novo e regular (B)	Muito Bom	1,5	0,320%
Regular (C)	Bom	2	2,520%
Entre regular e necessitando reparos simples (D)	Intermédio	2,5	8,090%
Necessitando reparos simples (E)	Regular	3	18,100%
Necessitando reparos simples a importantes (F)	Deficiente	3,5	33,200%
Necessitando reparos importantes (G)	Mau	4	52,600%
Entre reparos importantes e em ruínas (H)	Muito Mau	4,5	75,200%
Em ruínas (I)	Demolição	5	100,000%

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo

ANEXO IV – CADASTROS DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Cadastro nº 253.817:



Prefeitura da Cidade de
RIBEIRÃO PRETO

Secretaria da Fazenda

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - TERRENO

Cadastro: 253817

Endereço: RUA CAMPINAS , Nº 2194

Lote: 16

Loteamento: VL ELISA

Terreno

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
340,00	
421 / 34 / 26 / 2	
47.882,20	

Prédio

Valor Venal do Imóvel: R\$ 47.882,20

Este imóvel não possui débito(s).

←

Voltar

Cadastro Municipal nº 101.412:

Cadastro Municipal nº 253.818:



Secretaria da Fazenda

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 253818

Endereço: RUA CAMPINAS , Nº 2184

Lote: 17

Loteamento: VL ELISA

Terreno

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / FaceValor Venal (R\$)

340.00

421 / 34 / 26 / 2

47.882,20

Prédio

Áreas / Tipo / PadrãoValor Venal (R\$)

Principal	112,64 / 3 / 2	103.334,80
-----------	-------------------	------------

Secundário	0,00 / 0 /	0,00
I	0	

Secundário	0,00 / 0 /	0,00
II	0	

Secundário	0,00 / 0 /	0,00
III	0	

Complement	0,00	0,00
------------	------	------

De Lazer	0,00	0,00
----------	------	------

Valor Venal do Imóvel: R\$ 151.217,00

Este imóvel não possui débito(s).

← Voltar