

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	0002230-15.2024.8.26.0506
Solicitante:	10ª Vara Cível
Ação:	Cumprimento de Sentença
Requerente:	Aldo Natel Ferreira Martins
Requerido:	Gleicelane Maria de Oliveira

Referência: novembro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 09:34, sob o número WRPR247063020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002230-15.2024.8.26.0506 e código HVWLxRhT.

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
1.1	Identificação do solicitante	3
1.2	Finalidade do laudo	3
1.3	Objetivo	3
2	METODOLOGIA	3
2.1	Justificativa da utilização do método acima utilizado	4
2.2	Condições para Homogeneização.....	5
2.2.1	Fator de Oferta ou de Fonte (Fo):.....	5
2.2.2	Fator de Padrão Construtivo (Fp):	5
2.2.3	Fator de Depreciação Física (Fd):	6
2.2.4	Fator de transposição:.....	6
2.2.5	Fator de área:.....	7
3	DA VISTORIA <i>IN LOCO</i>	7
3.1	Caracterização da região.....	8
3.2	Caracterização do imóvel	8
3.3	Documentação utilizada	10
4	AValiação	10
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	10
4.2	Diagnóstico de mercado	11
4.3	Grau de fundamentação e precisão	12
4.4	Valor de Mercado para venda – Imóvel Avaliando.....	14
4.5	Valor de Mercado para locação – Imóvel Avaliando	14
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
6	CONCLUSÃO	16
7	ENCERRAMENTO	17
ANEXOS:		
ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA		18
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO		24
ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....		30

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

10ª 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 a venda e locação de um imóvel residencial situado no Município de Ribeirão Preto/SP.

1.3 Objetivo

Objetiva-se com o presente trabalho técnico pericial, realizar uma avaliação, determinando o valor de mercado para a venda e locação do imóvel objeto da lide, localizado na Rua Manoel de Macedo, nº 1711, no Bairro Jardim Maria Goretti / Jardim Clícia, em Ribeirão Preto / SP, registrado na matrícula nº 98.909 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ribeirão Preto/SP.

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 o valor atual de mercado do imóvel em pauta, 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”.

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 Padrão Construtivo (Fp):

A tabela abaixo Vincula os coeficientes do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE-SP em 2019.

Para Imóveis Residenciais:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 -Residencial	1.1 - Barraco	1.1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 - Casa	1.2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,919	0,07	1,221
		1.2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 4,843		

Avaliando (Pa) = Padrão Simples (Limite Mínimo) = 1,251

2.2.3 Fator de Depreciação Física (Fd):

Fator que visa indicar o estado de conservação do imóvel, levando em consideração sua idade aparente, a vida útil, através do método de Ross-Heidecke.

VIDA ÚTIL	70 anos
VIDA CONSIDERADA	25 anos

Estado do avaliando = Estado “F” (Necessitando de reparos simples a importantes)

$KD = 0,5045$

2.2.4 Fator de transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do Avaliador;

ELEMENTOS	NOTAS DE LOCALIZAÇÃO
Elemento 1	100
Elemento 2	100
Elemento 3	100
Elemento 4	100
Elemento 5	100
Avaliando	100

Todos os elementos comparativos utilizados na homogeneização por fatores possuem a mesma nota de localização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 09:34, sob o número WRPR247063020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002230-15.2024.8.26.0506 e código HVWLxRhT.

2.2.5 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 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 Norma 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 no dia 04 de setembro de 2024, às 10h00, oportunidade na qual esteve presente a Sra. Gleicelane Maria de Oliveira, a qual proporcionou a abertura do mesmo para constatação interna, oportunidade na qual foi realizado o registro fotográfico disponibilizado no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste laudo.

3.1 Caracterização da região

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais, e pontos comerciais.

O bairro onde localiza-se o avaliando possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

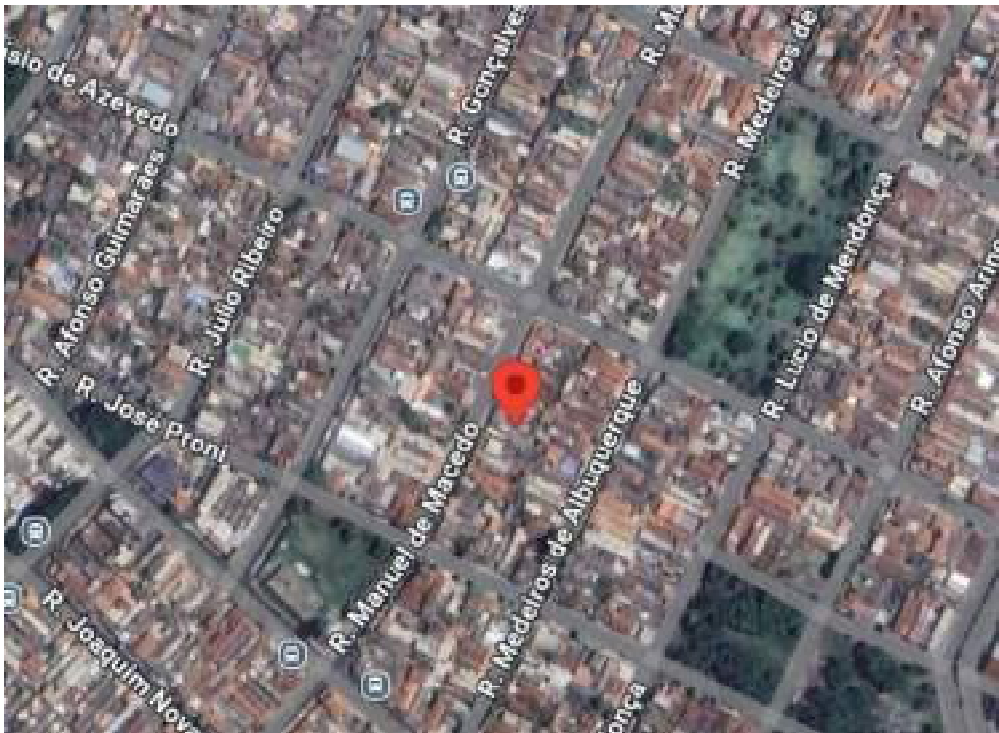
O imóvel avaliando possui área de total de terreno em 150,00m², área construída principal de 107,21 m², conforme o cadastro do imóvel avaliando (Valor Venal). Este imóvel avaliando localiza-se na Rua Manoel de Macedo, nº 1711, do bairro Jardim Clícia, em Ribeirão Preto – SP.

O imóvel possui a seguinte divisão interna:

- 01 Vaga de garagem para dois veículos;
- 01 Sala sem paredes de divisa c/ garagem;
- 02 Dormitórios;
- 01 Banheiro social;
- 01 Cozinha;
- 01 Área de serviço.

Este imóvel pode ser classificado com padrão construtivo simples, porém, devido as características dos acabamentos internos, foi utilizado o limite mínimo do padrão construtivo em questão. Ademais, o imóvel possui ruim estado de conservação, com uma idade estimada pela matrícula de 25 anos, porém, necessitando de reparos simples a importantes.

FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	01	N.º de testadas
	Trapezoidal		Inclinado		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de Quadra
			Em declive		Encravado / Incrustado



LAT: -21.19388
LON: -47.84166

Coordenadas Geográficas do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 09:34, sob o número WRPR2470633020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002230-15.2024.8.26.0506 e código HVWLxRhT.

3.3 Documentação utilizada

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

- Consulta do Valor Venal do Cadastro nº 70.410 disponibilizada no “Anexo III – Consulta do Valor Venal”.
- Matrícula nº 98.909 do 1º Cartório de Registro de Imóveis (fls. 26/29 dos autos de nº 1011377-24.2019.8.26.0506).

4 AVALIAÇÃO

4.1 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 de novembro de 2024.

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

4.2 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;

c) **Número de ofertas:** Médio;

d) **Nível de demanda:** Médio.

Deve-se ressaltar que todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa estão na mesma região socioeconômica do imóvel avaliado e possuem similares características.

4.3 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	2

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 %

Valor de venda:

Nível de Precisão
Valor mínimo:
R\$ 1.643,96
Valor máximo:
R\$ 1.695,34
Cálculo da Amplitude:
R\$ 51,38
Amplitude / Média Aritmética:
3%

Valor de Locação:

Nível de Precisão
Valor mínimo:
R\$ 6,32
Valor máximo:
R\$ 8,04
Cálculo da Amplitude:
R\$ 1,72
Amplitude / Média Aritmética:
24%

Posteriormente às análises dos cálculos apresentados no “Anexo II – Elementos comparativos e Memória de Cálculo”, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2024 às 09:34, sob o número WRPR247063020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002230-15.2024.8.26.0506 e código HVWLxRhT.

4.4 Valor de Mercado para venda – Imóvel Avaliando

Endereço	Rua Manoel de Macedo, nº 1711
Bairro	Jardim Maria Goretti (Jd. Clicia)
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	98.909 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m²)	VU (R\$/m²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
107,21	1.669,65	179.003,18	179.000,00
R\$ 179.000,00			
CENTO, SETENTA E NOVE MIL REAIS			

Ref.: novembro / 2024

4.5 Valor de Mercado para locação – Imóvel Avaliando

Endereço	Rua Manoel de Macedo, nº 1711
Bairro	Jardim Maria Goretti (Jd. Clicia)
Município	Ribeirão Preto / SP
Matrícula	98.909 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Ribeirão Preto / SP

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m²)	VU (R\$/m²)	VALOR DE LOCAÇÃO DO AVALIANDO	VALOR DE LOCAÇÃO EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
107,21	7,18	769,77	770,00
R\$ 770,00 / mês			
Setecentos e setenta reais por mês			

Ref.: novembro / 2024

5 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 de Seminários Paulista – IBAPE-SP - 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).

6 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se os seguintes valores para o imóvel avaliando:

Valor de mercado para a venda do imóvel objeto:

R\$ 179.000,00

(Cento, setenta e nove mil reais)

Referência: novembro / 2024

Valor de mercado para a locação do imóvel objeto:

R\$ 770,00 / mês

(Setecentos e setenta reais por mês)

Referência: novembro / 2024

7 ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação foi digitado em 30 (trinta) folhas, de um só lado já considerando todos os anexos.

Ribeirão Preto, 06 de novembro de 2024

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 do logradouro do imóvel avaliando



Foto 2 - Vista da fachada do imóvel objeto



Foto 3 - Vista da numeração predial



Foto 4 - Vista parcial da garagem e sala do imóvel



Foto 5 - Vista do corredor lateral



Foto 6 - Vista do fundo do imóvel avaliando



Foto 7 - Vista da área de serviço



Foto 8 - Vista do dormitório



Foto 9 - Vista parcial da cozinha



Foto 10 - Outra vista da cozinha



Foto 11 - Vista do dormitório 2



Foto 12 - Outra vista do dormitório 2

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Valor de Locação:

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Rua Ronald de Carvalho - Jardim Maria Goretti - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maria-goretti-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-180m2-aluguel-RS1600-id-2728217308/
	Área de Terreno: 180 m ²
	Área Construída: 76 m ²
	Fonte: Andrade & Menezes
	Contato: (16) 3635-6858
	Valor ofertado: R\$ 1.600,00 / mês

ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Jardim Piratininga - Cód. 1792 - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-64m2-aluguel-RS1300-id-2730339143/
	Área de Terreno: 200 m ²
	Área Construída: 64 m ²
	Fonte: Ribeirânia Imóveis
	Contato: (16) 3900-0311
	Valor ofertado: R\$ 1.300,00 / mês

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: Jardim Paratininga - Cód. L77321 - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-100m2-aluguel-RS1700-id-2716589868/
	Área de Terreno: 125,00 m²
	Área Construída: 100 m²
	Fonte: Pyramid Imóveis
	Contato: (16) 2111-8888
	Valor ofertado: R\$ 1.700,00 / mês

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Jardim Piratininga - Cód. CA6014 - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-135m2-venda-RS285000-id-2713498391/
	Área de Terreno: 150 m²
	Área Construída: 135 m²
	Fonte: Andrade & Menezes
	Contato: (16) 3635-6858
	Valor ofertado: R\$ 1.500,00 / mês

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Sola Boa Vista - Cód. L195710 - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-solar-boa-vista-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-79m2-aluguel-RS1500-id-2670765700/
	Área de Terreno: 180 m²
	Área Construída: 79,00 m²
	Fonte: Lago Imobiliária
	Contato: (16) 99770-6561
	Valor ofertado: R\$ 1.500,00 / mês

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

	A const. (m²)	A. comple	A. Homog.	A. Terreno (m²)	Estado	Idade	Kd	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)
AVALIANDO	107,21	0	107,21	150	F	25	0,6036	1,251	100	-
ELEM. 1	76	0	76	180	C	20	0,8278	1,903	100	R\$ 1.600,00
ELEM. 2	64	0	64	200	D	30	0,7023	1,743	100	R\$ 1.300,00
ELEM. 3	100	0	100	125	D	25	0,7553	1,743	100	R\$ 1.700,00
ELEM. 4	135	0	135	150	D	35	0,6595	1,743	100	R\$ 1.500,00
ELEM. 5	79	0	79	180	D	30	0,7120	1,743	100	R\$ 1.500,00

	A. Homog.	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fat	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneiz
AVALIANDO	107,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	76	R\$ 1.600,00	R\$ 21,05	0,9	R\$ 18,95	-1,56	-0,47	-5,13	-6,49	0	R\$ 5,29
ELEM. 2	64	R\$ 1.300,00	R\$ 20,31	0,9	R\$ 18,28	-1,14	-1,41	-2,57	-5,16	0	R\$ 8,00
ELEM. 3	100	R\$ 1.700,00	R\$ 17,00	0,9	R\$ 15,30	-0,26	0,79	-3,07	-4,32	0	R\$ 8,44
ELEM. 4	135	R\$ 1.500,00	R\$ 11,11	0,9	R\$ 10,00	0,29	0,00	-0,85	-2,82	0	R\$ 6,62
ELEM. 5	79	R\$ 1.500,00	R\$ 18,99	0,9	R\$ 17,09	-1,26	-0,85	-2,60	-4,82	0	R\$ 7,56

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS					
Elemento Nº	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra	
1	76	R\$ 18,95	R\$ 5,29	R\$	5,29
2	64	R\$ 18,28	R\$ 8,00	R\$	8,00
3	100	R\$ 15,30	R\$ 8,44	R\$	8,44
4	135	R\$ 10,00	R\$ 6,62	R\$	6,62
5	79	R\$ 17,09	R\$ 7,56	R\$	7,56

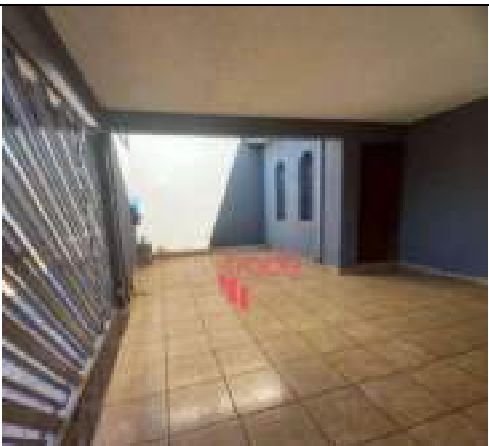
Resultado Preliminar da Pesquisa		
Média Aritmética	R\$	7,18
Desvio Padrão		1,25
Coef. de Variação		17%
Limite inferior		5,03
Limite superior		9,33

Resultado Final (após saneamento da pesquisa)	
Média Saneada	7,18
Desvio Padrão	1,25
Coef. de Variação	17%
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	7,18
Valor de Locação Mensal do Avaliando	R\$ 769,77

Valor de Venda:

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Rua Alberto de Oliveira, CA5612 - Jardim Maria Goretti - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-maria-goretti-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-117m2-venda-RS360000-id-2728286022/
	Área de Terreno: 130 m ²
	Área Construída: 117 m ²
	Fonte: Imobiliária Trade
	Contato: (16) 3102-3800
Valor ofertado: R\$ 360.000,00	

ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Rua Jorge de Lima - CA1909 - Jardim Maria Goretti - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-maria-goretti-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-76m2-venda-RS250000-id-2730759928/
	Área de Terreno: 150 m ²
	Área Construída: 76 m ²
	Fonte: Borelli Imóveis
	Contato: (16) 3604-1660
Valor ofertado: R\$ 250.000,00	

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: Rua Paulo de Frontim - CA1651 - Jardim Maria Goretti - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-maria-goretti-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-97m2-venda-RS294000-id-2518290991/
	Área de Terreno: 120,00 m²
	Área Construída: 97,00 m²
	Fonte: Rossini Negócios Imobiliários
	Contato: (16) 99155-1501
	Valor ofertado: R\$ 294.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Jardim Maria Goretti - V28247 - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-maria-goretti-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-125m2-venda-RS285000-id-2730595427/
	Área de Terreno: 125 m²
	Área Construída: 98,90 m²
	Fonte: Sonia e Ramalho Imoveis
	Contato: (16) 4009-7171
	Valor ofertado: R\$ 285.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Rua Mario de Andrade - Cód. CA1710 - Jardim Maria Goretti - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.connecttimoveis.com.br/imovel/casa-ribeirao-preto-2-quartos-125-m/CA1710-COU5?from=sale
	Área de Terreno: 125 m²
	Área Construída: 101,00 m²
	Fonte: Connectt Imóveis
	Contato: (16) 3620-2000
	Valor ofertado: R\$ 260.000,00

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

	A const. (m²)	A. comple	A. Homog.	A. Terreno (m²)	Estado	Idade	Kd	Padrão	Índice F/L	Valor total (R\$)
AVALIANDO	107,21	0	107,21	150	F	25	0,6036	1,251	100	-
ELEM. 1	117	0	117	130	D	30	0,7160	1,743	100	R\$ 360.000,00
ELEM. 2	76	0	76	150	D	25	0,7553	1,497	100	R\$ 250.000,00
ELEM. 3	97	0	97	120	D	30	0,7160	1,743	100	R\$ 294.000,00
ELEM. 4	102,9	0	102,9	125	D	35	0,6595	1,743	100	R\$ 285.000,00
ELEM. 5	101	0	101	125	D	30	0,7120	1,497	100	R\$ 260.000,00

	A. Homog.	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fat	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneizado
AVALIANDO	107,21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	117	R\$ 360.000,00	R\$ 3.076,92	0,9	R\$2.769,23	61,16	112,07	-434,72	-781,68	0	R\$ 1.726,06
ELEM. 2	76	R\$ 250.000,00	R\$ 3.289,47	0,9	R\$2.960,53	-244,00	0,00	-594,55	-486,50	0	R\$ 1.635,47
ELEM. 3	97	R\$ 294.000,00	R\$ 3.030,93	0,9	R\$2.727,84	-67,40	173,89	-428,22	-769,99	0	R\$ 1.636,10
ELEM. 4	102,9	R\$ 285.000,00	R\$ 2.769,68	0,9	R\$2.492,71	-25,44	129,16	-211,35	-703,62	0	R\$ 1.681,46
ELEM. 5	101	R\$ 260.000,00	R\$ 2.574,26	0,9	R\$2.316,83	-34,30	120,05	-352,73	-380,72	0	R\$ 1.669,13

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento Nº	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	117	R\$ 2.769,23	R\$ 1.726,06	R\$ 1.726,06
2	76	R\$ 2.960,53	R\$ 1.635,47	R\$ 1.635,47
3	97	R\$ 2.727,84	R\$ 1.636,10	R\$ 1.636,10
4	102,9	R\$ 2.492,71	R\$ 1.681,46	R\$ 1.681,46
5	101	R\$ 2.316,83	R\$ 1.669,13	R\$ 1.669,13

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 1.669,65
Desvio Padrão	37,47
Coef. de Variação	2%
Limite inferior	1168,76
Limite superior	2170,55

Resultado Final (após saneamento da pesquisa)	
Média Saneada	1669,65
Desvio Padrão	37,47
Coef. de Variação	2%
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	1669,65
Valor do Imóvel Avaliando	R\$ 179.003,18

ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE RIBEIRÃO PRETO**

Secretaria da Fazenda

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 70410
Endereço: RUA MANOEL DE MACEDO, Nº 1711
Lote: P/19
Loteamento: JD CLICIA

Terreno

Área	Folha / Parâmetro / Quadra / Face	Valor Venal (R\$)
150,00	434 / 13 / 58 / 2	62.554,50

Prédio

Áreas / Tipo / Padrão		Valor Venal (R\$)
Principal	107,21 / 1 / 3	58.126,04
Secundário I	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00
Complementar	0,00	0,00
De Lazer	0,00	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 120.680,54

Este imóvel possui débito:

[← Voltar](#)