

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROC.: 0017751-50.1994.8.26.0506

AÇÃO: Pedido de Falência

REQUERENTE: Polimix Concreto Ltda.

REQUERIDOS: M. M. W. Eng. Com. Construção Ltda. e outros

ÍNDICE

01	-	ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO	PG	03
02	-	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	PG	04
03	-	SOLICITANTE	PG	04
04	-	PROPRIETÁRIA	PG	04
05	-	DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS	PG	04
06	-	VALOR APURADO E DATA BASE	PG	05
07	-	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG	06
08	-	VISTORIA	PG	07
09	-	METODOLOGIA	PG	09
10	-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG	12
11	-	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG	13
12	-	AVALIAÇÃO	PG	21
13	-	CONCLUSÃO	PG	23
14	-	ENCERRAMENTO	PG	23

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULOS DOS VALORES DE VENDA

ANEXO III – TABELAS AUXILIARES

CONSIDERAÇÕES:

Este avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação nos Autos da **Ação de Pedido de Falência**, em trâmite perante a **9ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 10:52, sob o número WRPR247019751-1. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017751-50.1994.8.26.0506 e código zOpoMinh.

01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIADO

IMÓVEL

Endereço	Rua Dr. Isaac Theodoro de Lima - Lote 22 e 23
Bairro	Jardim Irajá
Município	Ribeirão Preto / SP
Cadastro	14.223
Matrícula	56.806 do 2º C.R.I de Ribeirão Preto / SP

02 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação de imóvel é fornecer o valor de mercado para venda de um lote com uma construção inacabada no Município de Ribeirão Preto / SP .

03 - SOLICITANTE

9ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP

04 - PROPRIETÁRIA

M M W Engenharia, Comércio e Construções Ltda.

05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS FORNECIDOS

Matricula nº 56.806 do 2º C.R.I de Ribeirão Preto / SP (fls. 970 a 973 dos autos)

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

IMÓVEL : LOTE 22 e 23 da Rua Isaac Theodoro de Lima - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP	
VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO / DATA BASE	
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.982.000,00
EXTENSO	UM MILHÃO, NOVECENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS
DATA-BASE	abril/2024

VALOR DA PARCELA TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO	
VALOR DO TERRENO	R\$ 1.590.000,00
EXTENSO	UM MILHÃO, QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS
DATA-BASE	abril/2024

VALOR DA PARCELA BENFEITORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 392.000,00
EXTENSO	TREZENTOS E NOVENTA E DOIS MIL REAIS
DATA-BASE	abril/2024

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 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.

Seguimos os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado, segundo a NBR-14653-2:2019, como:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I E GRAU II DE PRECISÃO

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.

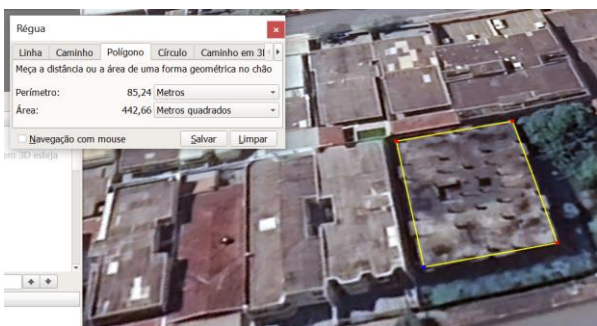
A finalidade deste é determinar o mais provável valor de venda desses imóveis, nas atuais condições de mercado, dentro das características de padrão e conservação encontradas, quando da sua vistoria.

Data:	07/03/24	Hora:	16h00	Presente:	Não houve presentes na vistoria
-------	----------	-------	-------	-----------	---------------------------------

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			

X	Residencial	X	Comercial		Industrial	X	Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural		

O terreno avaliando está localizado no bairro Jardim Irajá na cidade de Ribeirão Preto / SP. O avaliando esta implantado na Rua Dr. Isaac Theodoro de Lima, entre dois edifícios de pequeno porte. As dimensões do terreno regular são vinte e dois metros (22,00m) de frente e fundo, e trinta e um metros e cinquenta centímetros (31,50m) de ambos os lados, totalizando em uma área de 693,00 m² (seiscentos e noventa e três metros quadrados). Vale ressaltar que no lote avaliando há uma estrutura em andamento para construção de um provável edifício de pequeno porte, porém, inacabada e com sinais de abandono.



Matrícula n.º. 56.806 do 2.º. CRI de Ribeirão Preto / SP

8.2. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO:

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

9 – METODOLOGIA

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

MÉTODO EVOLUTIVO

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 (no caso das residências) permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado local.

Foram selecionados para as pesquisas (vide Memória de Cálculos) 05 imóveis, todos na região dos imóveis ora objeto da avaliação, isto é: **compararam-se imóveis no bairro com os imóveis avaliados.**

9.2. – Justificativa da utilização dos métodos acima utilizados

Disponibilidade de elementos similares e confiabilidade nos métodos

9.3. – Condições de 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:

9.3.1. – APARTAMENTO / TERRENO / RESIDÊNCIAS

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.

Transposição:

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador em comparação ao imóvel avaliando e de acordo com a proximidade dos principais pontos de interesse no bairro:

Local	Notas Localização
Rua Salvador Cosso - Cód. TE6824 - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP	70
Rua Antônio Anchê, nº 796 - Cód 55157 - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP	90
Rua Galileu Galilei - Cód 98851 - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP	100
Rua Galileu Galilei - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP	125
Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 410 - Jardim Irajá- Ribeirão Preto / SP	85
IMÓVEL	105

Correção de Área:

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%

9.3.2 – CONSTRUÇÕES

Padrão Construtivo:

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%

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180 Com elevador 3,562	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828 Com elevador 4,568	4,218	4,640
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377 Com elevador 6,144	5,974	6,572
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378 Com elevador 3,742	3,753	4,013
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014 Com elevador 4,745	4,330	4,763
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206 Com elevador 5,768	5,784	6,363
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

Depreciação (Vide Anexo II - Memória de Cálculos e Anexo III - Tabelas Auxiliares):

Método: através da tabela de Ross-Heidecke - DEPRECIAÇÃO FÍSICA.

10 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis estão, na sua maioria, ocupados e apresentam baixa liquidez.

Desempenho do Mercado	:	()	recessivo	(X)	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 DOS IMÓVEIS

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 Anexo II

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

Vide Anexo II - Memória de Cálculos dos Imóveis

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 II - Memória de Cálculos dos Imóveis

Item	Descrição	III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
Pontos		3	2	1
	^a 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 II - Memória de Cálculos dos Imóveis

Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 20,00% - nível 2

3) Topografia:

Ajuste máximo de 5,00% - nível 3

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 2.148,51 /m²

Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 2.293,74 /m²

Diferença percentual: 6,33% - Nivel 3

TOTAL	9 PONTOS
--------------	-----------------

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO TERRENO (RESIDÊNCIAS)

Enquadramento dos laudos segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
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

TOTAL	9 PONTOS
-------	----------

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 II DE FUNDAMENTAÇÃO

11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS

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:

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
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:

$$\begin{aligned} X \text{ mínimo} &= \text{Média Saneada} - t_c \cdot s / n^{1/2} \\ X \text{ mínimo} &= \text{R\$ 1.976,53} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} X \text{ máximo} &= \text{Média Saneada} + t_c \cdot s / n^{1/2} \\ X \text{ máximo} &= \text{R\$ 2.610,95} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Calculo da Amplitude: } A &= \text{R\$ 2.610,95} - \text{R\$ 1.976,53} = \text{R\$ 634,41 /m}^2 \\ \text{Amplitude / Média Aritmética} &= 634,41 / 2.293,74 = 27,66\% \end{aligned}$$

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

RESUMO GERAL DA ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO
GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO
GRAU DE PRECISÃO III

11.2. – QUANTO AO VALOR DA CONSTRUÇÃO DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS

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:

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 item 8/9 e Anexo II

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

Ver laudo item 8/9 e Anexo II

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 item 8/9 e Anexo II

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 <u>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.</u>			

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO COM A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (IMÓVEIS RESIDENCIAIS)

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 reedificação	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 E VALOR DAS FRAÇÕES IDEIAIS POR SUPPLICANTE

ANÁLISE E VERIFICAÇÃO DA AMOSTRA DO IMÓVEL

TABELA RESUMO PARA VENDA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO (IMÓVEL 1)

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)				
Elemento nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	300,00	1.980,76	1.980,76	1.980,76
2	300,00	1.729,03	1.729,03	1.729,03
3	300,00	2.429,82	2.429,82	2.429,82
4	850,00	2.934,68	2.934,68	2.934,68
5	346,50	2.394,39	2.394,39	2.394,39
Resultado preliminar da pesquisa analisada				
Média aritmética		2.293,74	2.148,51	
Desvio padrão		462,69		
Coef. de variação		20,17%		
Limite inferior		1.605,62		
Limite superior		2.981,86		
Resultado final após saneamento da pesquisa				
Média saneada		2.293,74		
Desvio padrão		462,69		
Coef. de variação		20,17%		
Vu* =		2.293,74	/ m²	
*Valor unitário do m² de terreno do imóvel 1				

OBS.: As condições de homogeneização e valores utilizados para a avaliação dos 2 imóveis encontram-se discriminados em Anexo II (Memória de Cálculos).

12.1. - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Endereço	Rua Dr. Isaac Theodoro de Lima - Lote 22 e 23
Bairro	Jardim Irajá
Município	Ribeirão Preto / SP
Cadastro	14.223
Matrícula	56.806 do 2º C.R.I de Ribeirão Preto / SP

VALOR DA PARCELA TERRENO

ÁREA TOTAL (M²)	VU (R\$ / m²)	VALOR DO TERRENO (R\$)	VALOR DO TERRENO EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
693,00	2.293,74	R\$ 1.589.561,82	R\$ 1.590.000,00
R\$ 1.590.000,00 UM MILHÃO, QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS			

Valor de Mercado: vide Anexo II - Memória de Cálculos

Ref.: Abril / 2024

VALOR DA PARCELA BENFEITORIA

ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA (M²)	CUPE (R\$ / m²)	Kd	ESTIMATIVA % DAS ETAPAS PELA PINI	VALOR DA BENFEITORIA
1.327,98	2.500,66	0,34	0,35	391.591,86
R\$ 392.000,00 TREZENTOS E NOVENTA E DOIS MIL REAIS				

Valor de Mercado: vide Anexo II - Memória de Cálculos

Ref.: Abril / 2024

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO

VALOR DO TERRENO (R\$)	VALOR DA BENFEITORI A (R\$)	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR DE MERCADO EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
1.590.000,00	392.000,00	R\$ 1.981.153,68	R\$ 1.982.000,00
R\$ 1.982.000,00 UM MILHÃO, NOVECENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS			

Valor de Mercado: vide Anexo II - Memória de Cálculos

Ref.: Abril / 2024

13 - CONCLUSÃO

Em síntese, após fundamentação do laudo conforme as normas técnicas de avaliações de imóveis urbanos e estudos do IBAPE/SP, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel avaliando é, em números redondos:

IMÓVEL

R\$ 1.982.000,00

UM MILHÃO, NOVECENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS

Tendo como referência o mês de abril de 2024

14 - ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação que é composto por 23 folhas numeradas e timbradas, de um só lado, contendo 03 Anexos (Relatório Fotográfico dos Imóveis Avaliados; Memória de Cálculos dos Imóveis Avaliados e Tabelas Auxiliares).

Ribeirão Preto, 08 de abril de 2024

Diógenes Alberto Castro

CREA/SP n°. 0601784987

IBAPE/SP n°. 648

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL - LOTE 22 E 23 DA RUA DR. ISAAC THEODORO DE LIMA	
	
Vista da fachada do imóvel objeto	Vista da edificação
	
Outra vista da edificação / benfeitoria	Outra vista da fachada do imóvel objeto
	
Vista geral do imóvel	Vista do logradouro
	
Vista da fachada	Vista parcial da construção/edificação

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA IMÓVEL

PARÂMETROS DO AVALIANDO - Rua Dr. Isaac Theodoro de Lima- Jd. Irajá - Rib. Preto / SP							
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
105	100			22,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes(F _{esq})				22,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F _{frente})		18,00			Prof.Lim.(F. prof)		31,50
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
693,00	31,50	2	p	seca	1.327,98		
LOTE PADRÃO			Zona Cálc.F _{esq}	Test.ref. Cálc.F _{esq.}	Coef. Fator _{esq}		
Testada	Prof. Mín.	Prof. Máx.					
10,00	20,00	40,00	2	10,00	2		
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
	Topogr.		Calculado	Limitado			
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,3294	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 Pr.	ÁREA	PORTE
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%
FATOR TOPOGRAFIA							
Plana (P)	Declive				Active		
	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)			FATORES DE SUPERFÍCIE			
		0,0000	Seca	Brejosa	Alagadiça	Inundável
		1,0000	1,00	0,60	0,70	0,50
		1,0000				
		1,0000				
		1,0000	FATOR OFERTA	Zonas	Limites	Fator esq.
		1,0000			Valoriz.	Final
		1,0000	0,90	1	1,10	1,00
		1,0000		2	1,15	1,00
		1,0000	TAXA ATUAL DE MERCADO	3	1,10	1,00
		1,0000		4	1,10	1,00
		1,0000		5	1,15	1,00
		1,0000		6	1,10	1,00
abr/24	1,0000	1,0000		3B	1,25	1,00

MATERIAL UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO DA PARCELA BENFEITORIA

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2024

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.738,92	2.494,49	1.244,43	3.849,66	2.381,60	1.468,06	3.331,59	2.295,37	1.036,21
Residencial médio (2)	3.035,58	1.970,00	1.065,58	3.128,19	1.869,52	1.258,67	2.681,77	1.800,39	881,39
Residencial popular (3)	2.213,26	1.422,86	790,40	2.375,39	1.444,89	930,50	2.034,35	1.382,11	652,24
Sobrado popular (11)	2.677,55	1.730,16	947,39	2.762,29	1.647,63	1.114,66	2.342,46	1.565,85	776,62
Prédio com elevador fino (4)	3.203,51	2.238,42	965,10	3.200,89	2.056,67	1.144,22	2.780,74	1.954,84	825,91
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.877,77	2.094,05	783,72	3.150,78	2.224,40	926,38	2.691,13	2.027,59	663,54
Prédio com elevador médio (10)	2.722,03	1.827,45	894,58	2.890,16	1.828,45	1.061,71	2.518,46	1.762,24	756,22
Prédio sem elevador médio (5)	2.500,66	1.549,89	950,77	2.709,05	1.301,54	1.407,51	2.359,37	1.359,76	999,61
Prédio sem elevador popular (6)	2.241,80	1.345,79	896,01	2.345,52	1.290,03	1.055,49	1.937,54	1.198,74	738,80
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.512,95	2.545,25	967,70	3.387,44	2.238,37	1.149,08	2.940,53	2.117,90	822,63
Prédio sem elevador médio (8)	3.309,83	2.167,76	1.142,07	3.192,81	1.839,99	1.352,83	2.778,15	1.817,90	960,25
Clinica Veterinária (14)	3.329,32	2.383,58	945,74	3.324,27	2.214,20	1.110,07	2.988,05	2.230,03	758,02
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.518,13	1.882,58	635,55	2.552,92	1.790,68	762,24	2.243,12	1.704,03	539,08

Prédio sem elevador médio	R\$ 2.500,66
---------------------------	--------------

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3 a 4,3	2,9 a 4,6	0,8 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,1 a 2,3
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	6,8 a 7,4	3,1 a 3,7	2,3 a 4,2	1,7 a 2,2	1,7 a 2,2	3,7 a 4,2	2,6 a 3,1	3,8 a 4,6	2,7 a 3,5
Superestrutura	16,3 a 19,1	12,6 a 17,4	10,7 a 13,6	28,3 a 34,6	28,3 a 34,6	20,9 a 26,1	23,2 a 27,7	21,2 a 25,4	5,9 a 7,8
Vedação	4,4 a 7,3	6,8 a 10,7	6,9 a 12,3	2,9 a 4,1	2,9 a 4,1	7,1 a 12	2,8 a 3,9	4,5 a 7	1,6 a 2,8
Esquadrias	2,1 a 4,2	6,2 a 11,4	7,4 a 12,4	4,3 a 8	4,3 a 8	3,1 a 5,5	3,7 a 7,4	6,5 a 12	4,6 a 8,8
Cobertura	0 a 0,6	4,2 a 9,2	11 a 21,7	-	-	-	-	-	15 - 22,5
Instalações Hidráulicas	11,5 a 13,5	11,2 a 13,2	11 a 11,9	10,7 a 12,6	10,7 a 12,6	9,3 a 10,2	9,5 a 10,5	7,4 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	11,3 a 14,7	0,3 a 0,5	0,3 a 0,6	1,1 a 2,2	1,1 a 2,2	5,2 a 6,6	1,7 a 2,2	5,5 a 6,8	1 a 1,5
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	19,3 a 26,1	25,9 a 32,3	20,9 a 28,9	22,5 a 29,2	22,5 a 29,2	24 a 33,9	16,9 a 23,8	19,8 a 25,3	6,8 a 9,4
Vidros	2,1 a 3,8	0,6 a 1,1	1,1 a 2,1	1,5 a 3,1	1,5 a 3,1	0,5 a 1	1,9 a 3,4	1,8 a 3,6	0 a 0,5
Pintura	3,4 a 4,8	5 a 6,4	3,4 a 4,3	3 a 3,9	3 a 3,9	2,2 a 3	7,2 a 10,8	5,4 a 6,9	4,1 a 6,2
Serviços Complementares	1,9 a 2,8	0,4 a 0,5	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,8	0 a 0,8	0 a 6,9	24,9 a 35,8
Elevadores	-	-	-	2,3 a 2,8	2,3 a 2,8	-	9,1 a 11,2	-	-

% das etapas já realizadas	35,20%
----------------------------	--------

ELEMENTO 01

Endereço Rua Salvador Cosso - Cód. TE6824 - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP

Modalidade oferta Fator of. 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	12,00
Índice(s) local(is)	70				Secund.1	0,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	25,00				Prof.Lim.(F. prof)	25,00

Zona (Cálculo F _{esq})	2	Coefficiente F _{esq}	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	300,00	m²	Expoente "F _{Área} "	0,125
Área construção "1"		m²	Fator Porte	1,5969
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"				Vuc =		
Padrão "2"				Vuc =		
Padrão "3"				Vuc =		
Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd=	0,675
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca			F _{sup} =	1,00	
Topografia	d			F _{top} =	0,80	
Zona (uso)	2			F _{zona} =	1,00	

Valor (a vista) R\$	400.000,00	Valor considerado R\$	400.000,00
Sugerido proposta	não		
Data referência	abr/24		
Fonte	GMT Imóveis - (16) 3236-0000		

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	1200,0000
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	600,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	300,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Fator Área -119,2388



Vub (c/ Fator área)	1.980,76 /m²
---------------------	--------------

ELEMENTO 02

Endereço Rua Antônio Anchê, nº 796 - Cód 55157 - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP

Modalidade oferta Fator of. 0,90

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}	
					Ppal.	12,00
Índice(s) local(is)	90				Secund.1	0,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F _{frente})	18,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	25,00				Prof.Lim.(F. prof)	25,00

Zona (Cálculo F _{esq.})	2	Coefficiente F _{esq.}	2
Fator _{esq.} (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	300,00	m²	Expoente "F _{Área} "	0,125
Área construção "1"		m²	Fator Porte	1,5969
Área construção "2"		m²		
Área construção "3"		m²		

Padrão "1"	Vuc =					
Padrão "2"	Vuc =					
Padrão "3"	Vuc =					
Idade aparente "1"		anos	Estado =		Kd=	
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca	F _{sup} =		1,00		
Topografia	p	F _{top} =		1,00		
Zona (uso)	2	F _{zona} =		1,00		

Valor (a vista) R\$	540.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	540.000,00
Data referência	abr/24		
Fonte	Roca Imóveis - (16) 3797-6555		

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	1620,0000	Vut = [(R\$ 540.000,00 x 0,90) - VC1] / At= R\$ 1.620,00/m²
Fator oferta	0,0000	
Fator transposição	270,0000	
Fator "esquina"	0,0000	
Fator Zona	0,0000	
Fator Topografia	0,0000	
Fator Superfície	0,0000	
Fator atualização	0,0000	
Fator Área	-160,9724	

Vub (c/ Fator área)	1.729,03 /m²
---------------------	--------------

ELEMENTO 03									
Endereço		Rua Galileu Galilei - Cód 98851 - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP							
Modalidade		oferta		Fator of.		0,90			
		Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}			
						Ppal.	12,00		
Índice(s) local(is)		100				Secund.1	0,00		
Testada(s)		12,00				Secund.2	0,00		
Test. Limite (F _{frente})		12,00				Secund.3	0,00		
Prof. Equivalente		25,00					Prof.Lim.(F. prof)		25,00
Zona (Cálculo F _{esq})		2				Coeficiente F _{esq}		2	
Fator _{esq.} (calculado)		1,00				Fat.esq. Limitado		1,00	
Área Terreno		300,00 m²				Expoente "F _{Área} "		0,125	
Área construção "1"		m²				Fator Porte		1,5969	
Área construção "2"		m²							
Área construção "3"		m²							
Padrão "1"						Vuc =			
Padrão "2"						Vuc =			
Padrão "3"						Vuc =			
Idade aparente "1"			anos	Estado =		Kd=			
Idade aparente "2"			anos	Estado =		Kd=	1		
Idade aparente "3"			anos	Estado =		Kd=	1		
Superfície		seca				F _{sup} =	1,00		
Topografia		p				F _{top} =	1,00		
Zona (uso)		2				F _{zona} =	1,00		
Valor (a vista) R\$		852.000,00							
Sugerido proposta		não		Valor considerado R\$		852.000,00			
Data referência		abr/24							
Fonte		Canah Imóveis - (16) 3237-8100							
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		2556,0000				Vut = [(R\$ 852.000,00 x 0,90) - VC 1] / At= R\$ 2.556,00 /m²			
Fator oferta		0,0000							
Fator transposição		127,8000							
Fator "esquina"		0,0000							
Fator Zona		0,0000							
Fator Topografia		0,0000							
Fator Superfície		0,0000							
Fator atualização		0,0000							
Fator Área		-253,9786							
Vub (c/ Fator área)		2.429,82				/m²			



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 10:52 , sob o número WRPR24701975141. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017751-50.1994.8.26.0506 e código zOpoMInh.

ELEMENTO 04									
Endereço		Rua Galileu Galilei - Jd. Irajá - Ribeirão Preto / SP							
Modalidade		oferta		Fator of.		0,90			
		Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}			
						Ppal.	20,00		
Índice(s) local(is)		125				Secund.1	0,00		
Testada(s)		25,00				Secund.2	0,00		
Test. Limite (F _{frente})		20,00				Secund.3	0,00		
Prof. Equivalente		34,00					Prof.Lim.(F. prof)	34,00	
Zona (Cálculo F _{esq})		2				Coeficiente F _{esq}		2	
Fator _{esq.} (calculado)		1,00				Fat.esq. Limitado		1,00	
Área Terreno		850,00 m²				Expoente "F _{Área} "		0,25	
Área construção "1"		50,00 m²				Fator Porte		1,2713	
Área construção "2"		m²							
Área construção "3"		m²							
Padrão "1"		Padrão Simples Mínimo				Vuc =		2.213,26	
Padrão "2"						Vuc =			
Padrão "3"						Vuc =			
Idade aparente "1"		20	anos	Estado =	D	Kd=	0,7652		
Idade aparente "2"			anos	Estado =		Kd=	1		
Idade aparente "3"			anos	Estado =		Kd=	1		
Superfície		seca				F _{sup} =	1,00		
Topografia		p				F _{top} =	1,00		
Zona (uso)		2				F _{zona} =	1,00		
Valor (a vista) R\$		3.200.000,00							
Sugerido proposta		não		Valor considerado R\$		3.200.000,00			
Data referência		abr/24							
Fonte		Dinardi Imóveis - (16) 4009-1313							
Cálculo do valor da construção = Área constr. x Unit. constr. x Kd									
VC "1" = R\$		84.679,33		VC "2" = R\$		0,00		VC "3" = R\$ 0,00	
Unitário de partida		3288,6126							
Fator oferta		0,0000							
Fator transposição		-526,1780							
Fator "esquina"		0,0000							
Fator Zona		0,0000							
Fator Topografia		0,0000							
Fator Superfície		0,0000							
Fator atualização		0,0000							
Fator Área		172,2483							
Vub (c/ Fator área)		2.934,68		/m²					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 10:52 , sob o número WRPR24701975141. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017751-50.1994.8.26.0506 e código zOpoMInh.

ELEMENTO 05									
Endereço		Rua Coronel Luiz da Silva Batista, 410 - Jardim Irajá- Ribeirão Preto / SP							
Modalidade		oferta		Fator of.		0,90			
		Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F _{esq.}			
						Ppal.	12,00		
Índice(s) local(is)		85				Secund.1	0,00		
Testada(s)		12,00				Secund.2	0,00		
Test. Limite (F _{frente})		12,00				Secund.3	0,00		
Prof. Equivalente		28,88				Prof.Lim.(F. prof)		28,88	
Zona (Cálculo F _{esq})		2				Coeficiente F _{esq}		2	
Fator _{esq.} (calculado)		1,00				Fat.esq. Limitado		1,00	
Área Terreno		346,50 m²				Expoente "F _{Área} "		0,125	
Área construção "1"		0,00 m²				Fator Porte		1,5473	
Área construção "2"		m²							
Área construção "3"		m²							
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 _{sup} =	1,00		
Topografia		p				F _{top} =	1,00		
Zona (uso)		2				F _{zona} =	1,00		
Valor (a vista) R\$		800.000,00							
Sugerido proposta		não		Valor considerado R\$		800.000,00			
Data referência		abr/24				Ka =	1,0000		
Fonte		Ribeirão Imóveis - (16) 3620-1000							
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		2077,9221							
Fator oferta		0,0000							
Fator transposição		488,9228							
Fator "esquina"		0,0000							
Fator Zona		0,0000							
Fator Topografia		0,0000							
Fator Superfície		0,0000							
Fator atualização		0,0000							
Fator Área		-172,4591							
Vub (c/ Fator área)		2.394,39 /m²							



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/04/2024 às 10:52 , sob o número WRPR24701975141. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017751-50.1994.8.26.0506 e código zOpoMInh.

Tabela Resumo dos Unitários (com fator área)

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	300,00	1.200,00	1.980,76	1.980,76
2	300,00	1.620,00	1.729,03	1.729,03
3	300,00	2.556,00	2.429,82	2.429,82
4	850,00	3.288,61	2.934,68	2.934,68
5	346,50	2.077,92	2.394,39	2.394,39
Resultado preliminar da pesquisa				
	Média aritmética		2.293,74	2.148,51
	Desvio padrão		462,69	
	Coef. de variação		20,17%	
	Limite inferior		1.605,62	
	Limite superior		2.981,86	
Resultado final após saneamento da pesquisa				
	Média saneada		2.293,74	
	Desvio padrão		462,69	
	Coef. de variação		20,17%	

Vu = R\$ 2.293,74 / m²

AVALIAÇÃO - IMÓVEL 1

ÁREA TERRENO	693,00 m²
--------------	-----------

TESTADAS	
Principal	22,00 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

ZONA (Fator _{esq})	2	COEFICIENTE FATOR _{esq}	2
------------------------------	---	----------------------------------	---

FATOR _{esq} (limitado)	1,00
---------------------------------	------

SUPERFÍCIE	seca	Fator _{sup}	1,00
------------	------	----------------------	------

VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	2.293,74 /m²
--------------------------------	--------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)					
AC "1" =	1.327,98	AC "2" =	0,00	AC "3" =	0,00

PADRÃO		
AC "1" =	Prédio sem elevador médio	
AC "2" =		
AC "3" =		

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO		
AC"1"-R\$	2.500,66	/m²
AC"2"-R\$		/m²
AC"3"-R\$		/m²

IDADE					
AC "1" =	25	anos	Kd =	0,335	Estado = G
AC "2" =		anos	Kd =	1,000	Estado =
AC "3" =		anos	Kd =	1,000	Estado =

CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO

VC 1 = R\$	391.591,86	VC 2 = R\$	0,00	VC 3 = R\$	0,00
------------	------------	------------	------	------------	------

Valor Total das Edificações	
	R\$ 391.591,86
	R\$ 392.000,00

CÁLCULO VALOR TERRENO		VT = At x Vub x F _{esq} x F _{sup} x F _{frente} x F _{prof}			
		1,00	1,00	1,00	1,00
VT = R\$	1.589.561,82	Fator esq.	Fator sup.	F. frente	F. profund.
	R\$ 1.590.000,00				

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	VI = VC + VT	
----------------------------	--------------	--

VI = R\$	1.981.153,68	ou, em números redondos:
----------	--------------	--------------------------

VI = R\$	1.982.000,00
----------	--------------

ANEXO III - TABELAS AUXILIARES

Sendo:

- 1 = a) novo
- 1,5 = b) entre novo e regular
- 2 = c) regular
- 2,5 = d) entre regular e reparos simples
- 3 = e) reparos simples
- 3,5 = f) entre reparos simples e importantes
- 4 = g) reparos importantes
- 4,5 = h) entre reparos importantes e sem valor
- 5 = i) sem valor

Tabela de Vida útil e residual

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k" e Vida Útil e res.

%	a	b	c	d	e	f	g	h
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
2,50	1,29	1,32	3,77	9,27	19,13	38,13	53,23	75,48
3,00	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	36,95	53,35	75,55
3,50	1,82	1,85	4,29	9,76	19,58	35,78	53,48	75,63
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
4,50	2,36	2,39	4,82	10,25	20,03	34,78	53,73	75,78
5,00	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
5,50	2,91	2,94	5,35	10,75	20,48	35,13	53,98	75,93
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
6,50	3,47	3,50	5,90	11,28	20,93	35,50	54,23	76,08
7,00	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
7,50	4,04	4,07	6,45	11,83	21,38	35,90	54,48	76,23
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
8,50	4,62	4,65	7,02	12,38	21,85	36,30	54,75	76,38
9,00	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
9,50	5,21	5,24	7,59	12,93	22,35	36,70	55,05	76,53
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
10,50	5,81	5,84	8,18	13,48	22,85	37,10	55,35	76,68
11,00	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
11,50	6,42	6,45	8,77	14,03	23,35	37,50	55,65	76,83
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
12,50	7,04	7,07	9,38	14,58	23,85	37,90	55,95	76,98
13,00	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
13,50	7,67	7,70	9,99	15,13	24,35	38,30	56,25	77,13
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
14,50	8,31	8,34	10,63	15,70	24,88	38,73	56,55	77,28
15,00	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
15,50	8,96	8,99	11,28	16,30	25,43	39,18	56,85	77,43
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
16,50	9,61	9,63	11,93	16,90	25,98	39,63	57,15	77,58
17,00	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
17,50	10,27	10,28	12,58	17,50	26,53	40,08	57,45	77,73
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
18,50	10,95	10,95	13,23	18,13	27,08	40,68	57,78	77,90
19,00	11,30	11,30	13,55	18,45	27,35	41,05	57,95	78,00
19,50	11,65	11,65	13,88	18,78	27,63	41,43	58,13	78,10
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
20,50	12,35	12,35	14,55	19,43	28,20	41,90	58,48	78,28
21,00	12,70	12,70	14,90	19,75	28,50	42,00	58,65	78,35
21,50	13,05	13,05	15,25	20,08	28,80	42,10	58,83	78,43
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
22,50	13,78	13,78	15,95	20,75	29,40	42,43	59,15	78,60
23,00	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
23,50	14,53	14,53	16,65	21,45	30,00	42,88	59,45	78,80
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
24,50	15,28	15,28	17,38	22,13	30,60	43,35	59,80	79,00

25,00	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
25,50	16,03	16,03	18,13	22,78	31,20	43,85	60,20	79,20
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
26,50	16,78	16,78	18,88	23,48	31,83	44,38	60,58	79,38
27,00	17,15	17,15	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
27,50	17,53	17,53	19,63	24,23	32,48	44,93	60,93	79,53
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
28,50	18,30	18,30	20,38	24,95	33,13	45,45	61,28	79,70
29,00	18,70	18,70	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
29,50	19,10	19,10	21,13	25,65	33,78	45,95	61,63	79,90
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
30,50	19,90	19,90	21,90	26,38	34,43	46,48	62,00	80,10
31,00	20,30	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
31,50	20,70	20,70	22,70	27,13	35,08	47,03	62,40	80,30
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
32,50	21,53	21,53	23,50	27,88	35,75	47,58	62,80	80,50
33,00	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
33,50	22,38	22,38	24,30	28,63	36,45	48,13	63,20	80,70
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
34,50	23,23	23,23	25,13	29,38	37,13	48,68	63,60	80,93
35,00	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
35,50	24,08	24,08	25,98	30,13	37,78	49,23	64,00	81,18
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
36,50	24,93	24,93	26,83	30,93	38,48	49,80	64,40	81,40
37,00	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
37,50	25,78	25,78	27,68	31,78	39,23	50,40	64,80	81,60
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
38,50	26,85	26,85	28,55	32,60	39,95	51,00	65,23	81,80
39,00	27,50	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
39,50	28,15	28,15	29,45	33,40	40,65	51,60	65,68	82,00
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
40,50	29,08	29,05	30,33	34,23	41,38	52,20	66,10	82,23
41,00	29,35	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
41,50	29,63	29,55	31,18	35,08	42,13	52,80	66,50	82,48
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
42,50	30,35	30,28	32,05	35,93	42,88	53,43	66,93	82,73
43,00	30,80	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
43,50	31,25	31,23	32,95	36,78	43,63	54,08	67,38	82,98
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
44,50	32,18	32,18	33,85	37,63	44,40	54,70	67,83	83,20
45,00	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
45,50	33,13	33,13	34,75	38,48	45,20	55,30	68,28	83,40
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
46,50	34,10	34,08	35,68	39,35	46,00	55,93	68,73	83,63
47,00	34,60	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
47,50	35,10	35,03	36,63	40,25	46,80	56,58	69,18	83,88

48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
48,50	36,08	36,00	37,60	41,18	47,60	57,23	69,65	84,13
49,00	36,55	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
49,50	37,03	37,00	38,60	42,13	48,40	57,88	70,15	84,38
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
50,50	38,00	38,00	39,80	42,95	49,23	58,55	70,63	84,63
51,00	38,50	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
51,50	39,00	39,00	41,20	43,65	50,08	59,25	71,08	84,88
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
52,50	40,03	40,03	42,18	44,58	50,90	59,95	71,55	85,13
53,00	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
53,50	41,08	41,08	42,73	45,73	51,70	60,65	72,05	85,38
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
54,50	42,13	42,13	43,53	46,78	52,55	61,35	72,55	85,63
55,00	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
55,50	43,18	43,18	44,58	47,73	53,45	62,05	73,05	85,88
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
56,50	44,23	44,23	45,63	48,70	54,33	62,75	73,55	86,15
57,00	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
57,50	45,28	45,28	46,68	49,70	55,18	63,45	74,05	86,45
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
58,50	46,55	46,55	47,73	50,70	56,05	64,18	74,55	86,73
59,00	47,30	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
59,50	48,05	48,05	48,78	51,70	56,95	64,93	75,05	86,98
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
60,50	49,15	49,15	49,85	52,70	57,85	65,65	75,33	87,25
61,00	49,50	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
61,50	49,85	49,85	50,95	53,70	58,75	66,35	75,38	87,55
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
62,50	50,78	50,78	52,05	54,73	59,68	67,10	75,93	87,83
63,00	51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	67,50	76,45	87,95
63,50	51,93	51,93	53,15	55,78	60,63	67,90	76,98	88,08
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
64,50	53,08	53,08	54,25	56,83	63,08	68,68	77,78	88,35
65,00	53,65	53,65	54,80	57,35	65,05	69,05	78,05	88,50
65,50	54,23	54,23	55,35	57,88	67,03	69,43	78,33	88,65
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
66,50	55,38	55,38	56,48	58,95	67,98	70,20	78,88	88,95
67,00	55,95	55,95	57,05	59,50	66,95	70,60	79,15	89,10
67,50	56,53	56,53	57,63	60,05	65,93	71,00	79,43	89,25
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
68,50	57,70	57,70	58,78	61,15	65,38	71,78	79,98	89,65
69,00	58,30	58,30	59,35	61,70	65,85	72,15	80,25	89,90
69,50	58,90	58,90	59,93	62,25	66,33	72,53	80,53	90,15
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
70,50	60,18	60,18	61,10	63,35	67,30	73,33	81,08	90,53
71,00	60,85	60,85	61,70	63,90	67,80	73,75	81,35	90,65

71,50	61,53	61,53	62,30	64,45	68,30	74,18	81,63	90,78
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
72,50	62,75	62,75	63,50	65,58	69,30	75,00	82,20	90,98
73,00	63,30	63,30	64,10	66,15	69,80	75,40	82,50	91,05
73,50	63,85	63,85	64,70	66,73	70,30	75,80	82,80	91,13
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
74,50	65,03	65,03	65,90	67,88	71,33	76,63	83,40	91,35
75,00	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
75,50	66,28	66,28	67,10	69,03	72,38	77,48	84,00	91,65
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
76,50	67,53	67,53	68,83	70,18	73,40	80,83	84,60	91,95
77,00	68,15	68,15	69,95	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
77,50	68,78	68,78	71,08	71,33	74,40	86,68	85,20	92,25
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
78,50	70,05	70,05	72,33	72,50	75,45	87,53	85,80	92,58
79,00	70,70	70,70	72,45	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
79,50	71,35	71,35	72,58	73,70	76,55	83,38	86,40	92,93
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
80,50	72,65	72,65	73,35	74,90	77,63	81,73	87,03	93,25
81,00	73,30	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
81,50	73,95	73,95	74,65	76,10	78,68	82,58	87,68	93,55
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
82,50	75,28	75,28	75,93	77,30	79,75	83,38	88,30	93,88
83,00	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,75	88,60	94,05
83,50	76,63	76,63	77,18	78,50	80,85	84,13	88,90	94,23
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
84,50	77,98	77,98	78,48	79,73	81,95	85,03	89,53	94,55
85,00	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,55	89,85	94,70
85,50	79,33	79,33	79,83	80,98	83,05	86,08	90,18	94,85
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
86,50	80,68	80,68	81,18	82,23	84,15	87,08	90,83	95,18
87,00	81,35	81,35	81,85	82,85	84,70	87,55	91,15	95,35
87,50	82,03	82,03	82,53	83,48	85,25	88,03	91,48	95,53
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
88,50	83,40	83,40	83,88	84,75	86,38	88,95	92,13	95,88
89,00	84,10	84,10	84,55	85,40	86,95	89,40	92,45	96,05
89,50	84,80	84,80	85,23	86,05	87,53	89,85	92,78	96,23
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
90,50	86,20	86,20	86,58	87,35	88,68	90,78	93,45	96,58
91,00	86,90	86,90	87,25	88,00	89,25	91,25	93,80	96,75
91,50	87,60	87,60	87,93	88,65	89,83	91,73	94,15	96,93
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
92,50	89,03	89,03	89,30	89,95	91,00	92,68	94,83	97,28

93,00	89,75	89,75	90,00	90,60	91,60	93,15	95,15	97,45
93,50	90,48	90,48	90,70	91,25	92,20	93,63	95,48	97,63
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
94,50	91,93	91,93	92,10	92,58	93,38	94,58	96,15	97,98
95,00	92,65	92,65	92,80	93,25	93,95	95,05	96,50	98,15
95,50	93,38	93,38	93,50	93,93	94,53	95,53	96,85	98,33
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
96,50	94,83	94,83	94,93	95,28	95,73	96,50	97,40	98,83
97,00	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
97,50	96,28	96,28	96,38	96,63	96,98	97,50	97,80	99,48
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
98,50	97,75	97,75	97,83	97,98	98,20	98,50	98,50	99,85
99,00	98,50	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
99,50	99,25	99,25	99,28	99,33	99,40	99,50	99,50	99,95
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00