

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Proc. nº:	0029955-92.1995.8.26.0506
Ação:	Cumprimento de Título Executivo Judicial
Requerente:	Banco Nacional S/A
Requeridos:	José Alberto Contart de Assis e outro

Referência: Novembro/2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 15:49, sob o número WRPR247067848. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029955-92.1995.8.26.0506 e código lok2JvBx.

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	9
4	AVALIAÇÃO	10
4.1	Pesquisa de valores e tratamento dos dados	10
4.2	Diagnóstico de mercado	10
4.3	Grau de fundamentação e precisão	11
4.4	Valor de Mercado – Imóvel Avaliando	13
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
6	CONCLUSÃO	16
7	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	18
ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO	27
ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL.....	30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 15:49, sob o número WRPR24706748. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029955-92.1995.8.26.0506 e código lok2JvBx.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Identificação do solicitante

2ª 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 de um imóvel de uso comercial 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 atual do imóvel objeto, localizado na Rua Prudente de Moraes, nº 677 e 679, no Bairro Centro, em Ribeirão Preto / SP. Vale ressaltar que a edificação implantada ocupa os terrenos descritos nas matrículas nº 18.452 e nº 35.565 do 2º C.R.I. e cadastrados no município sob nº 2.424 e nº 2425, e não suporta divisão cômoda sem realização de readequações/adaptações.

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 (Comerciais Adaptados):

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-

Imóvel avaliando: Padrão Médio = 2,355

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	35 anos

Estado de conservação do avaliando = Estado “D” (Entre regular e necessitando de reparos simples);

KD = 0,6095

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 imóveis da pesquisa de mercado localizam-se na região Central do município, e para atribuição da nota de localização foi observado o PVG (“Planta de Valores Genéricos”) da prefeitura municipal, bem como, circulação e potencial comercial da via.

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 03 de outubro de 2024, às 11h00, oportunidade na qual esteve presente o Sr. José Alberto Contart de Assis (Requerido). Na ocasião da vistoria foi permitida a realização parcial da vistoria interna (hotel em funcionamento), a qual constatou todas as características do imóvel objeto, conforme documentado e disponibilizado no “Anexo I – Documentação Fotográfica” deste presente trabalho.

3.1 Caracterização da região

O entorno próximo ao imóvel avaliando é de uso misto, com presença de imóveis residenciais e comerciais. O imóvel em questão contém distância aproximada da Av. Nove de Julho e do Calçadão da General Osório.

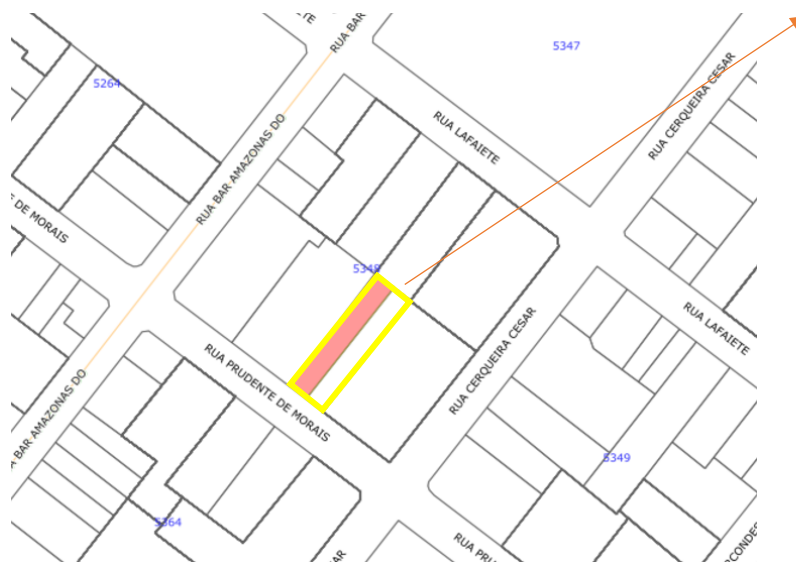
A região central de Ribeirão Preto, possui boa acessibilidade e infraestrutura urbana.

3.2 Caracterização do imóvel

Deve-se ressaltar que, na ocasião da vistoria, foi constatado que o imóvel objeto (descrito na matrícula de nº 18.452 do 2º C.R.I. local) é ocupado pelo Hotel Prudente RP, cujas benfeitorias implantadas estão unidas com as benfeitorias da matrícula vizinha (matrícula nº 35.565).

Desta forma, baseando-se em estudos publicados, o signatário optou por avaliar o imóvel como um todo (unificando as matrículas que compõe o mesmo), e, posteriormente, para estimar o valor da matrícula nº 18.452 atribuir o percentual correspondente as áreas descritas na matrícula objeto.

De acordo com o cadastro municipal de nº 2.425, o imóvel avaliando (Rua Prudente de Moraes, nº 277) possui área de total de 290,40 m², área construída principal de 336,02 m².



Ocupação do
imóvel “Hotel
Prudente RP”

Também de acordo com o cadastro municipal de nº 2.424, o imóvel localizado na Rua Prudente de Moraes, nº 279, contém área total de 290,40 m² e área construída principal de 336,01 m².

3.3 Documentação utilizada

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

- Consulta dos Valores Venais dos Cadastros nº 2.424 e nº 2.425 (Anexo III);
- Matrículas nº 18.452 e nº 35.565 do 2º C.R.I. disponibilizadas nas fls. 80/93 dos autos.

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 novembro de 2024.

Os elementos comparativos foram pesquisados considerando-se área construída, vocação 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:** Demorada;
- 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	2
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	3
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 %

Nível de Precisão

Valor mínimo:
R\$ 2.036,78

Valor máximo:
R\$ 2.565,66

Cálculo da Amplitude:
R\$ 528,87

Amplitude / Média Aritmética:
23%

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

4.4 Valor de Mercado – Imóvel Avaliando

Endereço	Rua Prudente de Moraes, nº 677 e nº 679
Bairro	Centro
Município	Ribeirão Preto / SP
Cadastrros	2.424 e 2.425
Matrículas nº	18.452 e 35.565 do 2º C.R.I. de Ribeirão Preto / SP

ÁREA ÚTIL HOMOGENEIZADA (m ²)	VU (R\$/m ²)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
672,03	2.301,22	1.546.488,88	1.550.000,00
R\$ 1.550.000,00			
(H)um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais			

**Limite de arredondamento previsto pela ABNT NBR 14.653-2 de 1%.*

Ref.: Novembro / 2024

Para atribuir o valor de mercado somente da matrícula nº 18.452 do 2º C.R.I. foi utilizado o campo de arbítrio normativo, desvalorizando o imóvel na razão de 15% devido as necessidades de obras de adequações, bem como, redução da liquidez (velocidade de venda) do imóvel devido as condições especiais dele.

Como ambas as matrículas contêm mesma área de terreno e de construção, cada uma representa a fração de 50% do valor de mercado determinado acima. Desta forma, podemos pode-se obter o valor de mercado da matrícula objeto da seguinte maneira:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIOGENES ALBERTO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2024 às 15:49, sob o número WRPR247067848. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029955-92.1995.8.26.0506 e código lok2JvBx.

Valor de mercado da matrícula nº 18.452 do 2º C.R.I. = Valor de mercado x 0,50 x
(1 - campo de arbítrio)

Valor de mercado da matrícula nº 18.452 do 2º C.R.I. = R\$ 1.550.000,00 x 0,50 x
(1 – 15%)

Valor de mercado da matrícula nº 18.452 do 2º C.R.I. = R\$ 658.750,00

Sendo assim, com base nos cálculos demonstrados acima, o valor de mercado atribuído somente para a matrícula de nº 18.452 (Rua Prudente de Moraes, nº 677) é, em números redondos, de **R\$ 660.000,00** (Seiscentos e sessenta mil reais).

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 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).

6 CONCLUSÃO

Após as diligências e estudos necessários, as quais foram amplamente apresentadas no corpo deste Laudo Técnico de Avaliação, apurou-se que os seguintes valores de mercados para o caso em questão:

Para o imóvel Hotel Prudente RP (considerando as matrículas nº 18.452 e 35.565 do 2º C.R.I. de Ribeirão Preto / SP):

R\$ 1.550.000,00

((H)um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais)

Referência: novembro / 2024

Para matrícula nº 18.452 do 2º C.R.I. de Ribeirão Preto / SP):

R\$ 660.000,00

(Seiscentos e sessenta mil reais)

Referência: novembro / 2024

7 ENCERRAMENTO

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

Ribeirão Preto, 28 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 da fachada do imóvel objeto



Foto 2 - Vista do logradouro do imóvel objeto



Foto 3 - Outra vista do logradouro



Foto 4 - Vista da numeração predial



Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel



Foto 6 - Vista parcial da recepção do hotel



Foto 7 - Vista do recuo lateral



Foto 8 - Vista da cozinha



Foto 9 - Outra vista do ambiente, utilizado para depósito



Foto 10 - Outra vista interna da edificação



Foto 11 - Vista de um banheiro do dormitório (quarto de hotel)



Foto 12 - Vista parcial do dormitório



Foto 13 - Vista parcial de um dormitório



Foto 14 - Vista do banheiro

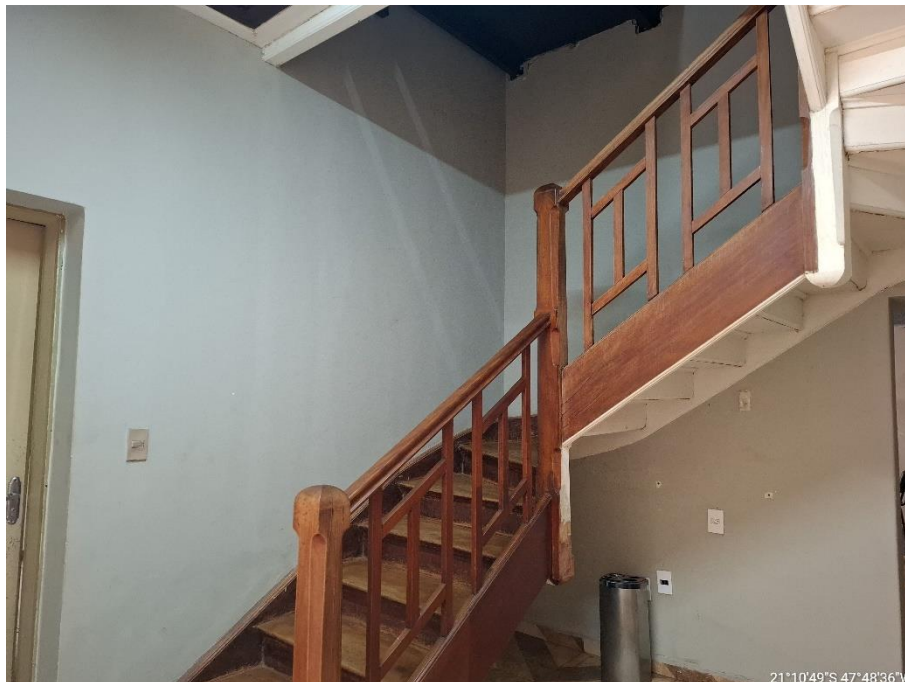


Foto 15 - Vista da escada para o segundo pavimento



Foto 16 - Vista da entrada para os quartos de nº 202 e nº 203

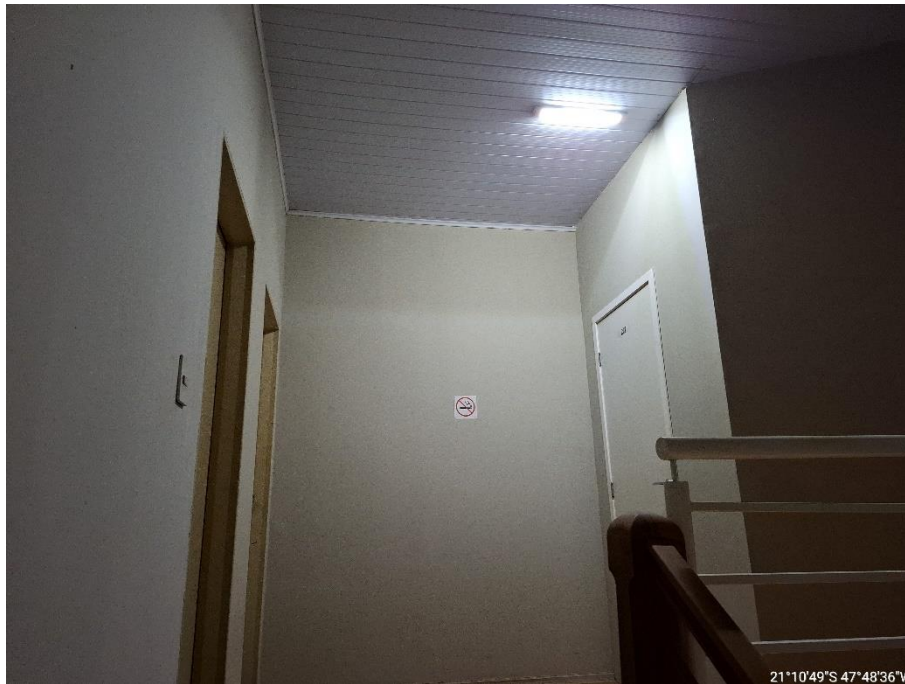


Foto 17 - Vista parcial do hall dos quartos nº 202, nº 203 e nº 207



Foto 18 - Vista da porta de entrada para o quarto nº 207

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS E MEMORIA DE CÁLCULO

Descrição dos Elementos Comparativos:

ELEMENTO COMPARATIVO 1:

	Endereço: Rua General Osório - Cód. 1962SVIBB - Centro - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-centro-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-424m2-venda-RS850000-id-2739382362/
	Área Construída: 424 m ²
	Fonte: Santa Maria Tem
	Contato: (16) 3516-1616
	Valor ofertado: R\$ 850.000,00

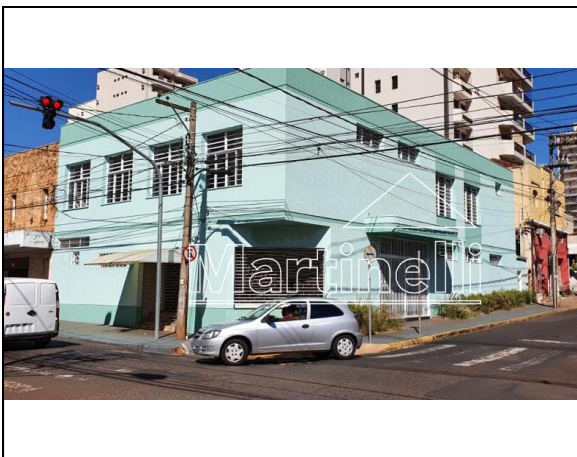
ELEMENTO COMPARATIVO 2:

	Endereço: Rua Prudente de Moraes, nº 1396 - Centro - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-centro-bairros-ribeirao-preto-498m2-venda-RS1121225-id-2696012385/
	Área Construída: 498,73 m ²
	Fonte: Rafael A Martins
	Contato: (11) 91240-3131
	Valor transacionado: R\$ 1.121.225,00

ELEMENTO COMPARATIVO 3:

	Endereço: Imóvel comercial próximo a Av. Independência - Centro - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-703m2-venda-RS1750000-id-2746257040/
	Área de Terreno: 979 m ²
	Área Construída: 703 m ²
	Fonte: Martinelli Imobiliária
	Contato: (16) 3965-4242
	Valor ofertado: R\$ 1.750.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 4:

	Endereço: Referência 32150 - Centro - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.imeismartinelli.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Comercial/Imovel-Comercial/Centro/32150
	Área de Terreno: 308,00 m ²
	Área Construída: 548,00 m ²
	Fonte: Martinelli Imobiliária
	Contato: (16) 3965-4242
	Valor ofertado: R\$ 1.440.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO 5:

	Endereço: Cód. 850 - Centro - Ribeirão Preto / SP
	Link: https://www.plantelimoveis.com.br/imobiliaria-ribeirao-preto-comercial-centro-850
	Área de Terreno: 500 m ²
	Área Construída: 419,16 m ²
	Fonte: Plantel Imóveis
	Contato: (16) 3610-2010
	Valor ofertado: R\$ 1.696.000,00

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

	A const. (m²)	A. comple	A. Homog.	Estado	Idade	Kd	Padrão	Indice F/L	Valor total (R\$)	V. Unitário (R\$/m²)
AVALIANDO	336,01	336,02	672,03	D	35	0,6095	2,355	100	-	-
ELEM. 1	424	0	424	E	35	0,6095	2,154	100	R\$ 850.000,00	R\$ 2.004,72
ELEM. 2	498	0	498	E	30	0,6476	2,154	100	R\$ 1.121.225,00	R\$ 2.251,46
ELEM. 3	703	0	703	F	35	0,5340	2,355	100	R\$ 1.750.000,00	R\$ 2.489,33
ELEM. 4	548	0	548	D	35	0,6595	2,154	100	R\$ 1.440.000,00	R\$ 2.627,74
ELEM. 5	419,16	0	419,16	C	30	0,7023	2,355	100	R\$ 1.696.000,00	R\$ 4.046,19

	A. Homog.	V. Unitário (R\$/m²)	Fo	Unitário Partida	Fa	Fd	Fp	Ftr.	V. Unitário homogeneizado
AVALIANDO	672,03	-	-	-	-	-	-	-	-
ELEM. 1	424	R\$ 2.004,72	0,9	R\$ 1.804,25	-100,94	0,00	168,36	0	R\$ 1.871,67
ELEM. 2	498	R\$ 2.251,46	0,9	R\$ 2.026,31	-146,27	-119,15	189,08	0	R\$ 1.949,97
ELEM. 3	703	R\$ 2.489,33	0,9	R\$ 2.240,40	25,38	316,84	0,00	0	R\$ 2.582,62
ELEM. 4	548	R\$ 2.627,74	0,9	R\$ 2.364,96	-59,55	-179,29	220,69	0	R\$ 2.346,80
ELEM. 5	419,16	R\$ 4.046,19	0,9	R\$ 3.641,57	-405,36	-481,17	0,00	0	R\$ 2.755,03

TABELA RESUMO DOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS				
Elemento Nº	Área Homog.	Unitário Part.	Unitário Final	Verificação da Amostra
1	424,00	1804,25	R\$ 1.871,67	1871,67
2	498,00	2026,31	R\$ 1.949,97	1949,97
3	703,00	2240,40	R\$ 2.582,62	2582,62
4	548,00	2364,96	R\$ 2.346,80	2346,80
5	419,16	3641,57	R\$ 2.755,03	2755,03

Resultado Preliminar da Pesquisa	
Média Aritmética	R\$ 2.301,22
Desvio Padrão	385,71
Coef. de Variação	17%
Limite inferior	1610,85
Limite superior	2991,59

Resultado Final (após saneamento da pesquisa)	
Média Saneada	2301,22
Desvio Padrão	385,71
Coef. de Variação	17%
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	2301,22
Valor do Imóvel Avaliando	R\$ 1.546.488,88

ANEXO III – CONSULTA DO VALOR VENAL

(<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/>)  **PREFEITURA DA CIDADE**
RIBEIRÃO PRETO
GLOBAL E ACOLHEDORA

(/portal/)

Secretaria da Fazenda (/portal/fazenda/)

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 2425
Endereço: RUA PRUDENTE DE MORAIS , Nº 677

Loteamento: CENTRO

Terreno

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / FaceValor Venal (R\$)
290,40
441 / 41 / 54 / 1
344.304,04

Prédio

	Áreas / Tipo / Padrão	Valor Venal (R\$)
Principal	336,02 / 3 / 2	294.706,34
Secundário I	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 639.010,38
Este imóvel possui débito.

[← Voltar](#)

(<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/>)



PREFEITURA DA CIDADE
RIBEIRÃO PRETO
GLOBAL E ACOLHEDORA

(/portal/)

Secretaria da Fazenda (/portal/fazenda/)

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 2424
Endereço: RUA PRUDENTE DE MORAIS , Nº 679

Loteamento: CENTRO

Terreno

ÁreaFolha / Parâmetro / Quadra / FaceValor Venal (R\$)
290,40
441 / 41 / 54 / 1
344.304,04

Prédio

	Áreas / Tipo / Padrão	Valor Venal (R\$)
Principal	336,01 / 3 / 2	294.697,57
Secundário I	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário II	0,00 / 0 / 0	0,00
Secundário III	0,00 / 0 / 0	0,00

Valor Venal do Imóvel: R\$ 639.001,61
Este imóvel possui débito.

← Voltar