

Proze

1357  
B

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 10a. Vara Cível da Comarca de  
Ribeirão Preto / SP**

**Carta Precatória: 0030561-22.2015.8.26.0506**

Número de ordem: 2658/15

Requerente: Sumaré Indústria Química S/A

Requerido: Lithcote S/A


506 FRPR.17.00059872-1 140617 1527 388

**Diógenes Alberto Castro, Engenheiro Civil, CREA/SP nº. 0601784987, IBAPE/SP nº. 648, Perito Judicial nomeado nos autos da Carta Precatória, proposta por Sumaré Indústria Química S/A contra Lithcote S/A, vem à presença de Vossa Excelência apresentar seu Laudo de Avaliação, requerendo juntada aos autos, colocando-se, desde logo, à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.**

Termos em que,

Pede deferimento

Ribeirão Preto, 14 de Junho de 2017.

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

B

1358  
g

## ÍNDICE

01	- ENDEREÇO DOS LOTES (OBJETOS DA AVALIAÇÃO)	PG	03
02	- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	PG	03
03	- SOLICITANTE	PG	03
04	- PROPRIETÁRIO	PG	03
05	- DOCUMENTAÇÕES E DADOS UTILIZADOS	PG	04
06	- VALOR APURADO / DATA BASE	PG	05
07	- CONSIDERAÇÕES INICIAIS	PG	06
08	- VISTORIA	PG	07
09	- METODOLOGIA	PG	11
10	- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PG	17
11	- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PG	18
12	- AVALIAÇÃO	PG	23
13	- ENCERRAMENTO	PG	26

**ANEXO I – DADOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 1 - LOTE 03 / QUADRA 07**  
**ANEXO II – DADOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 2 - LOTE 05 / QUADRA 07**  
**ANEXO III – DADOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 3 - LOTE 04 / QUADRA 51**

### CONSIDERAÇÕES:

Este avaliador foi nomeado para realização de Laudo de Avaliação de três (3) lotes urbanos nos Autos da Carta Precatória, que Sumaré Indústria Química S/A move contra Lithcote S/A em trâmite perante a 10a. Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

1359  
D

**01 - ENDEREÇO DOS IMÓVEIS (OBJETOS DA AVALIAÇÃO)**

**IMÓVEL 1 - IMÓVEL URBANO - LOTE VAGO**

Endereço	Rua Antônia Floriano Barros, s/n (antiga Rua 06)
Bairro	Parque Residencial Cândido Portinari (Lote 03 / Quadra 07)
Município	Ribeirão Preto / SP

**IMÓVEL 2 - IMÓVEL URBANO - LOTE VAGO**

Endereço	Rua Antônia Floriano Barros, s/n (antiga Rua 06)
Bairro	Parque Residencial Cândido Portinari (Lote 05 / Quadra 07)
Município	Ribeirão Preto / SP

**IMÓVEL 3 - IMÓVEL URBANO - LOTE VAGO**

Endereço	Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (antiga Avenida 1)
Bairro	Parque Residencial Cândido Portinari (Lote 04 / Quadra 51)
Município	Ribeirão Preto / SP

**02 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

O objetivo da avaliação é fornecer o valor de mercado para venda de três terrenos urbanos situados no Parque Residencial Cândido Portinari, Município de Ribeirão Preto/SP

**03 - SOLICITANTE**

Deprecante: 3a. Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP

**04 - PROPRIETÁRIO**

Descritos às Matrículas 43445, 43483 e 43647 do 2º CRI de Rib. Preto (fls. 03/12 da Precatória)

1360  
B

**05 - DOCUMENTAÇÕES E DADOS UTILIZADOS**

Espelho do IPTU 2017 - Certidão de Valor Venal (vide Anexo)

**IMÓVEL 1 - Lote vago**

**Matrícula nº 43445 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP**

End.: Rua Antônia Floriano Barros, s/n (Lote 03/Quadra 07) - Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

Ocupação atual: desocupado (lote vago)

Área de terreno = 336,00m<sup>2</sup> (12,00m x 28,00m)

Inscrição Cadastral: 313-54-29-2      Cadastro: 134905

Valor Venal: R\$ 55.601,28 (Data base: junho/2017)

**IMÓVEL 2 - Lote vago**

**Matrícula nº 43483 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP**

End.: Rua Antônia Floriano Barros, s/n (Lote 05/Quadra 07) - Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

Ocupação atual: desocupado (lote vago)

Área de terreno = 336,00m<sup>2</sup> (12,00m x 28,00m)

Inscrição Cadastral: 313-54-29-2      Cadastro: 134907

Valor Venal: R\$ 55.601,28 (Data base: junho/2017)

**IMÓVEL 3 - Lote vago**

**Matrícula nº 43647 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP**

End.: Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (Lote 04/Quadra 51) - Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

Ocupação atual: desocupado (lote vago)

Área de terreno = 300,00m<sup>2</sup> (12,00m x 25,00m)

Inscrição Cadastral: 313-42-42-4      Cadastro: 135914

Valor Venal: R\$ 54.852,00 (Data base: junho/2017)

1361  
8

06 - VALOR APURADO / DATA BASE

<b>IMÓVEL 1: Rua Antônia Floriano Barros, s/n (lote 03 / quadra 07)</b> <b>VALOR DO TERRENO 1 APURADO / DATA BASE</b>	
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1</b>	<b>RS 100.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>CEM MIL REAIS</b>
<b>DATA-BASE</b>	<b>junho/2017</b>

<b>IMÓVEL 2: Rua Antônia Floriano Barros, s/n (lote 05 / quadra 07)</b> <b>VALOR DO TERRENO 2 APURADO / DATA BASE</b>	
<b>VALOR TOTAL DO TERRENO 2</b>	<b>RS 100.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>CEM MIL REAIS</b>
<b>DATA-BASE</b>	<b>junho/2017</b>

<b>IMÓVEL 3: Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (lote 04 / quadra 51)</b> <b>VALOR DO TERRENO 3 APURADO / DATA BASE</b>	
<b>VALOR TOTAL DO TERRENO 3</b>	<b>RS 120.000,00</b>
<b>EXTENSO</b>	<b>CENTO E VINTE MIL REAIS</b>
<b>DATA-BASE</b>	<b>junho/2017</b>

07 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1360

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 três imóveis em referência.

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

Não há qualquer envolvimento e / ou interesse pessoal ou financeiro nos imóveis objetos desta avaliação.

Segui os critérios e as normas preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que o trabalho é enquadrado como:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas medições de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito dos imóveis apresentarem vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução etc.

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

1363  


08 - VISTORIA

Data:	08/06/17	Lotes vagos (sem ocupação e/ou contato)
-------	----------	---

**8.1. – INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL (RES. CÂNDIDO PORTINARI)**

Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		ENERGIA DOMICILIAR	X		COMÉRCIO
X		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X		ESCOLA
X		PAVIMENTAÇÃO	X		CORREIO
X		GUIAS E SARJETAS	X		IGREJA
X		ARBORIZAÇÃO		X	ASSISTÊNCIA MÉDICO-HOSPITALAR
	X	GÁS ENCANADO	X		RECREAÇÃO
X		REDE TELEFÔNICA		X	BANCOS
X		REDE DE ÁGUA	X		FEIRAS
X		REDE DE ESGOTO		X	FOSSA SÉPTICA
X		REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS			
X		CONDUÇÃO COLETIVA			
X		COLETA DE LIXO			

**ZONA**

X	Residencial	X	Comercial		Industrial	X	Mista
X	Urbana		Suburbana		Rural		

**Características gerais:**

Os três terrenos avaliados estão localizados na Zona Leste da cidade de Ribeirão Preto/SP. Implantados em bairro com baixa densidade demográfica e servidos por todos melhoramentos públicos. Tratam-se de lotes vagos implantados no meio de quadra. No entorno onde estão localizados os lotes possuem imóveis residenciais e comerciais com padrão construtivo de acabamento variando entre econômico a médio.



1364  
B

**Equipamentos urbanos:**

Infraestrutura urbana:

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

Transportes:

Servido por linhas de ônibus urbano.

Serviços urbanos:

A região possui baixa densidade demográfica e possui todos os serviços urbanos.

**8.2. - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

Tratam-se de três lotes vagos que possuem as seguintes características:

**8.2.1. - TERRENO (IMÓVEL 1) - Rua Antônia Floriano Barros, s/n (lote 03 / quadra 07)**

Áreas (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Prof. Equivalente (m)	Observações		
336,00	12,00	28,00	*		
FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO	
X	Retangular	X	Em nível	1	N. ° de testadas.
	Trapezoidal		Leve declive		Esquina
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra

\*Certidão de Valor Venal 2017 (vide Anexo I) e Matrícula 43445

1365/9

8.2.2. – TERRENO (IMÓVEL 2) - Rua Antônia Floriano Barros, s/n (lote 05 / quadra 07)

Áreas (m <sup>2</sup> )		Testada (m)		Prof. Equivalente (m)		Observações
336,00		12,00		28,00		*
FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO		
X	Retangular	X	Em nível	1	N. ° de testadas.	
	Trapezoidal		Leve declive		Esquina	
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra	

\*Certidão de Valor Venal 2017 (vide Anexo II) e Matrícula 43483

8.2.3. – TERRENO (IMÓVEL 3) - Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (lote 04 / quadra 51)

Áreas (m <sup>2</sup> )		Testada (m)		Prof. Equivalente (m)		Observações
300,00		12,00		25,00		*
FORMATO		TOPOGRAFIA		SITUAÇÃO		
X	Retangular	X	Em nível	1	N. ° de testadas.	
	Trapezoidal		Leve declive		Esquina	
	Irregular		Em aclave	X	Meio de quadra	

\*Certidão de Valor Venal 2017 (vide Anexo III) e Matrícula n° 43647

1366  
D

**8.3. - FATORES DESVALORIZANTES NA REGIÃO (CÂNDIDO PORTINARI):**

Este item visa determinar se há no entorno do avaliando características incompatíveis com o uso dos imóveis ou que possam provocar a desvalorização dos mesmos.

**FATORES NATURAIS**

Risco de Deslizamento: não

Risco de Alagamento: não

Risco de Erosão: não

Outros: não

**FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS**

Favela: não

Penitenciária: não

Indústria Poluente: não

Usina de Lixo: não

Matadouro: não

Clube Noturno: não

Cemitério: não

Feira Livre: não

Oficinas: não

Hospital: não

Via Expressa: não

Outros: não há

1367  


## 9 – METODOLOGIA

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

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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.

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis no bairro com o imóvel avaliando.**

#### **Justificativa da utilização do (s) método (s) acima**

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

#### **Condições de Homogeneização**

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

#### **TERRENO - LOTES**

#### **Fator de Oferta ou de Fonte (IMÓVEL 1):**

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,80, 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.

1368  
B

**Fator Transposição - IMÓVEL 1:**

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
Rua Nelson Pasqualin, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Yolanda Zumelli Ferreira, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Santo Lânia Sobrinho, em frente 269 - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Santo Lânia Sobrinho, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Elaine Gomes Paulini, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	90

**Avaliando 1 - Rua Antônia Floriano Barros (Lote 03 / Quadra 07) 90**

**Fator de Correção de Área - IMÓVEL 1:**

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:

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

\* quando a razão for inferior a 30%

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

\* quando a razão for superior a 30%

**Avaliando: 336,00 m<sup>2</sup> Área de terreno lançada pela Prefeitura e descrita na Matrícula**

**Fator Topografia - IMÓVEL 1:**

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

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma Terreno Plano	-	1,00
Declive para os fundos até 5%	5,00%	0,95
Declive para os fundos de 5% até 10%	10,00%	0,90
Declive para os fundos de 10% até 20%	20,00%	0,80
Declive para os fundos mais de 20%	30,00%	0,70
Em aclave até 10%	5,00%	0,95
Em aclave até 20%	10,00%	0,90
Em aclave acima de 20%	15,00%	0,80
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10,00%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	20,00%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10,00%	0,90
Fatores Aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Avaliando: plano**

1369  
/5

## 9.2. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda (IMÓVEL 2)

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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.

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis no bairro com o imóvel avaliando.**

#### **Justificativa da utilização do (s) método (s) acima**

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

#### **Condições de Homogeneização**

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

#### **TERRENO - IMÓVEL 2**

#### **Fator de Oferta ou de Fonte - IMÓVEL 2:**

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,80, 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.

1370  
g

**Fator Transposição - IMÓVEL 2:**

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
Rua Nelson Pasqualin, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Yolanda Zumelli Ferreira, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Santo Lânia Sobrinho, em frente 269 - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Santo Lânia Sobrinho, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Rua Elaine Gomes Paulini, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	90

**Avaliando 2 - Rua Antônia Floriano Barros (Lote 05 / Quadra 07) 90**

**Fator de Correção de Área - IMÓVEL 2:**

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:

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

\* quando a razão for inferior a 30%

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

\* quando a razão for superior a 30%

**Avaliando: 336,00 m<sup>2</sup> Área de terreno lançada pela Prefeitura e descrita na Matrícula**

**Fator Topografia - IMÓVEL 2:**

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

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma Terreno Plano	-	1,00
Declive para os fundos até 5%	5,00%	0,00
Declive para os fundos de 5% até 10%	10,00%	0,00
Declive para os fundos de 10% até 20%	20,00%	0,00
Declive para os fundos mais de 20%	30,00%	0,00
Em alicive até 10%	5,00%	Vuc =
Em alicive até 20%	10,00%	0,00
Em alicive acima de 20%	15,00%	0,00
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10,00%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	20,00%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10,00%	0,90
Fatores Aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Avaliando: plano**



1341

### 9.3. – Metodologia (s) Para Cálculo do Valor de Venda (IMÓVEL 3)

#### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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.

Foram selecionados para pesquisa 05 imóveis, todos na região do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis no bairro com o imóvel avaliando.**

#### **Justificativa da utilização do (s) método (s) acima**

Disponibilidade de elementos e confiabilidade do método

#### **Condições de Homogeneização**

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização. Para o presente caso serão utilizados os seguintes fatores:

#### **TERRENO - IMÓVEL 3**

#### **Fator de Oferta ou de Fonte - IMÓVEL 3:**

Após pesquisas de mercado concluiu-se pela aplicação de um fator de oferta igual a 0,80, 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.

1379  


**Fator Transposição - IMÓVEL 3:**

Índices locais estabelecidos de conformidade com as observações do avaliador:

Local	Notas Localização
Av. Nelson Ferreira de Melo, viz. 175 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Av. Nelson Ferreira de Melo, em frente 144 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Av. Nelson Ferreira de Melo, viz. 115 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
Av. Profa. Diná Rizzi, s/n (próx. Ótica) - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	130
Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	100
<b>Avaliando 3 - Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (Lote 04 / Quadra 51)</b>	<b>100</b>

**Fator de Correção de Área - IMÓVEL 3:**

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:

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

\* quando a razão for inferior a 30%

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

\* quando a razão for superior a 30%

**Avaliando: 300,00 m<sup>2</sup> Área de terreno lançada pela Prefeitura e descrita na Matrícula**


**Fator Topografia - IMÓVEL 3:**

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

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma Terreno Plano	-	1,00
Declive para os fundos até 5%	5,00%	0,00
Declive para os fundos de 5% até 10%	10,00%	0,00
Declive para os fundos de 10% até 20%	20,00%	333,33
Declive para os fundos mais de 20%	30,00%	Vut = (R\$)
Em aclave até 10%	5,00%	0,00
Em aclave até 20%	10,00%	0,00
Em aclave acima de 20%	15,00%	0,00
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10,00%	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	20,00%	0,80
Acima do nível da rua até 2,00	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 até 4,00 m	10,00%	0,90
Fatores Aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

**Avaliando: plano**



1313  


## 10 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os três imóveis estão desocupados e apresentam baixa liquidez.

Desempenho do Mercado	:	( X )	<b>recessivo</b>	( )	normal	( )	aquecido
Absorção Pelo Mercado	:	( )	rápida	( X )	<b>demorada*</b>	( )	difícil
Número de Ofertas	:	( )	alto	( X )	<b>médio</b>	( )	baixo
Liquidez	:	( )	alta	( )	média	( X )	<b>baixa</b>

\*Estimada em 24 meses

### PONTOS NEGATIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- NÃO FORAM NOTADOS

### PONTOS POSITIVOS DE COMERCIALIZAÇÃO

- NÃO FORAM NOTADOS

1349

## 11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1. – QUANTO AO VALOR DO TERRENO

#### 11.1.1. – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** para o presente laudo:

#### ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.3 DA NORMA:

Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto à todos os fatores analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Pontos		3	2	1

Ver laudo item 8 – descrição dos Imóveis

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

Vide Anexos - memória de cálculo dos imóveis

1315

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 Anexos - memória de cálculo 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 <sup>a</sup>
Pontos		3	2	1
	<sup>a</sup> No Caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			

Vide Anexos - memória de cálculo dos imóveis

1316  
B

Fatores Utilizados:

1) Fator Oferta:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

2) Tranposição:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

3) Esquina:

Ajuste máximo de 10,00% - nível 3

4) Fator de Correção de Área:

Ajuste máximo de 1,74% - nível 3

Conjunto de fatores

Média Aritmética Simples – sem utilização de fatores: R\$ 294,96 /m<sup>2</sup>  
Média Aritmética Final – com a utilização de fatores: R\$ 319,21 /m<sup>2</sup>

Diferença percentual: 7,60% - Nível 3

TOTAL	10
-------	----

1377

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DE VALOR DO TERRENO**

**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

<b>TOTAL</b>	<b>10</b>
--------------	-----------

**ENQUADRAMENTO NO GRAU III:**

- ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU III: NÃO
- ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU III: SIM

**ENQUADRAMENTO NO GRAU II:**

- ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU II: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU II: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU II: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU II: SIM

**ENQUADRAMENTO NO GRAU I:**

- ATENDIMENTO AO ITEM 1 NO GRAU I: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 2 NO GRAU I: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 3 NO GRAU I: SIM
- ATENDIMENTO AO ITEM 4 NO GRAU I: SIM

**COM BASE NO ACIMA EXPOSTO CONCLUÍMOS QUE O PRESENTE TRABALHO POSSUI GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

1318

**11.1.2. – GRAU DE PRECISÃO**

Conforme orientação da NBR 14.653-2:2011, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos o seguinte GRAU DE PRECISÃO para o presente laudo:

**ATENDIMENTO AO ITEM 9.2.4 DA NORMA:**

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	<= 30%	<= 40%	<= 50%

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

$X \text{ mínimo} = \text{Média Saneada} - t_c \cdot s / n^{1/2}$	média saneada = 294,96
$X \text{ mínimo} = \text{R\$ } 272,66$	$t_c = 1,53$
	$s = 32,53$
$X \text{ máximo} = \text{Média Saneada} + t_c \cdot s / n^{1/2}$	$n = 5,00$
$X \text{ máximo} = \text{R\$ } 317,26$	

Calculo da Amplitude:  $A = \text{R\$ } 317,26 - \text{R\$ } 272,66 = \text{R\$ } 44,60 / \text{m}^2$   
 Amplitude / Média Aritmética =  $44,60 / 294,96 = 15,12\%$

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

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

1349

**12 - AVALIAÇÃO**

**12.1. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA - IMÓVEL 1 (LOTE 03 / QUADRA 07)**

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

Elemento n°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	336,00	345,24	310,71	310,71
2	360,00	288,89	265,03	265,03
3	336,00	285,71	257,14	257,14
4	336,00	342,86	308,57	308,57
5	336,00	333,33	333,33	333,33

<b>Resultado preliminar da pesquisa</b>			
Média aritmética		294,96	319,21
Desvio padrão		32,53	
Coef. de variação		11,03%	
Limite inferior		206,47	
Limite superior		383,45	

<b>Resultado final após saneamento da pesquisa</b>			
Média saneada		294,96	
Desvio padrão		32,53	
Coef. de variação		11,03%	

<b>Vu = R\$ 294,96 / m<sup>2</sup></b>
--

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

**VALOR DE MERCADO DO IMOVEL 1 (VI 1)**

**VALOR DO TERRENO (VT1) - ÁREA DO TERRENO DO IPTU E MATRÍCULA**

ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	VU (R\$ / m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
336,00	294,96	R\$ 99.106,56	R\$ 100.000,00
<b>RS 100.000,00 CEM MIL REAIS</b>			

1380  
 17

**12.2. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA - IMÓVEL 2 (LOTE 05 / QUADRA 07)**

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

Elemento n°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	336,00	345,24	310,71	310,71
2	360,00	288,89	265,03	265,03
3	336,00	285,71	257,14	257,14
4	336,00	342,86	308,57	308,57
5	336,00	333,33	333,33	333,33

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	294,96	319,21
Desvio padrão	32,53	
Coef. de variação	11,03%	
Limite inferior	206,47	
Limite superior	383,45	

**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	294,96
Desvio padrão	32,53
Coef. de variação	11,03%

**Vu = R\$ 294,96 / m<sup>2</sup>**

OBS.: As condições de homogeneização e valores unitários utilizados para a avaliação dos Imóveis encontram-se discriminados em Anexo II.

**VALOR DE MERCADO DO IMOVEL 2 (VI 2)**

**VALOR DO TERRENO (VT2) - ÁREA DO TERRENO DO IPTU E MATRÍCULA**

ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	VU (R\$ / m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
336,00	294,96	R\$ 99.106,56	R\$ 100.000,00
<b>R\$ 100.000,00</b>			
<b>CEM MIL REAIS</b>			

138/

12.3. - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO PARA VENDA - IMÓVEL 3 (LOTE 04 / QUADRA 51)

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

Elemento n°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	275,00	378,18	370,04	0,00
2	300,00	400,00	400,00	0,00
3	300,00	416,67	416,67	1,00
4	336,00	523,81	417,98	F. frente
5	300,00	400,00	400,00	0,00

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	400,94	423,73
Desvio padrão	19,33	
Coef. de variação	4,82%	
Limite inferior	280,66	
Limite superior	521,22	

**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	400,94
Desvio padrão	19,33
Coef. de variação	4,82%

**Vu = R\$ 400,94 / m<sup>2</sup>**

OBS.: As condições de homogeneização e valores unitários utilizados para a avaliação dos Imóveis encontram-se discriminados em Anexo III.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 3 (VI 3)**

**VALOR DO TERRENO (VT3) - ÁREA DO TERRENO DO IPTU E MATRÍCULA**

ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	VU (R\$ / m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM NÚMEROS REDONDOS (R\$)
300,00	400,94	R\$ 120.282,00	R\$ 120.000,00
<b>R\$ 120.000,00</b>			
<b>CENTO E VINTE MIL REAIS</b>			



### 13 - ENCERRAMENTO


O valor do imóvel 1 situado à Rua Antônia Floriano Barros, s/n (lote 03 / quadra 07), Pq. Res. Cândido Portinari é de **R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)** em valores de Junho de 2017.

O valor do imóvel 2 situado à Rua Antônia Floriano Barros, s/n (lote 05 / quadra 07), Pq. Res. Cândido Portinari é de **R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)** em valores de Junho de 2017.


O valor do imóvel 3 situado a Avenida Nelson Ferreira de Melo, s/n (lote 04 / quadra 51), Pq. Res. Cândido Portinari é de **R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)** em valores de Junho de 2017.

Encerra-se o presente Laudo de Avaliação que é composto por 26 folhas numeradas, timbradas e impressas por computador, de um só lado, contendo 03 Anexos (Dados e Cálculos do Imóvel 1, Dados e Cálculos do Imóvel 2 e Dados e Cálculos do Imóvel 3).

Ribeirão Preto, 14 de Junho de 2017.

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

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

1383  


# ANEXO I



ANEXO I - DADOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 1 (LOTE 03 / QUADRA 07)

1384  
8

IMÓVEL 1 - Lote vago (Lote 03 / Quadra 07)

**Matrícula nº 43445 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP**

End.: Rua Antônia Floriano Barros, s/n (Lote 03/Quadra 07) - Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

Ocupação atual: desocupado (lote vago)

Área de terreno = 336,00m<sup>2</sup> (12,00m x 28,00m)

Inscrição Cadastral: 313-54-29-2      Cadastro: 134905

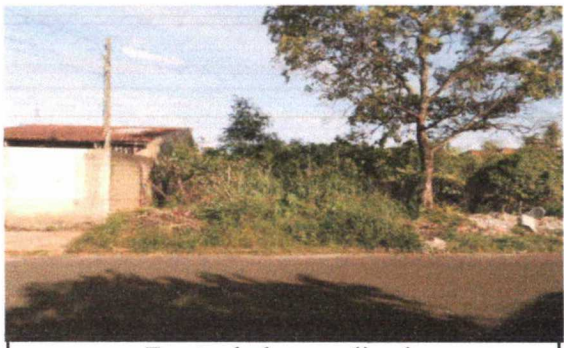
Valor Venal: R\$ 55.601,28 (Data base: junho/2017)



8

1385

ANEXO I.A – FOTOS DO IMÓVEL 1 (R. ANTÔNIA F. BARROS - (LT 03 / QD 07)



Frente do lote avaliando



Esquerda do imóvel avaliando



Avaliando e Rua Antônio Floriano Barros



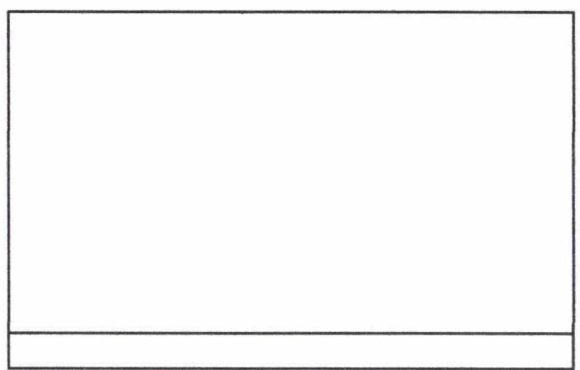
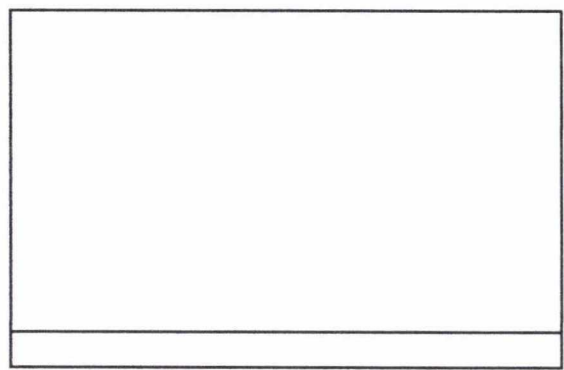
Direita do imóvel avaliando



Rua Antônio Floriano Barros e avaliando

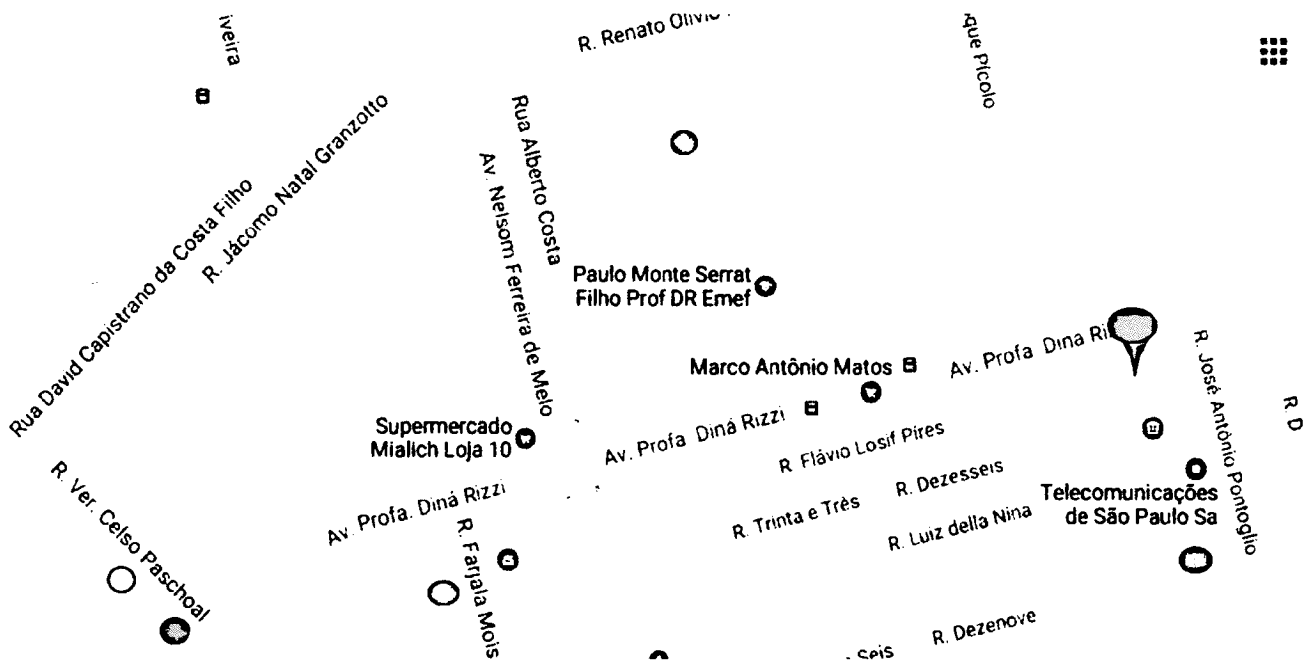


Vista interna do avaliando



ANEXO I.B – MAPA DE LOCALIZAÇÃO (AVALIANDO 1 / COMPARATIVOS)

1386



	Avaliando 1	Rua Antônio Florinano Barros, s/n (Lote 03 / Quadra 07) Parque Res. Cândido Portinari Ribeirão Preto / SP
1		Rua Nelson Pasqualin, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
2		Rua Yolanda Zumelli Ferreira, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
3		Rua Santo Lânia Sobrinho, em frente 269 - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
4		Rua Santo Lânia Sobrinho, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
5		Rua Elaine Gomes Paulini, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

ANEXO LC – CÓPIA DA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO AVALIANDO 1 (LT 03 / QD 07)



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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

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

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL - TERRENO

**Cadastro:** 134905  
**Inscrição Cadastral:** 313-54-29-2  
**Endereço:** RUA ANTONIA FLORIANO BARROS, Nº 0  
**Complemento:** 0  
**Condomínio:**  
**Quadra:** 0007  
**Lote:** 3  
**Loteamento:** PQ RESIDENCIAL CANDIDO PORTINARI

	Áreas	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	336,00	55.601,28

**Valor Venal do Imóvel: R\$ 55.601,28**

**Este imóvel possui débito.**

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

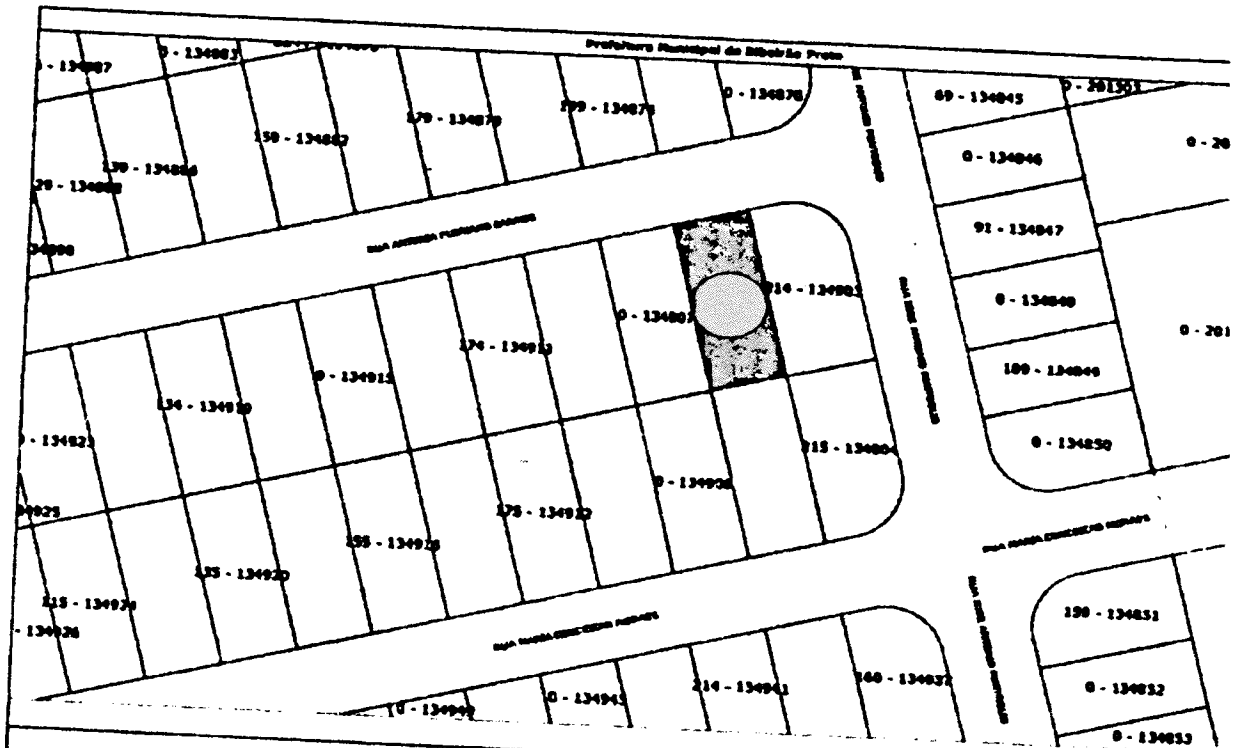
Validade: 90 dias

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

Emitida às 08:54h do dia 05/06/2017 - Código de controle: 1858318

ANEXO LD - SITUAÇÃO DO LOTE NA QUADRA - AVALIANDO 1 (LT 03 / QD 07)

1388  
*[Handwritten signature]*



	Avaliando 1	Rua Antônia Florinano Barros, s/n (Lote 03 / Quadra 07) Parque Res. Cândido Portinari Ribeirão Preto / SP
--	-------------	---

*[Handwritten signature]*

1389  
 8

**ANEXO I.E - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA - IMÓVEL 1**

PARÂMETROS DO AVALIANDO - RUA ANTÔNIA FLORIANO BARROS, S/N (LOTE 03 / QUADRA 07)							
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
90	90			12,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes(F <sub>esp</sub> )				12,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )				Prof.Lim.(F. prof)			28,00
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
336,00	28,00	2	p	seca			
LOTE PADRÃO			Zona	Test.ref.	Coef.		
Testada	Prof. Min.	Prof. Máx.	Cálc.F <sub>esp</sub>	Cálc.F <sub>esp</sub>	Fator <sub>esp</sub>		
10,00	20,00	40,00	2	10,00	2		
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
1,00	1,00	1,00	Calculado	Limitado	1,5578	1,0000	1,0000

**CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

FATOR DE ZONA					FATOR Fr. x Pr.	FATOR ÁREA	FATOR PORTE
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5			
0,80	1,00	1,30	1,50	1,70	0%	100%	0%
FATOR TOPOGRAFIA							
Plana (P)	Declive				Aclive		
	D<5%	D=5 a 10 %	D=10 a 20 %	D>20%	A<10%	A=10 a 20%	A>20%
1,00	0,95	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,8
Obs: Abaixo do nível da rua até 1,00 m e acima até 2,00 m = Plano (P)							
Abaixo do nível da rua de 1,00 a 2,50 m e acima de 2,00 até 4,00 m = Declive de 5 a 10% (D=5 a 10%)							
Abaixo do nível da rua de 2,50 a 4,00 m = Declive > 10% (D>10%)							

FATORES ATUALIZ. (IGPM/FGV)		
		0,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
jun/17	1,0000	1,0000

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

FATOR OFERTA	Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
0,80	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00



1390  
 8

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 706,82	0,780	R\$ 818,87	0,960	R\$ 1.130,92
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 1.145,05	1,206	R\$ 1.420,71	1,440	R\$ 1.696,37
Com elevador	1,200	R\$ 1.413,64	1,410	R\$ 1.681,03	1,620	R\$ 1.908,42
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 1.710,51	1,656	R\$ 1.950,83	1,860	R\$ 2.181,15
Com elevador	1,632	R\$ 1.922,56	1,836	R\$ 2.162,88	2,040	R\$ 2.403,20
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 2.205,29	2,046	R\$ 2.410,26	2,220	R\$ 2.615,24
Com elevador	2,052	R\$ 2.417,33	2,286	R\$ 2.692,99	2,520	R\$ 2.968,65
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 2.982,79	3,066	R\$ 3.611,86	3,600	R\$ 4.240,93
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 4.252,71				

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 282,73	0,360	R\$ 424,09	0,480	R\$ 565,46
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 578,59	0,726	R\$ 855,25	0,960	R\$ 1.130,92
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 1.145,05	1,326	R\$ 1.562,08	1,680	R\$ 1.979,10
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 1.990,89				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 424,09	0,420	R\$ 494,78	0,480	R\$ 565,46
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 578,59	0,576	R\$ 678,55	0,660	R\$ 777,50
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 791,64	0,786	R\$ 925,94	0,900	R\$ 1.060,23
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 1.074,37	1,056	R\$ 1.244,01	1,200	R\$ 1.413,64
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.427,78	1,386	R\$ 1.632,76	1,560	R\$ 1.837,74
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 1.851,87	1,776	R\$ 2.092,19	1,980	R\$ 2.332,51
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 2.346,65	2,436	R\$ 2.869,70	2,880	R\$ 3.392,75
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 4.111,35				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 70,88	0,120	R\$ 141,36	0,180	R\$ 212,05
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 226,18	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 367,55	0,456	R\$ 537,18	0,600	R\$ 708,82

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 70,88	0,090	R\$ 106,02	0,120	R\$ 141,36
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 226,18	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41

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

CUB - R8N SP- Maio / 2017	R\$ 1.308,93
Fator Comercialização	0,90

*[Handwritten mark]*

**ELEMENTO 01**

**Endereço** Rua Nelson Pasqualin, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

139

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	12,00
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	0,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

Área Terreno	336,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

**Expoente "F<sub>Área</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5578

Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				

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

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

Valor (a vista) R\$	145.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	145.000,00
Data referência	jun/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sra. Kelly - proprietária - Tel.: (0**16) 98161.1899		

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	345,2381
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	-34,5238
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

**Vut = (R\$ 145.000,00 x 0,80) / At= R\$ 345,24/m<sup>2</sup>**  
 já incluso no unitário de partida



**Fator Área** 0,0000

**Vub (c/ Fator área)** 310,71 /m<sup>2</sup>

**ELEMENTO 02**

**Endereço** Rua Yolanda Zumelli Ferreira, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	30,00				Prof.Lim.(F. prof)	30,00

Zona (Cálculo F <sub>esq.</sub> )	2	Coeficiente F <sub>esq.</sub>	2
Fator <sub>esq.</sub> (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	360,00	m <sup>2</sup>	Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Área construção "1"		m <sup>2</sup>	Fator Porte	1,5344
Área construção "2"		m <sup>2</sup>		
Área construção "3"		m <sup>2</sup>		

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

Valor (a vista) R\$	130.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	130.000,00
Data referência	jun/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sra. Marília - corretora - Martinelli Imóveis - Tel.: (0**16) 3965.4242		

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		288,8889	Vut = (R\$ 130.000,00 x 0,80) / At= R\$ 288,89/m <sup>2</sup>		
Fator oferta		0,0000	já incluso no unitário de partida		
Fator transposição		-28,8889			
Fator "esquina"		0,0000			
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		0,0000			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		5,0260			



Vub (c/ Fator área)	265,03	/m <sup>2</sup>
---------------------	--------	-----------------

**ELEMENTO 03**

**Endereço** Rua Santo Lânia Sobrinho, em frente 269 - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

1393

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

Área Terreno	336,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator Porte	1,5578

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

Valor (a vista) R\$	120.000,00
Sugerido proposta	não
Valor considerado R\$	120.000,00
Data referência	jun/17
Fonte	Sra. Lucila - proprietária - placa no local - Tel.: (0**16) 99225.7890

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	285,7143
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-28,5714
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	0,0000

**Vut = (R\$ 120.000,00 x 0,80) / At= R\$ 285,71/m<sup>2</sup>**  
 já incluso no unitário de partida



Vub (c/ Fator área)	<b>257,14</b> /m <sup>2</sup>
---------------------	-------------------------------

Handwritten signature or mark.

**ELEMENTO 04**

**Endereço** Rua Santo Lânia Sobrinho, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub> frente</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

Área Terreno	336,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator Porte	1,5578

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

Valor (a vista) R\$	144.000,00
Sugerido proposta	não
Valor considerado R\$	144.000,00
Data referência	jun/17
Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Chaim - corretor - Via House Imóveis - Tel.: (0**16) 3329.1008 ou 99110.7337

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		342,8571			
Fator oferta		0,0000			
Fator transposição		-34,2857			
Fator "esquina"		0,0000			
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		0,0000			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		0,0000			

**Vut = (R\$ 144.000,00 x 0,80) / At= R\$ 342,86/m<sup>2</sup>**  
 já incluso no unitário de partida



Vub (c/ Fator área)	<b>308,57</b>	/m <sup>2</sup>
---------------------	---------------	-----------------

**ELEMENTO 05**

**Endereço** Rua Elaine Gomes Paulini, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	90				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

**Área Terreno** 336,00 m<sup>2</sup>  
**Área construção "1"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "2"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "3"** m<sup>2</sup>

**Expoente "F<sub>Área</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5578

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

<b>Valor (a vista) R\$</b>	140.000,00		
<b>Sugerido proposta</b>	não	<b>Valor considerado R\$</b>	140.000,00
<b>Data referência</b>	jun/17	<b>Ka =</b>	1,0000
<b>Fonte</b>	Sra. Kézia - corretora - Índice imóveis - Tel.: (0**16) 3913.0500 ou 3441.0012		

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 333,3333  
 Fator oferta 0,0000  
 Fator transposição 0,0000  
 Fator "esquina" 0,0000  
 Fator Zona 0,0000  
 Fator Topografia 0,0000  
 Fator Superfície 0,0000  
 Fator atualização 0,0000  
 Fator Área 0,0000

**Vut = (R\$ 140.000,00 x 0,80) / At= R\$ 333,33/m<sup>2</sup>**

já incluso no unitário de partida



**Vub (c/ Fator área)** **333,33** /m<sup>2</sup>

1396  
D

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

Elemento Nº	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	336,00	345,24	310,71	310,71
2	360,00	288,89	265,03	265,03
3	336,00	285,71	257,14	257,14
4	336,00	342,86	308,57	308,57
5	336,00	333,33	333,33	333,33

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	294,96	<b>319,21</b>
Desvio padrão	32,53	
Coef. de variação	11,03%	
Limite inferior	206,47	
Limite superior	383,45	

**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	<b>294,96</b>	
Desvio padrão	<b>32,53</b>	
Coef. de variação	<b>11,03%</b>	

**Vu = R\$ 294,96 / m<sup>2</sup>**



D

1391

**AVALIAÇÃO**

ÁREA TERRENO	336,00 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------

TESTADAS	
Princípal	12,00 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

ZONA (Fator <sub>esp</sub> )	2	COEFICIENTE FATOR <sub>esp</sub>	2
------------------------------	---	----------------------------------	---

FATOR <sub>esp</sub> (limitado)	1,00
---------------------------------	------

SUPERFÍCIE	seca	Fator <sub>esp</sub>	1,00
------------	------	----------------------	------

VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	294,96 /m <sup>2</sup>
--------------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )			
AC "1" =	0,00	AC "2" =	0,00
AC "3" =	0,00	AC "3" =	0,00

PADRÃO	
AC "1" =	
AC "2" =	
AC "3" =	

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO	
AC"1"=R\$	/m <sup>2</sup>
AC"2"=R\$	/m <sup>2</sup>
AC"3"=R\$	/m <sup>2</sup>

IDADE			
AC "1" =	anos	Kd =	1,000 Estado =
AC "2" =	anos	Kd =	1,000 Estado =
AC "3" =	anos	Kd =	1,000 Estado =

**CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO**

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

Valor Total das Edificações	
	R\$ 0,00
	R\$ 0,00

CÁLCULO VALOR TERRENO	VT = At x Vub x F <sub>esq</sub> x F <sub>sup</sub> x F <sub>frente</sub> x F <sub>prof</sub>			
	1,00	1,00	1,00	1,00
VT = R\$	Fator esq.	Fator sup.	F. frente	F. profund.
	99.106,56			

100.000,00

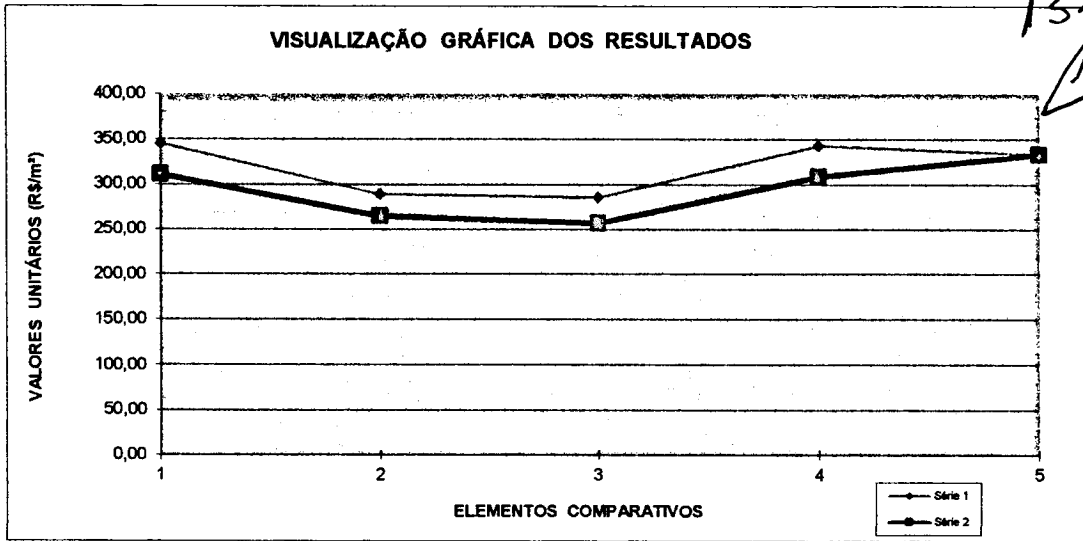
**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL** VI = VC + VT

VI = R\$	99.106,56	ou, em números redondos:
----------	-----------	--------------------------

<b>VI = R\$</b>	<b>100.000,00</b>
-----------------	-------------------



1398



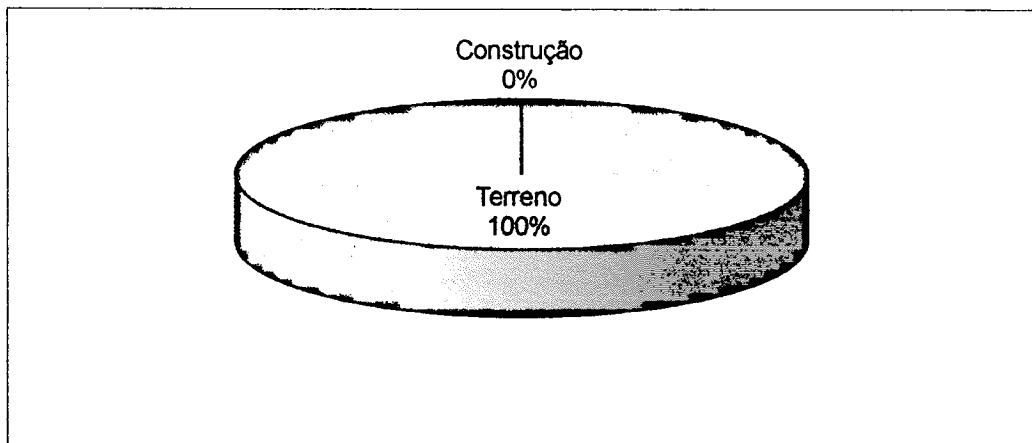
**TABELA RESUMO**

ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	345,24	310,71
2	288,89	265,03
3	285,71	257,14
4	342,86	308,57
5	333,33	333,33
MÉDIA	319,21	294,96

Tabela Gráfico 2

Terreno	99.106,56
Construção	0,00
Total	99.110,00

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO



1395  
D

# ANEXO II



1400  
S

**ANEXO II - DADOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 2 (LOTE 05 / QUADRA 07)**

**IMÓVEL 2 - Lote vago (Lote 05 / Quadra 07)**

**Matrícula nº 43483 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP**

End.: Rua Antônia Floriano Barros, s/n (Lote 05/Quadra 07) - Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

Ocupação atual: desocupado (lote vago)

Área de terreno = 336,00m<sup>2</sup> (12,00m x 28,00m)

Inscrição Cadastral: 313-54-29-2      Cadastro: 134907

Valor Venal: R\$ 55.601,28 (Data base: junho/2017)



AS

140/15

**ANEXO IIA – FOTOS DO IMÓVEL 2 (R. ANTÔNIA F. BARROS - LT 05 / QD 07)**



Frente do lote avaliando



Rua Antônio Floriano Barros e avaliando



Direita do lote avaliando



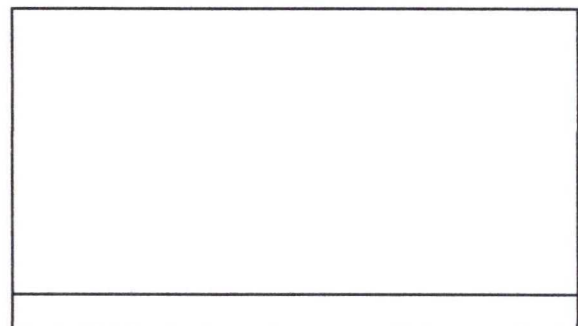
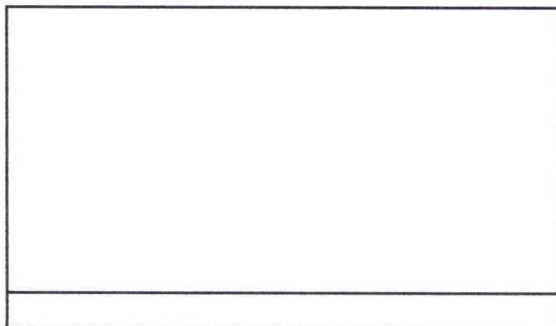
Avaliando e Rua Antônio Floriano Barros



Esquerda do lote avaliando

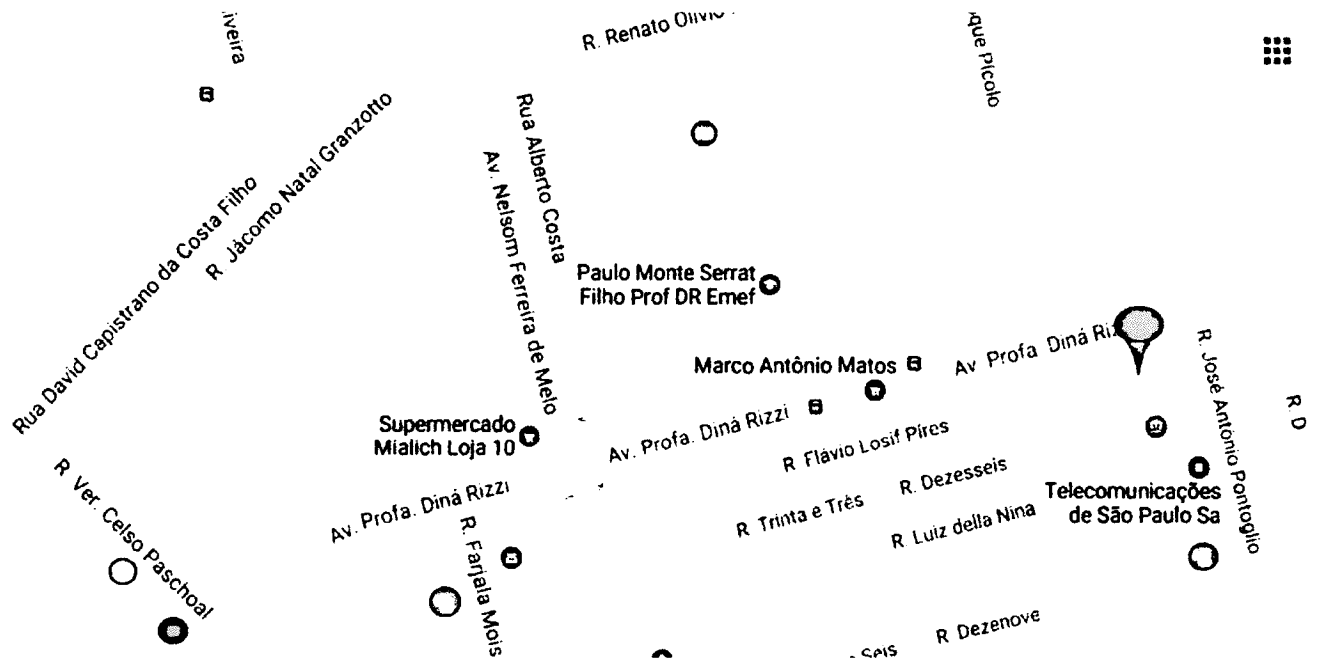


Vista interna do imóvel avaliando



ANEXO II.B – MAPA DE LOCALIZAÇÃO (AVALIANDO 2 / COMPARATIVOS)

1402



	Avaliando 2	Rua Antônio Florinano Barros, s/n (Lote 05 / Quadra 07) Parque Res. Cândido Portinari Ribeirão Preto / SP
1	Rua Nelson Pasqualin, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	
2	Rua Yolanda Zumelli Ferreira, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	
3	Rua Santo Lânia Sobrinho, em frente 269 - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	
4	Rua Santo Lânia Sobrinho, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	
5	Rua Elaine Gomes Paulini, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP	

1403  
B

ANEXO ILC – CÓPIA DA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO AVALIANDO 2 (LT 05 / QD 07)



## Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

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

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

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL - TERRENO

**Cadastro:** 134907  
**Inscrição Cadastral:** 313-54-29-2  
**Endereço:** RUA ANTONIA FLORIANO BARROS, Nº 0  
**Complemento:** 0  
**Condomínio:**  
**Quadra:** 0007  
**Lote:** 5  
**Loteamento:** PQ RESIDENCIAL CANDIDO PORTINARI

	Áreas	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	336,00	55.601,28

**Valor Venal do Imóvel: R\$ 55.601,28**

**Este imóvel possui débito.**

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

Validade: 90 dias

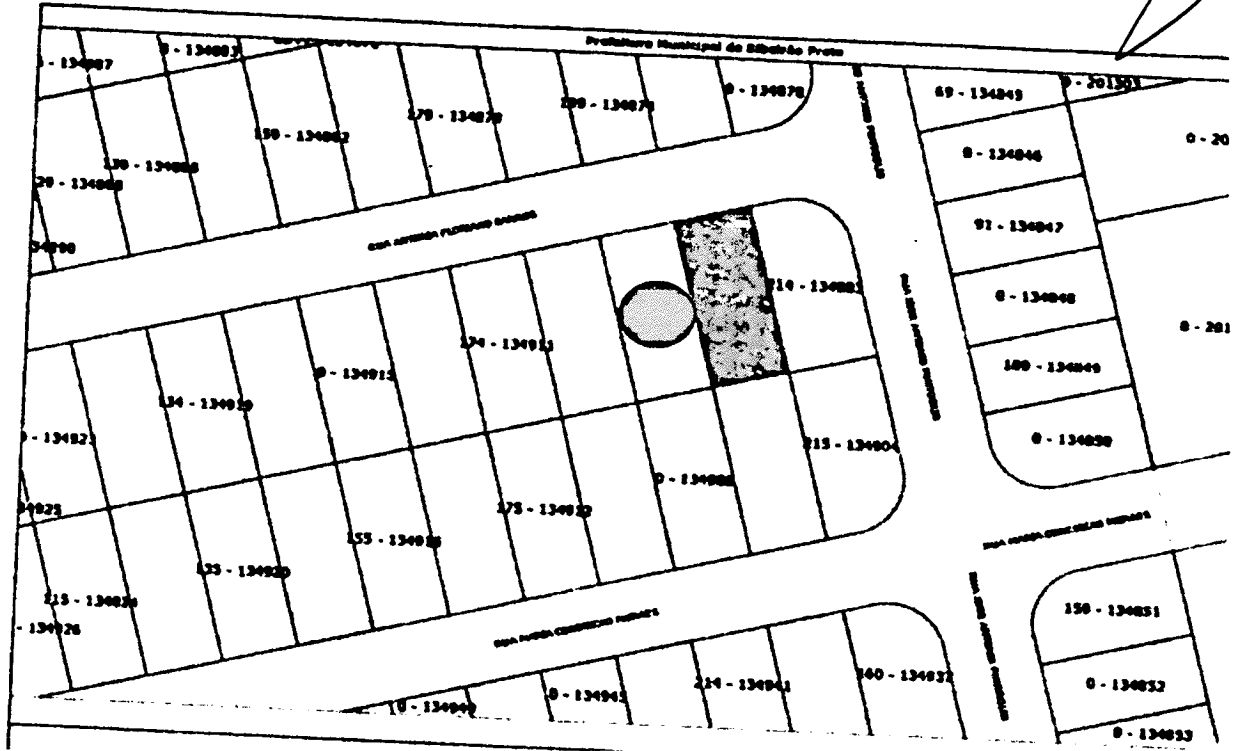
Legitimidade verificável na Internet - [www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)  
pelo prazo de 180 dias.

Emitida às 08:55h do dia 05/06/2017 - Código de controle: 1858321

A

ANEXO II.D – SITUAÇÃO DO LOTE NA QUADRA - AVALIANDO 1 (LT 05 / QD 07)

1404



	Avaliando 2	Rua Antônio Florinano Barros, s/n (Lote 05 / Quadra 07) Parque Res. Cândido Portinari Ribeirão Preto / SP
--	-------------	---

ANEXO II.E – MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA - IMÓVEL 2

PARÂMETROS DO AVALIANDO - RUA ANTÔNIA FLORIANO BARROS, S/N (LOTE 05 / QUADRA 07)							
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
90	90			12,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes (F <sub>esp</sub> )				12,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )			12,00	Prof.Lim.(F. prof)			28,00
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
336,00	28,00	2	p	seca			
LOTE PADRÃO			Zona	Test.ref.	Coef.		
Testada	Prof. Mín.	Prof. Máx.	Cálc.F <sub>esp</sub>	Cálc.F <sub>esp</sub>	Fator <sub>esp</sub>		
12,00	20,00	40,00	2	10,00	2		
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
1,00	1,00	1,00	Calculado	Limitado	1,5578	1,0000	1,0000

1405  
B

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)		
		0,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
jun/17	1,0000	1,0000

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

FATOR OFERTA	Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
0,80	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00



FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 706,82	0,780	R\$ 918,87	0,960	R\$ 1.130,92
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 1.145,05	1,206	R\$ 1.420,71	1,440	R\$ 1.696,37
Com elevador	1,200	R\$ 1.413,64	1,410	R\$ 1.661,03	1,620	R\$ 1.908,42
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 1.710,51	1,656	R\$ 1.950,83	1,860	R\$ 2.191,15
Com elevador	1,632	R\$ 1.922,56	1,836	R\$ 2.162,88	2,040	R\$ 2.403,20
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 2.205,29	2,046	R\$ 2.410,26	2,220	R\$ 2.615,24
Com elevador	2,052	R\$ 2.417,33	2,286	R\$ 2.692,99	2,520	R\$ 2.968,85
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 2.982,79	3,066	R\$ 3.611,86	3,600	R\$ 4.240,93
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 4.252,71				

140p

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 282,73	0,360	R\$ 424,09	0,480	R\$ 565,46
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 579,59	0,726	R\$ 855,25	0,960	R\$ 1.130,92
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 1.145,05	1,326	R\$ 1.562,08	1,680	R\$ 1.979,10
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 1.990,88				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 424,09	0,420	R\$ 494,78	0,480	R\$ 565,46
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 579,59	0,576	R\$ 678,55	0,660	R\$ 777,50
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 791,64	0,796	R\$ 925,94	0,900	R\$ 1.060,23
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 1.074,37	1,056	R\$ 1.244,01	1,200	R\$ 1.413,64
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.427,78	1,386	R\$ 1.632,76	1,560	R\$ 1.837,74
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 1.851,87	1,776	R\$ 2.092,19	1,980	R\$ 2.332,51
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 2.346,65	2,436	R\$ 2.869,70	2,880	R\$ 3.392,75
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 4.111,35				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 70,88	0,120	R\$ 141,36	0,180	R\$ 212,05
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 226,18	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 387,55	0,456	R\$ 537,18	0,600	R\$ 708,82

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 70,88	0,090	R\$ 106,02	0,120	R\$ 141,36
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 226,18	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41

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

CUB - R8N SP- Maio / 2017	R\$ 1.308,93
Fator Comercialização	0,90

83

**ELEMENTO 01**

**Endereço** Rua Nelson Pasqualin, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

1407

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppai.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Prof.Lim.(F. prof)	28,00

Zona (Cálculo F <sub>esq.</sub> )	2	Coefficiente F <sub>esq.</sub>	2
Fator <sub>esq.</sub> (calculado)	1,00	Fat.esq. Limitado	1,00

Área Terreno	336,00	m <sup>2</sup>	Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Área construção "1"		m <sup>2</sup>	Fator Porte	1,5578
Área construção "2"		m <sup>2</sup>		
Área construção "3"		m <sup>2</sup>		

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

Valor (a vista) R\$	145.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	145.000,00
Data referência	jun/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sra. Kelly - proprietária - Tel.: (0**16) 98161.1899		

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		345,2381	Vut = (R\$ 145.000,00 x 0,80) / At= R\$ 345,24/m <sup>2</sup>		
Fator Oferta		0,0000	já incluso no unitário de partida		
Fator transposição		-34,5238			
Fator "esquina"		0,0000			
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		0,0000			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		0,0000			



Vub (c/ Fator área)	310,71	/m <sup>2</sup>
---------------------	--------	-----------------

84

34

**ELEMENTO 02**

**Endereço** Rua Yolanda Zumelli Ferreira, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

1408

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	30,00				Prof.Lim.(F. prof)	30,00

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

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

Área Terreno	360,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

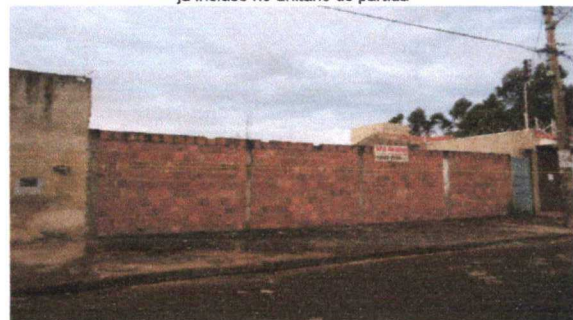
Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator Porte	1,5344

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

Valor (a vista) R\$	130.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	130.000,00
Data referência	jun/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sra. Marília - corretora - Martinelli Imóveis - Tel.: (0**16) 3965.4242		

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		288,8889	Vut =(R\$ 130.000,00 x 0,80) / At= R\$ 288,89/m <sup>2</sup>		
Fator oferta		0,0000	já incluso no unitário de partida		
Fator transposição		-28,8889			
Fator "esquina"		0,0000			
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		0,0000			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		5,0260			



Vub (c/ Fator área)	265,03	/m <sup>2</sup>
---------------------	--------	-----------------

**ELEMENTO 03**

**Endereço** Rua Santo Lânia Sobrinho, em frente 269 - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>eqs</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>eqs</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

**Área Terreno** 336,00 m<sup>2</sup>  
**Área construção "1"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "2"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "3"** m<sup>2</sup>

**Expoente "F<sub>Área</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5578

Padrão "1"	Vuc =					
Padrão "2"	Vuc =					
Padrão "3"	Vuc =					
Idade aparente "1"	12	anos	Estado =	c	Kd=	0,8774
Idade aparente "2"		anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca			F <sub>esp</sub> =	1,00	
Topografia	p			F <sub>top</sub> =	1,00	
Zona (uso)	2			F <sub>zona</sub> =	1,00	

**Valor (a vista) R\$** 120.000,00  
**Sugerido proposta** não **Valor considerado R\$** 120.000,00  
**Data referência** jun/17 **Ka =** 1,0000  
**Fonte** Sra. Lucila - proprietária - placa no local - Tel.: (0\*\*16) 99225.7890

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		285,7143	<b>Vut = (R\$ 120.000,00 x 0,80) / At= R\$ 285,71/m<sup>2</sup></b> já incluso no unitário de partida		
Fator oferta		0,0000			
Fator transposição		-28,5714			
Fator "esquina"		0,0000			
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		0,0000			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		0,0000			



**Vub (c/ Fator área)** 257,14 /m<sup>2</sup>

86

**ELEMENTO 04**

**Endereço** Rua Santo Lânia Sobrinho, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

1410

Índice(s) local(is)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	
	100					12,00
Testada(s)	12,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	12,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

Área Terreno	336,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

**Expoente "F<sub>Area</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5578

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

Valor (a vista) R\$	144.000,00	
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$ 144.000,00
Data referência	jun/17	Ka = 1,0000
Fonte	Sr. Chaim - corretor - Via House Imóveis - Tel.: (0**16) 3329.1008 ou 99110.7337	

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	342,8571
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-34,2857
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	0,0000

**Vut = (R\$ 144.000,00 x 0,80) / At= R\$ 342,86/m<sup>2</sup>**  
 já incluso no unitário de partida



**Vub (c/ Fator área)** **308,57** /m<sup>2</sup>

87

87

**ELEMENTO 05**

**Endereço** Rua Elaine Gomes Paulini, s/n - Parque Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>eqq</sub>	
					Ppal.	12,00
Índice(s) local(is)	90				Secund.1	0,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>limite</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

**Área Terreno** 336,00 m<sup>2</sup>  
**Área construção "1"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "2"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "3"** m<sup>2</sup>

**Expoente "F<sub>Área</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5578

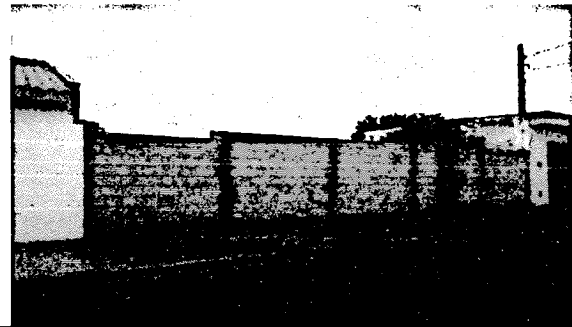
Padrão "1"	Vuc =				
Padrão "2"	Vuc =				
Padrão "3"	Vuc =				
Idade aparente "1"	anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "2"	anos	Estado =		Kd=	1
Idade aparente "3"	anos	Estado =		Kd=	1
Superfície	seca	F <sub>sup</sub> =		1,00	
Topografia	p	F <sub>top</sub> =		1,00	
Zona (uso)	2	F <sub>zona</sub> =		1,00	

<b>Valor (a vista) R\$</b>	140.000,00		
<b>Sugerido proposta</b>	não	<b>Valor considerado R\$</b>	140.000,00
<b>Data referência</b>	jun/17	<b>Ka =</b>	1,0000
<b>Fonte</b>	Sra. Kézia - corretora - Índice imóveis - Tel.: (0**16) 3913.0500 ou 3441.0012		

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		333,3333			
Fator oferta		0,0000			
Fator transposição		0,0000			
Fator "esquina"		0,0000			
Fator Zona		0,0000			
Fator Topografia		0,0000			
Fator Superfície		0,0000			
Fator atualização		0,0000			
Fator Área		0,0000			

**Vut = (R\$ 140.000,00 x 0,80) / At= R\$ 333,33/m<sup>2</sup>**  
 já incluso no unitário de partida



**Vub (c/ Fator área)** **333,33** /m<sup>2</sup>

87

**AVALIAÇÃO**

ÁREA TERRENO	336,00 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------

TESTADAS	
Principal	12,00 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

1412



ZONA (Fator <sub>esp</sub> )	2	COEFICIENTE FATOR <sub>esp</sub>	2
------------------------------	---	----------------------------------	---

FATOR <sub>esp</sub> (limitado)	1,00
---------------------------------	------

SUPERFÍCIE	seca	Fator <sub>esp</sub>	1,00
------------	------	----------------------	------

VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	294,96 /m <sup>2</sup>
--------------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )		
AC "1" =	0,00	AC "2" = 0,00
AC "3" =	0,00	

PADRÃO	
AC "1" =	
AC "2" =	
AC "3" =	

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO	
AC"1"=R\$	/m <sup>2</sup>
AC"2"=R\$	/m <sup>2</sup>
AC"3"=R\$	/m <sup>2</sup>

IDADE			
AC "1" =	anos	Kd = 1,000	Estado =
AC "2" =	anos	Kd = 1,000	Estado =
AC "3" =	anos	Kd = 1,000	Estado =

**CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO**

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

Valor Total das Edificações	
R\$ 0,00	
R\$ 0,00	

CÁLCULO VALOR TERRENO	VT = At x Vub x F <sub>esp</sub> x F <sub>sup</sub> x F <sub>frente</sub> x F <sub>prof</sub>			
	1,00	1,00	1,00	1,00
VT = R\$	99.106,56	Fator eq.	Fator sup.	F. frente
	100.000,00			F. profund.

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

VI = R\$	99.106,56	ou, em números redondos:
----------	-----------	--------------------------

<b>VI = R\$</b>	<b>100.000,00</b>
-----------------	-------------------



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

Elemento N°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	336,00	345,24	310,71	310,71
2	360,00	288,89	265,03	265,03
3	336,00	285,71	257,14	257,14
4	336,00	342,86	308,57	308,57
5	336,00	333,33	333,33	333,33

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	294,96	<b>319,21</b>
Desvio padrão	32,53	
Coef. de variação	11,03%	
Limite inferior	206,47	
Limite superior	383,45	

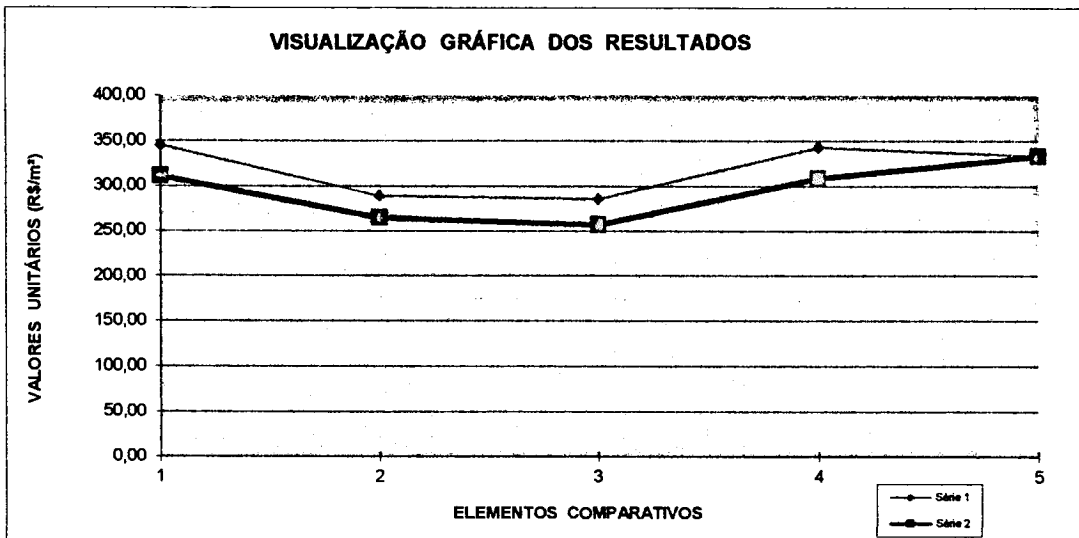
**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	<b>294,96</b>	
Desvio padrão	<b>32,53</b>	
Coef. de variação	<b>11,03%</b>	

**Vu = R\$ 294,96 / m<sup>2</sup>**



1414



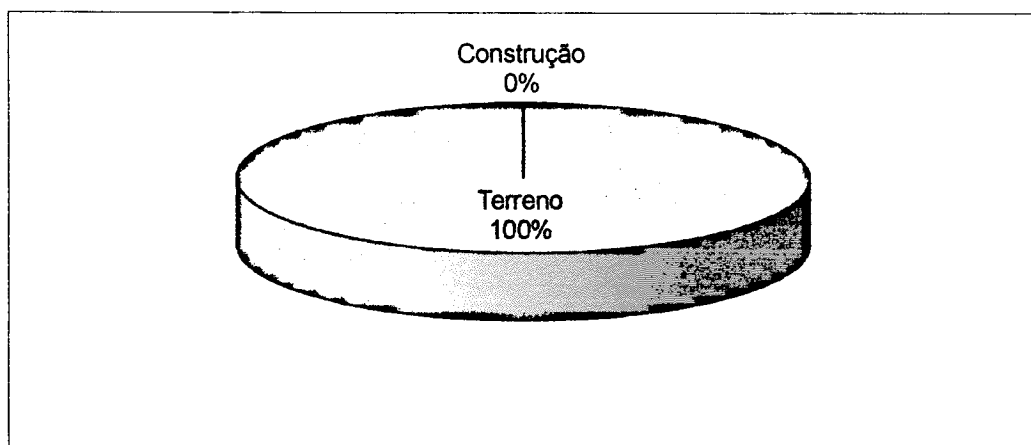
### TABELA RESUMO

ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	345,24	310,71
2	288,89	265,03
3	285,71	257,14
4	342,86	308,57
5	333,33	333,33
MÉDIA	319,21	294,96

Tabela Gráfico 2

Terreno	99.106,56
Construção	0,00
Total	100.000,00

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO



1415  
D

# ANEXO III

ANEXO III - DADOS E CÁLCULOS DO IMÓVEL 3 (LT 04 / QD 51)

1416  
S

IMÓVEL 3 - Lote vago (Lote 04 / Quadra 51)

**Matrícula nº 43647 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP**

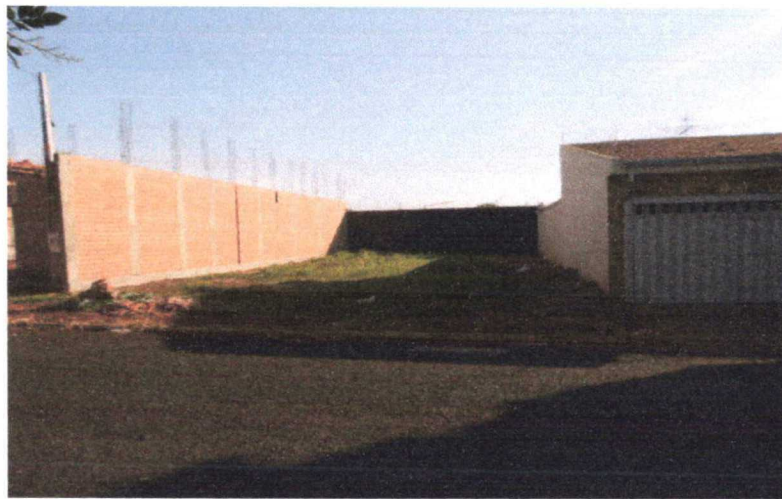
End.: Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (Lote 04/Quadra 51) - Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

Ocupação atual: desocupado (lote vago)

Área de terreno = 300,00m<sup>2</sup> (12,00m x 25,00m)

Inscrição Cadastral: 313-42-42-4      Cadastro: 135914

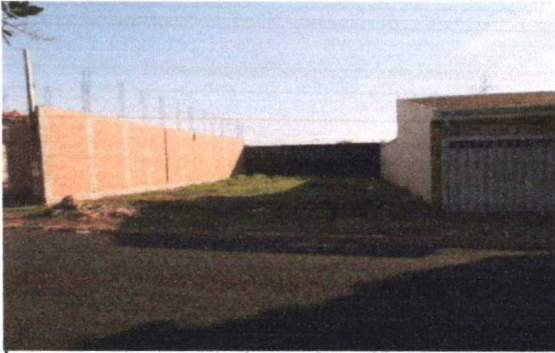
Valor Venal: R\$ 54.852,00 (Data base: junho/2017)



⊛

93  
1414  
B

ANEXO IIIA – FOTOS DO IMÓVEL 3 (AV. NELSON FERREIRA DE MELO, S/N. - LT 04 / QD 51)



Frente do imóvel avaliando



Direita do lote avaliando



Av. Nelso Ferreira de Melo e avaliando



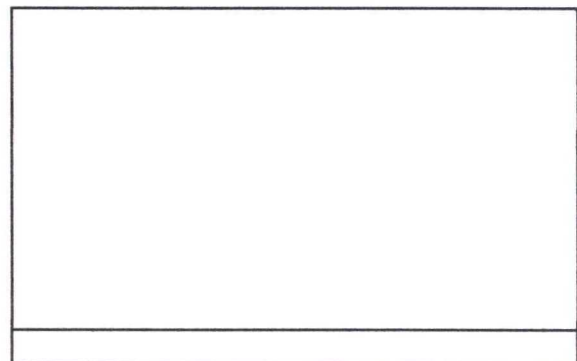
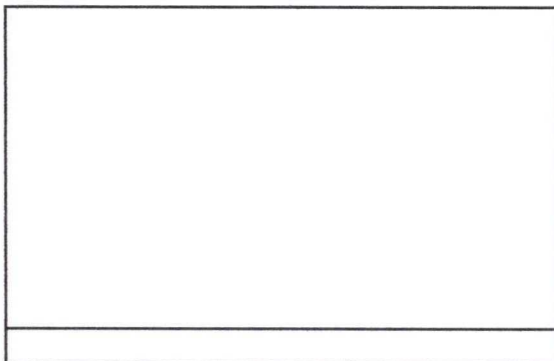
Esquerda do lote avaliando



Avaliando e Av. Nelson Ferreira de Melo

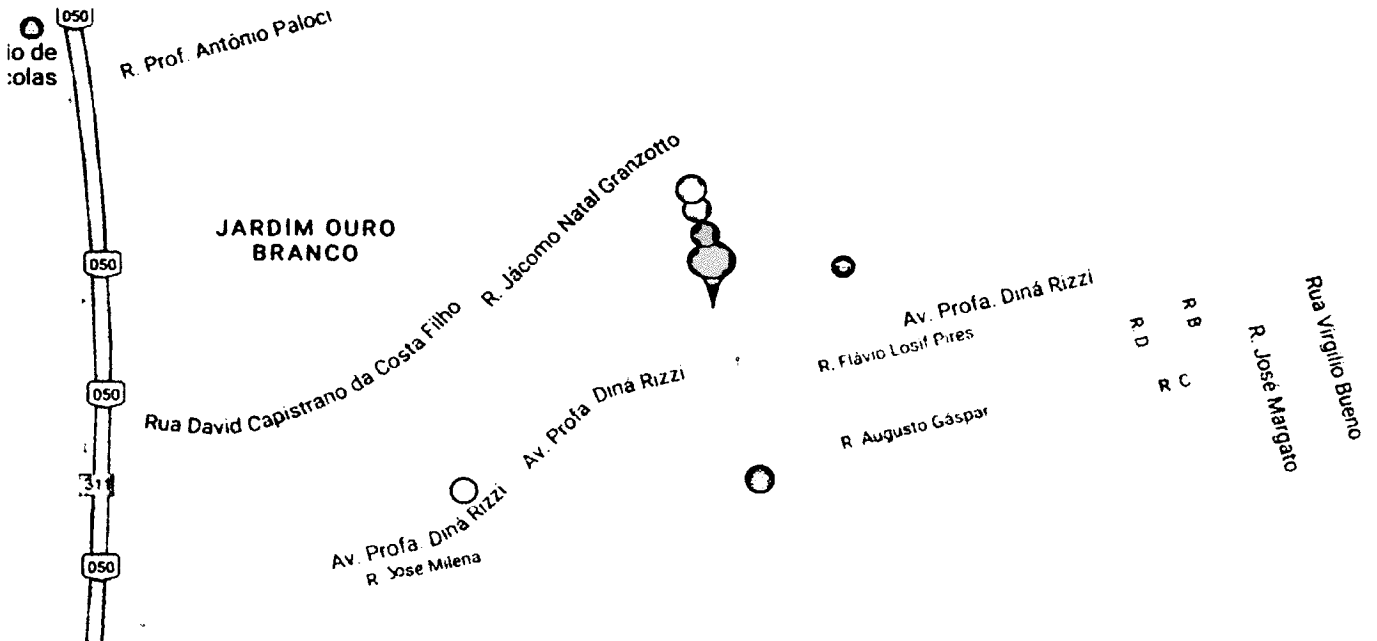


Vista interna do lote avaliando



**ANEXO III.B – MAPA DE LOCALIZAÇÃO (AVALIANDO 3 / COMPARATIVOS)**

1418



	Avaliando 3	Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (lote 04 / quadra 51) Parque Res. Cândido Portinari Ribeirão Preto / SP
1		Av. Nelson Ferreira de Melo, viz. 175 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
2		Av. Nelson Ferreira de Melo, em frente 144 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
3		Av. Nelson Ferreira de Melo, viz. 115 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
4		Av. Profa. Diná Rizzi, s/n ( próx. Ótica) - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP
5		Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

ANEXO III.C – CÓPIA DA CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO AVALIANDO 3 (LT 04 - QD 51)



**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto**

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

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

14/9

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL - TERRENO**

**Cadastro:** 135914  
**Inscrição Cadastral:** 313-42-42-4  
**Endereço:** AV NELSON FERREIRA DE MELO, Nº 0  
**Complemento:** 0  
**Condomínio:**  
**Quadra:** 0051  
**Lote:** 4  
**Loteamento:** PQ RESIDENCIAL CANDIDO PORTINARI

	Áreas	Valor Venal (R\$)
<b>Terreno:</b>	300,00	54.852,00

**Valor Venal do Imóvel: R\$ 54.852,00**

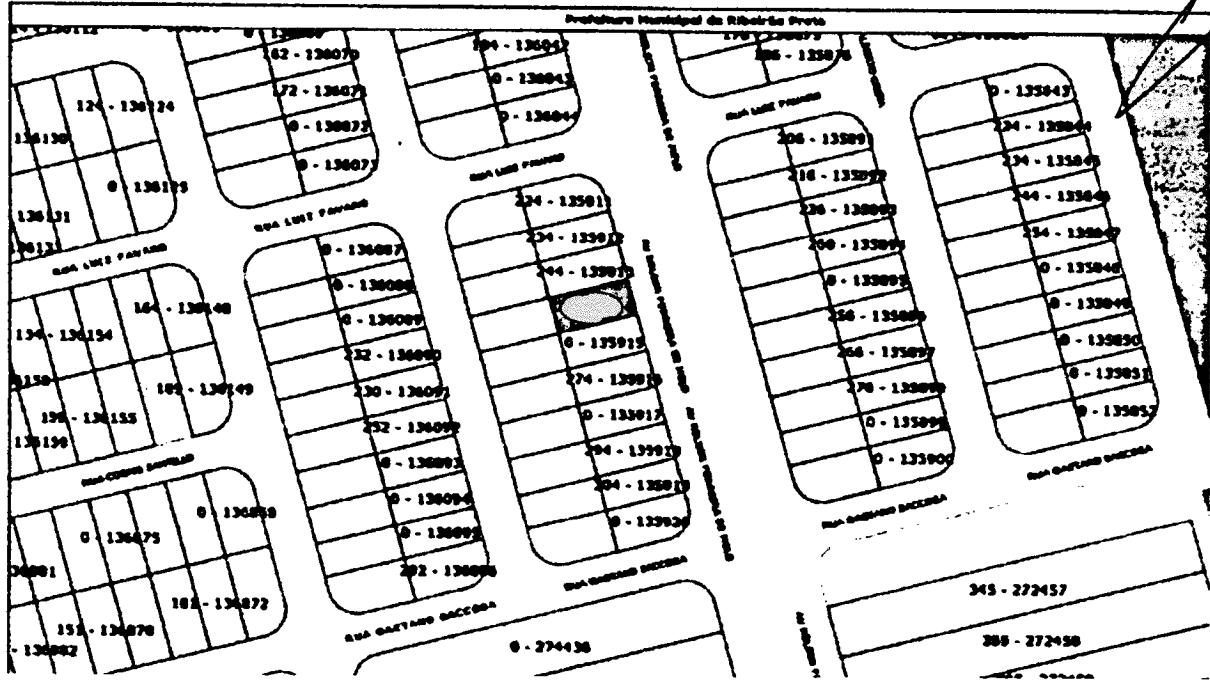
**Este imóvel possui débito.**

Certidão emitida eletronicamente com base no art. 81-A da Lei 2.415/70.  
Validade: 90 dias  
Legitimidade verificável na Internet - [www.ribeiraopreto.sp.gov.br](http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br)  
pelo prazo de 180 dias.  
Emitida às 08:56h do dia 05/06/2017 - Código de controle: 1858324

10

ANEXO III.D – SITUAÇÃO DO LOTE NA QUADRA - AVALIANDO 3 (LT 04/ QD 51)

1420



	Avaliando 3	Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n (lote 04 / quadra 51) Parque Res. Cândido Portinari Ribeirão Preto / SP
--	-------------	--

**ANEXO III.E – MEMÓRIA DE CÁLCULO VALORES DE VENDA - IMÓVEL III**

PARÂMETROS DO AVALIANDO - AV. NELSON FERREIRA DE MELO, S/N (LOTE 04/ QUADRA 51)							
Índice Local (Test. Ppal)	Índice Local (Secund. 1)	Índice Local (Secund. 2)	Índice Local (Secund. 3)	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund. 3
100	100			12,00			
Testadas Limites p/ cálc. Fator Múlt. Frentes (F <sub>esp</sub> )				12,00	0,00	0,00	0,00
Test. Limite (F <sub>area</sub> )			12,00	Prof.Lim.(F. prof)			25,00
Área Ter.	Prof. Equiv.	Zona (uso)	Topogr.	Superfície	AC "1"	AC "2"	AC "3"
300,00	25,00	2	p	seca			
LOTE PADRÃO			Zona Cálc.F <sub>esp</sub>	Test.ref. Cálc.F <sub>esp</sub>	Coef. Fator <sub>esp</sub>		
Testada	Prof. Min.	Prof. Máx.					
12,00	20,00	40,00	2	8,00	2		
FATORES - AVALIANDO							
Fator Zona	Fator Topogr.	Fator Superfície	Fator frentes múlt.		Fator Porte	Fator Frente	Fator Prof.
1,00	1,00	1,00	Calculado	Limitado	1,5969	1,0000	1,0000

142

**CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

FATOR DE ZONA					FATOR Fr. x Pr.	FATOR ÁREA	FATOR PORTE
Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5			
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)		
		0,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
		1,0000
Jun/17	1,0000	1,0000

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

FATOR OFERTA	Zonas	Limites Valoriz.	Fator esq. Final
0,80	1	1,10	1,00
	2	1,15	1,00
TAXA ATUAL DE MERCADO	3	1,10	1,00
	4	1,10	1,00
1,00%	5	1,15	1,00
	6	1,10	1,00
	3B	1,25	1,00

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO - Escritório - Galpão - Residência						
Escritório	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Escritório Padrão - Econômico	0,600	R\$ 706,82	0,780	R\$ 918,87	0,960	R\$ 1.130,92
Escritório Padrão - Simples	0,972	R\$ 1.145,05	1,206	R\$ 1.420,71	1,440	R\$ 1.696,37
Com elevador	1,200	R\$ 1.413,64	1,410	R\$ 1.661,03	1,620	R\$ 1.908,42
Escritório Padrão - Médio	1,452	R\$ 1.710,51	1,656	R\$ 1.950,83	1,860	R\$ 2.191,15
Com elevador	1,632	R\$ 1.922,56	1,836	R\$ 2.162,88	2,040	R\$ 2.403,20
Escritório Padrão - Superior	1,872	R\$ 2.205,29	2,046	R\$ 2.410,26	2,220	R\$ 2.615,24
Com elevador	2,052	R\$ 2.417,33	2,286	R\$ 2.692,99	2,520	R\$ 2.968,65
Escritório Padrão - Fino	2,532	R\$ 2.982,79	3,066	R\$ 3.611,86	3,600	R\$ 4.240,93
Escritório Padrão - Luxo	3,610	R\$ 4.252,71				

1422

Galpão	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Galpão Padrão - Econômico	0,240	R\$ 282,73	0,360	R\$ 424,09	0,480	R\$ 565,46
Galpão Padrão - Simples	0,492	R\$ 579,59	0,726	R\$ 855,25	0,960	R\$ 1.130,92
Galpão Padrão - Médio	0,972	R\$ 1.145,05	1,326	R\$ 1.562,08	1,680	R\$ 1.979,10
Galpão Padrão - Superior	1,690	R\$ 1.990,88				

Casa	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Casa Padrão - Rústico	0,360	R\$ 424,09	0,420	R\$ 494,78	0,480	R\$ 565,46
Casa Padrão - Proletário	0,492	R\$ 579,59	0,576	R\$ 678,55	0,660	R\$ 777,50
Casa Padrão - Econômico	0,672	R\$ 791,64	0,786	R\$ 925,94	0,900	R\$ 1.060,23
Casa Padrão - Simples	0,912	R\$ 1.074,37	1,056	R\$ 1.244,01	1,200	R\$ 1.413,64
Casa Padrão - Médio	1,212	R\$ 1.427,78	1,386	R\$ 1.632,76	1,560	R\$ 1.837,74
Casa Padrão - Superior	1,572	R\$ 1.851,87	1,776	R\$ 2.092,19	1,980	R\$ 2.332,51
Casa Padrão - Fino	1,992	R\$ 2.346,65	2,436	R\$ 2.869,70	2,880	R\$ 3.392,75
Casa Padrão - Luxo	3,490	R\$ 4.111,35				

Cobertura	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Cobertura Padrão - Simples	0,060	R\$ 70,88	0,120	R\$ 141,36	0,180	R\$ 212,05
Cobertura Padrão - Médio	0,192	R\$ 226,18	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41
Cobertura Padrão - Superior	0,312	R\$ 367,55	0,456	R\$ 537,18	0,600	R\$ 706,82

Barraco	Mínimo	Valor	Médio	Valor	Máximo	Valor
Barraco Padrão - Rústico	0,060	R\$ 70,88	0,090	R\$ 106,02	0,120	R\$ 141,36
Barraco Padrão - Simples	0,192	R\$ 226,18	0,246	R\$ 289,80	0,300	R\$ 353,41

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

CUB - R\$N SP- Maio / 2017	R\$ 1.308,93
Fator Comercialização	0,90

9

99

**ELEMENTO 01**

**Endereço** Av. Nelson Ferreira de Melo, viz. 175 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

1423

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esq.</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	11,00
Testada(s)	11,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>teste</sub> )	11,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	25,00				Prof.Lim.(F. prof)	25,00

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

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

Área Terreno	275,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator Porte	1,6277

Padrão "1"		Vuc =
Padrão "2"		Vuc =
Padrão "3"		Vuc =

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

Valor (a vista) R\$	130.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	130.000,00
Data referência	jun/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Paulo - proprietário - placa no local - Tel.: (0**16) 98165.1001		

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	378,1818
Fator Oferta	0,0000
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

$Vut = [(R\$ 130.000,00 \times 0,80) / At = R\$ 378,18/m^2]$

fator oferta já incluso no unitário de partida



Fator Área -8,1377

Vub (c/ Fator área)	370,04	/m <sup>2</sup>
---------------------	--------	-----------------

D

**ELEMENTO 02**

**Endereço** Av. Nelson Ferreira de Melo, em frente 144 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esp.</sub>	
Índice(s) local(is)	100				Ppal.	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>fronto</sub> )	12,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	25,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	25,00

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

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

**Área Terreno** 300,00 m<sup>2</sup>  
**Área construção "1"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "2"** m<sup>2</sup>  
**Área construção "3"** m<sup>2</sup>

**Expoente "F<sub>Área</sub>"** 0,25  
**Fator Porte** 1,5969


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

**Valor (a vista) R\$** 150.000,00  
**Sugerido proposta** não **Valor considerado R\$** 150.000,00  
**Data referência** jun/17 **Ka =** 1,0000  
**Fonte** Sr. Pedro - corretor - Grif Imóveis - Tel.: (0\*\*16) 3968.1538 ou 99991.4727

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

	VC "1" = R\$	VC "2" = R\$	VC "3" = R\$
Unitário de partida	0,00	400,0000	0,00
Fator oferta		0,0000	
Fator transposição		0,0000	
Fator "esquina"		0,0000	
Fator Zona		0,0000	
Fator Topografia		0,0000	
Fator Superfície		0,0000	
Fator atualização		0,0000	
Fator Área		0,0000	
<b>Vub (c/ Fator área)</b>		<b>400,00</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>

0,00 VC "3" = R\$ 0,00  
**Vut = (R\$ 150.000,00 x 0,80) / At= R\$ 400,00/m<sup>2</sup>**  
 já incluso no unitário de partida




**ELEMENTO 03**

**Endereço** Av. Nelson Ferreira de Melo, viz. 115 - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

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

1925  
B

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esp.</sub>	
Índice(s) local(is)	100				Ppal.	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>porte</sub> )	12,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	25,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	25,00

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

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

Área Terreno	300,00	m <sup>2</sup>
Área construção "1"		m <sup>2</sup>
Área construção "2"		m <sup>2</sup>
Área construção "3"		m <sup>2</sup>

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator Porte	1,5969

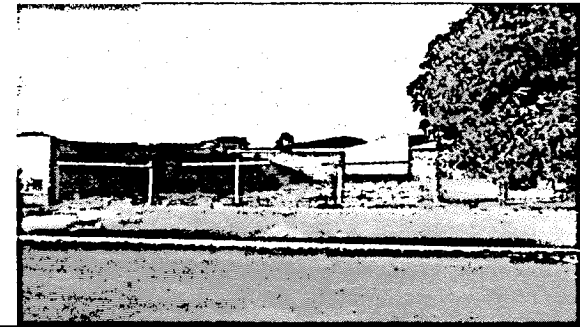
Padrão "1"				Vuc =	
Padrão "2"				Vuc =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"		anos	Estado =	Kd=	1
Idade aparente "2"		anos	Estado =	Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =	Kd=	1
Superfície	seca			F <sub>sup</sub> =	1,00
Topografia	p			F <sub>top</sub> =	1,00
Zona (uso)	2			F <sub>zona</sub> =	1,00

Valor (a vista) R\$	125.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	125.000,00
Data referência	jun/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Pedro - corretor - Grif Imóveis - Tel.: (0**16) 3968.1538 ou 99991.4727		

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

VC "1" = R\$	0,00	VC "2" = R\$	0,00
Unitário de partida		416,6667	
Fator oferta		0,0000	
Fator transposição		0,0000	
Fator "esquina"		0,0000	
Fator Zona		0,0000	
Fator Topografia		0,0000	
Fator Superfície		0,0000	
Fator atualização		0,0000	
Fator Área		0,0000	

VC "3" = R\$ 0,00  
 Vut = (R\$ 125.000,00 x 1,00) / At= R\$ 416,67/m<sup>2</sup>  
 já incluso no unitário de partida



Vub (c/ Fator área)	416,67	/m <sup>2</sup>
---------------------	--------	-----------------

Handwritten signature or mark.

102

**ELEMENTO 04**

**Endereço** Av. Profa. Diná Rizzi, s/n (próx. Ótica) - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

1426

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esp.</sub>	
Índice(s) local(Is)	130				Ppal.	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.1	0,00
Test. Limite (F <sub>fronte</sub> )	12,00				Secund.2	0,00
Prof. Equivalente	28,00				Secund.3	0,00
					Prof.Lim.(F. prof)	28,00

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

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

Área Terreno	336,00	m²
Área construção "1"		m²
Área construção "2"		m²
Área construção "3"		m²

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator Porte	1,5578

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

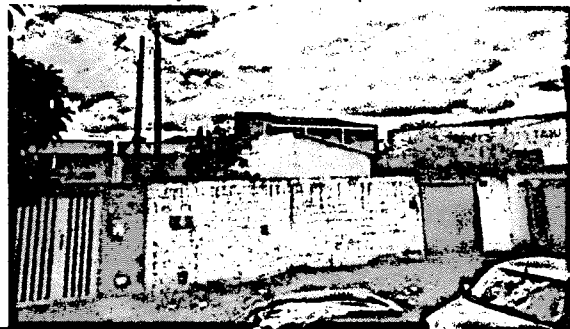
Valor (a vista) R\$	220.000,00		
Sugerido proposta	não	Valor considerado R\$	220.000,00
Data referência	jun/17	Ka =	1,0000
Fonte	Sr. Pedro - corretor - Grif Imóveis - Tel.: (0**16) 3968.1538 ou 99991.4727		

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	523,8095
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	-120,8791
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000

Vut = (R\$ 220.000,00 x 0,80) / At= R\$ 523,81/m²  
 já incluso no unitário de partida



Fator Área 15,0529

Vub (c/ Fator área) 417,98 /m²

**ELEMENTO 05**

**Endereço** Av. Nelson Ferreira de Melo, s/n - Pq. Residencial Cândido Portinari - Rib. Preto/SP

**Modalidade** oferta **Fator of.** 0,80

1927  
8

	Testada Principal	Testada Secund. 1	Testada Secund. 2	Testada Secund.3	Test. lim. p/ F <sub>esp.</sub>	
					Ppal.	
Índice(s) local(is)	100				Secund.1	12,00
Testada(s)	12,00				Secund.2	0,00
Test. Limite (F <sub>topo</sub> )	12,00				Secund.3	0,00
Prof. Equivalente	25,00				Prof.Lim.(F. prof)	25,00

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

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

Área Terreno	300,00	m²
Área construção "1"		m²
Área construção "2"		m²
Área construção "3"		m²

Expoente "F <sub>Área</sub> "	0,25
Fator Porte	1,5969

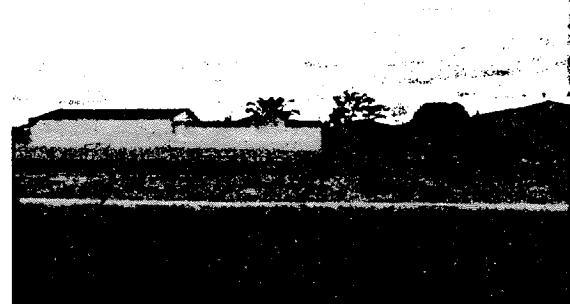
Padrão "1"				Vuc =	
Padrão "2"				Vuc =	
Padrão "3"				Vuc =	
Idade aparente "1"		anos	Estado =	Kd=	1
Idade aparente "2"		anos	Estado =	Kd=	1
Idade aparente "3"		anos	Estado =	Kd=	1
Superfície	seca			F <sub>esp</sub> =	1,00
Topografia	p			F <sub>top</sub> =	1,00
Zona (uso)	2			F <sub>zona</sub> =	1,00

Valor (a vista) R\$	150.000,00
Sugerido proposta	não
Valor considerado R\$	150.000,00
Data referência	jun/17
Fonte	Sra. Marília - corretora - Martinelli Imóveis - Tel.: (0**16) 3965.4242

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	400,0000
Fator oferta	0,0000
Fator transposição	0,0000
Fator "esquina"	0,0000
Fator Zona	0,0000
Fator Topografia	0,0000
Fator Superfície	0,0000
Fator atualização	0,0000
Fator Área	0,0000

**Vut = (R\$ 150.000,00 x 0,80) / At= R\$ 400,00/m²**  
 já incluso no unitário de partida



Vub (c/ Fator área)	400,00	/m²
---------------------	--------	-----

8

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

Elemento N°	Área Terreno	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra
1	275,00	378,18	370,04	370,04
2	300,00	400,00	400,00	400,00
3	300,00	416,67	416,67	416,67
4	336,00	523,81	417,98	417,98
5	300,00	400,00	400,00	400,00

**Resultado preliminar da pesquisa**

Média aritmética	400,94	423,73
Desvio padrão	19,33	
Coef. de variação	4,82%	
Limite inferior	280,66	
Limite superior	521,22	

**Resultado final após saneamento da pesquisa**

Média saneada	400,94
Desvio padrão	19,33
Coef. de variação	4,82%

**Vu = R\$ 400,94 / m<sup>2</sup>**



**AVALIAÇÃO**

ÁREA TERRENO	300,00 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------

TESTADAS	
Principal	12,00 m
Secundária 1	0,00 m
Secundária 2	0,00 m
Secundária 3	0,00 m

1429



ZONA (Fator <sub>z</sub> )	2	COEFICIENTE FATOR <sub>z</sub>	2
----------------------------	---	--------------------------------	---

FATOR <sub>z</sub> (limitado)	1,00
-------------------------------	------

SUPERFÍCIE	seca	Fator <sub>sup</sub>	1,00
------------	------	----------------------	------

VALOR UNIT. BÁSICO TERRENO R\$	400,94 /m <sup>2</sup>
--------------------------------	------------------------

ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )			
AC "1" =	0,00	AC "2" =	0,00
AC "3" =	0,00	AC "3" =	0,00

PADRÃO	
AC "1" =	
AC "2" =	
AC "3" =	

VALOR UNITÁRIO CONSTRUÇÃO	
AC "1" = R\$	/m <sup>2</sup>
AC "2" = R\$	/m <sup>2</sup>
AC "3" = R\$	/m <sup>2</sup>

IDADE			
AC "1" =	anos	Kd =	1,000 Estado =
AC "2" =	anos	Kd =	1,000 Estado =
AC "3" =	anos	Kd =	1,000 Estado =

**CÁLCULO VALOR TOTAL CONSTRUÇÃO**

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

Valor Total das Edificações	
R\$ 0,00	
R\$ 0,00	

CÁLCULO VALOR TERRENO	VT = At x Vub x F <sub>esq</sub> x F <sub>sup</sub> x F <sub>frente</sub> x F <sub>prof</sub>			
	1,00	1,00	1,00	1,00
VT = R\$	Fator esq.	Fator sup.	F. frente	F. profund.
	120.282,00			
	120.000,00			

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

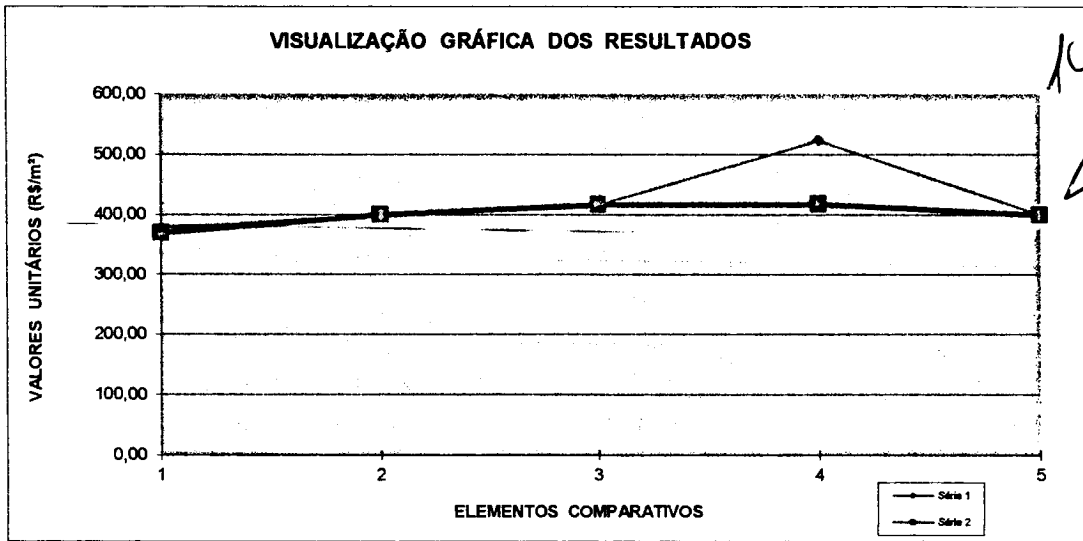
VI = R\$	120.282,00	ou, em números redondos:
----------	------------	--------------------------

<b>VI = R\$</b>	<b>120.000,00</b>
-----------------	-------------------



106

1030



**TABELA RESUMO**

ELEM. COMP.	UNIT. PART.	UNIT. FINAL
1	378,18	370,04
2	400,00	400,00
3	416,67	416,67
4	523,81	417,98
5	400,00	400,00
MÉDIA	423,73	400,94

Tabela Gráfico 2

Terreno	120.282,00
Construção	0,00
Total	120.000,00

GRÁFICO 2 - RELAÇÃO TERRENO X CONSTRUÇÃO

