

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante: Galleria Finanças	Data da Solicitação: 26/04/2022
Proprietário: Benedita Menoschi da Silva	Data da Vistoria: 27/04/2022
Endereço: Travessa Mocambo, 55.	Data do Laudo: 03/05/2022
Complemento: -	Matrícula/Cartório: 181066 - 1º Cartório de Registro de Ribeirão Preto/SP
Bairro: Ipiranga	Objetivo: Valor de Mercado
Cidade: Ribeirão Preto UF: SP CEP: 14055-069	Finalidade: Compra/Venda

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	178,20 m²	Terreno:	175,50 m²
Construída:		Construída:	105,50 m²
Comum:		Fração Ideal:	
Garagem:		Área Considerada	
Depósito:		Terreno:	178,20 m²
Total:		Construída:	155,00 m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso: **Residencial**
 Tipologia: **Casa**
 Idade Aparente: **15 Anos**
 Topografia: **Plano**
 Est. Conservação: **Regular**
 Qtd. de Quartos: **3**
 Qtd. de Vagas: **1**
 Ocupação: **Ocupado**

Valor de Mercado

R\$ 320.000,00

(TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)

Valor para Liquidação Forçada

R\$ 208.608,00

(DUZENTOS E OITO MIL, SEISCENTOS E OITO REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliado, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliado, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.

Valor da Área Construída não averbada R\$ 99.000,00.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**
 Telefone de Contato: -
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Loteamento	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	178,20 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região								
Equipamentos Comunitários					Infraestrutura Urbana			
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:		☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:		☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:		☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:		☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:		☐	☐	☒	Pavimentação:	Sim		
Saúde:		☐	☐	☒	Arborização:	Não		
Segurança:		☐	☒	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer		☐	☐	☒	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Ribeirão Preto é um município brasileiro sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP), no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Ribeirão Preto, localizando-se a nordeste do estado, distando da Capital do Estado cerca de 315 km. Ocupa uma área de 650,916 km², sendo que 127,309 km² estão em perímetro urbano. Com 720.116 habitantes, é a nona cidade mais populosa do País sem contar as capitais – no geral é a 27ª e no Estado é a sétima, incluindo a capital paulista, segundo estimativa populacional calculada pelo IBGE para 2021, quando a população ribeirão-pretana cresceu 1,16% em relação ao valor do ano anterior. Este índice é superior ao nacional, de 0,74% e também está acima do estadual, de 0,64%.

A região possui infraestrutura completa por pavimentação, energia elétrica, água, transporte, comércios básicos e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:

Lazer:

Garagem:

Vagas:

Número de Blocos:

Número do Pavimentos:

Número de Subsolos:

Número de Elevadores:

Número de Unidade por Pavimento:

Adendo

Imóvel em Constr.: _____

Não

Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de um imóvel localizado no bairro Ipiranga em Ribeirão Preto/SP.

O mesmo possui as seguintes características internas: Garagem com capacidade para 01 veículo, 02 banheiros sociais, cozinha, sala de estar, 02 dormitórios, banheiro externo, 02 dependências, depósito, área de serviço e terraço.

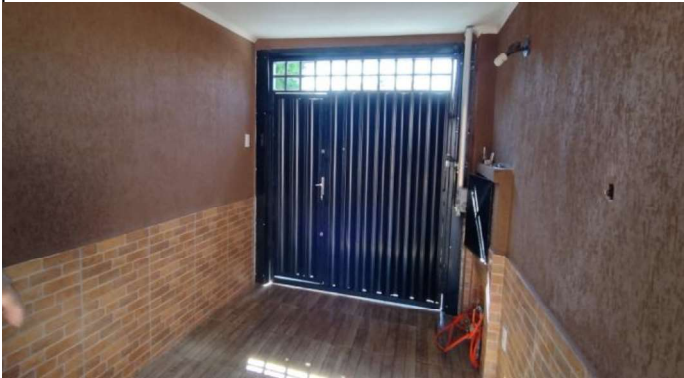
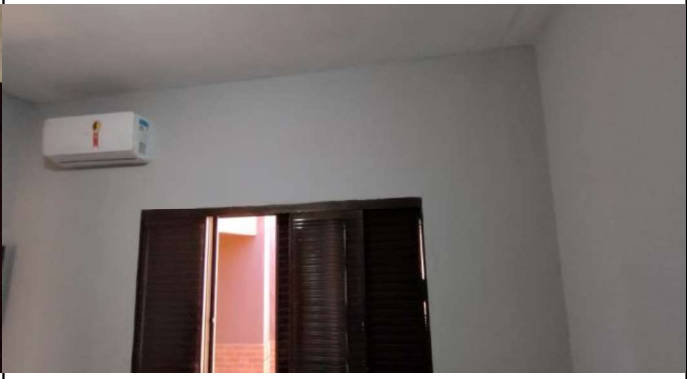
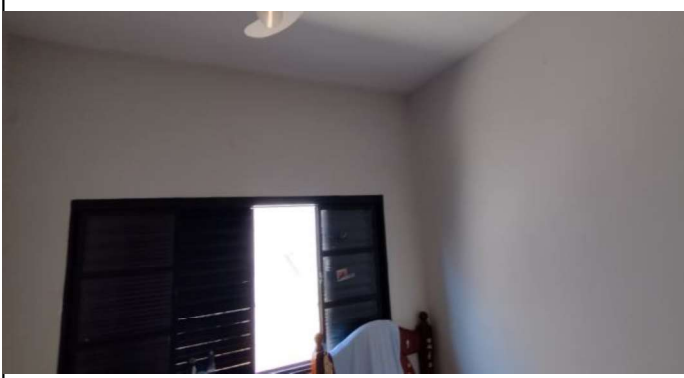
Possui 49,5 m² de área construída não averbada em Matrícula, portanto a área foi mensurada pelo Google Earth e confirmada in loco sem instrumentos de precisão.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico

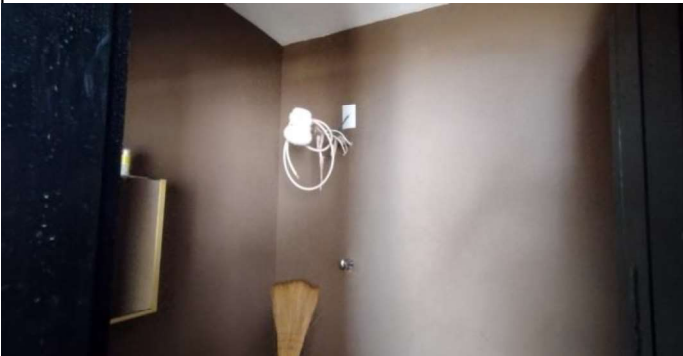
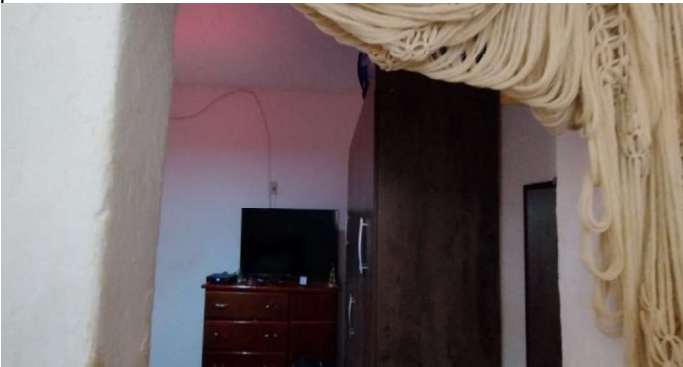
	
Garagem	Sala de Estar
	
Cozinha 01	Dormitório 01
	
Dormitório 02	Banheiro Social 01

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico

	
Banheiro Externo	Depósito
	
Área de Serviço	Dependência 01
	
Dependência 02	Banheiro Social 02

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Acesso ao Terraço

Terraço

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

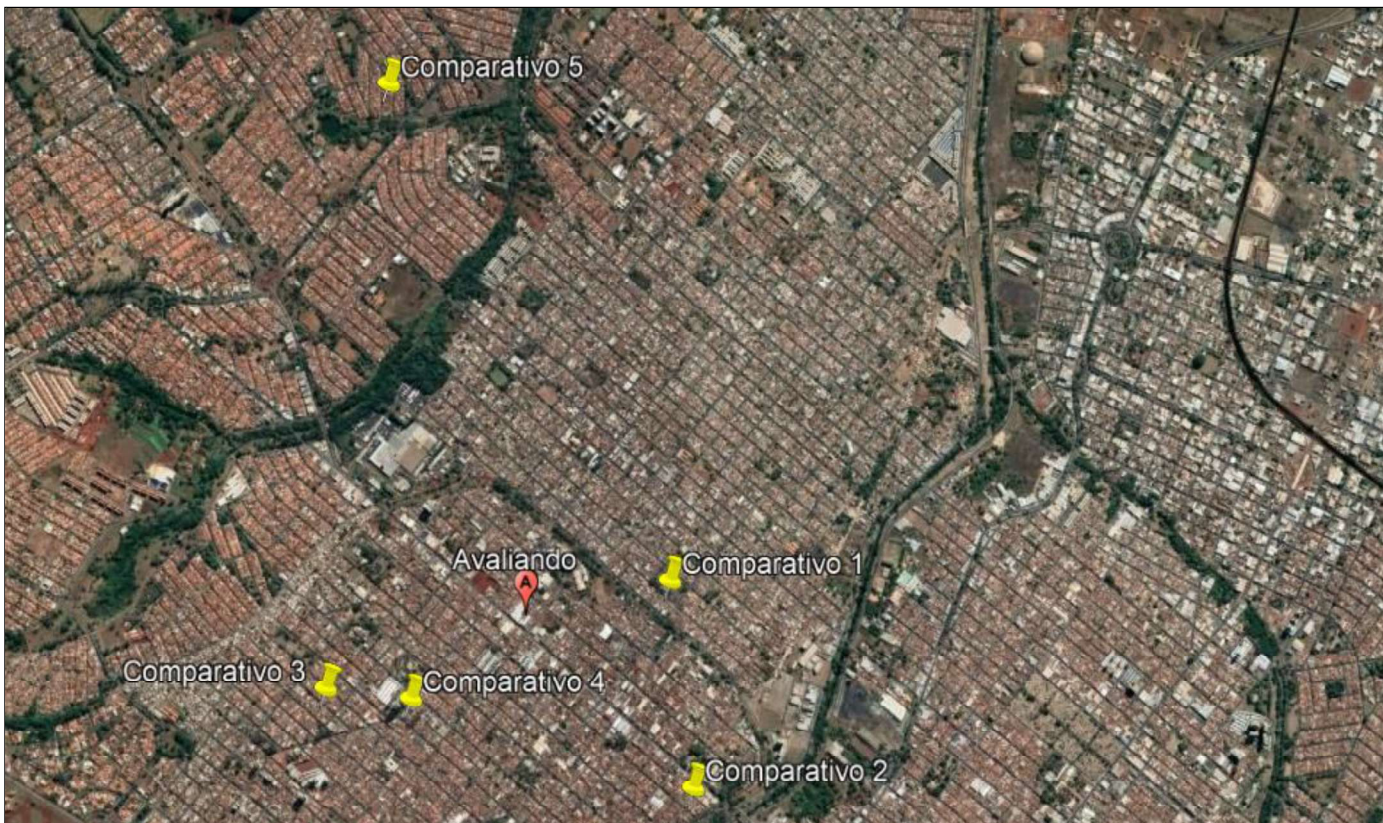
Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Travessa Mocambo, 55.					
Bairro:	Ipiranga		Cidade:	Ribeirão Preto		UF: SP
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	155,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	178,20	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 01 vaga na garagem.					

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua Vila Bela, 279.					
Bairro:	Ipiranga			Cidade:	Ribeirão Preto	
UF:				UF:	SP	
Informante:	GRUPO 360M2 - Tel: (11) 98145-4360					
Área Priv./Constr.:	126,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	250,00		Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtd. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 320.000,00		Vagas:	4	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.285,71	Data Amost.:	04/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 04 vagas na garagem.					

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Maranhão, 234.					
Bairro:	Ipiranga			Cidade:	Ribeirão Preto	
UF:				UF:	SP	
Informante:	Corretor Autônomo Sr. Tiago Baggio - Tel: (16) 99151-1044					
Área Priv./Constr.:	186,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	155,00		Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Mín	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Sim	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	paros simples e imp	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.209,68	Data Amost.:	04/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 04 dormitórios e 02 vagas na garagem.					

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Rua Campos Novos, 169.					
Bairro:	Ipiranga			Cidade:	Ribeirão Preto	
UF:				UF:	SP	
Informante:	Corretor Autônomo Sr. Tiago Baggio - Tel: (16) 99151-1044					
Área Priv./Constr.:	90,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	130,00		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00	Vagas:	1	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.300,00	Data Amost.:	04/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 02 dormitórios e 01 vagas na garagem.					



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Santa Catarina, 1.440.					
Bairro:	Ipiranga		Cidade:	Ribeirão Preto	UF: SP	
Informante:	Sordi Empreendimentos Imobiliários - Tel:					
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia: Uso: Classificação: Tipologia: Est. de Conservação: Vagas: Unitário/m²:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	190,00		Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00		Casa Médio			Med
Idade Aparente:	10		Casa	Mult. Frentes:		Não
Qtde. Dorm.:	3		Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 345.000,00		2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta		R\$ 2.070,00	Data Amost.:	04/05/2022	
Observações:	Trata-se de um imóvel com 03 dormitórios e 02 vagas na garagem.					





Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Carmen Saraiva de Souza Pereira, 115.				
Bairro:	Vila Amélia	Cidade:	Ribeirão Preto		UF: SP
Informante:	PALACE IMÓVEIS - Tel: (16) 3234-9715				
Área Priv./Constr.:	65,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	110,00		Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Mín
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 138.000,00		0	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.910,77	Data Amost.:	04/05/2022
Observações:	Trata-se de um imóvel com 02 dormitórios e sem vaga de garagem.				





Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

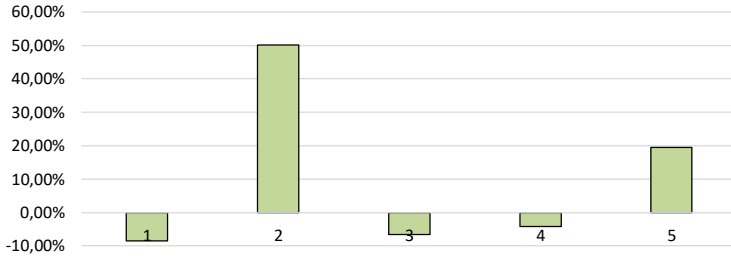
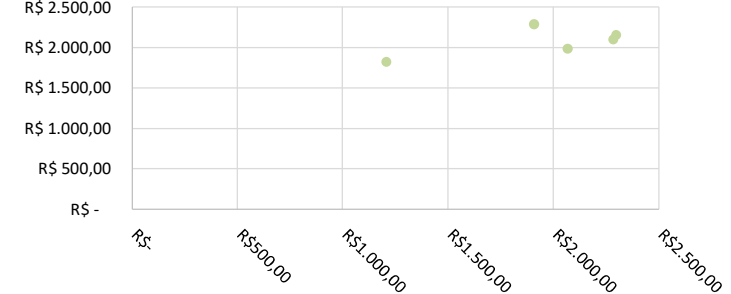
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados														
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.					Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 320.000,00	126,00	0,900	R\$ 2.285,71	1,000	0,950	1,000	0,966	1,000	1,000	1,000	1,000	0,915	R\$ 2.092,24
2	R\$ 250.000,00	186,00	0,900	R\$ 1.209,68	1,000	1,047	1,132	1,322	1,000	1,000	1,000	1,000	1,501	R\$ 1.815,49
3	R\$ 230.000,00	90,00	0,900	R\$ 2.300,00	1,000	0,934	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,934	R\$ 2.148,90
4	R\$ 345.000,00	150,00	0,900	R\$ 2.070,00	1,000	0,992	1,000	0,966	1,000	1,000	1,000	1,000	0,958	R\$ 1.982,36
5	R\$ 138.000,00	65,00	0,900	R\$ 1.910,77	1,111	0,897	1,132	1,055	1,000	1,000	1,000	1,000	1,195	R\$ 2.283,40

Média	R\$ 1.955,23	Média	R\$ 2.064,48
Desvio	446,957	Desvio	176,469
Coef. de variação	0,229	Coef. de variação	0,085

Média Saneada	R\$ 2.064,48
Limite Inferior	R\$ 1.445,14
Limite Superior	R\$ 2.683,82
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 320.000,00
	155,00		R\$2.064,48		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m²): R\$ 1.445,14	
Média Aritmética (p/m²): R\$ 2.064,48	
Limite Superior (p/m²): R\$ 2.683,82	
Média Saneada (p/m²): R\$ 2.064,48	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 176,47	
Coeficiente de Variação: 0,085	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²): R\$ 135,28	
Inferior (p/m²): -6,55% R\$ 1.929,20	
Superior (p/m²): 6,55% R\$ 2.199,76	
Amplitude Total 13,11%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 13,11%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

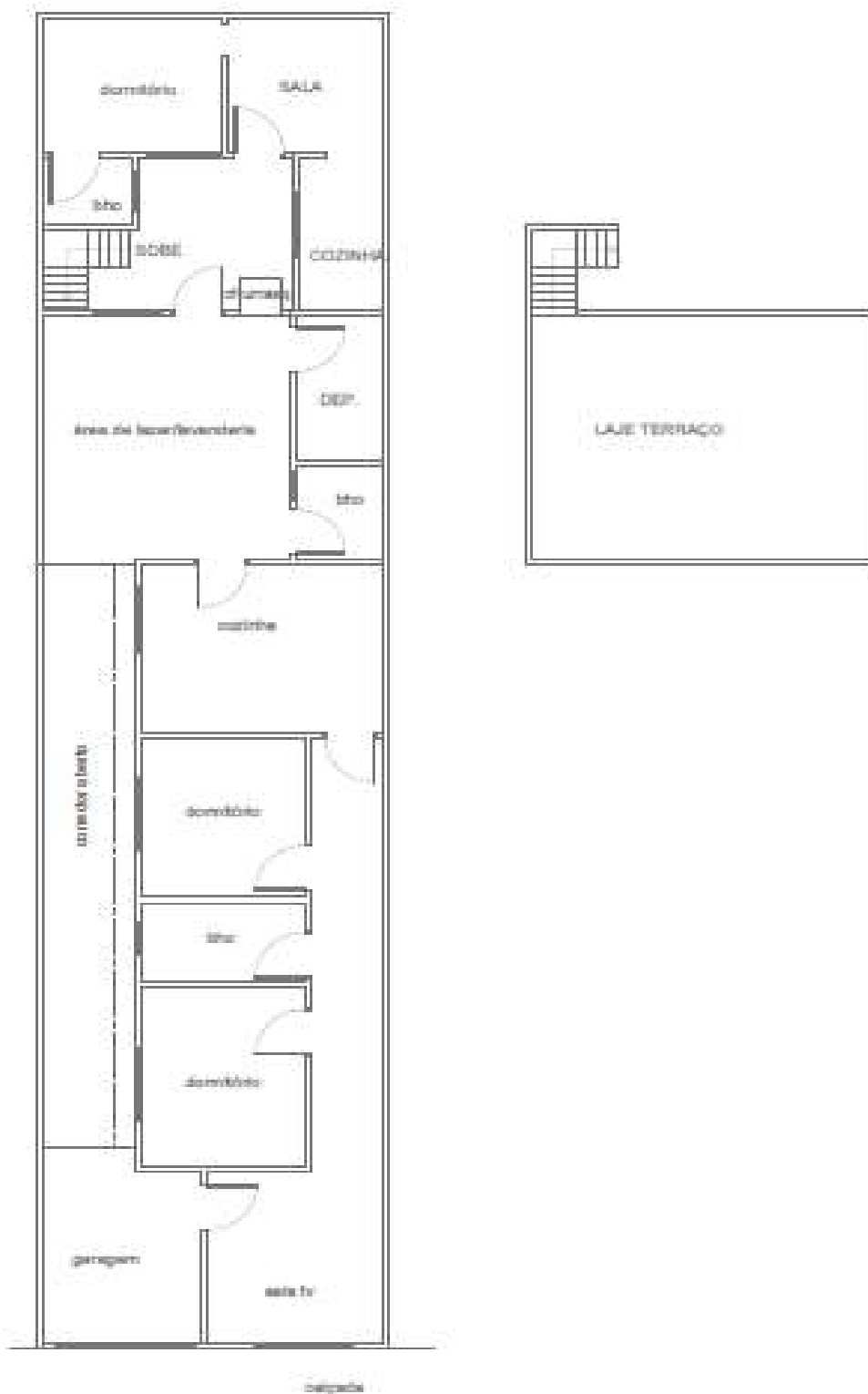
MATRÍCULA 181.066	FICHA 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Código (CNS) nº: 11.143-5
Ribeirão Preto, 31 de julho de 2017.		
IMÓVEL: Travessa Mocambo, com área de 178,20 metros quadrados - Ipiranga. Um terreno urbano, situado neste município, com frente para a travessa Mocambo, de forma regular, medindo 6,60 metros de frente para a referida travessa e igual medida na linha do fundo, por 27,00 metros da frente ao fundo de ambos os lados, encerrando uma área total de 178,20 metros quadrados, confrontando do lado esquerdo de quem da travessa olha o imóvel com o prédio nº 51 e do outro lado com o prédio nº 61, ambos com frente para a travessa Mocambo e na linha do fundo com os prédios nºs 1.298 e 1.306 da avenida Dom Pedro I, localizado pelo lado ímpar da numeração predial, delimitado pelas: travessa Mocambo, rua Bonfim e avenida Dom Pedro I. CADASTRO MUNICIPAL: 58.871. PROPRIETÁRIOS: VITOR CARLOS DA SILVA, brasileiro, aposentado, RG nº 12.284.097-5-SSP/SP, CPF/MF nº 748.202.068-34, e sua mulher BENEDITA MENOSCHI DA SILVA, brasileira, do lar, RG nº 27.720.729-0-SSP/SP, CPF/MF nº 175.352.098-31, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na travessa Mocambo nº 55. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 53.260 (livro 3 "AM", fls. 257) de 27 de janeiro de 1969. Ribeirão Preto, 31 de julho de 2017 - (prenotação nº 430.094 de 14/07/2017). O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves). Av.01/181.066 - ÓBITO. Em 31 de julho de 2017 - (prenotação nº 430.094 de 14/07/2017). Por escritura pública de inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de VITOR CARLOS DA SILVA, de 07 de julho de 2017 (livro 1.373, fls. 123/135) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, sob nº AC000083493, nos termos do item 314, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, e cópia autenticada da certidão de óbito emitida em 30 de maio de 2017 pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito de Ribeirão Preto/SP, matrícula: 121467.01.55.2017.4.00290.070.0104922-71, mencionada no título e arquivada nas respectivas notas, procede-se a presente averbação para constar o óbito de VITOR CARLOS DA SILVA, já qualificado, ocorrido em 26/05/2017. O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves). R.02/181.066 - PARTILHA DA NUA PROPRIEDADE. Em 31 de julho de 2017 - (prenotação nº 430.094 de 14/07/2017). Por escritura pública mencionada na Av.01, procede-se o presente registro para constar que em razão do falecimento de VITOR CARLOS DA SILVA, a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, coube ao herdeiro filho CARLOS HENRIQUE DA SILVA, brasileiro, divorciado, vendedor, RG nº 27.720.730-SSP/SP, CPF/MF nº 279.500.378-30, (segue no verso)		

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

www.pmrp.com.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - PRÉDIO

Cadastro: 58871
 Partição Cadastral: 414-33-8-5
 Endereço: TRV MOCAMBO, Nº 55
 Complemento:
 Condomínio:
 Quadra: 0000
 Lote:
 Loteamento: IPIRANGA

	Áreas	Tipo	Padrão	Valor Venal (R\$)
Terrenos:	175,50			41.923,44
Principal:	70,06	1	3	27.107,61
Secundário I:	0,00	0	0	0,00
Secundário II:	0,00	0	0	0,00
Secundário III:	0,00	0	0	0,00
Secundário IV:	0,00	0	0	0,00
Secundário V:	0,00	0	0	0,00
Complementar:	35,44			8.227,22
De Lazer:	0,00			0,00
Valor Venal do Imóvel: R\$				77.258,27
Este imóvel não possui débitos				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

