

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A						
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do Imóvel:	Residencial			
Endereço Completo:	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, nº 535 - Aptos. nº 105, nº 201, nº 204, nº 421, nº 502, nº 513, nº 521, nº 523, nº 602, nº 613, nº 621, nº 623, nº 701, nº 705, nº 707, nº 710, nº 713 e nº 723 - Vilaboim Hotel - Vilaboim Center						Nº: 535
Bairro:	Jardim Califórnia	Município:	Ribeirão Preto	UF:	SP	CEP:	14026-020
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel:	3

Observações impactantes na avaliação

Os imóveis possuem uma área total privativa de 547,3322 m² e 440,1141 m² de área total comum, perfazendo uma área total construída de 987,4463 m², sem direito a vaga de garagem, de acordo com as matrículas nº 178.489, nº 178.600, nº 178.628, nº 178.602, nº 178.632, nº 178.508, nº 178.511, nº 178.634, nº 178.605, nº 178.576, nº 178.637, nº 178.581, nº 178.616, nº 178.624, nº 178.626, nº 178.592, nº 178.640 e nº 178.650 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão Preto - SP. A área utilizada no cálculo foi a área privativa paradigma de 27,1620 m² do apartamento nº 105. A vistoria dos imóveis foi realizada internamente, exceto dos apartamentos nº 502, nº 513 e nº 705, uma vez que estavam ocupados. Os demais apartamentos encontram-se desocupados. Os imóveis são compostos por suíte e wc da suíte (apartamentos nº 105, nº 204, nº 421, nº 513, nº 521, nº 613, nº 621, nº 705, nº 707, nº 710 e nº 713), dormitório, sala, cozinha e wc social (apartamentos nº 201, nº 502, nº 602 e nº 701) e dormitório, suíte, sala, cozinha, wc social e wc da suíte (apartamentos nº 523, nº 623 e nº 723).




Indício de contaminação ambiental

Os imóveis não possuem indícios de contaminação.

Resumo de Valores

Detalhamento dos valores encontra-se na página seguinte

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	36 MESES		
Validade do Laudo	1 ANO		
Data do laudo:	19/08/2020	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	12/08/2020		
Nome Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp.:	5069767167 ART nº:
Telefone:	(11) 2614-0268	Email	franz@m2g2patrimonial.com.br

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A

Endereço Completo:

Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, nº 535 - Aptos. nº 105, nº 201, nº 204, nº 421, nº 502, nº 513, nº 521, nº 523, nº 602, nº 613, nº 621, nº 623, nº 701, nº 705, nº 707, nº 710, nº 713 e nº 723 - Vilaboim Hotel - Vilaboim Center

Nº: 535

Bairro: Jardim Califórnia Município: Ribeirão Preto UF: SP CEP: 14026-020

#	Dossiê	Matrícula	Tipol.	Nº	Andar	Bloco	Área	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
1	15678	178.489	Apto.	105	1º	Vilaboim Hotel	27,1620	R\$ 304.000,00	R\$ 212.000,00	-30%
2	15680	178.600	Apto.	521	5º	Vilaboim Hotel	27,1620	R\$ 304.000,00	R\$ 212.000,00	-30%
3	15681	178.628	Apto.	701	7º	Vilaboim Hotel	29,8990	R\$ 327.000,00	R\$ 228.000,00	-30%
4	15682	178.602	Apto.	523	5º	Vilaboim Hotel	45,5732	R\$ 479.000,00	R\$ 334.000,00	-30%
5	15683	178.632	Apto.	705	7º	Vilaboim Hotel	27,1620	R\$ 304.000,00	R\$ 212.000,00	-30%
6	15684	178.508	Apto.	201	2º	Vilaboim Hotel	29,8990	R\$ 327.000,00	R\$ 228.000,00	-30%
7	15685	178.511	Apto.	204	2º	Vilaboim Hotel	27,1620	R\$ 304.000,00	R\$ 212.000,00	-30%
8	15686	178.634	Apto.	707	7º	Vilaboim Hotel	25,4768	R\$ 290.000,00	R\$ 202.000,00	-30%
9	15688	178.605	Apto.	602	6º	Vilaboim Hotel	29,8990	R\$ 327.000,00	R\$ 228.000,00	-30%
10	15690	178.576	Apto.	421	4º	Vilaboim Hotel	27,1620	R\$ 304.000,00	R\$ 212.000,00	-30%
11	15691	178.637	Apto.	710	7º	Vilaboim Hotel	25,4768	R\$ 290.000,00	R\$ 202.000,00	-30%
12	15692	178.581	Apto.	502	5º	Vilaboim Hotel	29,8990	R\$ 327.000,00	R\$ 228.000,00	-30%
13	15693	178.616	Apto.	613	6º	Vilaboim Hotel	25,6970	R\$ 292.000,00	R\$ 204.000,00	-30%
14	15694	178.624	Apto.	621	6º	Vilaboim Hotel	27,1620	R\$ 304.000,00	R\$ 212.000,00	-30%
15	15695	178.626	Apto.	623	6º	Vilaboim Hotel	45,5732	R\$ 479.000,00	R\$ 334.000,00	-30%
16	15696	178.592	Apto.	513	5º	Vilaboim Hotel	25,6970	R\$ 292.000,00	R\$ 204.000,00	-30%
17	15697	178.640	Apto.	713	7º	Vilaboim Hotel	25,6970	R\$ 292.000,00	R\$ 204.000,00	-30%
18	15698	178.650	Apto.	723	7º	Vilaboim Hotel	45,5732	R\$ 479.000,00	R\$ 334.000,00	-30%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:

36 MESES

Validade do Laudo

1 ANO

Data do laudo: 19/08/2020

Data da vistoria: 12/08/2020

Assinatura Avaliador



Nome Avaliador: Eng.º Franz Gomez

CREA Resp.:

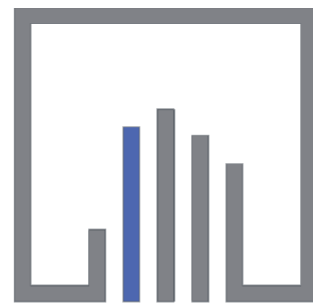
5069767167

ART nº:

Telefone: (11) 2614-0268

Email

franz@m2g2patrimonial.com.br



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Av. Coronel Fernando Ferreira Leite, nº 535

Diversos Apartamentos

Vilaboim Hotel - Vilaboim Center

Jardim Califórnia - Ribeirão Preto / SP

Rua Monte Alegre nº 493 cj 25

Perdizes - São Paulo / SP

Fones: 2614-0268 / 2614-0239

m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

SOLICITANTE: Banco Santander

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Av. Coronel Fernando F. Leite, nº 535 - Diversos Apts. - Vilaboim Hotel - Vilaboim Center

Bairro: Jardim Califórnia

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Data-Base: 19 de agosto de 2020

Data da Vistoria: 12 de agosto de 2020

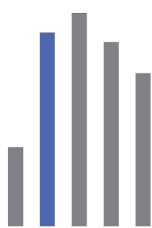
Dossiê	Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
15678	178.489	Apartamento nº 105	27,1620	23,0466	50,2086	304.000,00	212.000,00
15680	178.600	Apartamento nº 521	27,1620	23,0466	50,2086	304.000,00	212.000,00
15681	178.628	Apartamento nº 701	29,8990	24,2309	54,1299	327.000,00	228.000,00
15682	178.602	Apartamento nº 523	45,5732	31,0125	76,5857	479.000,00	334.000,00
15683	178.632	Apartamento nº 705	27,1620	23,0466	50,2086	304.000,00	212.000,00
15684	178.508	Apartamento nº 201	29,8990	24,2309	54,1299	327.000,00	228.000,00
15685	178.511	Apartamento nº 204	27,1620	23,0466	50,2086	304.000,00	212.000,00
15686	178.634	Apartamento nº 707	25,4768	22,3175	47,7943	290.000,00	202.000,00
15688	178.605	Apartamento nº 602	29,8990	24,2309	54,1299	327.000,00	228.000,00
15690	178.576	Apartamento nº 421	27,1620	23,0466	50,2086	304.000,00	212.000,00
15691	178.637	Apartamento nº 710	25,4768	22,3175	47,7943	290.000,00	202.000,00
15692	178.581	Apartamento nº 502	29,8990	24,2309	54,1299	327.000,00	228.000,00
15693	178.616	Apartamento nº 613	25,6970	22,4128	48,1098	292.000,00	204.000,00
15694	178.624	Apartamento nº 621	27,1620	23,0466	50,2086	304.000,00	212.000,00
15695	178.626	Apartamento nº 623	45,5732	31,0125	76,5857	479.000,00	334.000,00
15696	178.592	Apartamento nº 513	25,6970	22,4128	48,1098	292.000,00	204.000,00
15697	178.640	Apartamento nº 713	25,6970	22,4128	48,1098	292.000,00	204.000,00
15698	178.650	Apartamento nº 723	45,5732	31,0125	76,5857	479.000,00	334.000,00
Total						6.025.000,00	4.202.000,00



Fachada

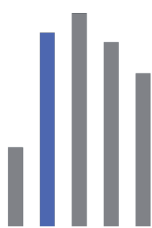


Fachada



Sumário

1 - Laudo de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - Datas	4
4 - Sobre o Laudo	4
5 - Descrição Geral dos Imóveis	5
6 - Documentação	6
7 - Resumo de Áreas	6
8 - Fotos do Local	7
9 - Localização	24
10 - Planejamento Urbano	25
11 - Diagnóstico de Mercado	26
12 - Avaliação	27
13 - Metodologia	27
14 - Pesquisa	28
15 - Avaliação do Valor dos Imóveis - Método Comparativo Direto	30
16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	32
17 - Graus de Fundamentação e Precisão	33
18 - Resumo de Valores	34
19 - Gráficos	35
20 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	36



1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para os imóveis urbanos residenciais (apartamentos), localizados na Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, nº 535, apartamentos nº 105, nº 201, nº 204, nº 421, nº 502, nº 513, nº 521, nº 523, nº 602, nº 613, nº 621, nº 623, nº 701, nº 705, nº 707, nº 710, nº 713 e nº 723 sem direito a vaga de garagem, no Vilaboim Hotel - Vilaboim Center, no bairro Jardim Califórnia, Município de Ribeirão Preto / SP, CEP 14026-020, de acordo com as matrículas nº 178.489, nº 178.600, nº 178.628, nº 178.602, nº 178.632, nº 178.508, nº 178.511, nº 178.634, nº 178.605, nº 178.576, nº 178.637, nº 178.581, nº 178.616, nº 178.624, nº 178.626, nº 178.592, nº 178.640 e nº 178.650 do 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão Preto - SP.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

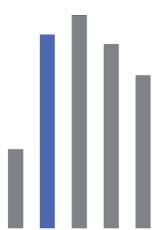
Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial



2 - Objetivo

O objetivo deste relatório é apurar o valor de mercado dos imóveis em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

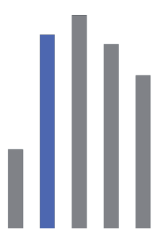
O valor de liquidação forçada, por sua vez, é o valor pelo qual os imóveis seriam vendidos “imediatamente”, ou, num prazo bem inferior à média do mercado. São os valores apurados em leilões, por exemplo. A diferença entre o valor de liquidação forçada e o valor de mercado é influenciada por fatores como momento do mercado, atratividade e ocupação dos imóveis.

3 - Datas

Os imóveis em estudo foram vistoriados no dia 12 de agosto de 2020, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. A vistoria dos imóveis foi realizada internamente.

4 - Sobre o Laudo

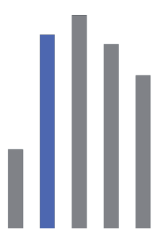
Esse estudo foi elaborado em acordância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria in loco realizada nos imóveis e na região onde os mesmos encontram-se inseridos, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.



Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5 - Descrição Geral dos Imóveis

As unidades em estudo são os apartamentos nº 105, nº 201, nº 204, nº 421, nº 502, nº 513, nº 521, nº 523, nº 602, nº 613, nº 621, nº 623, nº 701, nº 705, nº 707, nº 710, nº 713 e nº 723, do Vilaboim Hotel - Vilaboim Center. Os imóveis encontram-se desocupados, exceto os apartamentos nº 502, nº 513 e nº 705, que estavam ocupados. Os imóveis são compostos por suíte e wc da suíte (apartamentos nº 105, nº 204, nº 421, nº 513, nº 521, nº 613, nº 621, nº 705, nº 707, nº 710 e nº 713), dormitório, sala, cozinha e wc social (apartamentos nº 201, nº 502, nº 602 e nº 701) e dormitório, suíte, sala, cozinha, wc social e wc da suíte (apartamentos nº 523, nº 623 e nº 723). Verificamos a existência de vigilância eletrônica, interfone, sala de ginástica, piscina, sauna, lavanderia coletiva, loja de conveniência e gerador no Condomínio. De acordo com as matrículas nº 178.489, nº 178.600, nº 178.628, nº 178.602, nº 178.632, nº 178.508, nº 178.511, nº 178.634, nº 178.605, nº 178.576, nº 178.637, nº 178.581, nº 178.616, nº 178.624, nº 178.626, nº 178.592, nº 178.640 e nº 178.650, os imóveis não possuem vaga de garagem. O Condomínio possui a idade de 3 anos.



6 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, os imóveis estão registrados no 1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão Preto - SP, com as matrículas nº 178.489, nº 178.600, nº 178.628, nº 178.602, nº 178.632, nº 178.508, nº 178.511, nº 178.634, nº 178.605, nº 178.576, nº 178.637, nº 178.581, nº 178.616, nº 178.624, nº 178.626, nº 178.592, nº 178.640 e nº 178.650, com as seguintes características:

Endereço	Cadastro	Matrícula
Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, nº 535	344213	178.489
	344324	178.600
	344352	178.628
	344326	178.602
	344356	178.632
	344232	178.508
	344235	178.511
	344358	178.634
	344329	178.605
	344300	178.576
	344361	178.637
	344305	178.581
	344340	178.616
	344348	178.624
	344350	178.626
	344316	178.592
	344364	178.640
	344374	178.650

7 - Resumo de Áreas

Com base nas informações das matrículas, os imóveis possuem as seguintes áreas:

Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal do Terreno
178.489	Apartamento nº 105	27,1620	23,0466	50,2086	0,00211831
178.600	Apartamento nº 521	27,1620	23,0466	50,2086	0,00211831
178.628	Apartamento nº 701	29,8990	24,2309	54,1299	0,00230250
178.602	Apartamento nº 523	45,5732	31,0125	76,5857	0,00335729
178.632	Apartamento nº 705	27,1620	23,0466	50,2086	0,00211831
178.508	Apartamento nº 201	29,8990	24,2309	54,1299	0,00230250
178.511	Apartamento nº 204	27,1620	23,0466	50,2086	0,00211831
178.634	Apartamento nº 707	25,4768	22,3175	47,7943	0,00200491
178.605	Apartamento nº 602	29,8990	24,2309	54,1299	0,00230250
178.576	Apartamento nº 421	27,1620	23,0466	50,2086	0,00211831
178.637	Apartamento nº 710	25,4768	22,3175	47,7943	0,00200491
178.581	Apartamento nº 502	29,8990	24,2309	54,1299	0,00230250
178.616	Apartamento nº 613	25,6970	22,4128	48,1098	0,00201972
178.624	Apartamento nº 621	27,1620	23,0466	50,2086	0,00211831
178.626	Apartamento nº 623	45,5732	31,0125	76,5857	0,00335729
178.592	Apartamento nº 513	25,6970	22,4128	48,1098	0,00201972
178.640	Apartamento nº 713	25,6970	22,4128	48,1098	0,00201972
178.650	Apartamento nº 723	45,5732	31,0125	76,5857	0,00335729

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa Paradigma de 27,1620 m² do apartamento nº 105, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

8 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



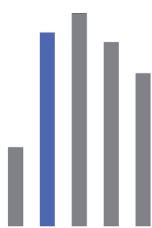
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada





Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite



Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite



Lobby - Térreo



Lobby - Térreo



Piscina - Térreo



Sala de Ginástica - Térreo



Identificação - Apartamento nº 105



Suíte - Apto. nº 105



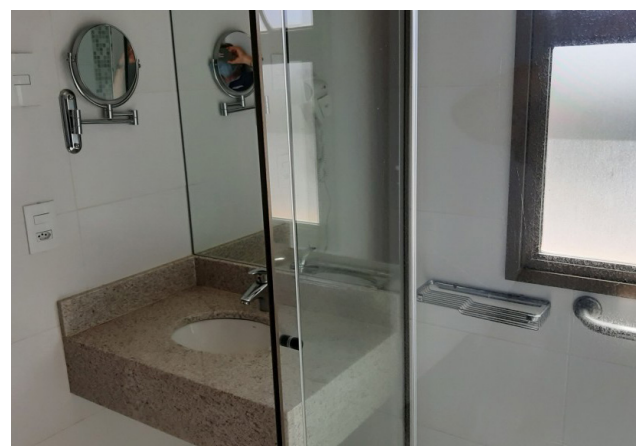
Suíte - Apto. nº 105



Suíte - Apto. nº 105



WC da Suíte - Apto. nº 105



WC da Suíte - Apto. nº 105



Identificação - Apartamento nº 201



Sala - Apto. nº 201



Sala - Apto. nº 201



Dormitório - Apto. nº 201



Cozinha - Apto. nº 201



WC Social - Apto. nº 201



Identificação - Apartamento nº 204



Suíte - Apto. nº 204



Suíte - Apto. nº 204



Suíte - Apto. nº 204



WC da Suíte - Apto. nº 204



WC da Suíte - Apto. nº 204



Identificação - Apartamento nº 421



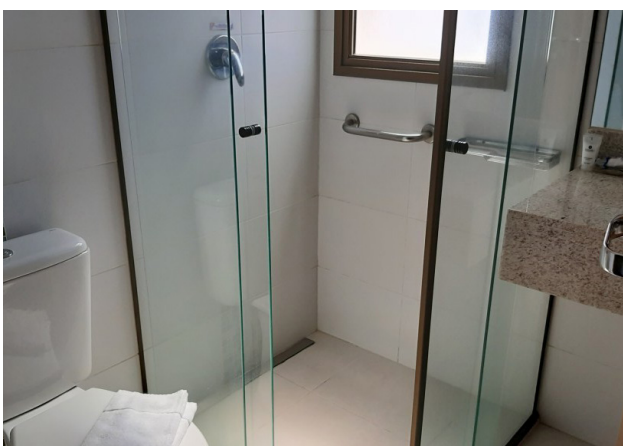
Suíte - Apto. nº 421



Suíte - Apto. nº 421



Suíte - Apto. nº 421



WC da Suíte - Apto. nº 421



WC da Suíte - Apto. nº 421



Identificação - Apto. nº 502 - Ocupado



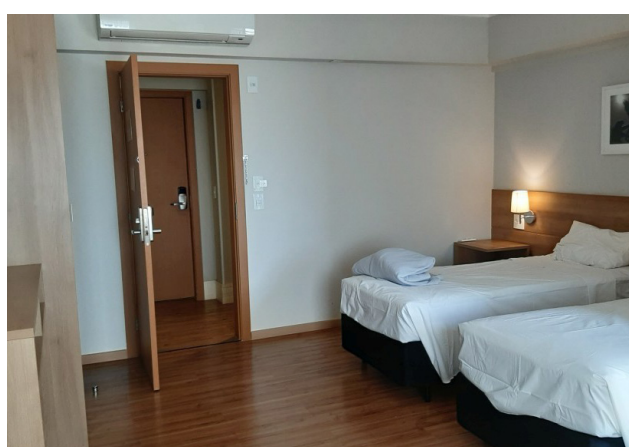
Identificação - Apto. nº 513 - Ocupado



Identificação - Apartamento nº 521



Suíte - Apto. nº 521



Suíte - Apto. nº 521



WC da Suíte - Apto. nº 521



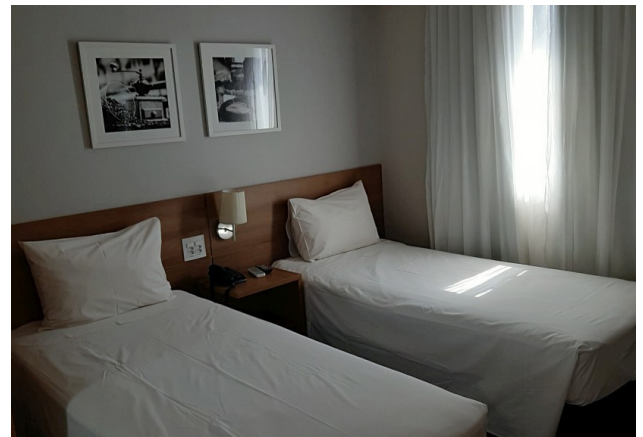
Identificação - Apartamento nº 523



Sala e Cozinha - Apto. nº 523



Dormitório - Apto. 523



Suíte - Apto. 523



WC Social - Apto. 523



WC da Suíte - Apto. 523



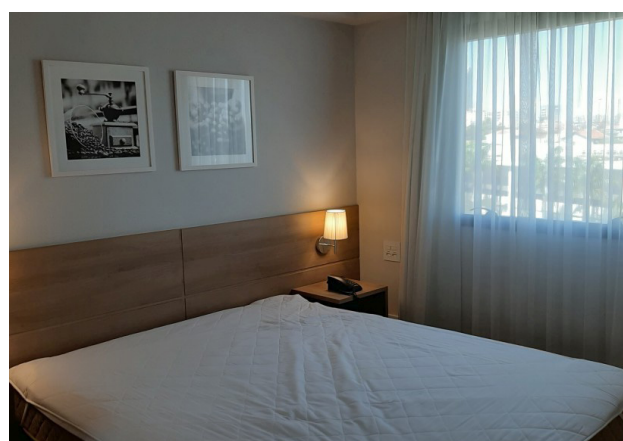
Identificação - Apartamento nº 602



Sala - Apto. nº 602



Sala - Apto. nº 602



Dormitório - Apto. nº 602



Cozinha - Apto. nº 602



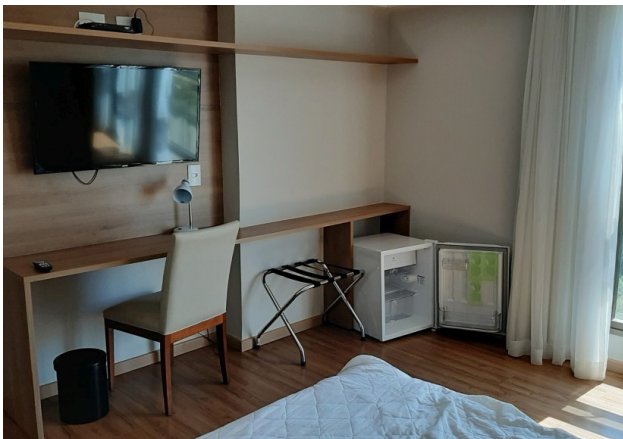
WC Social - Apto. nº 602



Identificação - Apartamento nº 613



Suíte - Apto. nº 613



Suíte - Apto. nº 613



Suíte - Apto. nº 613



WC da Suíte - Apto. nº 613



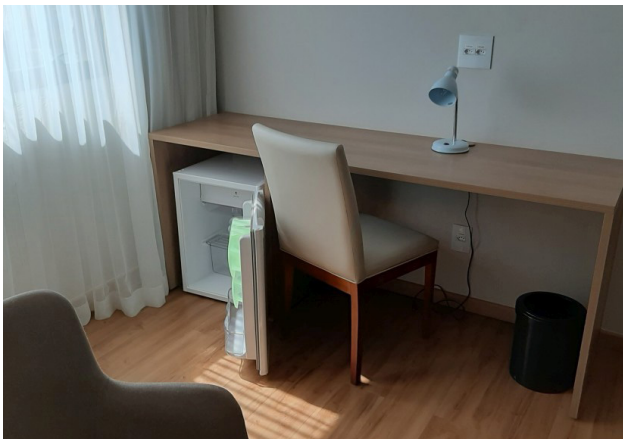
WC da Suíte - Apto. nº 613



Identificação - Apartamento nº 621



Suíte - Apto. nº 621



Suíte - Apto. nº 621



Suíte - Apto. nº 621



WC da Suíte - Apto. nº 621



WC da Suíte - Apto. nº 621



Identificação - Apartamento nº 623



Sala e Cozinha - Apto. nº 623



Dormitório - Apto. nº 623



Suíte - Apto. nº 623



WC Social - Apto. nº 623



WC da Suíte - Apto. nº 623



Identificação - Apartamento nº 701



Sala - Apto. nº 701



Sala - Apto. nº 701



Dormitório - Apto. nº 701



Cozinha - Apto. nº 701



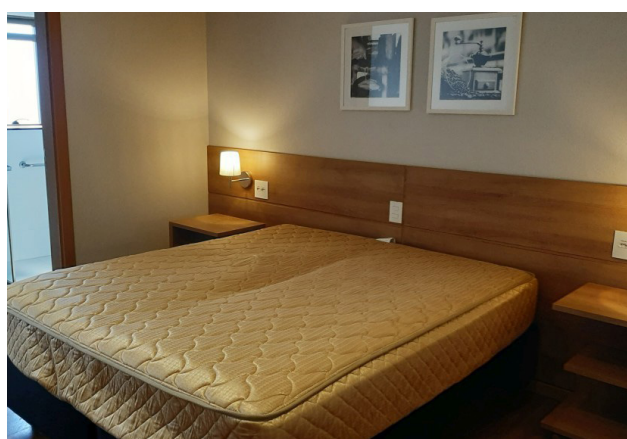
WC Social - Apto. nº 701



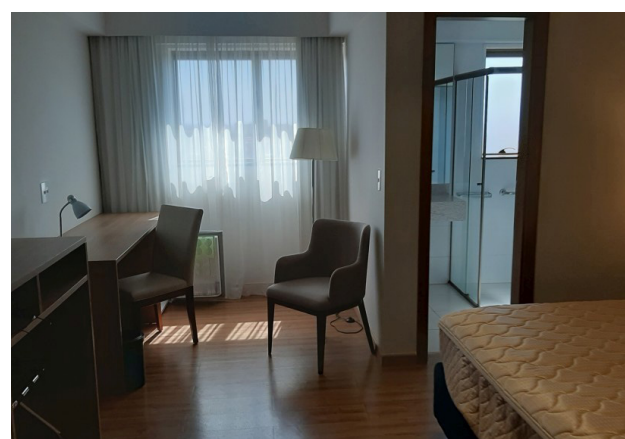
Identificação - Apto. nº 705 - Ocupado



Identificação - Apartamento nº 707



Suíte - Apto. nº 707



Suíte - Apto. nº 707



Suíte - Apto. nº 707



WC da Suíte - Apto. nº 707



Identificação - Apartamento nº 710



Suíte - Apto. nº 710



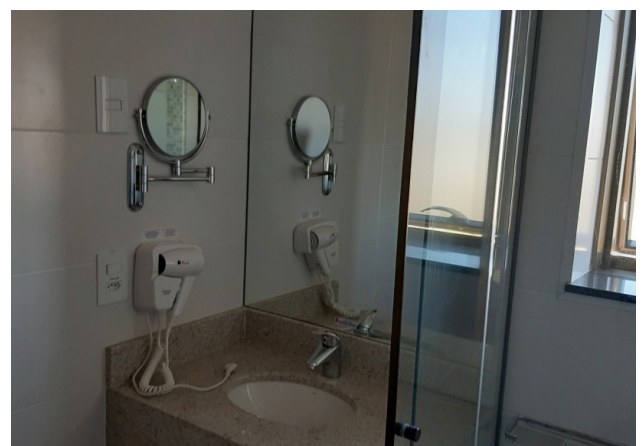
Suíte - Apto. nº 710



Suíte - Apto. nº 710



WC da Suíte - Apto. nº 710



WC da Suíte - Apto. nº 710



Identificação - Apartamento nº 713



Suíte - Apto. nº 713



Suíte - Apto. nº 713



WC da Suíte - Apto. nº 713



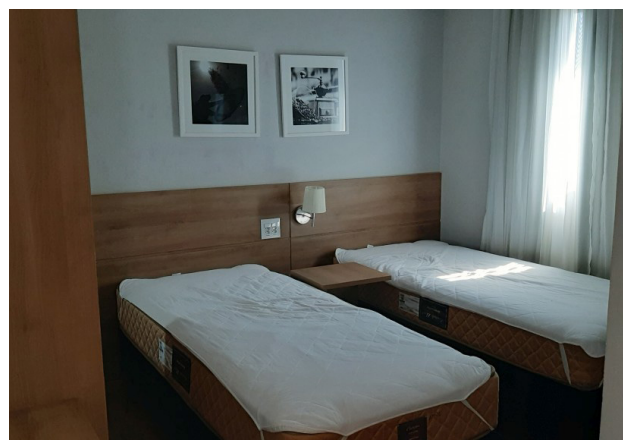
Identificação - Apartamento nº 723



Sala e Cozinha - Apto. nº 723



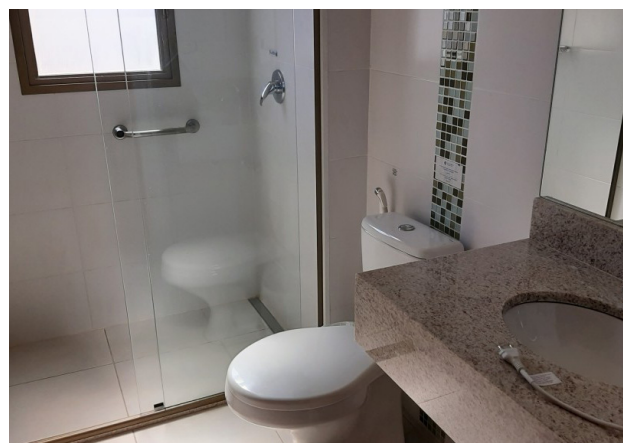
Dormitório - Apto. nº 723



Suíte - Apto. nº 723



WC Social - Apto. nº 723



WC da Suíte - Apto. nº 723



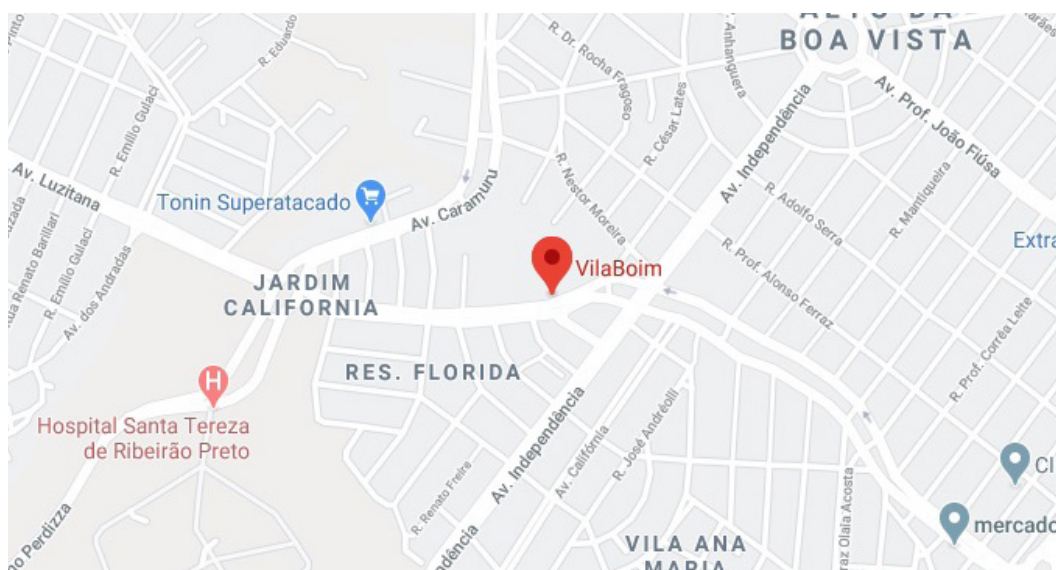
Vídeo Rua e Fachada



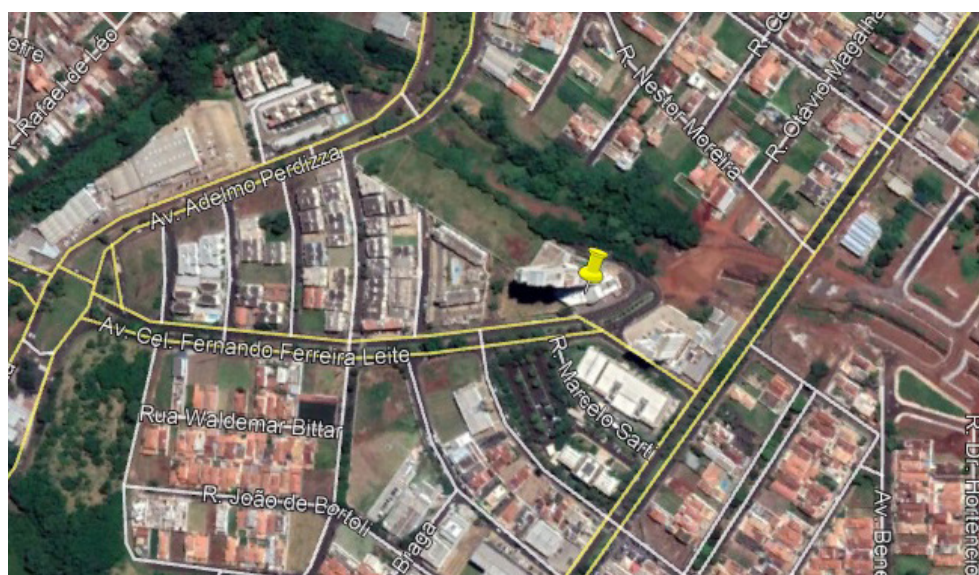
Vídeo Divisão Interna dos Imóveis

9 - Localização

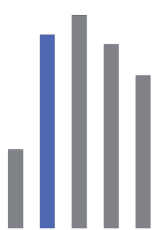
Os imóveis residenciais, apartamentos nº 105, nº 201, nº 204, nº 421, nº 502, nº 513, nº 521, nº 523, nº 602, nº 613, nº 621, nº 623, nº 701, nº 705, nº 707, nº 710, nº 713 e nº 723, estão localizados na Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, nº 535, bairro Jardim Califórnia, Município de Ribeirão Preto / SP, CEP 14026-020.



Localização dos imóveis. Fonte: Google Maps.



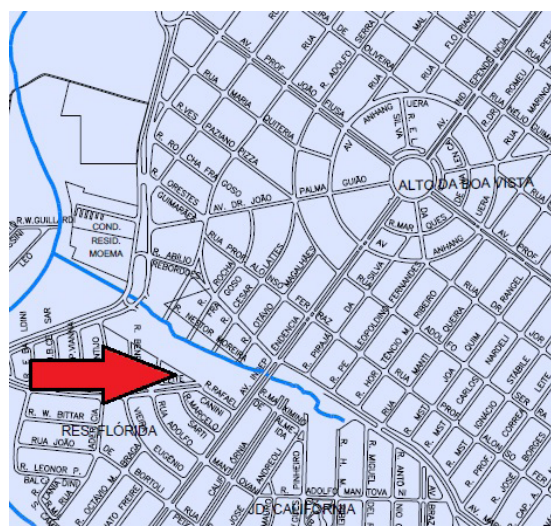
Cadastros 344213, 344324, 344352, 344326, 344356, 344232, 344235, 344358, 344329, 344300, 344361, 344305, 344340, 344348, 344350, 344316, 344364 e 344374. Fonte: Google Earth.



10 - Planejamento Urbano

As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no terreno analisado são a Lei nº 2.157 de 2007 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto - "Zoneamento") e a Lei nº 2.866 de 2018 (Plano Diretor). De acordo com essa legislação, os imóveis estão localizados em uma zona do tipo Zona de Urbanização Preferencial (ZUP): compreende as áreas dotadas de infraestrutura e condições geomorfológicas propícias para urbanização, onde são permitidas densidades demográficas médias e altas. De forma simplificada, os parâmetros permitidos para uma ZUP são:

- Coeficiente de aproveitamento = 5,00
- Gabarito de altura = Não aplicável
- Taxa de ocupação = 70%



LEGENDA

- ZUP - ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL
- ZUC - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA
- ZUR - ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA
- ZMT - ZONA DE AMORTECIMENTO DA ESTAÇÃO ECOLÓGICA DE RIB. PRETO (MATA DE SANTA TEREZA)
- MATA DE SANTA TEREZA
- PERÍMETRO URBANO
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA
- DIVISA DE MUNICÍPIO

Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

11 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes aos imóveis em estudo, destaca-se sua localização, Jardim Califórnia é um bairro de classe média alta, localizado no Município de Ribeirão Preto / SP. Os imóveis analisados encontram-se em uma região caracterizada pelo uso misto; no logradouro dos imóveis encontram-se comércios e residências, em sua maioria verticais. A densidade demográfica da quadra é muito alta e em sua proximidade a predominância é de muito alta. O zoneamento é classificado como Zona de Urbanização Preferencial (ZUP).

Os imóveis estão em uma via de trânsito arterial e em sua vizinhança a predominância são vias coletoras e arteriais. Há 4 grandes eixos viários próximos ao local (todas vias arteriais) que além de se destacarem são as principais vias de acesso aos imóveis: Av. Coronel Fernando Ferreira Leite (via dos imóveis), Av. Independência (150 m aproximadamente), Av. Caramuru (250 m aproximadamente) e Av. Professor João Fiuza (750 m aproximadamente).

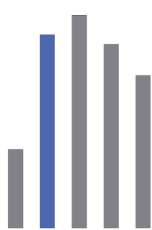
O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com muitos equipamentos de cultura, educação e saúde, em um raio aproximado de 1 km. Nas vias principais do bairro foram constatados muitos comércios e prestadores de serviços. O local está aproximadamente à 1000 m do Ribeirão Shopping, à 1100 m do Parque das Artes e à 9000 m do Aeroporto Estadual Doutor Leite Lopes.

Há algumas linhas e pontos de ônibus próximos ao local.

Seu ponto positivo é a sua localização, com a proximidade das principais vias de acesso à Região Central de Ribeirão Preto.

Seu ponto negativo é a proximidade com um córrego a céu aberto (Córrego Califórnia).

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.



12 - Avaliação

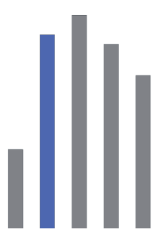
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características dos imóveis em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas nos imóveis em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação aos imóveis em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

13 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado aos imóveis, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza dos imóveis em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, onde foi realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.



14 - Pesquisa

As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída dos imóveis, conforme relação abaixo:

Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1						Data	ago - 2020	
Endereço		Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535								
Bairro		Jardim Califórnia			Cidade	Ribeirão Preto			UF	SP
Fonte		Larraz Imóveis					Telefone	(16) 4141-2228		
Tipo		Apartamento					Status	À venda		
A.C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador		Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente - anos		3
	A.U. - m²	24,00		Suítes	1	Dormitórios		1	Vagas	1
	Valor - R\$	320.000,00					R\$ / m²		13.333,33	
Observações:										



Amostra		2					Data	ago - 2020	
Endereço		Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535							
Bairro		Jardim Califórnia			Cidade	Ribeirão Preto		UF	SP
Fonte		Imobiliária Trade				Telefone	(16) 3102-3800		
Tipo		Apartamento				Status	À venda		
A.C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador		Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente - anos	
	A.U. - m²	27,00		Suítes	-	Dormitórios		1	Vagas
	Valor - R\$	350.000,00				R\$ / m²		12.962,96	
Observações:									



Amostra		3					Data	ago - 2020		
Endereço		Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1.465								
Bairro		Jardim Botânico			Cidade	Ribeirão Preto		UF	SP	
Fonte		Biasotto Imóveis				Telefone	(19) 99105-8913			
Tipo		Apartamento				Status	À venda			
A.C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente - anos		10
	A.U. - m²	29,00		Suítes	1	Dormitórios		1	Vagas	1
	Valor - R\$	360.000,00				R\$ / m²		12.413,79		
Observações:										



Amostra		4					Data	ago - 2020		
Endereço		Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 856								
Bairro		Jardim Botânico		Cidade	Ribeirão Preto			UF	SP	
Fonte		Índice Imóveis				Telefone	(16) 3913-0500			
Tipo		Apartamento				Status	À venda			
A.C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente - anos		6
	A.U. - m²	37,00		Suítes	1	Dormitórios		1	Vagas	1
	Valor - R\$	435.000,00				R\$ / m²		11.756,76		
Observações:										



Amostra		5					Data	ago - 2020		
Endereço		Avenida Maurílio Biagi, 1.577								
Bairro		Ribeirânia			Cidade	Ribeirão Preto		UF	SP	
Fonte		Índice Imóveis				Telefone	(16) 3913-0500			
Tipo		Apartamento				Status	À venda			
A.C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente - anos		15
	A.U. - m²	46,00		Suítes	1	Dormitórios		1	Vagas	1
	Valor - R\$	430.000,00				R\$ / m²		9.347,83		
Observações:										



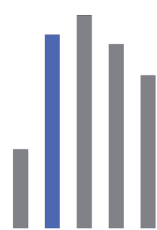
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

15 - Avaliação do Valor dos Imóveis - Método Comparativo Direto

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 15% no valor das ofertas.



Fator Área

Este fator pondera o impacto da área dos imóveis partindo do pressuposto que imóveis maiores têm um preço por metro quadrado menor do que o praticado em imóveis menores situados na mesma região. Corresponde, grosso modo, a um “desconto por volume”.

Fator Idade

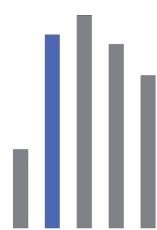
Este fator é utilizado para adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que os imóveis avaliandos, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

Fator Padrão

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão dos imóveis avaliandos.

Fator Local

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra em relação ao endereço dos imóveis avaliandos.



16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR IDADE	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	320.000,00	0,85	272.000,00	24,00	11.333,33	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	10.993,33	10.993,33
2	350.000,00	0,85	297.500,00	27,00	11.018,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11.018,52	11.018,52
3	360.000,00	0,85	306.000,00	29,00	10.551,72	1,02	1,07	1,00	1,10	1,19	12.556,55	12.556,55
4	435.000,00	0,85	369.750,00	37,00	9.993,24	1,04	1,03	1,00	1,10	1,17	11.692,09	11.692,09
5	430.000,00	0,85	365.500,00	46,00	7.945,65	1,07	1,16	1,00	1,00	1,23	9.773,15	9.773,15
Média =											11.206,73	11.206,73

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	14.568,75
Limite Inferior (-30%):	7.844,71
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	11.206,73

SANEAMENTO	
Limite superior:	11.990,03
Limite inferior:	10.423,43
Amplitude do intervalo de confiança:	13,07%
Desvio Padrão:	1.023,93
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	9,14%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	11.206,73

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta resulta em R\$ 11.206,73 / m².

Portanto, o resultado do valor do apartamento nº 105 (paradigma) será:

Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
27,1620	11.206,73	304.397,20	304.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 304.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valo %

IPTU	-	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,67% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
Total 1		0,86% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	4,00% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	2,13% IPCA 12 meses
Custo financeiro	1,83% ao ano
Total 2	0,15% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 1,01% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,74% **R\$ 212.000,00**

17 - Graus de Fundamentação e Precisão

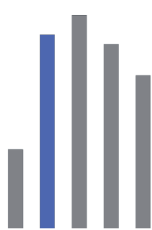
O presente trabalho é classificado com Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados de mercado por tratamentos de fatores para os imóveis.

Intervalo de confiabilidade: 13%

Grau de precisão atingido: Grau III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendencia central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.



Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos 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 analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
Laudo enquadrado no Grau II					11

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

18 - Resumo de Valores

Para o cálculo do valor dos demais apartamentos, adotou-se como base o preço tratado por m² de área construída do apartamento nº 105 (paradigma).

Sendo assim, o resultado do valor dos imóveis será:

Dossiê	Matrícula	Descrição	Área Privativa (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Fator Área	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
15678	178.489	Apartamento nº 105	27,1620	11.206,73	1,00	304.000,00	212.000,00
15680	178.600	Apartamento nº 521	27,1620	11.206,73	1,00	304.000,00	212.000,00
15681	178.628	Apartamento nº 701	29,8990	11.206,73	0,98	327.000,00	228.000,00
15682	178.602	Apartamento nº 523	45,5732	11.206,73	0,94	479.000,00	334.000,00
15683	178.632	Apartamento nº 705	27,1620	11.206,73	1,00	304.000,00	212.000,00
15684	178.508	Apartamento nº 201	29,8990	11.206,73	0,98	327.000,00	228.000,00
15685	178.511	Apartamento nº 204	27,1620	11.206,73	1,00	304.000,00	212.000,00
15686	178.634	Apartamento nº 707	25,4768	11.206,73	1,02	290.000,00	202.000,00
15688	178.605	Apartamento nº 602	29,8990	11.206,73	0,98	327.000,00	228.000,00
15690	178.576	Apartamento nº 421	27,1620	11.206,73	1,00	304.000,00	212.000,00
15691	178.637	Apartamento nº 710	25,4768	11.206,73	1,02	290.000,00	202.000,00
15692	178.581	Apartamento nº 502	29,8990	11.206,73	0,98	327.000,00	228.000,00
15693	178.616	Apartamento nº 613	25,6970	11.206,73	1,01	292.000,00	204.000,00
15694	178.624	Apartamento nº 621	27,1620	11.206,73	1,00	304.000,00	212.000,00
15695	178.626	Apartamento nº 623	45,5732	11.206,73	0,94	479.000,00	334.000,00
15696	178.592	Apartamento nº 513	25,6970	11.206,73	1,01	292.000,00	204.000,00
15697	178.640	Apartamento nº 713	25,6970	11.206,73	1,01	292.000,00	204.000,00
15698	178.650	Apartamento nº 723	45,5732	11.206,73	0,94	479.000,00	334.000,00
Total						6.025.000,00	4.202.000,00

19 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	13.333,33	13.592,15	258,82	2%
2	12.962,96	13.184,39	221,43	2%
3	12.413,79	11.079,32	1.334,48	-11%
4	11.756,76	11.268,71	488,05	-4%
5	9.347,83	10.719,01	1.371,19	15%
Média de Resíduos Relativos				7%

Gráfico - Resíduos Relativos

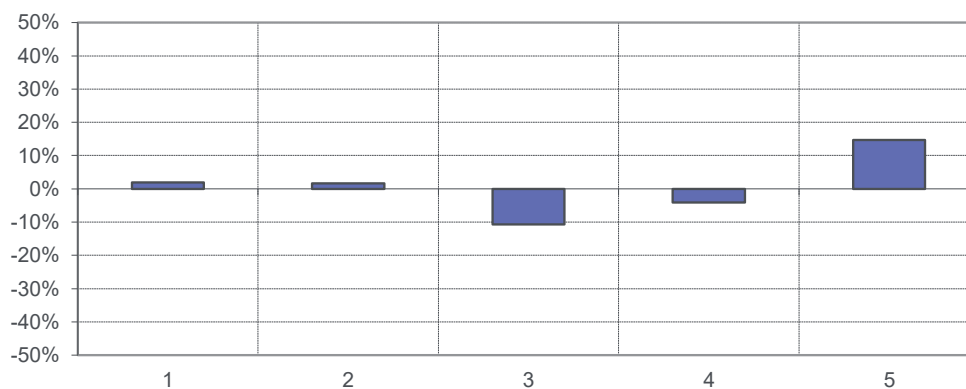
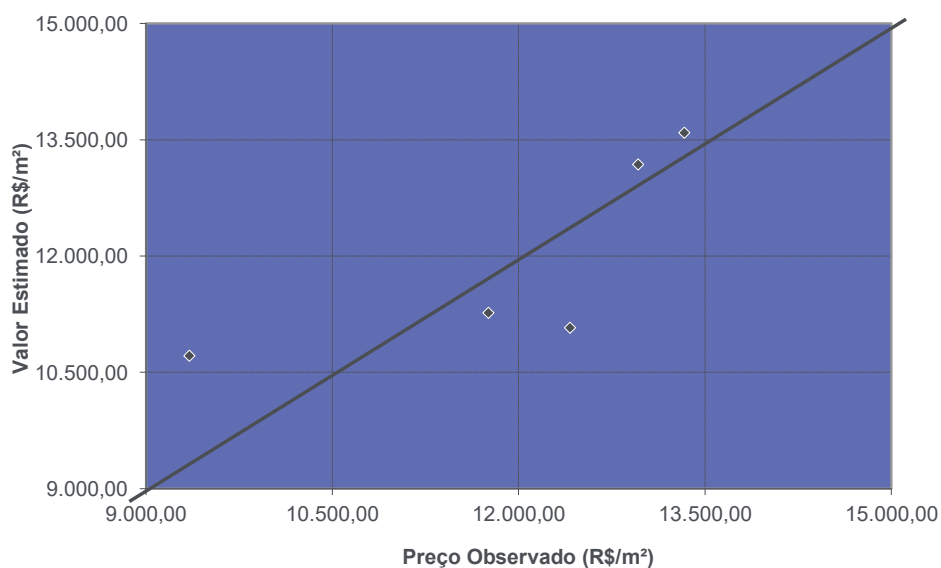


Gráfico - Predição do Modelo



20 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas dos imóveis e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se inserem os imóveis, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 19 de agosto de 2020.

O **valor de mercado** dos imóveis por nós avaliados na data-base é de:

R\$ 6.025.000,00 (Seis milhões e vinte e cinco mil reais).

O **valor de liquidação forçada** dos imóveis por nós avaliados na-data base é de:

R\$ 4.202.000,00 (Quatro milhões duzentos e dois mil reais).

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Atenciosamente,

Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial

