

Interessado:	CEDIRP - Central de Diagnóstico Ribeirão Preto LTDA	CPF/CNPJ:	49235740/0001-04
End. Imóvel:	Avenida Nove de Julho, 1682		
Cidade/UF:	Ribeirão Preto/SP	IPTU:	3575

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
- 1.2 - De 5,01 a 12,00m
- 1.3 - De 12,01 a 20,00m
- 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
	100
X	120*
	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
- 2.2 - De 25,01 a 30,00m
- 2.3 - De 30,01 a 60,00m
- 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
	100
	110
	120
X	130*

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
- 3.2 - De 250,01 a 300m²
- 3.3 - De 300,01 a 2000m²
- 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100
	110
X	120*
	130

M² real existente de terreno **1083.60**

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
- 4.2 - De esquina.
- 4.3 - Com duas esquinas.
- 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
- 5.2 - Em aclive
- 5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho
- 6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
- 6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100
X	120*

7 - VALOR DO M ² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 3.752,28
8 área construída	884.43 m ²
8.1 Idade aparente	14 ano(s)
9 Estado de conservação e uso	bom
10 Padrão de construção existente	Médio

Salão comercial conforme roteiro fotográfico.

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR TERRENO

O imóvel Avaliando corresponde a 100 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (690 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 3.752,28/m². Considerando que este imóvel possui 1083.60 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 4.065.973,32.

FATOR CONSTRUÇÃO

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no mês 02/2025, informa que a média de custo de construção no padrão informado (médio) deste imóvel é de R\$ 3.139,87/m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 110.00 m² de construção corresponde a aproximadamente R\$ 2.431.609,52. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke (-7,98% 14a coluna A), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 2.237.567,08.

FATOR CONSTRUÇÃO DE COBERTURA EM ESTRUTURA METÁLICA

Custo de reposição conforme pesquisa de materiais e mão de obra em empresas locais, informam que a média de custo de construção no padrão informado (estrutura metálica com telha eternit) deste imóvel é de R\$ 297,54/m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 110.00 m² de construção corresponde a aproximadamente R\$ 32.729,40. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke (6,72% = 12 anos em bom estado), concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 30.529,98. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

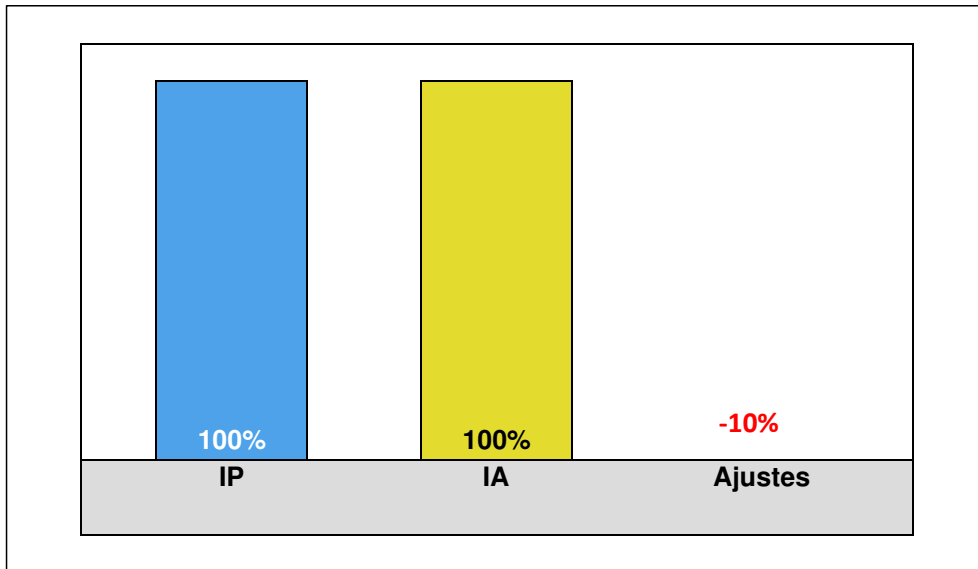
Fator Terreno: R\$ 4.065.973,32 + Fator construção ajustada: R\$ 2.237.567,08 + Fator construção ajustada de cobertura em estrutura metálica: R\$ 30.529,98 = Valor global: R\$ 6.334.070,38

RESULTADO TÉCNICO

Variável até +5% = R\$ 6.650.773,90

Valor médio encontrado R\$ 6.334.070,38

Variável até -5% = R\$ 6.017.366,87



Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	-10%	R\$ 5.700.663,35

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<input type="radio"/> Segurança - bom nível <input type="radio"/> Documentação sem restrição <input type="radio"/> Serviços e comércio próximos <input type="radio"/> Topografia do imóvel <input type="radio"/> Bom acesso e circulação viária <input type="radio"/> Construção superior a publicada na PINI <input type="radio"/> Mais procura que ofertas <input type="radio"/> Facilidade de transporte público <input type="radio"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado <input type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> área de lazer / churrasqueira <input type="radio"/> Outros	<input type="radio"/> Segurança <input type="radio"/> Documentação com restrição <input type="radio"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui <input type="radio"/> Topografia <input type="radio"/> Acesso e circulação viária prejudicado <input type="radio"/> Construção inferior a publicada na PINI <input type="radio"/> Mais oferta que procura <input type="radio"/> Transporte público deficiente <input type="radio"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado <input type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> Vizinhança <input type="radio"/> Odor de esgoto <input checked="" type="radio"/> Outros

RAZÕES: O imóvel em questão possui uma construção/edificação compartilhada com o imóvel vizinho de nº 1656 localizado no mesmo logradouro. Neste caso, se este imóvel for vendido separadamente com esta construção/edificação compartilhada, este imóvel perderá valor de venda devido a adaptações necessárias para individualiza-lo do imóvel do qual é hoje compartilhado estruturalmente.

Caso o imóvel seja vendido nas condições atuais, continuando sua estrutura compartilhada com o imóvel vizinho, o valor tecnicamente encontrado na página 1 deste trabalho seria o valor correto a se aplicar neste caso.

OBS: Como a idade da construção da edificação principal tem ente 11 a 16 anos, foi considerado a média de 14 anos para efeito de depreciação.

Para locação na condição de compartilhamento atual, o percentual aplicado de locação será o valor real sem ajustes de valores, que consta na página 1 deste trabalho.



FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Edificação nos fundos do imóvel



FOTO 3: Acesso para veículos



FOTO 4: Edificação estrutura metálica



FOTO 5: Padrão e estado de conservação interno



FOTO 6: Vista por cima do telhado

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição substanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Variável até +5% = R\$ 5.985.696,51

Valor médio encontrado R\$ 5.700.663,35

Variável até -5% = R\$ 5.415.630,18

Ribeirão Preto / SP, 30 de Abril de 2025

Raphael Bernabei de Figueiredo – CRECI: 102608 / CNAI:6829



Perícia de Imóvel
CNPJ: 29.551.373/0001-32

Raphael Bernabei de Figueiredo
Rua Florêncio de Azeu, 687 – sala 2 / Centro
Ribeirão Preto/SP – CEP 14015-060
(16) 988041980 raphab@hotmail.com

Laudo de Avaliação Imobiliária

Lei 6.530.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

30/04/25 - 22198718863 - IND

Interessado:	CEDIRP - Central de Diagnóstico Ribeirão Preto LTDA	CPF/CNPJ:	49235740/0001-04
End. Imóvel:	Avenida Nove de Julho, 1682		
Cidade/UF:	Ribeirão Preto/SP	IPTU:	3575

QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,50%	0,60%.	0,55%.
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,40%	0,50%.	0,45%.
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,30%	0,40%.	0,35%.
Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,40%	0,50%.	0,45%.
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,60%.	0,55%.
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,70%.	0,65%.

+5% (Máximo): R\$39.904,64

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$38.004,42

-5% (Mínimo): R\$36.104,20

Nota: Há situações pontuais e atípicas no mercado de imóveis que apresentam enquadramentos diferentes. Neste caso, o enquadramento é o reflexo do mercado atual na cidade de Ribeirão Preto-SP de acordo com pesquisas e experiências que o profissional que executou este trabalho tem diante do mercado, podendo haver variações em situações atípicas e específicas de mercado e interesses inerentes.

Ribeirão Preto / SP, 30 de Abril de 2025

Raphael Bernabei de Figueiredo – CRECI: 102608 / CNAI: 6829



SP

SIGLAS:

CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)

CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários)