

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO-SP

Processo: 0030194 - 66.2013.8.26.0506

Ação: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais.

Requerente: CONDOMNIO RESIDENCIAL VILLAS DI MÔNACO

Requerido: LUIZ CARLOS MORINGOLO E OUTRO

Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel residencial.

Vistoria realizada no dia 15 de setembro de 2021, às 15:00 horas.

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	03
2. VISTORIA	03
2.1. Localização	03
2.2. Características da região	06
2.3. Características do imóvel	06
<u>2.3.1. Edificação característica do imóvel</u>	07
2.4. Área Construída	07
2.5. Estado de Conservação	08
2.6. Classificação da Construção	10
3. AVALIAÇÃO	11
3.1. Metodologia e Critérios adotados	11
3.2. Determinação do Valor do Imóvel	12
<u>3.2.1. Valor unitário médio</u>	12
3.3. Valor da Total do Imóvel (Vimóvel)	13
3.4. Diagnóstico de Mercado	13
3.5 Especificação da Avaliação	13
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	14

José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

5. CONCLUSÃO	19
ENCERRAMENTO	20
ANEXOS Anexo 1: Listagem do Imóvel – Documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Anexo 2: Elementos Comparativos / Tabela de Homogeneização Anexo 3: Certidão de Valor Venal	

1. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do imóvel residencial tipo casa.

O objeto da avaliação é o imóvel da Matrícula 133.401 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, documento anexado aos autos. E cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto nº: 260.462. Situado na Rua Paschoal Santa Maria, nº 535, Condomínio Residencial Villas Di Mônaco. Casa 211, no Bairro Residencial das Américas, Ribeirão Preto – SP.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 15 de setembro de 2021, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico. As partes não compareceram e nem fizeram-se representadas. O porteiro do condomínio Sr. Márcio Soares da Silva entrou em contato com a requerida e moradora Mirian a qual não autorizou a entrada no imóvel avaliando, assim esse signatário teve acesso somente as áreas comuns do condomínio na presença da Sra. Eunice Aparecida Ribeiro, funcionária do condomínio (serviços gerais).

O presente laudo foi elaborado de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2001 Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais; ABNT NBR 14653-2: 2011 Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, em especial seu item 8.2.1.4.2; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações, aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

VISTORIA

2.1. Localização

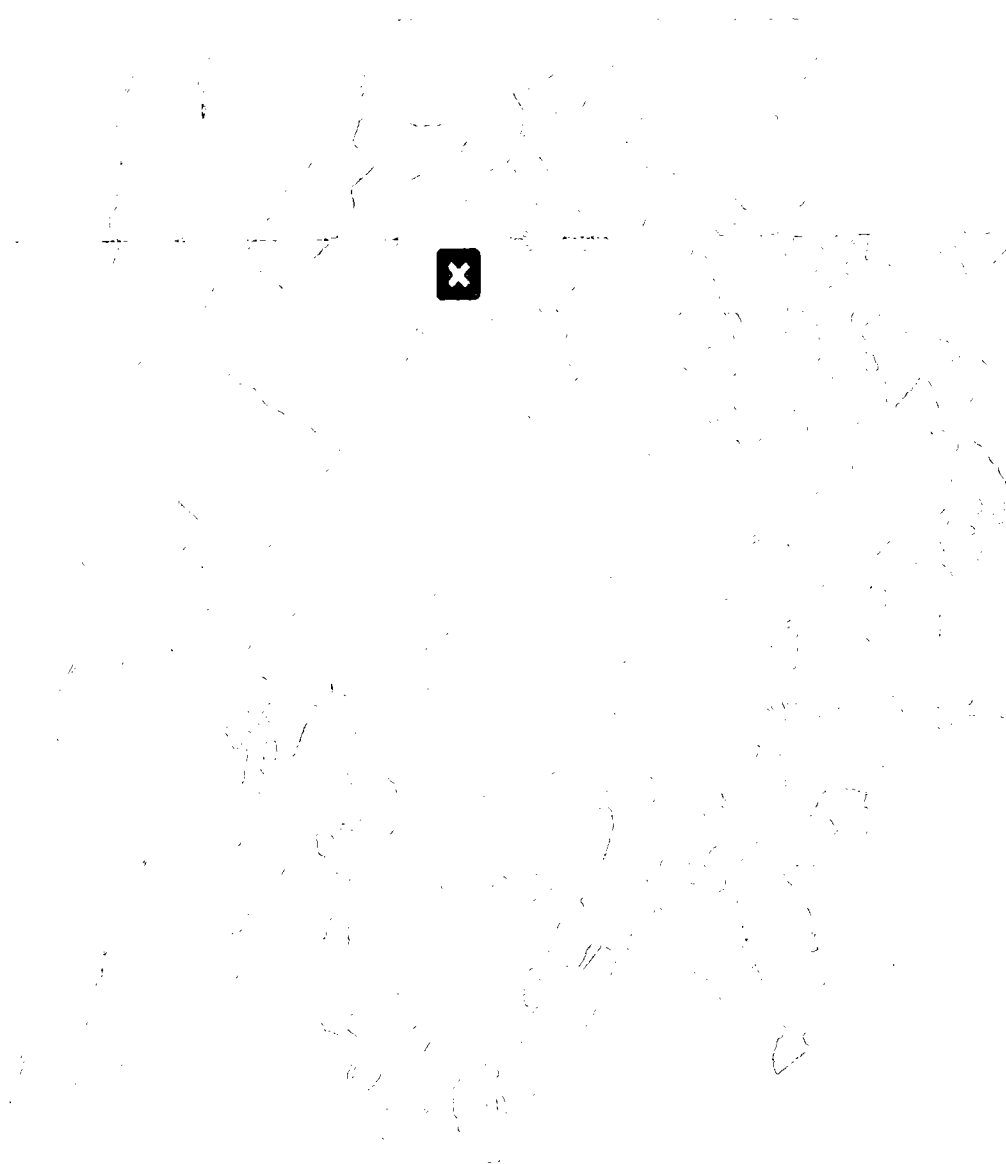
O imóvel situa-se na Rua Paschoal Santa Maria, nº 535, Condomínio Residencial Villas Di Mônaco, Casa 211, no Bairro Residencial das Américas, Ribeirão Preto, estado de São Paulo.

O imóvel encontra-se inscrito junto a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sob o nº 260.462.

Mapas e Imagens de Localização

(<http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/geoprocessamento>, acesso em outubro de 2021)

Imagem 1: Mapa da cidade de Ribeirão Preto. Destaque para a localização do imóvel.



O imóvel situa-se na região norte de Ribeirão Preto, fazendo frente para rua Paschoal Santa Maria.

per

José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

Imagem 2: Localização da quadra do imóvel.

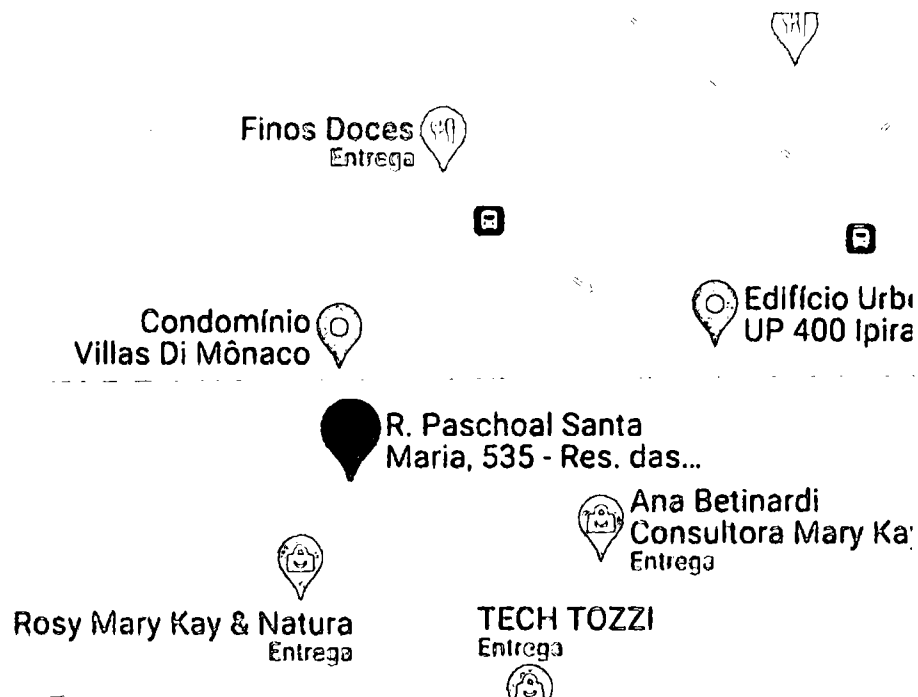
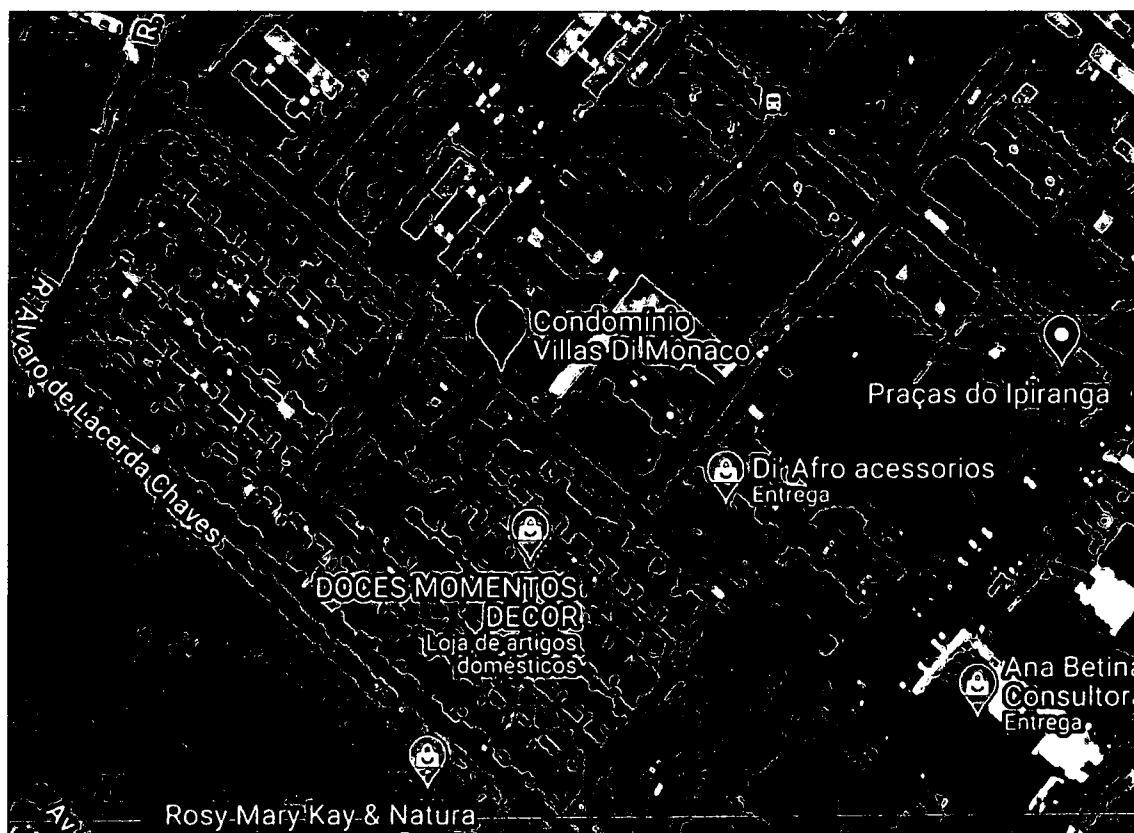


Imagem 3: Imagem por satélite.



Handwritten signature/initials

José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

2.2. Características da Região

O imóvel avaliando encontra-se na zona norte (N-3) de Ribeirão Preto, 3 km da Rodovia Alexandre Balbo, de importância viária, uma vez que faz parte do conjunto de estradas do Anel viário da cidade e 8 km da Rodovia Anhanguera, uma das rodovias mais importantes do Brasil, que liga a cidade de São Paulo com a região Norte do estado e suas principais cidades industriais e a uma das mais produtivas áreas agrícolas.

O entorno do imóvel avaliado é de uso residencial, com edifícios multifamiliares, apresentando algumas edificações de uso comercial, como: supermercados, posto de gasolina, igrejas, escolas, farmácias, restaurantes e padarias.

Apresenta os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água esgoto, telefonia, TV a cabo, iluminação pública, pavimentação, guia e sarjetas, coleta de lixo, transporte público próximo através de rede de ônibus.

2.3. Características do Imóvel

Segundo Matrícula nº 133401 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP o imóvel possui a seguinte descrição:

MATRÍCULA 133.401	FICHA 01	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
----------------------	-------------	---

IMÓVEL: A unidade autônoma residencial, denominada casa 211, localizada no Condomínio Residencial Villas di Mônaco II, situado nesta cidade, na Rua Paschoal Santa Maria, nº 535, com frente para a via de circulação interna denominada Via 2, possui a área privativa de construção de 48,34 metros quadrados, dentro de uma área privativa de terreno de 110,70 metros quadrados, que assim se descreve: com frente para a Via 2, medindo 9,00m de frente, 12,30m do lado direito de quem olha da frente para os fundos confrontando com a Unidade 210; 12,30m do lado esquerdo de quem olha da frente para os fundos confrontando com a Unidade 212; e 9,00m de fundos, onde confronta com a Unidade 222, cabendo-lhe uma área de uso comum de 76,382 metros quadrados, perfazendo a área total de 187,082 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 1,4105% do terreno e das coisas de uso comum. **PROPRIETÁRIOS:** Luiz Carlos Maringolo, RG nº 15.152.596-1-SP, CPF nº 059.042.658/32, vendedor e sua mulher Miriam Sueli Carvalho Maringolo, RG nº 18.294.475-X-SP, CPF nº 056.756.238/12, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens (casamento realizado em 31/05/1986), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Camaragibe, nº 565. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.4/130.173, feito em 05 de novembro de 2008, e instituição de condomínio registrada sob nº R.42/130.173, feita em 19 de agosto de 2009. Ribeirão Preto, 19 de agosto de 2009. O Escrevente Autorizado: (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 296.813.

De acordo com a Matrícula acima descrita a unidade autônoma residencial, denominada casa 211, localizada no Condomínio Residencial Villas de Mônaco II, situado nesta cidade, na Rua Paschoal Santa Maria nº 535, com frente para a via de circulação interna denominada Via 2, possui a área privativa de construção de 48,34 metros quadrados, dentro de uma área privativa de terreno de 110,70 metros quadrados, que assim se descreve: com frente para Via 2, medindo 9,00m de frente, 12,30m do lado direito de quem olha da frente para os fundos confrontando com a Unidade 210; 12,30m do lado esquerdo de quem olha da frente para os fundos confrontando com a Unidade 212; e 9,00m de fundos, onde confronta com a Unidade 222, cabendo-lhe uma área de uso comum de 76,382 metros quadrados, perfazendo a área total de 187,082 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,4105% do terreno e das coisas de uso comum.

2.3.1. Edificação característica do imóvel

O Condomínio Residencial Villas Di Mônaco, onde se insere o imóvel em estudo é do tipo residencial (conjunto de casas térreas), erigido em terreno de formato retangular. O condomínio é formado por setenta casas, com área de lazer composta por playground, quadra esportiva e salão de festas. Dotado de portaria 24 horas com acesso por portão social e dois portões para veículos, um para morador e o outro para visitantes.

O imóvel avaliado é uma casa térrea, localizada de frente para a via dois de circulação interna, composto por uma sala, uma cozinha, área de serviços, dois quartos, um banheiro social e garagem descoberta para dois veículos.

O imóvel foi edificado em estrutura convencional de concreto armado, com vedação em alvenaria de tijolos, laje e cobertura com telha de barro sob estrutura de madeira.

2.4. Área construída (Útil)

Segundo cadastro da Prefeitura de Ribeirão Preto nº 260.462, o imóvel tem 48.34 m² de área construída. *Anexo 1 "Listagem do Imóvel – Documento fornecido pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto".*

2.5. Estado de Conservação

Como esse signatário não teve acesso ao interior do imóvel fica prejudicada a constatação do real estado da conservação. Foi considerado o estado da fachada do imóvel e informações de possíveis reformas no imóvel.

Constatou-se que o imóvel se encontra necessitando de reparos importantes em estado de conservação regular, tendo sido verificada anomalias nas paredes, paredes com trincas, pintura desgastada. Conforme informado o imóvel não passou por reformas nos últimos anos.

O imóvel possui idade estimada de 12 (doze) anos e a vida útil remanescente é de 58 anos.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo parâmetros constantes na Cartilha de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2017, Quadro 1 “Estado de Conservação (Ec)” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, da seguinte forma:

Construção: “Necessitando de reparos de simples a importantes”, item F. Conforme segue no quadro 1:

Quadro 1: Estado de Conservação - Ec

Referência	Estado de Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telas da cobertura.

O cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc, será dado pelo citado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” - 2002, considerando a tabela “Vida útil e valor Referencial “R”:

José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
1- Residencial	1.2 - Casa	1.2.3 - Econômico	70	20
		1.2.4 - Simples	70	20
		1.2.5 - Médio	70	20
		1.2.6 - Superior	70	20
		1.2.7 - Fino	60	20
		1.2.8 - Luxo	60	20

- Imóvel classe Residencial, Grupo Casa.
- Padrão 1.2.4 – Padrão Simples
- Vida referencial (Ir): 70 anos
- Valor residual (R): 20%
- Idade aparente (Ie): 12 anos
- Estado de conservação: "Necessitando de reparos de simples a importantes", item F.

Para o cálculo das depreciações da edificação será utilizado o Método de Ross-Heideck, segundo a tabela 2, com valores tabulados para o coeficiente K:

Tabela 2: Coeficiente de Ross-Heideck

Idade em % da vida referência	Estado de Conservação Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218

O coeficiente K selecionado será o de 16% no Estado de conservação F. Portanto **K = 0,606**.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K (1 - R), \text{ sendo:}$$

Foc: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

R: coeficiente residual correspondente ao padrão da construção, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme tabela 1 (1.2.4 - Padrão Simples) = 0,20.

K: coeficiente de Ross-Heideck = 0,606 (I% = 12/70 = 0,1714 ou 17% - item F "Necessitando de reparos de simples a importantes").

$$Foc = 0,20 + 0,606 (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,684$$

Considerando as idades aparentes e os estados de conservação dos imóveis pesquisados equivalentes ao imóvel avaliando, será adotado a homogeneidade pelo $F_{conservação} = F_{amostra} / F_{avaliando}$.

2.6. Classificação da Construção

De acordo com o estudo acima citado e com as características construtivas verificadas em vistoria, a construção será enquadrada de acordo com a tabela 3: Tabela de Coeficientes – base R8N, do IBAPE – SP.

Tabela 3: Tabela de Coeficientes – base R8N

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200

Classe 1 / Residencial, Grupo 1.2 / Casa, Padrão 1.2.4 Padrão Simples

Intervalo de valor Médio = 1,056. Em seu valor médio (Padrão Construtivo = $1,056 \times R8N^{(*)}$).

3. AVALIAÇÃO

3.1. Metodologia e Critérios adotados

De acordo com a “Norma ABNT NBR 14653-1: 2011”. Avaliação de Bens.

Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento de valor.

Para a determinação do valor do imóvel especificamente, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual o valor unitário do imóvel avaliando será resultante da sua comparação com elementos análogos em oferta ou transacionados para a data em estudo e na mesma região geoeconômica, através de fatores de ajustes valorizantes ou desvalorizantes aos valores de origem (valor ofertado), fatores estudados e recomendados na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011” e demais estudos da Engenharia de Avaliações.

A aplicação do Método será através de técnica de **Tratamento por Fatores**, a partir de cálculos estatísticos para Engenharia de Avaliações apresentados nos anexos (*Anexo 2: Elementos Comparativos / Tabela de Homogeneização*).

Tanto para os elementos comparativos como para o imóvel avaliando, na determinação dos valores das construções, serão adotados os parâmetros recomendados pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos: 2002” do IBAPE/SP, atualizado em 2007 (Em processo atual de revisão).

Através de pesquisa efetuada na região em estudo, juntada nos anexos desse Laudo (*Anexo 2: Elementos Comparativos / Tabela de Homogeneização*) o signatário coletou dados de imóveis em oferta de venda na mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel avaliando.

3.2. Determinação do Valor do imóvel

3.2.1. Valor unitário médio

Foi considerada a região avalianda como pertencente ao Grupo II, Zona de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (Tabela 1 da Norma IBAPE/SP), 4ª zona: "Prédios de apartamentos de padrão popular".

Foram estudadas as seguintes variáveis:

No cálculo do valor unitário médio padrão da casa, com 5 elementos comparativos, conforme apresentado no anexo 2 (*Anexo 2: Elementos Comparativos e Tabela de Homogeneização*), foram estudadas as seguintes variáveis:

i Oferta (Fo): Desconto de 10% sobre o preço original ofertado, relativo à elasticidade na negociação.

ii Conservação (Fconser): Considerando as idades aparentes e os estados de conservação dos imóveis pesquisados equivalentes ao imóvel avaliando, será adotado a homogeneidade pelo $F_{conservação} = F_{amostra} / F_{avaliando}$.

iii Acessibilidade (Faccessi): Foi considerado a situação paradigma excelente, uma vez que os imóveis estão numa ótima localização, sendo acessados por guias asfaltadas e com todas as bem feitorias. Desta maneira foi utilizado para este fator $F_{accessi} = 1,00$.

iv Transposição (Ftr): Conforme fatores estabelecidos na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos: 2011", do IBAPE/SP.

Logo que todos as amostras estarem no mesmo índice fiscal será utilizado para $F_{tr} = 1,00$.

Pela técnica de Tratamento por Fatores, conforme apresentado em anexo (*Anexo 2: Tabela de Homogeneização*), o Valor Unitário Imóvel médio padrão da casa (V_{ui}) resultou em R\$ 3.184,54/m², para outubro de 2021, Desvio Padrão da amostra de R\$200,91/m² e Coeficiente de Variação de 6%.

$$V_{ui} = \text{R\$ } 3.184,54/\text{m}^2$$

3.3. Valor Total do Imóvel (Vimóvel)

Considerando que o imóvel avaliando tem área útil de 48,34 m² o valor unitário (Vui) calculado é de: R\$ 3.184,54, temos:

$$Vt = \text{área} \times R\$/m^2$$

$$Vt = 48,34 \times R\$ 3.184,54$$

$$Vt = R\$ 153.940,66$$

$$\text{Vimóvel} = R\$ 153.940,66$$

Portanto será adotado o **Vimóvel de R\$ 155.000,00** (cento e cinquenta e cinco mil reais, para outubro de 2021).

3.4 Diagnóstico de Mercado

Apesar da lenta melhora da atual economia brasileira, a tendência da conjuntura do mercado imobiliário é positiva, indicando retorno, embora lento, da liquidez de mercado de venda de imóveis. Considerando o estado regular de conservação da edificação, a falta de garagem coberta e a grande oferta de imóveis novos na região conclui-se que o imóvel avaliado possui liquidez média baixa.

3.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho. (...)

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

Portanto, aplicando as tabelas 3 e 4 da referida Norma do IBAPE-SP, a avaliação do Imóvel se enquadra no Grau de Fundamentação e Precisão I.

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imagem 1: Vista da testada do Condomínio pela Rua Paschoal Santa Maria, ao fundo entrada portão social e portaria.



Imagem 2: Vista da Rua Paschoal Santa Maria, estando o condomínio a direita da imagem.



per

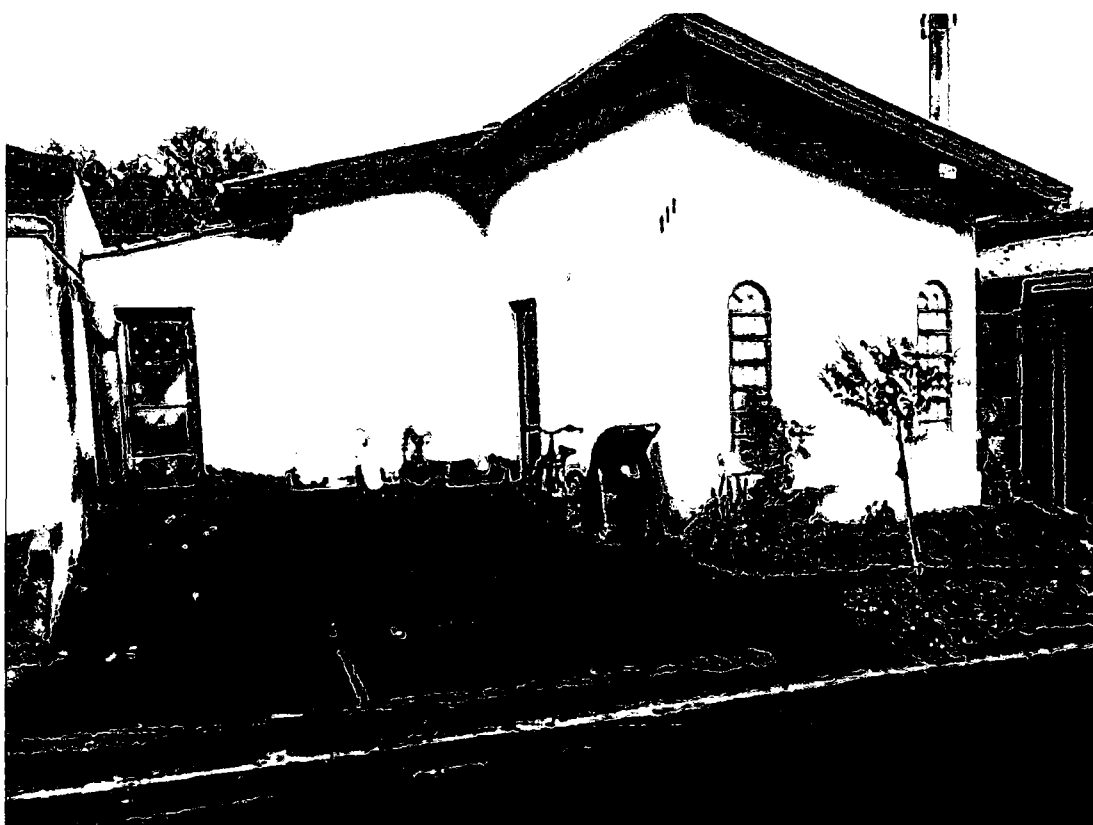
José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

Imagem 3: Vista da Rua Paschoal Santa Maria em direção à Rua Padre Bento Dias Pacheco, estando o condomínio a esquerda da imagem.



Imagem 6: Vista da testada do imóvel.

*per*

José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

Imagem 7: Outra imagem do imóvel.



Imagem 8: Vista da via 2 circulação interna, lado direito da foto o imóvel.



per

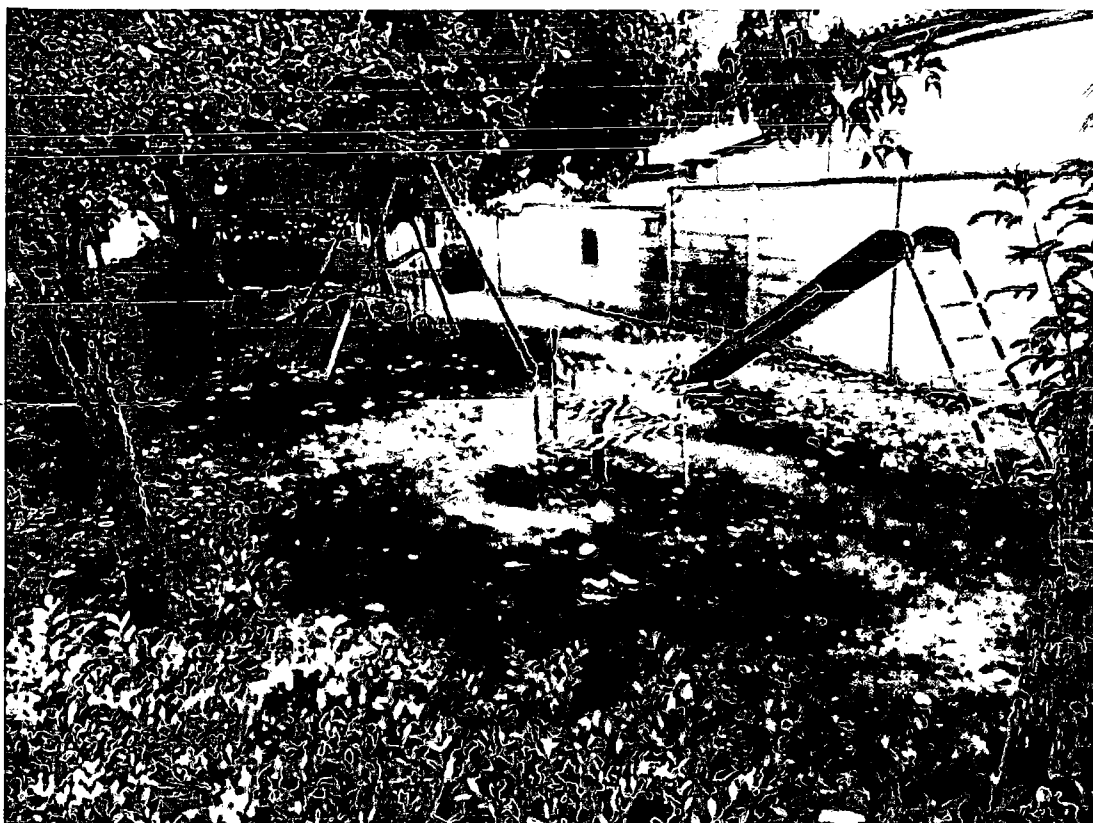
Imagem 9: Vista do salão de festa do condomínio



Imagem 10: Vista da quadra esportiva.



Imagem 11: Vista do playground



peu

José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

5. CONCLUSÃO

O signatário conclui que o valor de mercado do imóvel situado na Rua Paschoal Santa Maria, nº 535, no Condomínio Residencial Villas Di Mônaco, Casa 211, no Bairro Residencial das Américas, Ribeirão Preto – SP, do requerido LUIZ CARLOS MORINGOLO E OUTRO, pelo valor de:

RS 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais, para outubro de 2021).

Cabe destacar que de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, valor de mercado é a:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

José Antonio Pelagio Tonetto

Arquiteto e Urbanista - CAU: A70137-8

ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente Laudo que possui 20 (vinte) folhas, impressas nos anversos e numeradas, todas rubricadas, com exceção desta que irá assinada e 03 (três) anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição deste juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Ribeirão Preto, 06 outubro de 2021.


José Antonio Pelagio Tonetto
Arquiteto e Urbanista
CAU: A70137-8

Anexo 1

Listagem do Imóvel – Documento fornecido pela Prefeitura Municipal de
Ribeirão Preto.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - SP
Secretaria Municipal da Fazenda
IMÓVEL - LISTAGEM

Exercício: 2022
Imóvel: 260462
Situação: A ATIVO -
Isenção: 1 NO NORMAL
Código DAERP: 1111111
Matricula: 0133401
Inscrição Municipal: 412.33.25.0211.00.000.03
Ocupação: P PREDIAL
Limite: 0000
Processo Inclusão: 394929/2008
Cartorio: I
Data: 19/08/2009

Princ. Propr.: 1
Compromissário: (E OUTROS PROPRIETARIOS)

Condomínio: 2179 VILLA DI MONACO
Logradouro: RUA PASCHOAL SANTA MARIA
Bloco: Apartamento:
Complemento: UNIDADE 211
Quadra: S/N Lote: S/N
Loteamento: CON VILLAS DI MONACO
Setor: N-3
Nro: 000535
Sala:
CEP: 14060-676

Endereço de Entrega:

Logradouro:
Complemento:
Bairro:
Cidade:
Nro
CEP:
UF:

Características do Imóvel:

SITUACAO:	4 INTERNO	FORMA:	2 IRREGULAR
BENFEITORIA:	4 MURO/PASSEIO	TOPOGRAFIA:	1 PLANA
PEDOLOGIA:	1 NORMAL	USO DO TERRENO:	5 EDIFICACAO
POÇO:	2 NAO	CODIGO DESCONTO:	0 NENHUM
CATEG.PROPRIET.:	1 PARTICULAR	COD.DESVALORIZ.:	N NAO TEM
LOC. GEOGRAFICA:	1 PER. URBANO	DESTINACAO:	
I. R. AMBIENTAL:	V RC-AT	IRA OBS-01:	

Terreno
Área: 187,30 m2
Área Ocupada: 48,34 m2
Testada Principal: 2,57 m
Testada 3: 2,76 m
Confrontantes: IE
99999
Zona Valorização: 0000
Profundidade: 0,00
Testada 2: 0,75 m
Testada 4:
Face: 01
Face: 00

Valor Venal Determinado: Territorial: Predial:

Características da construção: Uso: 01 Pav. 01 Qtd.Edif. 01 Caixa D'agua: 1
Edificação Principal 48,34 m2 Ano: 2009 Tipo: 01 Padrão: 03 Conserv.: 1

Anexo 2

Elementos Comparativos / Tabela de Homogeneização

ELEMENTOS COMPARATIVOS							
itens	Elementos Comparativos	Valor Oferta	Área Útil	Dormit órios	Negocio.	Conservação	Fonte de informações
1	Rua Paschoal Santa Maria, 535 Cond. Residencial Villas Di Mônaco	R\$ 260.000,00	90,00m ²	3	Oferta	Necessitando de reparos simples	Imobiliária Sônia e Ramalho Contato: André (16) 4009 7171 Cod. Anúncio 17992
2	Rua Paschoal Santa Maria, 535 Cond. Residencial Villas Di Mônaco	R\$ 200.000,00	60,00 m ²	2	Oferta	Necessitando de reparos simples	Imobiliária Rosa e Rangel Contato: Gustavo (16) 98208 9477 Cod Anúncio 1812C
3	Rua Paschoal Santa Maria, 535 Cond. Residencial Villas Di Mônaco	R\$ 190.000,00	65,00 m ²	2	Oferta	Necessitando de reparos simples	Imobiliária Polo Imóveis RP Contato: Paulo (16) 99144 5075 Cod Anúncio CA0098
4	Rua Paschoal Santa Maria, 535 Cond. Residencial Villas Di Mônaco	R\$ 170.500,00	58.00 m ²	2	Oferta	Necessitando de reparos simples	Imobiliária Connectt Imóveis Contato: Osni (16) 99267 7373 Cod Anúncio CA0090
5	Rua Paschoal Santa Maria, 535 Cond. Residencial Villas Di Mônaco	R\$190.000,00	60.00 m ²	2	Oferta	Necessitando de reparos simples	Imobiliária Andrade e Menezes Contato: Fabrício (16) 36356858 Cod Anúncio CA0289

Elementos Comparativos	Valor Oferta	Área	Índice fiscal	Fator oferta (Fo)	Fator Conservação (Fconserv)	Fator Acessibilidade (Facessi)	Fator Transposição (Ftr)	Valor Unitário Final (m²)
1	R\$ 260.000,00	90.00m²	R\$ 504,17	0,90	1,16	1,00	1,00	R\$ 3.016,00
2	R\$ 200.000,00	60.00 m²	R\$ 504,17	0,90	1,16	1,00	1,00	R\$ 3.480,00
3	R\$ 190.000,00	65.00m²	R\$ 504,17	0,90	1,16	1,00	1,00	R\$ 3.051,69
4	R\$ 170.500,00	58.00m²	R\$ 504,17	0,90	1,16	1,00	1,00	R\$ 3.069,00
5	R\$ 190.000,00	60.00m²	R\$ 504,17	0,90	1,16	1,00	1,00	R\$ 3.306,00

	MÉDIA ARITMÉTICA (Ma)	R\$ 3.184,54
Desvio Padrão 200,91	Lim. Sup. R\$ 3.338,55	Max+30% R\$4.139,90
Coef. Variância 6%	Lim. Inf. R\$ 3.030,52	Min-30% R\$2.229,17

Avaliando		48.34m²	R\$ 504,17	-	1,00	1,00	1,00	Vt = R\$153.940,66
-----------	--	---------	------------	---	------	------	------	---------------------------

Anexo 3

Certidão de Valor Venal

**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO****Secretaria da Fazenda****CERTIDÃO DE VALOR VENAL**

Nro.: 3.686/2.021

fls. 279

Certifica, atendendo à requerimento de parte interessada, que através dos dados existentes no Cadastro Técnico Municipal, determinou-se o Valor Venal abaixo.

Cadastro..... 260.462 Exercício: 2021 Protocolo: 9999

Proprietário... LUIZ CARLOS MARINGOLO

Compromissário:

Localização: RUA PASCHOAL SANTA MARIA

Nro.: 535

Complemento: UNIDADE 211

Quadra S/N

Bloco.... Apto

Sala:

Loteamento: CON VILLAS DI MONACO

Lote(s): S/N

	Áreas	Qdra/Tipo/Cat.	Valor Venal
Terreno.....	187,30	412 33 25 03	103.872,83
Principal.....	48,34	1 3	21.281,68
Secundária I			
Secundária II			
Secundária III			
Secundária IV			
Secundária VI			
Complementar			
De Lazer			

Valor Venal do Imóvel.....

125.154,51

Débito(s).... Há débito(s) conforme extrato anexo.

Obs. Esta certidão não elide o direito da Fazenda Municipal de exigir, a qualquer tempo, os créditos tributários que por ventura venham ser apurados.

Somente terá validade, com chancela da Prefeitura Municipal, por cento e oitenta dias.

Isento de emolumentos, conf. decr.367/88

O referido é verdade, Ribeirão Preto, 01 de Outubro de 2021

Emissor: ICPLACIT

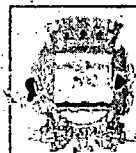
ISABELLE C. PLACITELI

Atendente

Secretaria Municipal da Fazenda

Poupatempo Ribeirão Preto

01/10/2021

**Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto****Secretaria da Fazenda**

Extrato Simplificado

268
fls. 280Página: - 02
Dt. emissão: 01/10/2021
Hora: 14:52:44

IMÓVEL:260462
Proprietário : LUIZ CARLOS MARINGOLO
Endereço : RUA PASCHOAL SANTA MARIA 535 UNIDADE 211
Quadra: S/N Lote: S/N CON VILLAS DI MONACO

<u>Débito</u>	<u>Valor Principal</u>	<u>Multa</u>	<u>Juros</u>	<u>Honorários</u>	<u>Diligências</u>	<u>Total</u>
2018-01-001 IPTU CERT: 3022480 (PROTESTADO - 18/09/2019 2019 / 516 CART: 1)	273,36	54,66	34,94			362,96
2018-01-002 IPTU CERT: 2934176 (PROTESTADO - 05/04/2019 2019 / 588 CART: 2)	273,36	54,66	43,54			371,56
2019-01-001 IPTU	379,12	37,84	27,36			444,32
2020-01-001 IPTU	482,30	48,20	16,75			547,25
2021-01-001 IPTU PARC. ATRASO: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (R\$501,21)	606,36	38,88	7,56			652,80

TOTAIS						
Exceto Exercício:	3.013,66	516,30	881,77	191,71	0,00	4.603,44
No Exercício:	606,36	38,88	7,56			652,80
Geral:	3.620,02	555,18	889,33	191,71	0,00	5.256,24
Em atraso no exercício:	501,21					
Débitos Suspensos:						

	D.Ativa	Ajuizado	Custas	Diligência
PMRP	1.502,66	2.109,21	0,00	0,00



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Secretaria da Fazenda
 Extrato Simplificado

Página: 01
 Dt. emissão: 01/10/2021
 Hora: 14:52:44

Proprietário	IMÓVEL:260462 LUIZ CARLOS MARINGOLO
Endereço	RUA PASCHOAL SANTA MARIA 535 UNIDADE 211 Quadra: S/N Lote: S/N CON VILLAS DI MONACO

<u>Débito</u>	<u>Valor Principal</u>	<u>Multa</u>	<u>Juros</u>	<u>Honorários</u>	<u>Diligências</u>	<u>Total</u>
2011-01-003 IPTU CERT: 2524570 (Protestado/Parc. Cancelado)	74,80	14,96	63,27			153,03
2012-01-004 IPTU CERT: 2960117 (Protestado/Parc. Cancelado)	87,00	17,40	65,20			169,60
2013-01-003 IPTU CERT: 2524572 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 10/05/2016 2016 / 889 CART: 2)	246,72	49,32	166,53	46,25		508,82
2014-01-002 IPTU CERT: 2524573 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 10/05/2016 2016 / 890 CART: 2)	260,40	52,08	151,81	46,42		510,71
2015-01-001 IPTU CERT: 2483396 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 09/06/2016 2016 / 629 CART: 1)	80,73	16,14	34,08	13,09		144,04
2015-01-003 IPTU CERT: 2411140 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 07/01/2016 2016 / 700 CART: 1)	80,73	16,14	39,36	13,62		149,85
2015-01-004 IPTU CERT: 2446030 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 09/06/2016 2016 / 946 CART: 1)	80,73	16,14	36,77	13,36		147,00
2015-01-005 IPTU CERT: 2524574 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 10/05/2016 2016 / 890 CART: 1)	24,21	4,84	12,49	4,15		45,69
2016-01-001 IPTU CERT: 2741837 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 10/11/2017 2017 / 336 CART: 2)	89,04	17,79	25,77	13,26		145,86
2016-01-002 IPTU CERT: 2568302 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 06/09/2016 2016 / 1017 CART: 2)	89,04	17,79	34,67	14,15		155,65
2016-01-003 IPTU CERT: 2620656 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 12/01/2017 2017 / 720 CART: 1)	89,04	17,79	31,78	13,86		152,47
2016-01-004 IPTU CERT: 2664089 PROC:2017/1502042 CART: 1-89 (PROTESTADO - 10/11/2017 2017 / 629 CART: 2)	89,04	17,79	28,74	13,55		149,12
2017-01-001 IPTU CERT: 2960118 (PROTESTADO - 05/04/2019 2019 / 364 CART: 1)	314,04	62,76	68,71			445,51
<i>continua -----></i>						

TOTAIS Exceto Exercício:
 No Exercício:
 Geral:
 Em atraso no exercício:
 Débitos Suspensos:

PMRP	D.Ativa	Ajuizado	Custas	Diligência
-------------	---------	----------	--------	------------