

Código de Identificação: TT359QY


Nome:	ABRICIO BERBARDO DE JESUS BRASIL	Coord. Geog.:	21°13'34.63"S 47°49'22.86"O
Logradouro:	RUA JORGE SALIM CURY	Complemento:	QUADRA 27, LOTE 18
Bairro:	PARQUE DAS OLIVEIRAS	nº:	s/n
Município:	RIBEIRÃO PRETO	CEP:	14065-776
		Condomínio:	Nova Aliança Sul
		UF:	SP

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno	Uso: Residencial	Idade Aparente: 0
Padrão construtivo: Casa padrão médio	Estado de conservação: Novo	Nº de Vagas: 0
Nº de matrícula: 99.314	Nº do Cartório: 2º RI de Ribeirão Preto	Dormitórios: 0 Banheiro: 0

Dimensões Edificação (m²) - Unidades Isoladas

Area	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	0	0	360
Comum	0	0	0
Total	0	0	360

Terreno (m²)

Matrícula	360
IPTU	360
In Loco	360
Fração Ideal (%)	100

Valor total de mercado
R\$ 521.000,00

Quinhentos E Vinte E Um Mil Reais

R\$ 1.447,22

Observações de Análise do Imóvel

Documentação fornecida informa que o imóvel encontra-se na Rua Jorge Salim Cury, s/nº - Lote 18, Quadra 27. Na vistoria, fomos encaminhados a um imóvel em construção sem identificação. Contudo, foi possível localizar e identificar o imóvel através da planta de loteamento anexa ao processo. Verificamos que o imóvel apresentado para vistoria é uma casa em construção com cerca de 360 m². A edificação não apresenta nenhum tipo de acabamento, faltando ainda a execução de alvenarias (paredes e laje), instalação de esquadrias e infraestrutura hidráulica e elétrica, desta forma, tendo em vista o estado atual do imóvel, para cálculo consideramos apenas o terreno. Avaliando está inserido em um loteamento fechado denominado Nova Aliança Sul.

Cushman & Wakefield

08/11/2022 , SÃO PAULO, SP

Realização da vistoria: 25/10/2022

Responsável técnico

Marco Granata

Engenheiro Civil/Arquiteto - CREA/CAU: 5061528212/SP

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☐ Sim	☒ Não
(Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim	☒ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)		
Observações (caso necessário).		

Diagnóstico ambiental		
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	☐ Sim	☒ Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	☐ Sim	☒ Não
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala			
Cozinha/Copa			
Dormitórios			
Banheiros			
Lavanderia			
Etc.			
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	521.000,00	Novo	Casa padrão médio	0,00	360	360,00	1.447,22
1	540.000,00	Novo	-Selecione-	0,00	0	360,00	#DIV/0!
2	900.000,00	Novo	-Selecione-	0,00	0	612,00	#DIV/0!
3	665.000,00	Novo	-Selecione-	0,00	0	435,00	#DIV/0!
4	640.000,00	Novo	-Selecione-	0,00	0	360,00	#DIV/0!
5	1.300.000,00	Novo	-Selecione-	0,00	0	695,00	#DIV/0!
6	550.000,00	Novo	-Selecione-	0,00	0	495,00	#DIV/0!

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	RUA JORGE SALIM CURY	s/n	
1	ORNALISTA BRUNO KA		AMOSTRA COLETADA POR AGENTE IMOBILIÁRIO
2	ORNALISTA BRUNO KA		real.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alianca-sul-bairros-ribeirao-preto-612m2-venda-RS90000
3	ORNALISTA BRUNO KA		real.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alianca-sul-bairros-ribeirao-preto-435m2-venda-RS66500
4	ORNALISTA BRUNO KA		real.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-alianca-sul-bairros-ribeirao-preto-360m2-venda-RS64000
5	LAMEDA OLHOS DÁGU		movel/terreno-para-comprar-no-jardim-olhos-d-gua-condominio-borda-do-parque-em-ribeirao-preto-c
6	R. CARLOS RATEB CURY		m.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-a-venda-no-condominio-villa-de-buenos-aires-com-49

2 - FOTOS DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VIZINHO À DIREITA



VISTA DA RUA



VISTA DA RUA



FACHADA DO AVALIANDO



FACHADA DO AVALIANDO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



FACHADA DO AVALIANDO



RECUO FRONTAL



MEDIDORES



FACHADA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO

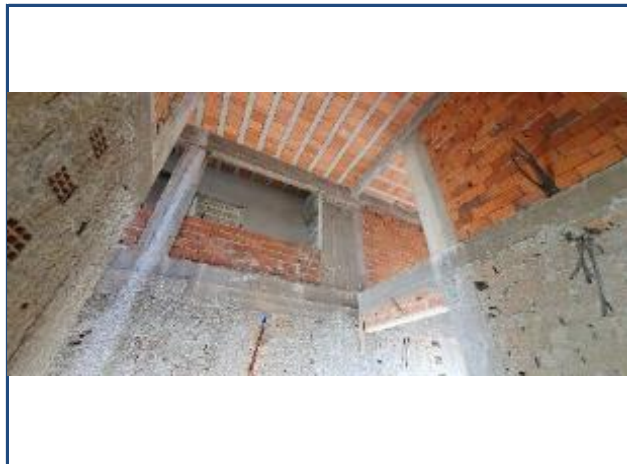


VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO

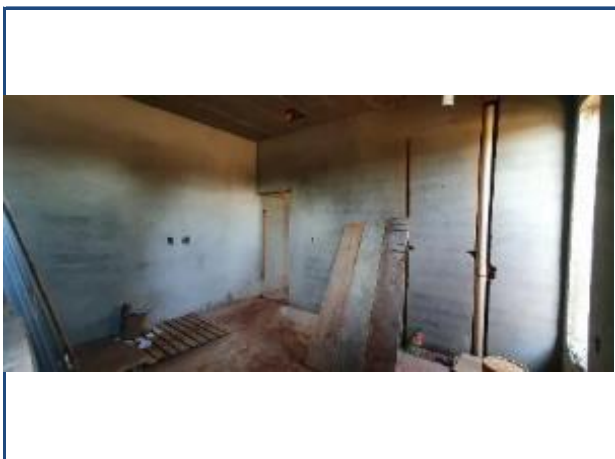
2 - FOTOS DO IMÓVEL



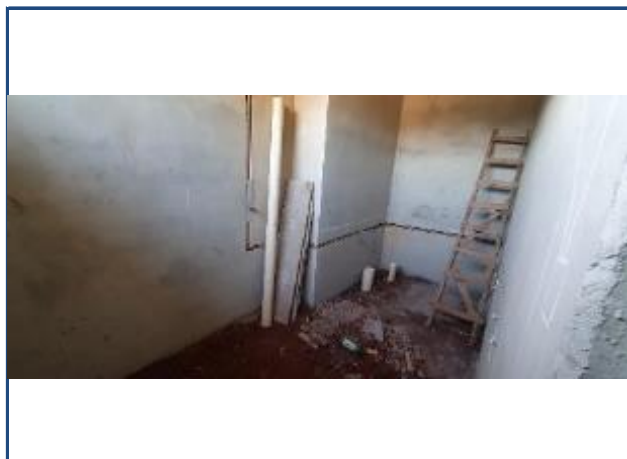
VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



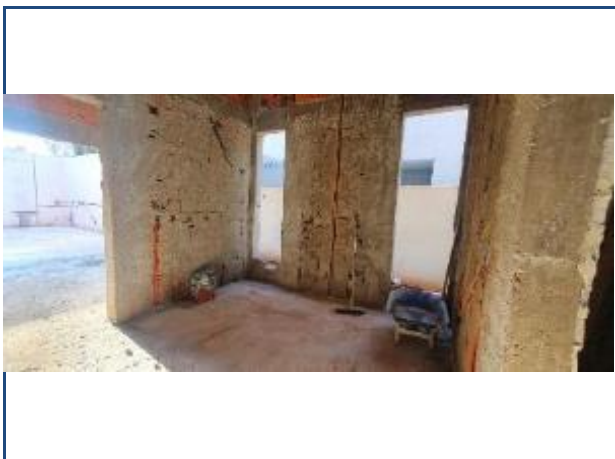
VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



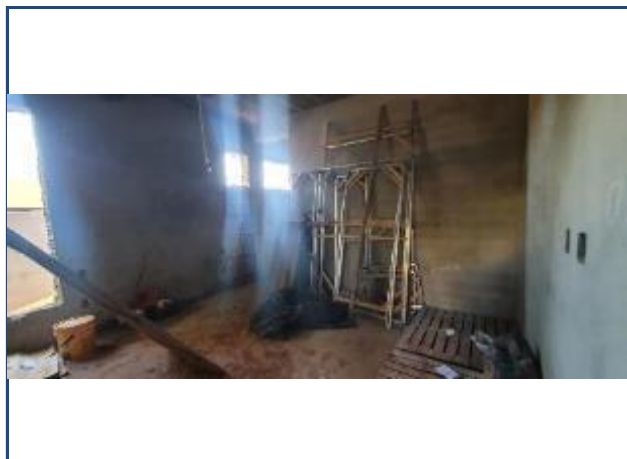
VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



LATERAL



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



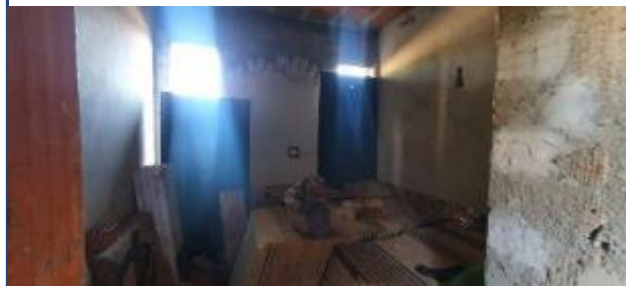
VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO

2 - FOTOS DO IMÓVEL**VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO****VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO****VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO****VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO****VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO****PISCINA**

2 - FOTOS DO IMÓVEL



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



ESCADA



ESCADA



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



ESCADA



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



VISTA DA OBRA EM ANDAMENTO



Vista do acesso ao loteamento

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 1					Data		26/10/22			
	Endereço:	AVENIDA JORNALISTA BRUNO KAUFFMANN									
	Bairro:	JARDIM NOVA ALIANÇA SUL			Cidade:		RIBEIRÃO PRETO		UF:	SP	
	Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:			-Selecione-			
	Área Privativa/Construída (m²)		-		Idade Aparente (anos):			0,00	Vida útil	70,00	
	Área Terreno (m²)		360,00		Estado de conservação:		Novo				
	Nº de Banheiros		0		Nº de Vagas			0			
	Valor total (R\$)		540.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!				
	Fonte / Telefone:		IMOBILIARIA PIRAMIDE - JENIFER - (016) 2111-8888					Evento		oferta	
	OBS:	TERRENO LIVRE DE BENFEITORIAS (-21.223565, -47.825052 PORTARIA)									

	Amostra nº. 2				Data			26/10/22				
	Endereço:		AVENIDA JORNALISTA BRUNO KAUFFMANN									
	Bairro:		JARDIM NOVA ALIANÇA SUL		Cidade:		RIBEIRÃO PRETO		UF:	SP		
	Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:			-Selecione-			
	Área Privativa/Construída (m²)				-		Idade Aparente (anos):			0,00	Vida útil	70,00
	Área Terreno (m²)				612,00		Estado de conservação:		Novo			
	Nº de Banheiros				0		Nº de Vagas			0		
	Valor total (R\$)				900.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!			
	Fonte / Telefone:		MERCADO DE IMÓVEIS - JADER - (16) 3620-6000(16)							Evento		oferta
	OBS:		TERRENO LIVRE DE BENFEITORIAS (-21.223565, -47.825052 PORTARIA)									

	Amostra nº. 3				Data			26/10/22			
	Endereço:		AVENIDA JORNALISTA BRUNO KAUFFMANN								
	Bairro:		JARDIM NOVA ALIANÇA SUL		Cidade:		RIBEIRÃO PRETO		UF:	SP	
	Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:			-Selecione-		
	Área Privativa/Construída (m²)		-		Idade Aparente (anos):			0,00	Vida útil	70,00	
	Área Terreno (m²)		435,00		Estado de conservação:		Novo				
	Nº de Banheiros		0		Nº de Vagas		0				
	Valor total (R\$)		665.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!				
	Fonte / Telefone:		FALEIROS IMOVEIS - DAIANE - (16) 3325-3685(16) 95							Evento	oferta
	OBS:		TERRENO LIVRE DE BENFEITORIAS (-21.223565, -47.825052 PORTARIA)								

	Amostra nº. 4			Data			26/10/22			
	Endereço:		AVENIDA JORNALISTA BRUNO KAUFFMANN							
	Bairro:		JARDIM NOVA ALIANÇA SUL		Cidade:		RIBEIRÃO PRETO		UF:	SP
	Imóvel:		ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:			-Selecione-	
	Área Privativa/Construída (m²)		-		Idade Aparente (anos):			0,00	Vida útil	70,00
	Área Terreno (m²)		360,00		Estado de conservação:		Novo			
	Nº de Banheiros		0		Nº de Vagas		0			
	Valor total (R\$)		640.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!			
	Fonte / Telefone:		SIM RIBEIRAO IMOVEIS EIRELI - ME - ANDERSON -				Evento		oferta	
	OBS:		TERRENO LIVRE DE BENFEITORIAS (-21.223565, -47.825052 PORTARIA)							

ELEMENTOS PESQUISADOS



Amostra nº. 5						Data		26/10/22		
Endereço:	ALAMEDA OLHOS D'ÁGUA									
Bairro:	JARDIM OLHOS D'ÁGUA I			Cidade:	RIBEIRÃO PRETO		UF:	SP		
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:				-Selecione-		
Área Privativa/Construída (m²)	-		Idade Aparente (anos):		0,00		Vida útil	70,00		
Área Terreno (m²)	695,00		Estado de conservação:		Novo					
Nº de Banheiros		0		Nº de Vagas		0				
Valor total (R\$)		1.300.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!				
Fonte / Telefone:		IMOBILIARIA CESAR PASCHOAL - VERA - (16) 2101-					Evento		oferta	
OBS:	TERRENO LIVRE DE BENFEITORIAS (-21.234736, -47.809112 PORTARIA)									



Amostra nº. 6					Data		26/10/22	
Endereço:	R. CARLOS RATEB CURY							
Bairro:	BONFIM PAULISTA			Cidade:	RIBEIRÃO PRETO		UF:	SP
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL M	Andar	0	Padrão de Construção:			-Selecione-	
Área Privativa/Construída (m²)		-		Idade Aparente (anos):		0,00	Vida útil	70,00
Área Terreno (m²)		495,00		Estado de conservação:		Novo		
Nº de Banheiros		0		Nº de Vagas		0		
Valor total (R\$)		550.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		#DIV/0!		
Fonte / Telefone:		BRANDÃO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - ANTONIO				Evento	oferta	
OBS:	TERRENO LIVRE DE BENFEITORIAS (-21.228238, -47.812515 PORTARIA)							

Localização dos comparativos



Mapa de Quadra



Mapa de Quadra



MODELO V16_10/10/2022

TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO

Grau de Fundamentação:

III

Grau de Precisão:

III

Metodologia:

Evolutivo

OK

Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIAÇÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS

N	Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual %	Coef. Deprec.
1	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00
2	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00
3	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00
4	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00
5	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00
6	70,00	0,00	0,00%	Novo	1,0000	1,00	20%	1,00

ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES)

N	Valor Venda/ Oferta	Área da Edificação (em m²)	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor Edificação (R\$)	Fator Oferta	Valor Terreno PURO (R\$)	UNIT JAC
1	R\$ 540.000,00	0,00	1.906,94	0,09	1,00	173,53	0,00	0,90	486.000,00	#DIV/0!
2	R\$ 900.000,00	0,00	1.906,94	0,09	1,00	173,53	0,00	0,90	810.000,00	#DIV/0!
3	R\$ 665.000,00	0,00	1.906,94	0,09	1,00	173,53	0,00	0,90	598.500,00	#DIV/0!
4	R\$ 640.000,00	0,00	1.906,94	0,09	1,00	173,53	0,00	0,90	576.000,00	#DIV/0!
5	R\$ 1.300.000,00	0,00	1.906,94	0,09	1,00	173,53	0,00	0,90	1.170.000,00	#DIV/0!
6	R\$ 550.000,00	0,00	1.906,94	0,09	1,00	173,53	0,00	0,90	495.000,00	#DIV/0!

HOMOGENEIZAÇÃOD DO TERRENO PURO

N	Área de TERRENO (m²)	Dados Iniciais (R\$/m²)	Fator Frente	F.Esquina	F. Localização	F. Profundidade	F. Topografia	F. ÁREA	FT (7)	Homogeneização (R\$/m²)	ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO		ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM PARA COMPARATIVO DIRETO	
1	360,00	1.350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.350,00	Nº AMOSTRAS	6,00	Nº AMOSTRAS	
2	612,00	1.323,53	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1.414,29	GRAUS DE LIBERDADE	5,00	GRAUS DE LIBERDADE	
3	435,00	1.375,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1.442,52	T-STUDENT	1,476	T-STUDENT	
4	360,00	1.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.600,00	Intervalo Confiança (R\$)	158,04	Intervalo Confiança (R\$)	
5	695,00	1.683,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1.827,73	Intervalo Confiança (%)	10,93%	Intervalo Confiança (%)	
6	495,00	1.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1.040,61	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	316,09	Amplitude Intervalo	
(1) - Fator Frente (4) - Fator Profdade (6) - Fator Área Usar Fator Topografia? NÃO Média das Amostras: 1.445,86 (2) - Fator Esquina (5) - Fator Topog (7) - Fator Consist. Usar Fator Área? SIM Valor Mínimo (-30%) 1.012,10 (3) - Fator Local Valor Máximo (+30%) 1.879,62											Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	21,86%	Amplitude Intervalo Confiança (R\$)	

ESTIMATIVA DO VALOR DO VALOR DO TERRENO PURO

Zona	Área (m²)	Unit (R\$/m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Área	Fator Esquina	Fator Topog	Fator Consist.	Homogeneização (R\$/m²)	Valor (R\$)
-	360,00	1445,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1445,86	520.508,99

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Vida Útil	Idade Aparente	% Vida	Conservação	Tabela Ross-Heidecke	k	Residual	Coef. Deprec.
70,00	0,00	0,00%	Regular	0,97	0,97	20%	0,98
Área Privativa	CUB (R\$/m²)	Índices-Padrão	Coef. Deprec.	Custo (R\$/m²)	Valor (R\$)		
0,00	1906,94	0,09	0,98	170,03	0,00		

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO)

Valor Terreno	Valor Edificação	F Com	Adotado	UNIT JAC
520.508,99	0,00	1,00	520.508,99	#DIV/0!

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

UNITÁRIO FINAL DEPRECIADO E COM FC

Coef. Deprec.:

Fator Comercialização:

Área do terreno:

360,00

m²

Valor m²:

R\$ 1.447,22

1,00

1,0000

Valor Terreno:

R\$ 521.000,00

Valor Imóvel:

R\$ 521.000,00

Valor Final da Avaliação conforme o mercado:

R\$ 521.000,00

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Valor Terreno:	R\$	521.000,00
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:	R\$	521.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Diagnóstico de Mercado: Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é médio, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 1.683/m² a R\$1.000/m² e áreas variando de 360m² a 695m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses