Confidential

# PEC

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proprietário: | Banco Santander S.A | Dossiê | 02.25856 |
| Tipo de Imóvel: | Casa | Uso do imóvel: | Residencial |
| Status de ocupação: | Ocupado | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |
| Endereço Completo: | Rua Dom José de Aquino Pereira, 546 - Residencial Santa Ana - São José do Rio Preto / SP | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Evolutivo | Idade Imóvel: | 15 |

## Metragens

| | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Total (m² ou ha) | Matrícula: | 200,00 |
| | IPTU/ITR: | 200,00 |
| | Levantamento Planialtimétrico: | 0,00 |
| | Empregada na avaliação: | 200,00 |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula: | 55,03 |
| | IPTU: | 55,03 |
| | Planta/Layout: | 0,00 |
| | Contrato: | 0,00 |
| Área Privativa empregada na avaliação: | | 55,03 |






## Observações impactantes na avaliação

A vistoria foi realizada por aspecto externo.

## Indício de contaminação ambiental

Não foram encontrados indicios de contaminação ambiental

## Resumo de Valores

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **-Terreno/Terra Nua** | | | | | | |
| Valor de Mercado: | R$ | 87.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 61.000,00 | % Desc: | -29,89% |
| **-Construções e Benfeitorias Averbadas** | | | | | | |
| Valor de Mercado: | R$ | 89.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 62.000,00 | % Desc: | -30,34% |
| **-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas** | | | | | | |
| Valor de Mercado: | R$ | - | Valor de Liq. Forçada: | R$ - | % Desc: | #DIV/0! |
| **-Fator Comercialização (quando aplicável)** | | | | | | |
| FC | R$ | 1,00 | | | | |

**Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Valor de Mercado:** | **R$** | **176.000,00** | **Valor de Liq. Forçada:** | **R$ 123.000,00** | **% Desc:** | **-30,11%** |

| | |
|---|---|
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 12 Meses |
| Validade do Laudo | 1 ANO |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data do laudo: | 03/08/2026 | Assinatura Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 27/07/2026 | | | | |
| Nome Avaliador: | Fábio Betinassi Parro | CREA Resp.: | 5060339216 | ART nº: | |

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 176.000,00

Considerações

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | | % | | Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado) | % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | R$ 0,00 | 0,00% | ao mês | Taxa da aplicação financeira | 14,25% | Taxa Selic |
| Manutenção/Administração | | 1,00% | ao mês | Inflação média ao ano | 4,64% | IPCA 12 Meses |
| Comissão de venda | | 0,50% | ao mês | Custo financeiro | 9,18% | ao ano |
| **Total 1** | | **1,50%** | **ao mês** | **Total 2** | **0,77%** | **ao mês** |

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 2,27% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização: 12 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70% R$ 123.000,00

Diagnóstico de Mercado

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nível de Oferta: | Alto | | médio/alto | | médio | x | médio/baixo | | baixo | |
| Nível de Demanda: | Alto | | médio/alto | | médio | x | médio/baixo | | baixo | |
| Absorção: | Rápida | | normal/rápida | | normal | x | normal/difícil | | difícil | |
| Desempenho Atual: | Aquecido | | normal/aquecido | | normal | x | normal/recessivo | | recessivo | |

Considerações

Em conversa com as principais imobiliárias da cidade, chegou-se ao consenso de que o imóvel possui boa comercialização.
A comercialização pra imóveis com as mesmas caracteristicas do avaliando deve girar entre 12 á 36 meses.

## SUMÁRIO


1- CONSIDERAÇÕES INICIAS ..... Pág. 3

2- CONTRATANTE DO SERVIÇO ..... Pág. 3

3- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO ..... Pág. 3

4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO..... Pág. 4

5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... Pág. 5

6- FOTOS DO IMÓVEL ..... Pág. 6

7- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO..... Pág. 7

8- AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO..... Pág. 7

9- AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA..... Pág. 7

10- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ..... Pág. 7

11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... Pág. 8

12- CONSIDERAÇÕES FINAIS ..... Pág. 8

ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

## 1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em conformidade com as normas de avaliação de bens publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e critérios estabelecidos pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), a PEC - Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil Ltda., através de seu responsável técnico, Engenheiro Civil Fabio Betinassi Parro, emite o presente Laudo de Avaliação.

## 2 - CONTRATANTE DO SERVIÇO

Banco Santander (Brasil) S/A

## 3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

De acordo com o contratante do serviço, este laudo deve explicitar os valores de mercado e de liquidação forçada do imóvel solicitado.

## 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

***Características gerais***

A cidade de São José do Rio Preto / SP onde localiza-se o imóvel avaliando, dista cerca de 440 km da capital e possui aproximadamente 500.000 habitantes. O logradouro do imóvel, a Rua Dom José de Aquino Pereira, localiza-se no Residencial Santa Ana, bairro este composto principalmente por casas de padrão variando entre médio e médio alto e alguns comércios nas vias principais.
O bairro está implantado dentro da área urbana, é dotado de todos melhoramentos usuais de infraestrutura (pavimentação asfáltica, água e esgotos canalizados, enérgia elétrica, iluminação pública e telefonia), é servido por comércio e serviços (coleta de lixo, escolas públicas, comércio local, unidade de saúde, praças, etc) e não foi observado nenhum tipo de fatores desvalorizantes no entorno, como alagamentos, deslizamentos, erosões ou como favelas, presídios, industrias poluentes, etc.

***Vista aérea da região***



## 4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

***Mapa de localização***




***Fotos do Entorno***




Placa da rua



Vista da rua de acesso ao imóvel



Vista da rua de acesso ao imóvel

## 5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de uso residencial ocupando um terreno com topografia plana de formato retangular localizado na Rua Dom José de Aquino Pereira, com as seguintes características:

**Área do terreno**: 200,00 m² e testada de 10,00 m

**Área de construção**: 55,03 m²

**Dependências:** Vistoria realizada por aspecto externo.

**Acabamentos externos**: Vistoria realizada por aspecto externo

**Vagas de garagem:** Vistoria realizada por aspecto externo

Padrão Construtivo: médio

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: regular

Uso atual do imóvel: Residencial
Documentação apresentada: Matrícula e IPTU

***Acabamentos internos do imóvel***

| *Dependencias* | *Quantidade* | *Piso* | *Parede* | *Forro / Teto* | *Esquadrias* |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Vistoria realizada por aspecto externo*** | | | | | |

## 6 - FOTOS DO IMÓVEL



*Fachada do imóvel*




*Fachada do vizinho direito*



*Fachada do vizinho esquerdo*




*Placa da rua*



*Vista da rua*



*Vista da rua*

## 7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO EVOLUTIVO**

**Terreno: Comparativo de Dados do Mercado e a Construção: Custo de Reedição adaptado ao mercado local**
O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.
O Custo de Reedição adaptado ao Mercado Local permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado local.

**Justificativa da utilização destes métodos:** Disponibilidade de elementos e confiabilidade nestes métodos de avaliação.

## 8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

**Do terreno**

***Valor do terreno:*** embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado de terreno resultou em:

**R$ 87.000,00** **Valor unitário - R$/m²** **435,00**

**Da benfeitoria**

***Valor da construção:*** conforme critérios e considerações estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de reedição da(s) benfeitoria(s) resultou em:

**R$ 89.000,00** **Valor unitário - R$/m²** **1.617,30**

**Valor do imóvel** **Fator comercial** **1,00**

Será dado pela soma do valor do terreno com o valor da benfeitoria, aplicando-se o fator comercial justificado no anexo I- Memoria de Cálculo: Valor de mercado = (valor do terreno+valor da benfeitoria) x fator comercial, que resultou em:

**R$ 176.000,00** **Cento e Setenta e Seis Mil Reais**

## 9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Embasado nas premissas e considerações estabelecidas no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de liquidação forçada resultou em:

**R$ 123.000,00** **Cento e Vinte e Três Mil Reais**

## 10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2/2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação II e no Grau de Precisão III.

## 11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para imóveis com as características semelhantes ao avaliado, a liquidez é média tendo em vista a atual situação econômica nacional, com prazo para venda girando entorno de 1 a 3 anos.

## 12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Ressaltamos que não foram efetuadas medições de campo e as áreas do imóvel foram obtidas na documentação apresentada.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatória provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

A PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Cívil. declara para todos os fins, que não possui qualquer interesse, direta ou indiretamente, no resultado deste trabalho, desenvolvido com em base em pesquisa de mercado e aplicação dos critérios preconizados em normas de avaliação.

Este laudo é composto de 8 páginas, além dos anexos contendo a Memória de cálculo, Croqui das amostras, Cópia dos documentos utilizados.

Ribeirão Preto/SP 03/08/2026



***PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Cívil***
Eng. Fabio Betinassi Parro – CREA 5060339216

**ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO**

## 1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado de terreno (vub).

### *1.1 - Fator oferta*

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

### *1.2 - Fator localização*

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

### *1.3 - Fator porte*

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/4 = quando a diferença for inferior a 30%
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/8 = quando a diferença for superior a 30%

### *1.4 - Fator Topografia*

| | |
|---|---|
| Terreno plano (situação paradigma) | 1,00 |
| Caído para os fundos até 5% | 0,95 |
| Caído para os fundos de 5% até 10% | 0,90 |
| Caído para os fundos de 10% até 20% | 0,80 |
| Caído para os fundos mais de 20% | 0,70 |
| Em aclive até 10% | 0,95 |
| Em aclive até 20% | 0,90 |
| Em aclive acima de 20% | 0,85 |
| Abaixo do nível da rua até 1,00 m | 1,00 |
| Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m | 0,90 |
| Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m | 0,80 |
| Acima do nível da rua até 2,00 m | 1,00 |
| Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m | 0,90 |

### *1.5 - Fator Superfície*

| | |
|---|---|
| Terreno seco | 1,00 |
| Inundável que dificulte o acesso, mas não atinge o terreno | 0,90 |
| Região inundável que é atingido ou afetado periodicamente por inundação | 0,70 |
| Permanentemente alagado | 0,60 |
| **Fonte: IBAPE** | |

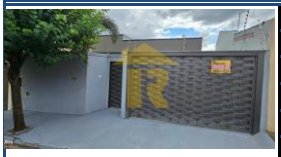
### *1.6 - Elementos com edificações*

Nos elementos com benfeitorias será descontado do valor ofertado o custo estimado das edificações no estado em que se encontram, utilizando-se do método do custo de reprodução, conforme as normas de avaliação, considerando o custo unitário de construção, padrão construtivo e estado de conservação depreciado pelo critério de Ross Heidecke.

Foc = Fator de depreciação
R = valor residual = 20%
K = coeficiente Ross Heideke conforme a idade do imóvel e estado de conservação

| | |
|---|---|
| Valor do CUB SP - R 8 N = (Junho/ 2026).....R$/m² | 2.221,41 |

## 2 - Elementos pesquisados na região



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Amostra n.º 1** | | | | | Data | | 29/07/26 | |
| Endereço: | Rua Dom José de Aquino Pereira, 705 | | | | | | I.loc | 100 |
| Bairro: | Residencial Santa Ana | | Cidade: | São José do Rio Preto | | | UF: | SP |
| Imóvel: | Residencial | | Edificação: | Casa | | | R$ 228.129,92 | |
| Área terreno (m²) | 200,00 | | Área construída(m²) | | 100,00 | | V.util | 70 |
| Testada (m) | 10,00 | | Padrão construtivo | | médio | | Coef. | 1,100 |
| Topografia | Plana | 1,00 | Idade aparente (anos) | | 10 | | Foc | 0,934 |
| Valor total (R$) | 320.000,00 | | Estado de conservação | | entre novo e regular | | Coef. | b |
| Fonte: | Imobiliária Renascer (17) 2139-0084 | | | | Evento | | oferta | 0,90 |
| Descrição | 1 quarto, 1 suíte, 2 banheiros, 5 vagas | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Amostra n.º 2** | | | | | Data | | 29/07/26 | |
| Endereço: | Rua Dom José de Aquino Pereira, em frente ao n° 995 | | | | | | I.loc | 100 |
| Bairro: | Residencial Santa Ana | | Cidade: | São José do Rio Preto | | | UF: | SP |
| Imóvel: | Residencial | | Edificação: | Casa | | | R$ 286.531,18 | |
| Área terreno (m²) | 200,00 | | Área construída(m²) | | 125,60 | | V.util | 70 |
| Testada (m) | 10,00 | | Padrão construtivo | | médio | | Coef. | 1,100 |
| Topografia | Plana | 1,00 | Idade aparente (anos) | | 10 | | Foc | 0,934 |
| Valor total (R$) | 380.000,00 | | Estado de conservação | | entre novo e regular | | Coef. | b |
| Fonte: | Imobiliária Redentora (17) 2139-1000 | | | | Evento | | oferta | 0,90 |
| Descrição | 4 quartos, 3 banheiros, 2 vagas | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Amostra n.º 3** | | | | | Data | | 29/07/26 | |
| Endereço: | Rua Edson Arantes do Nascimento | | | | | | I.loc | 100 |
| Bairro: | Residencial Santa Ana | | Cidade: | São José do Rio Preto | | | UF: | SP |
| Imóvel: | Residencial | | Edificação: | Casa | | | R$ 232.692,52 | |
| Área terreno (m²) | 200,00 | | Área construída(m²) | | 102,00 | | V.util | 70 |
| Testada (m) | 10,00 | | Padrão construtivo | | médio | | Coef. | 1,100 |
| Topografia | Plana | 1,00 | Idade aparente (anos) | | 10 | | Foc | 0,934 |
| Valor total (R$) | 345.000,00 | | Estado de conservação | | entre novo e regular | | Coef. | b |
| Fonte: | Villaggio Imóveis (17) 3203-0000 | | | | Evento | | oferta | 0,90 |
| Descrição | 2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Amostra n.º 4** | | | | | Data | | 29/07/26 | |
| Endereço: | Rua Dom José de Aquino Pereira, em frente ao n° 547 | | | | | | I.loc | 100 |
| Bairro: | Residencial Santa Ana | | Cidade: | São José do Rio Preto | | | UF: | SP |
| Imóvel: | Residencial | | Edificação: | Não há | | | R$ 0,00 | |
| Área terreno (m²) | 200,00 | | Área construída(m²) | | - | | V.util | 70 |
| Testada (m) | 10,00 | | Padrão construtivo | | | | Coef. | 1,000 |
| Topografia | Plana | 1,00 | Idade aparente (anos) | | | | Foc | 1,000 |
| Valor total (R$) | 95.000,00 | | Estado de conservação | | novo | | Coef. | a |
| Fonte: | Luis Fernando (17) 98169-9015 | | | | Evento | | oferta | 0,90 |
| Descrição | Terreno | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Amostra n.º 5** | | | | | Data | | 29/07/26 | |
| Endereço: | Rua Dom José de Aquino Pereira, em frente ao n° 565 | | | | | | I.loc | 100 |
| Bairro: | Residencial Santa Ana | | Cidade: | São José do Rio Preto | | | UF: | SP |
| Imóvel: | Residencial | | Edificação: | Não há | | | R$ 0,00 | |
| Área terreno (m²) | 200,00 | | Área construída(m²) | | - | | V.util | 70 |
| Testada (m) | 10,00 | | Padrão construtivo | | | | Coef. | 1,000 |
| Topografia | Plana | 1,00 | Idade aparente (anos) | | | | Foc | 1,000 |
| Valor total (R$) | 100.000,00 | | Estado de conservação | | novo | | Coef. | a |
| Fonte: | Lorena Imóveis (17) 99783-8008 | | | | Evento | | oferta | 0,90 |
| Descrição | Terreno | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Amostra n.º 6** | | | | | Data | | 29/07/26 | |
| Endereço: | Rua Francisco Rosaboni, ao lado esquerda n° 386 | | | | | | I.loc | 100 |
| Bairro: | Residencial Santa Ana | | Cidade: | São José do Rio Preto | | | UF: | SP |
| Imóvel: | Residencial | | Edificação: | Casa | | | R$ 224.716,77 | |
| Área terreno (m²) | 200,00 | | Área construída(m²) | | 102,00 | | V.util | 70 |
| Testada (m) | 10,00 | | Padrão construtivo | | médio | | Coef. | 1,100 |
| Topografia | Plana | 1,00 | Idade aparente (anos) | | 15 | | Foc | 0,902 |
| Valor total (R$) | 315.000,00 | | Estado de conservação | | entre novo e regular | | Coef. | b |
| Fonte: | Nbi Imoveis (17) 3211-7272 | | | | Evento | | Oferta | 0,90 |
| Descrição | 3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas | | | | | | | |

## 3 -Homogeneização da pesquisa / Cálculo do valor unitário básico mercado

Dados do avaliando

Área de terreno...: 200,00 m²
Índice local.....: 100 Paradigma
Fator Topografia: 1,00 Plano
Fator Superfície..: 1,00 Seco

| Compart. | Vr. unitário | F.fonte | F.local | F. porte | F.topogr | F. sup | Vr. Homog. | Vr. Saneado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 459,35 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 413,42 | *413,42* |
| 2 | 467,34 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 420,61 | *420,61* |
| 3 | 561,54 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 505,38 | *505,38* |
| 4 | 475,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 427,50 | *427,50* |
| 5 | 500,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 450,00 | *450,00* |
| 6 | 451,42 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 406,27 | *406,27* |

| | | |
|---|---|---|
| Média aritmética | 437,20 | 437,20 |

| | |
|---|---|
| Limite Inferior 0,7*média | 306,04 |
| Limite Superior 1,3*média | 568,36 |

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o
Valor unitário básico de mercado de terreno .....Vub = R$/m² 437,20

| | | | |
|---|---|---|---|
| Desvio Padrão | | 36,62 | |
| Coeficiente de Variação | | 8,38% | |
| t de Student | | 1,48 | n-1 elementos |
| Limite Superior | 5,06% | 459,32 | |
| Limite Inferior | -5,06% | 415,07 | |
| Intervalo de Confiabilidade | | 10,12% | |

## 4 - Avaliação do terreno - Valor de mercado

Valor de mercado do terreno = valor unitário básico x área do terreno **R$ 87.000,00**
em números redondos

## 5. Cálculo do valor das benfeitorias

O valor da(s) benfeitoria(s) será obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando o custo unitário básico (CUB) divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção (São Paulo/SP) e pelos coeficientes de padrão construtivo constante na tabela publicada pelo Ibape-SP, levando em consideração a depreciação das construções em função da idade real estimada e do estado de conservação, obtida pelo critério de Ross Heidecke.

Valor do CUB / SP - R 8 N (R$/m²) 2.221,41 junho-26

| Item | Edificação / Benfeitoria | Área Construída m² | Padrão construtivo Coef. | Idade (anos) | Estado Conserv. Coef | Vida útil (anos) | Depreciação Foc | Valor da Benfeitoria R$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Averbada | 55,03 | 0,820 | 15 | c | 70 | 0,886 | 89.000,00 |
| 2 | Não Averbada | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| | Totais | 55,03 | | | | | | **89.000,00** |

| Coeficientes de Padrão Construtivo - CASA - GALPÃO e COBERTURA | | | |
|---|---|---|---|
| *Coeficiente de Padrão construtivo* | mínimo | médio | máximo |
| CASA - Padrão Proletário | 0,492 | 0,576 | 0,660 |
| CASA - Padrão Econômico | 0,672 | 0,786 | 0,900 |
| CASA - Padrão Simples | 0,912 | 1,056 | 1,200 |
| CASA - Padrão Médio | 1,212 | 1,386 | 1,560 |
| CASA - Padrão Superior | 1,572 | 1,776 | 1,980 |
| CASA - Padrão fino | 1,992 | 2,436 | 2,880 |
| CASA - Padrão luxo | acima de 2,89 | | |
| GALPÃO padrão econômico | 0,240 | 0,360 | 0,480 |
| GALPÃO padrão simples | 0,492 | 0,726 | 0,960 |
| GALPÃO padrão médio | 0,972 | 1,326 | 1,680 |
| COBERTURA - Padrão simples | 0,060 | 0,120 | 0,180 |
| COBERTURA - Padrão médio | 0,192 | 0,246 | 0,300 |

Fonte: Ibape - nov/2006

| Estado de conservação | |
|---|---|
| a | novo |
| b | entre novo e regular |
| c | regular |
| d | entre regular a reparos simples |
| e | reparos simples |
| f | reparos simples a importantes |
| g | reparos importantes |
| h | reparos importantes a sem valor |
| i | sem valor |

Fonte: tabela Hoss Heidecke

# 8. Enquadramento e grau de precisão

## Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

| Item | Descrição | Grau | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | **1** |
| 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 analisadas dos dados, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados | 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** |
| NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT | | | | | **9** |

## Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I | |
|---|---|---|---|---|
| Pontos mínimos | 10 | 6 | 4 | 2 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais nos mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I | 2 |
| NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT | | | | **II** |

## Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

| Descrição | Grau | | | |
|---|---|---|---|---|
| | III | II | I | |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤ 30% | ≤ 40% | ≥ 50% | |
| NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT | | | | **III** |

**ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

***Localização dos Comparativos***



## ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

cs/63JFYQNAHA-ZFWNGN8UDY

<< Valide aqui este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 100.768 | FICHA 001

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
São José do Rio Preto
Oficial
GUMERCINDO DE SETA

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0100768-85

**IMÓVEL**:- Um terreno constituído pelo **lote 05**, da **quadra 04**, situado no loteamento denominado **RESIDENCIAL SANTA ANA**, bairro desta cidade e comarca de **São José do Rio Preto**, medindo 10,00 metros de frente para à **Rua Quatro**; pelo lado direito de quem da citada via pública observa o imóvel mede 20,00 metros e divide-se com o lote 04 pelo lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o lote 06 e nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com propriedade de Antonio Poncio Souza e Outros; encerrando uma **área superficial de 200,00 metros quadrados;** distante 35,985 metros da esquina da Rua Onze. **PROPRIETÁRIA**:- **LÊCIO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS U LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. nº 60.442.944/0001-40, com sede em São Paulo-SP, a Avenida Paulista, nº 2073, Edifício Horsa I, 22º andar, sala 2203. **REGISTRO ANTERIOR**: R-005 da **matrícula nº 55.992** desta Unidade de Serviço.- São José do Rio Preto, **19 de Julho de 2.006. O Oficial.**

**AV.007/100.768 - Protocolo nº 426.908 de 13/03/2014**:- Requereu-se em 13 de Abril de 2014, a presente para constar que os proprietários **CONSTRUÍRAM** no terreno objeto da matrícula supra, **UM PRÉDIO TÉRREO RESIDENCIAL**, que recebeu o **nº 546, da Rua Dom Jose de Aquino Pereira**, com **55,03 m² de área construída**, nos termos do Alvará de Construção nº 2548, expedido aos 04 de Outubro de 2013, e Habite-se nº 307, expedido aos 28 de Fevereiro de 2014, ambos pela municipalidade local, tendo apresentado a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e as de terceiros sob nº 071612014-88888835, expedida pela Receita Federal do Brasil aos 11 de Março de 2014, sendo atribuído a construção o valor de **R$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.- São José do Rio Preto, **25 de Março de 2.014. O Oficial,**

## CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2025

Nº: 1956830/2025

**Cadastro: 0321224000**
**Endereço: R DOM JOSÉ DE AQUINO PEREIRA, 546 Qd.:04 Lt.:05**
**Complemento:**
**Bairro: RESIDENCIAL SANTA ANA**

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2025, um valor venal de R$ 27.862,76 ( VINTE E SETE MIL, OITOCENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS, SETENTA E SEIS CENTAVOS).

| | *ÁREA* | *VALOR* | *VALOR TOTAL* |
|---|---|---|---|
| *Valor Venal do Terreno:* | *200,00 m²* | *R$ 66,30* | *R$ 13.260,00* |
| *Valor Venal da Construção:* | *55,03 m²* | *R$ 265,36* | *R$ 14.602,76* |