

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Avaliação realizada por:

Nome do Avaliador: Rafael Bento de Godoy

Cargo do Avaliador: Engenheiro Civil

CREA: 5069328377

CPF: 318.054.338-81

LAUDO DE AVALIAÇÃO: INSTITUIÇÃO UNIVERSITÁRIA MOURA LACERDA

**Rua Alberto de Oliveira nº 1189 – 14030-300 - Ribeirão Preto - SP
(16) 4141-0732 | (16) 9-9723-0719 | satoavalia@gmail.com**



Sumário Executivo

Esta avaliação tem por objetivo avaliar o imóvel objeto da Matrícula e dados a seguir discriminadas no QUADRO RESUMO para a finalidade de determinação de Valor de Mercado e Liquidação Forçada, considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações sobre o imóvel avaliado com a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação realizada na data base o abril/2025.

Ribeirão Preto, 10 de abril de 2025.

Índice

Quadro Resumo	Pag. 4
Módulo 1 – Resumo da Avaliação	Pag. 6
Módulo 2 – Avaliação do Terreno	Pag. 13
Módulo 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias	Pag. 23
Módulo 4 – Metodologia de Avaliação	Pag. 26
Módulo 5 – Especificação da Avaliação – Conclusão	Pag. 28
Anexo I – Fotos do imóvel avaliado	Pag. 29
Anexo II – Documentos do imóvel avaliado	Pag. 39
Anexo III – Relatório Memória de cálculo Método Evolutivo	Pag. 48
Anexo IV – Anexos complementares	Pag. 51

QUADRO RESUMO

1- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

CERTIDÃO DE MATRÍCULA NO CRI	TIPO
Matricula 8.488 do Cartório Registro de Imóveis de Jaboticabal.	Terreno com Instituição de Ensino edificada, não averbado na matrícula

2- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL / ENDEREÇO:

LOGRADOURO (Rua, Avenida, etc.)	NÚMERO	BAIRRO
Rua Dr. Amador Zardin	55	Nova Jaboticabal
CIDADE/ ESTADO:	Jaboticabal - SP	

3- PROPRIETÁRIO(S):

NOME/RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
Instituição Universitária Moura Lacerda	55.985.782/0001-57

4- PROPONENTE:

NOME/RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
Instituição Universitária Moura Lacerda	55.985.782/0001-57

5- SOLICITANTE:

Carlos César Elias	141.093.598-13
--------------------	----------------

6- IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO

LAUDO Nº	VALIDAÇÃO	VALOR TOTAL	DATA
AVU 29/2025	INICIAL	R\$ 19.900.000,00	10/04/2025



Sato Avaliações

7- DATA DOS PROCEDIMENTOS:

DATA SOLICITAÇÃO	DATA VISTORIA	DATA ENTREGA
04/04/2025	08/04/2025	10/04/2025

8- DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL AVALIADO

ÁREA DO TERRENO	20.113,05 m²
ÁREA TOTAL DAS BENFEITORIAS	5.318,40 m²
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	Médio
IDADE MÉDA DA CONSTRUÇÃO	42 anos
VALOR DO TERRENO	R\$ 9.100.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	R\$ 10.800.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO	R\$ 19.900.000,00
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (-25%)	R\$ 14.925.000,00

Observações:

- 1- Avaliação realizada levando-se em consideração as informações constantes na matrícula do imóvel no Certidão de isenção de IPTU, Certidão de Valor Venal expedidas pela Prefeitura Municipal local, não sendo considerados eventuais ônus e/ou dívidas concernentes ao imóvel avaliado.
- 2- A matrícula encontra-se atualizada com data de emissão de 01/04/2025 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal, estado de São Paulo através do SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (www.registradores.onr.org.br).



Sato Avaliações

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação.

1. Introdução

A **Sato Soluções Integradas Ltda**, devidamente inscrita no CNPJ sob o número 51.923.053/0001/15, com sede a Rua Alberto de Oliveira, 1189 – Ribeirão preto – SP, diante da solicitação do Contratante **Sr. Carlos César Elias, CPF 141.093.598-13**, procedeu com a presente avaliação.

O resultado da avaliação, bem como os critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de vetores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados também os objetos da avaliação e memoriais de cálculos.

1.1. Premissas adotadas

Conforme registro R. 01 e AV.07/8.488 da matrícula 8.488 emitida em 01/04/2025 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal, estado de São Paulo através do SAEC - Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (www.registradores.onr.org.br). A propriedade pertence a Instituição Universitária Moura Lacerda e a posse se encontra em poder da mesmo.

O presente Laudo de Avaliação é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Valor de Mercado e Liquidação Forçada não podendo servir de base para outras finalidades, pois, para tanto, os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Considera para fins de avaliação o bem livre de quaisquer ônus ou problema que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Considera a documentação fornecida pelo contratante e/ou proprietário, para a elaboração deste laudo é boa e válida, sendo possível concilia-la com o imóvel vistoriado e avaliado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada na documentação pertinente apresentada, não sendo realizada medição “in loco” para comprovação da área adotada. Na inexistência da documentação para comprovação da área do



Sato Avaliações

imóvel, são realizadas medições por estimativa e a Sato Soluções Integradas Ltda reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área do imóvel.

No caso de operações de crédito utilizando o imóvel avaliado, é recomendado a apresentação e análise de matrícula atualizada conforme previsto nas normas

O VALOR estimado é valido para pagamento à Vista e para a presente data.

O VALOR resultante, foi obtido utilizando os MÉTODOS COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para determinação do valor do terreno, bem como o MÉTODO EVOLUTIVO para determinar os valores das benfeitorias (construções) existentes, conforme normas previstas na NBR 14653-1 e NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Considera que as informações/medidas fornecidas pela contratante são verdadeiras e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores avaliados caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pela Contratante que possa interferir no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparente, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez, não sendo de responsabilidade do avaliador assumir estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A presente avaliação não contempla, estudo de solo ou estudo ambiental com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo desta Laudo de Avaliação.

Levou se em consideração que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com as leis municipais, estaduais e federais.

1.2. Descrição do Imóvel

Conforme inspeção realizada no local em 08/04/2025 acompanhado pelo Sr. Cleiton Moura, preposta da empresa proprietária, além de elementos fornecidos pelo mesmo e dados obtidos em fontes cadastrais, as características principais do objeto da presente avaliação procedeu-se a avaliação do imóvel localizado na Rua Dr. Amaro Zardin, nº 55, cidade de Jaboticabal, Bairro Nova Jaboticabal, Loteamento denominado Jardim Eldorado, CEP 14870-000, objeto da matrícula 8.488 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal, detalhadamente descrito no Quadro Resumo, para a finalidade de determinação de Valor de Mercado e Liquidação Forçada, com data base abril/2025, sendo este o escopo do presente trabalho.



Sato Avaliações

A avaliação realizada considera o imóvel em sua totalidade (Terreno + Benfeitorias).

1.2.1. Imóvel avaliado

Trata-se de um imóvel com área superficial de 20.113,05 m², cujas confrontações estão detalhadamente descritas na respectiva matrícula, parte integrante deste Laudo, com 1 (um) conjunto de prédios Institucional Escolar, com área total de construção de 4.583,66 m², situado na endereço já mencionado no item 1.1 Escopo, sem “habite-se” emitido, e consequentemente não averbada na matrícula.

O conjunto de prédios estão devidamente descritos no MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias, item 3 - Descrição das Construções e Benfeitorias.

As confrontações encontram-se devidamente descritas na respectiva matrícula, parte integrante desta avaliação.



Fonte: Google maps. Acesso realizado em 09/04/2025 as 16:52h

1.1.1. Localização, Características do logradouro e comentários sobre o zoneamento.

O imóvel avaliado está localizado em zoneamento de Uso Disciplinado, conforme Legislação Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, em área/bairro mista (Residencial e Comercial) já povoado, de média densidade populacional, com população de construção de padrão médio, predominantemente de ocupação horizontal (casas) em área NÃO sujeita a enchentes, contendo todas as características de Urbanização, abaixo



Sato Avaliações

discriminados, além de grande número de estabelecimentos comerciais, característica predominante na região onde o imóvel se localiza.

O imóvel avaliado, em razão de sua localização em área mista comercial e residencial, destacando o Complexo Terraço Jaboticabal Shopping Center distante 200 metros do imóvel avaliado, com a presença de vários estabelecimentos comerciais de diversos segmentos.

O nível de escoamento de trânsito é Bom e conta com vias rápidas compostas pelas avenida Clotilde Verri, a qual dá acesso à Rodovia Nisoji Fujisaki e a Rodovia SP 333 Rodovia Carlos Tonani.

➤ Características de urbanização:

- Rede de abastecimento de água potável;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de coleta de águas pluviais;
- Rede de ensino Estadual e Municipal,
- Telefonia e internet;
- Coleta de Lixo;
- Facilidade de acesso por vias públicas;
- Iluminação Pública;
- Entrega postal;



Sato Avaliações



Fonte: Google Maps. Acesso em 09/04/2025 16:58h.

1.1.2. Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia do bem avaliado, na microrregião avaliadora "Jaboticabal", município da mesorregião de Ribeirão Preto, denominada "Sudeste", sendo o Município onde se encontra o imóvel avaliado, com população em torno de 70.000 habitantes, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

Estes comportamentos se devem principalmente pelas características econômicas do município, voltadas ao Agronegócios, Indústria, Comércio e Serviços, além de ser o município conhecido nacionalmente pela produção de amendoim, sendo detentora do título de maior produtora de amendoim do país. O setor secundário é destaque com mais de 200 indústrias voltadas para a agricultura, refrigerantes e cerâmica, sendo uma das maiores produtoras de filtros de barros do país. Distante 60 quilômetros da cidade sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto está intrinsecamente ligada a realização de negócios, fatores estes diferenciam o comportamento da macroeconomia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

➤ **Resumo do Diagnóstico do Mercado.**

Nível de Oferta: Alta

O nível de oferta na região onde se encontra o imóvel avaliado é alta em razão do imóvel avaliado estar localizado em região que a cidade tende a expandir e que ainda possui áreas disponíveis para compra/venda e construção, motivos estes que intensifica a demanda de imóveis para venda e locação.

Nível de Demanda: Alta

Em consonância com o nível de oferta, o nível de demanda também mantém se em alta em razão das justificativas mencionadas no item anterior, ou seja, localização privilegiada, diversidade de estabelecimentos nas proximidades, facilidade de escoamento de tráfego é o que produz grande procura na região onde o imóvel está localizado.

Absorção: Alta

O Mercado tem capacidade de absorção de imóveis disponibilizados na região onde o imóvel avaliado está localizado, tendo em vista as explanações dos níveis de Oferta e Demanda.

1.1.3. Condição de Ocupação

1.1.3.1. Ocupação da região

A região onde se localiza o imóvel avaliado é marcante pelo tipo de ocupação de imóveis:

A- Residenciais com padrão de construção médio, grande variedade de imóveis comerciais, com população de classe média;

B- Comercial – comercio em geral com diversos ramos de atividades (comércio, prestação de serviços e serviços financeiros, etc.).

1.1.3.2. Ocupação do imóvel

O imóvel avaliado no momento da vistoria estava desocupado, apenas um cuidador morando na casa destinado a morada dele.



Sato Avaliações

1.1.4. Resumo de Valores

Valor do terreno:	R\$ 9.100.000,00
Valor das Edificações (Benfeitorias):	R\$ 10.800.000,00
Valor de Mercado:	R\$ 19.900.000,00
Fator de Liquidação Forçada:	25%
Valor da Liquidação Forçada:	R\$ 14.925.000,00



Sato Avaliações

MÓDULO 2 – Avaliação do Imóvel (Terreno)

2. Cálculo do Valor do Terreno

2.1. Considerações Gerais

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no metro quadrado unitário definido para o Imóvel avaliado, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do imóvel avaliado.

O valor unitário foi determinado após pesquisa junto ao mercado imobiliário local, através de consultas a anúncios, contatos a profissionais da área e imobiliária, bem como utilizando softwares consagrados para elaboração de procedimentos estatísticos necessários para equalização dos dados comparativos válidos de acordo as Normas vigentes para a realização de avaliações Imobiliárias, a saber:

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais com as mesmas situações geo-socioeconômica, da mesma região e zoneamento
- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Após ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente selecionadas e analisadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliado.

De acordo com os dados pesquisado no mercado, o preço médio unitário do terreno por metro quadrado do terreno é de **R\$ 453,60**, determinado em cálculos apresentados neste módulo o valor total de **R\$ 9.123.279,00**.

Obs.: No uso da discricionariedade prevista dentro do campo de arbítrio, o valor determinado da avaliação deste imóvel (terreno) mediante arredondamento é de **R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais)**.

O VALOR estimado é válido para pagamento à Vista, para a presente data.

O VALOR resultante, foi obtido utilizando os MÉTODOS COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para determinação do valor do terreno, bem como o MÉTODO EVOLUTIVO para determinar os valores das benfeitorias (construções) existentes, conforme normas previstas na NBR 14653-1 e NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



Sato Avaliações

2.2. Cálculo de Homogeneização de Fatores.

Para a apuração do valor do Terreno foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, o qual define o valor mediante a comparação com dados levantados junto ao mercado semelhantes ao imóvel avaliado.

Foram selecionadas 5 (cinco) amostras para determinar o valor unitário em R\$/m², devidamente homogeneizado, ponderados e caso houvesse casos atípicos, os mesmos seriam excluídos, fato que não ocorreu conforme relatório constante no item seguinte.

A homogeneização dos Fatores é um procedimento matemático que visa equalizar ou aproximar ao máximo as amostras em relação ao imóvel avaliado os valores por metro quadrado praticado pelo mercado utilizando-se os dados coletados das fontes disponíveis (anúncios, profissionais da área, vendas realizadas, etc.) e os fatores pertinentes selecionados aqueles que mais se adequam ao imóvel avaliado x amostras. Uma vez homogeneizado os valores levantados e encontrado o valor homogêneo, este será aplicado para efetivação da avaliação.

Fatores utilizados na avaliação do terreno:

Fator Área:

Através deste fator, eventuais distorções são corrigidas/minimizadas entre a área do terreno avaliado e as amostras utilizadas.

Fator Localização:

Utilizado para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra x localização imóvel avaliado.

Fator Oferta:

Através do fator Oferta é compensado o fato de os imóveis da amostra estarem “em oferta” no mercado (passível de descontos para fechamento de negócios) ou “transacionado” (já vendido, refletindo o real valor de venda).

Fator Topografia:

O fator topografia é utilizado para compensar melhores ou piores condições topográficas (aclive/declive, morros, irregularidades, etc.) entre as amostras e o imóvel avaliado.



Sato Avaliações

2.3. Cálculo de Homogeneização de Fatores.

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$9.123.279,00

Imóvel avaliando

Área de terras, com área de 20.113,05 m² com as benfeitorias existentes, no Bairro da Nova Jaboticabal, no loteamento Jardim Eldorado, no perímetro urbano, na Av. Amador Jardim, 55, objeto da matrícula 8.488 do Cartório de Registro de Imóveis de Jaboticabal.

Área: 20.113m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Área
- F2: Localização
- F3: Oferta
- F4: Topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 450,00 m² por R\$ 280.000,00.

Área:

450m²

Valor:

R\$280.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$622,22

Fator de homogeneização Área:

0,90

Fator de homogeneização Localização:

0,90

Fator de homogeneização Oferta:

0,90

Fator de homogeneização Topografia:

1,00

Imóvel 2:

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 450,00 m² por R\$ 220.000,00

Área:

450m²

Valor:

R\$220.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$488,89

Fator de homogeneização Área:

0,90

Fator de homogeneização Localização:

0,90

Fator de homogeneização Oferta:

0,90

Fator de homogeneização Topografia:

1,00

Imóvel 3:

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 450,00 m² por R\$ 220.000,00

Área:

450m²

Valor:

R\$220.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$488,89

Fator de homogeneização Área:

0,90

Fator de homogeneização Localização:

0,90

Fator de homogeneização Oferta:

0,90

Fator de homogeneização Topografia:

1,00

Imóvel 4:

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 442,00 m² por R\$ 300.000,00.

Área:

442m²

Valor:

R\$300.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$678,73

Fator de homogeneização Área:

0,90

Fator de homogeneização Localização:

0,90

Fator de homogeneização Oferta:

0,90

Fator de homogeneização Topografia:

1,00



Sato Avaliações

Imóvel 5:

Terreno a venda Bairro Nova Jaboticabal com 567,00 m2 por R\$ 450.000,00.

Área:

567m²

Valor:

R\$450.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$793,65

Fator de homogeneização Área:

0,90

Fator de homogeneização Localização:

0,90

Fator de homogeneização Oferta:

0,90

Fator de homogeneização Topografia:

1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	R\$/m² homog.
1	622,22	0,90	0,90	0,90	1,00	453,60
2	488,89	0,90	0,90	0,90	1,00	356,40
3	488,89	0,90	0,90	0,90	1,00	356,40
4	678,73	0,90	0,90	0,90	1,00	494,80
5	793,65	0,90	0,90	0,90	1,00	578,57

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $\bar{X} = \sum(X_i)/n$

$\bar{X} = 447,95$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - \bar{X})^2)/(n-1)}$

$S = 94,94$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |453,60 - 447,95| / 94,94 = 0,06 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |356,40 - 447,95| / 94,94 = 0,96 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |356,40 - 447,95| / 94,94 = 0,96 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |494,80 - 447,95| / 94,94 = 0,49 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |578,57 - 447,95| / 94,94 = 1,38 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 447,95 - 1,53 * 94,94/\sqrt{(5-1)} = 375,33$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 447,95 + 1,53 * 94,94/\sqrt{(5-1)} = 520,58$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$403,16 a R\$492,75

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$453,60

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$453,60 * 20.113,05 = R\$9.123.279,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$9.123.279,00

Obs. No uso da discricionariedade prevista dentro do campo de arbítrio, o valor determinado da avaliação deste imóvel (terreno) mediante arredondamento é de **R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais)**.



Sato Avaliações

2.4. Elementos comparativos coletados

Abaixo relação das amostras utilizadas para a elaboração da avaliação do terreno com fotos que compõem o anúncio:

AMOSTRA 1

Whatsapp
(16) 99624-5005

Conversar

NOS RALLA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATO
(16) 3203-3273
mais telefones

Terreno, Eldorado O Jardim, Jaboticabal - R\$ 280 mil,
Cod: 1723503

Eldorado O Jardim, Jaboticabal, SP - Código 1723503

Venda	R\$ 280.000,00
IPTU	R\$ 1.225,78
Código 1723503	Área ^{m²} 450

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suítes já inclusa no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Receba contato por:

☐ Whatsapp ☐ Telefone ☐ E-mail

Olá, gostaria de saber mais informações sobre o imóvel: Terreno, Venda em Jaboticabal no bairro Eldorado O Jardim valor: R\$ 280.000,00 Ref. 1723503. Aguardo o contato. Obrigado

Terreno - em Jaboticabal, Eldorado O Jardim

Detalhes do imóvel - Cód. 1723503

IPTU	R\$ 1.225,78
Área (útil)	m²
Área (total)	450 m²
Área (const.)	m²

Proximidades

☒ Posto de Combustível

☒ Hospital

☒ Ponto de ônibus

☒ Escola

☒ Academia

☒ Padaria

[Terreno, Eldorado O Jardim, Jaboticabal - R\\$ 280 mil, Cod: 1723503](#)

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 450,00 m2 por R\$ 280.000,00



Sato Avaliações

AMOSTRA 2



Inicial > Venda > Terreno > Jaboticabal > JARDIM ELDORADO > Terreno para Venda, Jaboticabal / SP por R\$ 220.000

Terreno para Venda, Jaboticabal / SP

Ref: 462, bairro JARDIM ELDORADO, área total 450,00 m²

Compartilhar:



R\$ 220.000

Código: **462**

Bairro: **JARDIM ELDORADO**

Área Total: **450,00 m²**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno para Venda no bairro JARDIM ELDORADO, localizado na cidade de Jaboticabal / SP.

Área Total de 450,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 220.000,00.

CENTRAL DE NEGÓCIOS

Para ter mais informações sobre este imóvel ligue:

(16) 2020-0060 ELEVA EMPREENDIMENTOS

Rua Mimi Alemagna nº 306, Centro
Jaboticabal- SP
CEP: 14870-330
atendimento@elevaempreendimentos.com.br

[Terreno para Venda, Jaboticabal / SP, bairro JARDIM ELDORADO, área total 450,00 m²](#)

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 450,00 m2 por R\$ 220.000,00



Sato Avaliações

AMOSTRA 3



San Marino Urbanismo



DETALHES DO IMÓVEL

Operação	VENDA
Bairro	ELDORADO O JARDIM
Cidade	JABOTICABAL/SP
Area Terreno	450.00 M²

VENDA **R\$ 220.000**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Excelente localização, pronto para construir!

[Terrenos - Residencial - Eldorado O Jardim - Jaboticabal R\\$ 220.000,00. Cód.: 5887](#)

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 450,00 m2 por R\$ 220.000,00



Sato Avaliações

AMOSTRA 4



Fotos Mapa

Home > Imóveis > Lote / Terreno à venda em Jardim Eldorado - Jaboticabal Cód.1403

Lote / Terreno em Jardim Eldorado - Jaboticabal

442m² Terreno

Terreno em área nobre da cidade, localizado perto de clínicas e academia, ótima oportunidade para morar ou investir.

Comprar R\$ 300.000



Marizilda Aparecida Nicolosi

CRECI 253821-F

WhatsApp

FALE COM O CORRETOR

AGENDAR UMA VISITA

Imóvel

✓ Água

✓ Energia

✓ Esgoto

✓ Salas



[Lote / Terreno em Jardim Eldorado - Jaboticabal | Regional Imóveis](#)

Terreno a venda Bairro Jardim Eldorado com 442,00 m2 por R\$ 300.000,00



Sato Avaliações

AMOSTRA 5



8 fotos Vídeo Mapa

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Jaboticabal / Nova Jaboticabal / **Rua Marrey Júnior**

Venda

R\$ 450.000 Condomínio não informado IPTU R\$ 1.200

567 m² ✓ Jardim ✓ Espaço Pet

Endereço

Rua Marrey Júnior - Nova Jaboticabal, Jaboticabal - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 567 m² por R\$ 450.000

(Código do anunciante: 780201007-22 | Código no Viva Real: 2756857981)

Perfeito para quem busca um espaço para construir a casa dos sonhos, este terreno de 567 metros quadrados em uma das áreas mais nobres de Jaboticabal é uma oportunidade única! Localizado na prestigiada rua Dr. Marrey Júnior, na Nova Jaboticabal, este lote está rodeado por conveniências que tornam o dia a dia mais prático e agradável. Com proximidade ao clube AABB, ao complexo Terraço, academias, restaurantes, posto de gasolina, praças, escolas e supermercados, você terá acesso a uma infraestrutura completa a poucos passos de casa.

RE/MAX APOGEU

★ 5/5 (1 classificação) [📍](#)

🏠 143 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, Rua Marrey Júnior - Nova Jaboticabal, Jaboticabal - SP

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou cliente e concordo com os [Termos](#)

[Lote/Terreno na Rua Marrey Júnior, Nova Jaboticabal em Jaboticabal, por R\\$ 450.000 - Viva Real](#)

Terreno a venda Bairro Nova Jaboticabal com 567,00 m2 por R\$ 450.000,00



Sato Avaliações

MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias

3. Descrição das Construções e Benfeitorias.

As benfeitorias existentes no imóvel avaliado é constituída de 1 prédio Institucional Escolar composto de:

ANDAR TÉRREO:

01 Recepção com sala de espera e secretaria com divisórias, dotado de hidrante e alarme geral.

01 Sala denominada laboratório de informática.

01 Sala onde funcionava a biblioteca;

03 Salas de aula completa com lousa e palco medindo 63,00 m²;

01 Sala onde funcionava o laboratório;

02 Salas de aula completa com lousa e palco medindo 52,00 m²;

01 Sala de aula completa com lousa e palco medindo 135,00 m²

01 WC Masculino completo e com acessibilidade para cadeirantes;

01 WC Feminino completo e com acessibilidade para cadeirantes;

01 Casa para transformador em geral;

01 WC masculino e feminino;

01 Cantina com cozinha e balcão grande;

02 Salas de 20,00 m² para depósito;

01 Vestiário Masculino com 8 cabines de banho e 2 WC;

01 Vestiário Feminino com 8 cabines de banho e 2 WC;

01 Campo de futebol;

01 Quadra poliesportiva em área descoberta;

01 Pista de atletismo em área descoberta;

01 Piscina grande em alvenaria, azulejada, medindo 10,00 m x 18,00 m;

01 Piscina infantil em alvenaria, azulejada, medindo 4,00 m x 10,00 m;

01 Playground com brinquedos desmontados;

01 Residência do caseiro com 2 dormitórios, sala, cozinha e wc;

02 Cômodos simples de despejos 4,00m x 3,00m cada um;



Sato Avaliações

01 Ginásio poliesportivo completo, com arquibancadas, academias, wc masculino e feminino;

PISO SUPERIOR

08 Salas de aula completa com lousa e palco medindo 63,00 m²;

02 Salas de aula completa com lousa e palco medindo 165,00 m²;

01 Sala de coordenação;

01 Sala onde funcionava o laboratório de anatomia;

01 WC Masculino completo e com acessibilidade para cadeirantes;

01 WC Feminino completo e com acessibilidade para cadeirantes;

01 Sala de professores, com copa e WC masculino e feminino.

Obs.: As medidas dos cômodos são estimadas, ou seja, não confrontadas com a planta baixa.

- Prédio que comporta as salas de aula, recepção, laboratórios etc., é de alvenaria, e possui as seguintes características:

Fachada: Tijolo à vista;

Pisos Recepção: cerâmico

Pisos demais repartições: cacos de pisos cerâmico

Paredes: Parte externa tijolo a vista, parte interna, tinta látex sobre reboco e massa corrida;

WCs revestidos com revestimento cerâmico até altura de 2,00 metros;

Rampa de acesso ao piso superior contém piso em ladrilho cimentício;

- Ginásio Poliesportivo: Estrutura Metálica com cobertura de telha galvalume (zinco);

Piso: cimento rustico e na quadra, cimento adequado para tal.

- Cantina: Em alvenaria com paredes pintadas com látex sobre reboco;

Balcão com revestimento cerâmico;

- Portas e janelas: As portas e janelas são de metal (ferro) pintadas com esmalte;

- Piscinas: As piscinas são de alvenaria e revestidas com revestimento cerâmico.

- Vestiários e WC: Os vestiários e WCs existentes próximos as piscinas são revestidas com revestimento cerâmico até o teto.



Sato Avaliações

Medidas das Edificações

MEDIDAS DAS EDIFICAÇÕES	
EDIFICAÇÃO	ÁREA EM M2
PRÉDIO ESCOLAR	2.791,33
CANTINA	113,40
GINÁSIO POLI ESPORTIVO	1.760,05
SANITÁRIOS GINÁSIO	142,95
ALMOXARIFADO/CASA	71,45
REFEITÓRIO	157,05
PISCINA	282,17
ÁREA TOTAL	5.318,40

Obs.: Informações fornecidas pelo Departamento de Engenharia da Contratante

Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Neste item, será apresentada a planilha de cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias que apesar de não estarem averbadas na respectiva matrícula, constam edificadas sobre o terreno contendo:

Descrição:

Área: 5.318,40 m²

Valor Unitário do m²/: R\$ 2.048,48

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: Regular

Vida útil estimada: 70 anos

Vida Remanescente estimada: 50 anos

Coeficiente de depreciação: 0,79250

Valor novo (apurado): R\$ 13.577.984,89

Valor depreciado: R\$ 10.760.553,02

Observação: Para determinação do valor do metro quadrado teve como referência o CUB – Custo Unitário Básico do Estado de São Paulo no mês de abril/2025 atingiu o valor de R\$ 2.048,48.



Sato Avaliações

MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação

4. Metodologia

A metodologia utilizada para a realização da presente avaliação do imóvel avaliado é embasada na NBR 14653 – partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, nas quais detalham os procedimentos gerais da norma (Parte 1 da NBR) de avaliação de bens imóveis urbanos (Parte 2 da NBR), inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Dentre os métodos previstos na NB 14653, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a organização (homogeneização) por fatores, é o indicado pela norma e, portanto, o mais utilizado para a avaliação de imóveis, porém temos outros métodos que podem ser utilizados se as situações em que se encontra o imóvel assim o exigir.

Na presente avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a organização (homogeneização) POR FATORES para a avaliação do TERRENO e o Método EVOLUTIVO para a avaliação das Edificações (prédios residenciais).

4.1. Terreno

Neste item, Terreno, os procedimentos foram realizados utilizando os fatores que melhor se adequaram ao caso em questão, ou seja, os Fatores ÁREA, LOCALIZAÇÃO, OFERTA E TOPOGRAFIA, que levaram a apuração do valor, homogeneizando os valores coletados de 5 amostras de anúncios demonstrados (dados e prints) no item 2.4 - Elementos comparativos coletados.

VALOR DO TERRENO	R\$ 9.100.000,00
-------------------------	-------------------------

4.2. Construções e Benfeitorias

Neste item, Construções e Benfeitorias, os procedimentos foram realizados utilizando levando se em consideração as exigências previstas na Norma 14.653 e a ferramenta que se adequou a avaliação em questão foi a avaliação pelo método Evolutivo, utilizando o CUB - Custo Unitário Básico do Estado de São Paulo do mês Dezembro/2023, aplicando a tabela de depreciação de Ross Heidecke, equiparação da área equivalente, finalizando com a integração do valor apurado com o valor do terreno.

VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 10.800.000,00
-------------------------------	--------------------------



Sato Avaliações

4.3. Definição do Valor de Mercado

A sobre Definição do valor de mercado, é o valor apurado utilizando os critérios e métodos definidos pela norma NBR 14.653, aplicando-se o fator de comercialização o qual abrange a situação mercadológica com a retração ou euforia do setor imobiliário (mercado aquecido ou desaquecido, se a amostra se trata de anúncio ou se se trata de imóvel já comercializado, tempo em que o imóvel está disponível para comercialização), arquitetura, padrão de compatibilidade com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geoeconômicas da região, além de outros que oportunamente são explanados caso a situação exigir.

VALOR DE MERCADO	R\$ 19.900.000,00
-------------------------	--------------------------

4.3.1. Definição do Valor de Liquidação Forçada.

A Definição do valor de liquidação (venda) forçada é o critério utilizado para a venda em um curto espaço de tempo, aplicando-se um “desconto” sobre o valor de mercado, ou seja, reduzir o valor do bem de forma que prospere uma rápida comercialização, cujo percentual utilizado por este avaliador é de 25% (vinte e cinco por cento).

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (-25%)	R\$ 14.925.000,00
---	--------------------------



Sato Avaliações

MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação – Conclusão

O presente Laudo é uno e indivisível, tendo sido o mesmo assinado digitalmente.

Os valores apurados foram devidamente calculados foram levantados tomando como base o mercado imobiliário na presente data, na cidade e bairro em que o objeto avaliado está localizado, podendo os valores sofrerem alterações futuramente caso as condições mercadológicas se alterarem.

A metodologia utilizada, previstas na norma NBR 14653 da ABNT, que regula os trabalhos de avaliações de imóveis foram definidas pelos técnicos envolvidos, levando em consideração os procedimentos que melhor se adequam ao caso concreto.

Por fim, declaro que não tenho nenhum interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Ribeirão Preto, 10 de abril de 2025.

ASSINATURAS

Rafael Bento de Godoy
Engenheiro Civil
CREA: 5069328377

Sato Soluções Integradas Ltda.
CNPJ: 51.923.053/0001/15



Sato Avaliações

ANEXOS

Anexo I – Fotos do imóvel avaliado.



FACHADA FOTO FRONTAL



FACHADA FOTO LATERAL



RECEÇÃO / SALA DE ESPERA



Sato Avaliações



LABORATORIO INFORMÁTICA



BIBLIOTECA



Sato Avaliações



SALA DE AULA



SALA DE AULA



Sato Avaliações



SALA DE AULA



SALA DE AULA



Sato Avaliações



SANITÁRIOS



SANITÁRIOS E PISO SUPERIOR



Sato Avaliações



PATIO E GINÁSIO POLIESPORTIVO



GINASIO POLIESPORTIVO



Sato Avaliações



ÁREA PLAYGROUND E BRINQUEDOS DESMONTADOS



PLAYGROUND E CASA CUIDADOR E ALMOXARIFADO



Sato Avaliações



CANTINA



CAMPO DE FUTEBOL



Sato Avaliações



QUADA POLIESPORTIVA E PISCINA ADULTO E CRIANÇA



VESTIÁRIOS PISCINAS FEMININO E MASCULINO



Sato Avaliações



ÁREA DE ATLETISMO E VISTA LATERAL



ACESSO LATERAL



Sato Avaliações

MATRÍCULA CNM nº 1200712.0008488-36 - Página: 002 / 005



MATRÍCULA
Nº 8.488

FOLHA
01
VERSO

AV.02/8.488 - Em 02 de fevereiro de 2.001 - **RETIFICAÇÃO DE ÁREA.**
Nos termos do mandado de 20 de dezembro de 2.000, extraído dos autos da ação de Pedido de Retificação de Registro Imobiliário, processo n. 487/00, da 2ª Vara desta Comarca, requerida pela Instituição Moura Lacerda, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Márcio Pellicciotti Violante, foi ordenada a presente averbação para constar, que por r. sentença de 30 de novembro de 2.000, do mesmo magistrado, que transitou em julgado, o imóvel desta matrícula, possui a seguinte descrição: Uma área de terras, com a área superficial de 20.113,05 metros quadrados (Vinte mil, cento e treze metros e cinco centímetros quadrados), ou 2,0113 hectares, ou ainda 0,8311 alqueires paulista, situada no Bairro da Nova Jaboticabal, no loteamento Jardim Eldorado, dentro do perímetro urbano, na Avenida Amador Zardim, pelo lado ímpar da numeração predial da mencionada via pública, nesta cidade e Comarca de Jaboticabal, dentro das seguintes características e confrontações que segue: Tem início num ponto comum de divisas entre a Avenida Amador Zardim, do loteamento Jardim Eldorado, Via de acesso à SP-333, e a área em descrição; daí, segue rumo de 389 (trinta e oito graus), 40' (quarenta minutos) e 45'' (quarenta e cinco segundos) SE, numa distância de 216,82 metros (duzentos e dezesseis metros e oitenta e dois centímetros), confrontando com a Via de Acesso à SP-333; daí deflete à esquerda num rumo de 559 (cinquenta e cinco graus), 30' (trinta minutos) e 36'' (trinta e seis segundos) NE, numa distância de 21,10 metros (vinte e um metros e dez centímetros); daí, segue rumo 329 (trinta e dois graus), 32' (trinta e dois minutos) e 50'' (cinquenta segundos) NE, numa distância de 21,10 metros (vinte e um metros e dez centímetros); daí, deflete à esquerda seguindo rumo 489 (quarenta e oito graus), 58' (cinquenta e oito minutos) e 26'' (vinte e seis segundos) NW, numa distância de 73,32 metros (setenta e três metros e trinta e dois centímetros); daí, deflete à direita seguindo rumo 649 (sessenta e quatro graus), 18' (dezoito minutos) e 50'' (cinquenta segundos) NE, numa distância de 80,25 metros (oitenta metros e vinte e cinco centímetros), confrontando até este ponto pela direita com Dr. Orlando Russo Filho, anteriormente com Antonio Boverio; daí, deflete à esquerda seguindo rumo 349 (trinta e quatro graus), 08' (oito minutos) e 35'' (trinta e cinco segundos) NW, numa distância de 156,23 metros (cento e cinquenta e seis metros e vinte e três centímetros), confrontando pela direita com a Associação Atlética Banco do Brasil; daí, deflete à esquerda seguindo rumo 519 (cinquenta e um graus), 43' (quarenta e três minutos) e 47'' (quarenta e sete segundos) SW, numa distância de 124,65 metros (cento e vinte e quatro metros e sessenta e cinco centímetros), confrontando até este pela direita com a Avenida Amador Zardim, anteriormente Loteamento Jardim Eldorado, chegando assim ao ponto inicial deste caminhamento ora descrito. O Escrevente Autorizado:  (Alex Ijanc' Fernandes). Guia n. 024/01 - Prenotação n. 81.616, de 30/01/2.001.

R.03/8.488 - Em 16 de fevereiro de 2007 - **ARROLAMENTO.**
Prenotação nº 100.956, de 12/02/2007:
Nos termos da sentença proferida pelo MM. Juiz Federal Substituto da 7ª Vara, Dr. Alexandre Alberto Berno, aos 24/01/2007, nos autos do Mandado de Segurança nº 2007.61.02.00011-6, e Ofício nº 061/DRP-RIB/SRP/MPS da **Previdência Social-Delegacia da Receita Previdenciária em Ribeirão Preto-SP**, datado de 30/01/2007, o imóvel desta matrícula foi **ARROLADO**, com base no parágrafo 29, do artigo 32, da Lei nº 10.522/2002, para garantia de recursos interposto pela proprietária contra a Notificação Fiscal de Lançamento de Débito (NFLD) nº 35.620.925-3. O Substituto do Oficial:  (José Pedro Júnior). Guia nº 034/07.

(segue as fls. 02)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/A44FN-9WZZZ-CL6QT-2UKSR>.





Sato Avaliações

MATRÍCULA CNM nº 120071.2.0008488-36 - Página: 003 / 006



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
Nº 8.488

FOLHA
02

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

R.04/8.488 - Em 24 de julho de 2008 - HIPOTECA JUDICIAL.

Prenotação nº 107.137, de 18/07/2008.

Pelo termo de nomeação de bens à caução e depósito expedido em 03 de julho de 2008, assinado pela Diretora de Secretaria da 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto, por ordem do MM. Juiz Federal Substituto da mesma vara, Dr. Gilson Pessotti, extraído dos autos da Medida Cautelar de Caução, processo número 2008.61.02.005165-7, promovida por **Instituição Moura Lacerda**, já qualificada, em face da Fazenda Nacional, foi ordenado o registro da **hipoteca judicial** do imóvel desta matrícula, visando a garantia da dívida de R\$546.220,36 (quinhentos e quarenta e seis mil, duzentos e vinte reais e trinta e seis centavos), nos termos da sentença do mesmo Juízo datada de 26 de junho de 2008. Sendo nomeado fiel depositário, Luiz Eduardo Lacerda dos Santos. *Registro feito com fundamento na r. decisão proferida nos autos do processo nº 830/2004, em 28/06/2005, pelo Exmo. Sr. Corregedor Geral da Justiça, publicada no D.O.E. de 20/07/2005. O Substituto do Oficial:* (José Pedro Júnior). Guia nº 136/08.

AV.05/8.488 - Em 18 de março de 2010 - CANCELAMENTO DO ARROLAMENTO (R.03).

Prenotação nº 116.662, de 15/03/2010.

Pelo Ofício nº 258/10, expedido em 05 de março de 2010, pela Sétima Vara Federal de Ribeirão Preto-SP, extraído dos autos do Mandado de Segurança processo nº 2007.61.02.000011-6, e nos termos do despacho de 05/03/2010, às fls. 221 dos referidos autos, foi determinado o cancelamento do Arrolamento registrado sob nº **03/8.488**. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 052/10.

AV.06/8.488 - Em 23 de março de 2010 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA (R.04).

Prenotação nº 116.825, de 18/03/2010.

Nos termos do Ofício expedido em 12 de março de 2010, pela 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto, Segunda Subseção Judiciária, extraído dos autos da ação declaratória, processo nº 0007790-62.2008.403.6102 (2008.61.02.007790-7) e 0005165-55.2008.403.6102 (2008.61.02.005165-7), requerida pela Instituição Moura Lacerda, contra a Fazenda Nacional, foi ordenado o cancelamento da hipoteca judicial registrada sob nº **04/8.488**, conforme r.sentence do mesmo Juízo supra, datada de 10 de março de 2010. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 055/10.

AV.07/8.488 - Em 18 de maio de 2012 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL.

Pelo requerimento datado de 08 de maio de 2012 e pelo Instrumento de Alteração do Estatuto Social registrado no microfilme nº 21.962 e averbado à margem do registro nº 716, livro A, em 10/09/2009, do Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ribeirão Preto-SP, é feita a presente averbação para constar que a denominação social da proprietária INSTITUIÇÃO MOURA LACERDA, foi alterada para **INSTITUIÇÃO UNIVERSITÁRIA MOURA LACERDA**. O Substituto do Oficial: (José Pedro Júnior). Relação nº 094/12 - Prenotação nº 150.415, de 11/05/2012.

R.08/8.488 - Em 1º de fevereiro de 2013 - HIPOTECA CEDULAR.

Prenotação nº 134.610, de 25/01/2013.

Conforme Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro - CDI nº 00332128300000000180, emitida em 1º de abril de 2010, em Ribeirão Preto-SP e complementada por um aditamento datado de 13/09/2012, no valor de R\$8.600.000,00 (Oito milhões e seiscentos mil reais), pagável em Ribeirão Preto-SP, com os seguintes encargos: Encargos remuneratórios - Taxa Pós Fixada: 100,0000% do CDI/CETIP; taxa efetiva: 0,5000% ao mês e 6,17% ao ano, período de capitalização: diário; quantidade parcelas: 048, com vencimento da 1ª parcela em 1º/05/2011 e vencimento da última parcela em 1º/04/2015, com demais encargos e condições constantes da cédula, pela qual **INSTITUIÇÃO UNIVERSITÁRIA MOURA LACERDA**, com endereço em Ribeirão Preto-SP, na Rua Padre Euclides nº - segue no verso -

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/A44FN-9WZZZ-CL6QT-2UKSR>.





Sato Avaliações

MATRÍCULA CNM nº 1200712.0008488-36 - Página: 004 / 006



MATRÍCULA	FOLHA
Nº 8.488	02
	VERSO

995, Campos Eliseos, já qualificada, deu ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 – Bloco A, Vila Olímpia e inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$5.014.000,00 (Cinco milhões e quatorze mil reais). Em complementação à descrição do imóvel hipotecado, foi apresentada a certidão da matrícula. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Relação nº 023/13.

AV.09/8.488 – Em 29 de julho de 2015 – **CANCELAMENTO DO R.08.**

Fica cancelada a hipoteca cedular registrada sob nº 08, desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A, à devedora, nos termos do instrumento particular datado de 11 de junho de 2015. O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Relação nº 137/15 - Prenotação nº 146.508, de 17/07/2015.

R.10/8.488 – Em 24 de julho de 2019 – **HIPOTECA CEDULAR.**

Prenotação nº 166.674, de 19/07/2019.

Procede-se ao registro da garantia dada pela **Cédula de Crédito Bancário** nº 738360, emitida em 12 de julho de 2019, em Ribeirão Preto-SP, por **Instituição Universitária Moura Lacerda**, já qualificada, no valor de R\$10.191.602,12 (dez milhões, cento e noventa e um mil, seiscentos e dois reais e doze centavos), pagável em Ribeirão Preto-SP, com vencimento em 10 de junho de 2025, com os seguintes encargos financeiros: Taxa de juros remuneratórios: 0,50% ao mês; Juros de mora: 100% ao mês; Índice de correção: Certificado depósito interbancário; percentual do índice de correção: 100,00%; sistema de amortização: SAC DECRESCENTE; CET: 0,55% ao mês e 6,91% ao ano, calculados na forma constante da cédula, pela qual **INSTITUIÇÃO UNIVERSITÁRIA MOURA LACERDA**, já qualificada, deu à **SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO**, com endereço em Sertãozinho-SP, na Rua Doutor Pio Dufles, nº 128, Jardim Soljumar e inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.328.769/0001-81, em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula**, avaliado em R\$14.502.734,16 (catorze milhões, quinhentos e dois mil, setecentos e trinta e quatro reais e dezesseis centavos). Em complementação à descrição do imóvel hipotecado, foi apresentada a certidão da matrícula. A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi. Relação nº 136/19. Selo digital: 120071321000000002276519V

AV.11/8.488 – Em 05 de agosto de 2020 – **ADITIVO AO R.10.**

De conformidade com o Aditivo de Rerratificação assinado pelas mesmas partes contratantes da hipoteca cedular registrada sob nº 10, nesta matrícula, datado de 09 de julho de 2020, ficou estabelecido o seguinte:

Alteração das condições de empréstimo – Características da Operação de Crédito: Saldo devedor total reconhecido e confessado (A+B+C-D-E): R\$10.824.220,30 (dez milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, duzentos e vinte reais e trinta centavos), sendo: A) saldo devedor de cada operação listada, que totaliza R\$11.224.220,30 (onze milhões, duzentos e vinte e quatro mil, duzentos e vinte reais e trinta centavos).

Valor total da operação: R\$10.824.220,30 (dez milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, duzentos e vinte reais e trinta centavos). Praça de pagamento: Ribeirão Preto/SP. Forma de pagamento do crédito: Débito automático – Banco 756, Agência 3214, conta 593150. Número de parcelas: 60. Periodicidade de pagamento: Mensal. Data de vencimento da primeira parcela: 10/02/2021. Data de vencimento da operação: 12/01/2026. **Encargos financeiros:** Taxa de Juros: 0,50% a.m.; Índice de Correção: Certificado Depósito Interbancário; Percentual do Índice de Correção: 100,00%; Sistema de Amortização: SAC DECRESCENTE; CET: 0,50% a.m.; 6,26% a.a. *Permanecem inalteradas e em vigor as demais cláusulas da cédula mencionada.* O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes. Relação nº 144/20 – Prenotação nº 171.361, de 20/07/2020. Selo digital: 1200713310000000053583209

AV.12/8.488 – Em 12 de março de 2021 – **ADITIVO AO R.10.**

De conformidade com o Aditivo de Rerratificação assinado pelas mesmas partes contratantes da hipoteca cedular registrada sob nº 10, nesta matrícula, datado de 05 de março de 2021, ficou estabelecido o seguinte:

Alteração das condições de empréstimo – Características da Operação de Crédito: Saldo devedor total reconhecido e confessado (A+B+C-D-E): R\$11.171.110,28 (onze milhões, cento e setenta e um mil, cento e dez reais e vinte e oito centavos), sendo: A) saldo devedor de cada operação listada, que totaliza R\$11.171.110,28 (onze milhões, cento e setenta e um mil, cento e dez reais e vinte e oito centavos). **Valor**

-segue às folhas 03-

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/A44FN-9WZZZ-CL6QT-2U6SR>.





Sato Avaliações

MATRÍCULA CNM nº 120071.2.0008488-36 - Página: 005 / 006



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
Nº 8.488

FOLHA
03

COMARCA DE JABOTICABAL - S.P.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 12007-1

total da operação: R\$11.171.110,28 (onze milhões, cento e setenta e um mil, cento e dez reais e vinte e oito centavos). Praça de pagamento: Ribeirão Preto/SP. Forma de pagamento do crédito: Débito automático – Banco 756, Agência 3214, conta 593150. Número de parcelas: 54. Periodicidade de pagamento: Mensal. Data de vencimento da primeira parcela: 10/08/2021. Data de vencimento da operação: 12/01/2026. Multa contratual por inadimplemento: 2,00%. Juros Moratórios: 1,00%. **Encargos financeiros:** Taxa de Juros: 0,50% a.m.; Índice de Correção: Certificado Depósito Interbancário; Percentual do Índice de Correção: 100,00%; Sistema de Amortização: SAC DECRESCENTE; CET: 0,50% a.m.; 6,26% a.a. *Permanecem inalteradas e em vigor as demais cláusulas da cédula mencionada.* A Escrevente Autorizada: Regiane Antonio Chechi (Regiane Antonio Chechi). Relação nº 050/21 – Prenotação nº 174.966, de 10/03/2021. Selo digital: 12007133100000007778721N

AV.13/8.488 - Em 31 de agosto de 2021 – ADITIVO AO R.10.

De conformidade com o Aditivo de Rerratificação assinado pelas mesmas partes contratantes da hipoteca cédular registrada sob nº 10, nesta matrícula, datado de 12 de agosto de 2021, ficou estabelecido o seguinte: **Alteração das condições de empréstimo – Características da Operação de Crédito:** Saldo devedor total reconhecido e confessado (A+B+C-D-E): R\$11.657.204,58 (onze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, duzentos e quatro reais e cinquenta e oito centavos), sendo: A) saldo devedor de cada operação listada, que totaliza R\$11.657.204,58 (onze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, duzentos e quatro reais e cinquenta e oito centavos). **Valor total da operação:** R\$11.657.204,58 (onze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, duzentos e quatro reais e cinquenta e oito centavos). Praça de pagamento: Ribeirão Preto-SP. Forma de pagamento do crédito: Débito Automático – Banco: 756 – Agência: 3214 – Conta: 593150. Número de parcelas: 54. Periodicidade de pagamento: Mensal. Data de vencimento da primeira parcela: 30/11/2021. Forma de pagamento das despesas: Débito na Conta: 593150. Data de vencimento da operação: 30/04/2026. Multa contratual por inadimplemento: 2,00%. Juros Moratórios: 1,00% a.m. **Encargos financeiros:** Taxa de Juros: 0,50% a.m.; Índice de Correção: Certificado Depósito Interbancário; Percentual do Índice de Correção: 100,00%; Sistema de Amortização: SAC DECRESCENTE; CET: 0,50% a.m.; 6,26% a.a. *Permanecem inalteradas e em vigor as demais cláusulas da cédula mencionada.* O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 165/2021 – Prenotação nº 177.247, de 25/08/2021. Selo digital: 12007133100000009545821S

AV.14/8.488 - Em 04 de março de 2022 – ADITIVO AO R.10.

De conformidade com o Aditivo de Rerratificação assinado pelas mesmas partes contratantes da hipoteca cédular registrada sob nº 10, nesta matrícula, datado de 17 de fevereiro de 2022, ficou estabelecido o seguinte: **Alteração das condições de empréstimo – Características da Operação de Crédito:** Saldo devedor total reconhecido e confessado (A+B+C-D-E): R\$11.177.322,94 (onze milhões, cento e setenta e sete mil, trezentos e vinte e dois reais e quatro centavos), sendo: A) saldo devedor de cada operação listada, que totaliza R\$11.177.322,94 (onze milhões, cento e setenta e sete mil, trezentos e vinte e dois reais e quatro centavos). **Valor total da operação:** R\$11.177.322,94 (onze milhões, cento e setenta e sete mil, trezentos e vinte e dois reais e quatro centavos). Praça de pagamento: Ribeirão Preto-SP. Forma de pagamento do crédito: Débito Automático – Banco: 756 – Agência: 3214 – Conta: 593150. Número de parcelas: 50. Periodicidade de pagamento: Conforme "Demonstrativo do Plano de Pagamento". Data de vencimento da primeira parcela: 21/03/2022. Forma de pagamento das despesas: Débito na Conta: 593150. Data de vencimento da operação: 20/04/2026. Multa contratual por inadimplemento: 2,00%. Juros Moratórios: 1,00% a.m. **Encargos financeiros:** Taxa de Juros: 0,50% a.m.; Índice de Correção: Certificado Depósito Interbancário; Percentual do Índice de Correção: 100,00%; Sistema de Amortização: NP PARCELADO DECRESCENTE; CET: 0,50% a.m.; 6,26% a.a. *Permanecem inalteradas e em vigor as demais cláusulas da cédula mencionada.* O Escrevente Autorizado: Alex Ijanc' Fernandes (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 043/2022 – Prenotação nº 179.876, de 21/02/2022. Selo digital: 120071331000000011291422A

AV.15/8.488 - Em 08 de dezembro de 2022 – ADITIVO AO R.10.

De conformidade com o Aditivo de Rerratificação assinado pelas mesmas partes contratantes da hipoteca cédular registrada sob nº 10, nesta matrícula, datado de 23 de novembro de 2022, ficou estabelecido o seguinte: **Exclusão do Avalista:** Denis Marcelo Lacerda dos Santos, CPF nº 036.422.938/16; **Exclusão do Devedor Solidário/Cônjuge/Companheiro do Avalista:** Sandra Maria Lacerda dos Santos, CPF nº 077.258.898/84; **Exclusão do Avalista:** Oscar Luiz de Moura Lacerda, CPF nº 023.339.458/34; **Do pagamento:** Em razão do aditamento, os valores das prestações vencerão trimestralmente, coincidindo -segue no verso-

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/A44FN-9WZZZ-CL6QT-2U6SR>.





Sato Avaliações

MATRÍCULA CNM nº 120071.2.0008488-36 - Página: 006 / 006



MATRÍCULA
Nº **8.488**

FOLHA
03 VERSO

com os pagamentos que serão efetivados por SPE 49 PAFIL NOVOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sendo a primeira com vencimento em 22/12/2022 e assim sucessivamente. *Permanecem inalteradas e em vigor as demais cláusulas da cédula mencionada.* O Escrevente Autorizado: (Alex Ijanc' Fernandes). Relação nº 231/2022 - Prenotação nº 183.705, de 25/11/2022. Selo digital: 120071331000000014225122K

AV.16/8.488 - Em 05 de abril de 2024 - **Distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial.** Pelo requerimento datado de 21 de março de 2024 e Certidão do Juízo de Direito da 9ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP, expedida em 07 de março de 2024, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, (encaminhados através de ofício eletrônico, Código de Remessa na Central: AC003449676), é feita esta averbação para constar que foi distribuída no dia 26/04/2023 e admitida em juízo, a **Ação de Execução de Título Extrajudicial, à 9ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP**, processo nº 1017276-61.2023.8.26.0506, em que são partes como exequente Maria Jose Fregonesi de Moura Lacerda, CPF nº 190.488.158/00, e como executada Instituição Universitária Moura Lacerda, já qualificada, cujo valor da causa é de **R\$3.456.633,62** (três milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e trinta e três reais e sessenta e dois centavos). O Escrevente Autorizado: (João Nilson Ribeiro Lima). Relação nº 065/2024 - Prenotação nº 190.013, de 22/03/2024. Selo Digital: 120071331000000003882524W

AV.17/8.488 - Em 07 de novembro de 2024 - **ADITIVO AO R.10.** De conformidade com o Aditivo de Rerratificação assinado pelas mesmas partes contratantes da hipoteca cederar registrada sob nº 10, nesta matrícula, datado de 13 de setembro de 2024, ficou estabelecido o seguinte: **Alteração das condições de empréstimo - Características da Operação de Crédito:** Saldo devedor total: R\$6.562.343,34 (seis milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos). Número de parcelas: 07. Vencimento da primeira parcela: 20/03/2025. Vencimento da operação: 20/04/2026. *Permanecem inalteradas e em vigor as demais cláusulas da cédula mencionada.* A Escrevente Autorizada: (Ludimila da Silva Fernandes Gouvêa). Relação nº 215/2024 - Prenotação nº 193.020, de 31/10/2024. Selo digital: 120071331WG0MD8CLH57JC24C

CERTIDÃO RI - PEDIDO Nº 169504 - MATRÍCULA: 8488	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 006 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 8488, e, nos termos do artigo 19, § 11º da referida Lei, "a certidão de inteiro teor contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nela lançados, portanto, todos os registros e averbações relacionados ao imóvel objeto da referida matrícula, ou as pessoas nela referidas, até a data de 31/03/2025. <i>Último ato: AV. 17</i>	*** VALOR DA CERTIDÃO: 73,72 *** SELO DIGITAL 120071331WG0MD8CLH57JC24C Creado em: 01/04/2025 às 14:57:01h A procedência deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site https://selodigital.tjsp.jus.br com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode". A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por: ALESSANDRO ZEOLA RETTONDIN - ESCRIVENTE
PRAZO DE VALIDADE Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do Item 15 do Cap. XVI do Provimento CGJ 58/89, a certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data de sua emissão.	ALESSANDRO ZEOLA RETTONDIN - ESCRIVENTE Emitida às 14:59:26h

JABOTICABAL, 01 de abril de 2025

Emitida às 14:59:26h

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/A44FN-9WZ-ZZ-CL6QT-2U6SR>.





Sato Avaliações



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A44FN-9WZ2Z-CL6QT-2U6SR

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Alessandro Zeola Rettondin (CPF 141.199.888-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A44FN-9WZ2Z-CL6QT-2U6SR>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A44FN-9WZ2Z-CL6QT-2U6SR>.

CERTIDÃO DE MATRICULA 8.488



Sato Avaliações



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
SECRETARIA DA FAZENDA**



CERTIDÃO DE ISENÇÃO DE IPTU Nº 00394/2025

A Prefeitura Municipal de Jaboticabal CERTIFICA conforme processo nº 9222-3/2012 de 18 de abril de 2012, que consta no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, lançamento do imóvel da **AVENIDA AMADOR ZARDIM, 55100 - ELDORADO O JARDIM**, cadastro nº **4574** e inscrição cadastral nº **1.02.0133.00001.01.00.000**, em nome de **INSTITUIÇÃO MOURA LACERDA**, estando ISENTO do IPTU em **100,00%** no exercício de **2025** de acordo com o processo nº de **01/01/0001**.

A presente certidão é válida pelo período de 30 (trinta) dias, conforme disposto no artigo 1º do Decreto nº 5407, de 18 de fevereiro de 2010, nada mais. Todo o referido é verdade e dou fé.

Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do contribuinte em relação ao código especificado.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no portal da Prefeitura Municipal de Jaboticabal <www.jaboticabal.sp.gov.br>.

- Certidão emitida online com base no Decreto nº 5861, de 13/11/2012.
- Certidão emitida em **09/04/2025: às 16:55**
- A validação da certidão poderá ser verificada através do QRCode presente na mesma.
- Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Sato Avaliações



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL
SECRETARIA DA FAZENDA**

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 02179/2025



A Prefeitura Municipal de Jaboticabal CERTIFICA conforme processo nº 9222-3/2012 de 18 de abril de 2012, que consta no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município, lançamento do imóvel localizado na **AVENIDA AMADOR ZARDIM, 55100, - ELDORADO O JARDIM**, quadra: , lote: , cadastro nº: **4574** e inscrição cadastral nº: **1.02.0133.00001.01.00.000** em nome de **INSTITUIÇÃO MOURA LACERDA**, sendo o Valor Venal Territorial de **R\$ 1.444.875,38** e o Valor Venal Predial de **R\$ 2.513.673,87**, totalizando o Valor do Imóvel em **R\$ 3.958.549,24**.

A presente certidão é válida pelo período de 30 (trinta) dias, conforme disposto no artigo 1º do Decreto nº 5407, de 18 de fevereiro de 2010, nada mais. Todo o referido é verdade e dou fé.

Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do contribuinte em relação ao código especificado.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no portal da Prefeitura Municipal de Jaboticabal <www.jaboticabal.sp.gov.br>.

- Certidão emitida online com base no Decreto nº 5861, de 13/11/2012.
- Certidão emitida em: - **Certidão emitida em: 09/04/2025 às 16:56**
- A validação da certidão poderá ser verificada através do QRCode presente na mesma.
- Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

CERTIDÃO DE VALOR VENAL



Sato Avaliações

Anexo III - Relatório Memória de cálculo Método Evolutivo.

SATO SOLUÇÕES INTEGRADAS LTDA

CLIENTE: INSTITUIÇÃO UNIVERSITÁRIA MOURA LACERDA CNPJ 55.985.782/0001-57

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

Identificação: TERRENO E BENFEITORIAS MATRICULA 8.488 CRI JABOTICABAL

Endereço: Rua Amador Zardin nº 55, Bairro Nova Jaboticabal - Loteam Eldorado - Jaboticabal SP.

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Valor do terreno (R\$):	R\$ 9.100.000,00
Prazo estimado para conclusão da obra (meses):	60
Taxa de administração da obra (%):	0,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):	0,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):	0,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Aparente (anos):	20
Vida útil total provável (anos):	70
Idade em % da vida (%):	29
Estado de Conservação	C
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	21
Fator de depreciação (decimal):	0,79250
Onde C = Entre Novo e Regular	

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	CSL-8
Data de referência CUB:	01/04/2025
Padrão de acabamento:	Comercial Normal
Área construída padrão (Predominante) (m2):	5.318,40
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2):	2.048,48



Sato Avaliações

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

IDENTIFICAÇÃO	PESO	ÁREA (m2)	ÁREA EQ. (m2)
1 Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15	0,00	0,00
2 Térreo coberto (aberto), pilotis	0,60	0,00	0,00
3 Ático (reservatório, casa de máquinas, zelador, barrilete)	0,75	0,00	0,00
4 Subsolo ou mezanino	0,50	0,00	0,00
5 Térreo coberto (fechado)	1,00	0,00	0,00

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

Onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae) (m2): **5.318,40**

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB

Obras Complementares

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:

Valor final do terreno (VFT) (R\$): **R\$ 9.100.000,00**



Sato Avaliações

2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

$$VFC = \{[(Ae * CUB \text{ padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)\} * FD$$

Onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2); 5318,40

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$); R\$ -

A = Taxa de administração da obra (%); 0,00

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%); 0,00

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%); 0,00

FD = Fator de depreciação (decimal). 0,79250

Logo:

Valor final das construções (R\$): R\$ 10.760.553,02

2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$VF = (VFT + VFC) * FC$$

Onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$); R\$ 9.100.000,00

VFC = Valor Final das construções (R\$); R\$ 10.760.553,02

FC = Fator de Comercialização (decimal) 1,00

Logo:

Valor Final do imóvel (VF) (R\$): R\$ 19.860.553,02

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

4) DATA:

10/04/2025

Obs.: No uso da discricionariedade prevista dentro do campo de arbítrio, o valor determinado da avaliação deste imóvel (terreno + benfeitorias) mediante arredondamento é de **R\$ 19.900.000,00 (nove milhões e novecentos mil reais)**.



Sato Avaliações

Anexo IV – Anexos complementares

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do Avaliador.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
2620250579321

1. Responsável Técnico

RAFAEL BENTO DE GODOY

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2613238828

Registro: 5069328377-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **INSTITUIÇÃO UNIVERSITÁRIA MOURA LACERDA**

CPF/CNPJ: 55.985.782/0001-57

Endereço: **Rua PADRE EUCLIDES**

Nº: 995

Complemento:

Bairro: **CAMPOS ELÍSEOS**

Cidade: **Ribeirão Preto**

UF: **SP**

CEP: **14085-420**

Contrato:

Celebrado em: **07/04/2025**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 100,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AMADOR ZARDIM**

Nº: 55

Complemento:

Bairro: **ELDORADO O JARDIM**

Cidade: **Jaboticabal**

UF: **SP**

CEP: **14887-104**

Data de Início: **07/04/2025**

Previsão de Término: **31/05/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Cadastral**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução 1	Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade
	Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART			

5. Observações

AValiação DE 1 TERRENO E SUAS BENFEITORIAS MATRICULA 8.488 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JABOTICABAL

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.



Sato Avaliações

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
data

RAFAEL BENTO DE GODOY - CPF: 318.054.338-81

INSTITUIÇÃO UNIVERSITÁRIA MOURA LACERDA - CPF/CNPJ:
55.985.782/0001-57

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 07/04/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620250579321

Versão do sistema

Impresso em: 07/04/2025 10:24:13

ART