



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
CREA Nº 060.161.767.0

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA OITAVA VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº: 1035500-91.2016.8.26.0506/01.

Assunto: Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel.

Exequirente: Nair Tozetto Bignardi.

Executado: Reginaldo Batista Machado e ot.

ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO, Engenheira Civil – CREA 060.161.767.0, PERITA JUDICIAL nomeada para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar respectivo

LAUDO PERICIAL - AVALIAÇÃO :

I – OBJETIVO :

O presente Laudo Pericial trata de avaliação de um imóvel residencial localizado na Rua Maranhão, nº. 724 – B. Ipiranga – Ribeirão Preto/SP.



II - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :

Conforme Termo de Penhora – fls. 128 dos autos:

Em Ribeirão Preto, aos 10 de março de 2020, no Cartório da 8ª Vara Cível, do Foro de Ribeirão Preto, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns) imóvel matriculado no **1º CRI de Ribeirão Preto/SP sob o nº2.590**, assim descrito: um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a rua Maranhão, medindo 5,25 metros de frente, para a rua referida, por. 24,00 metros medidos da frente aos fundos confrontando de um lado com o prédio 716, do outro com o prédio 736, ambos da rua Maranhão, e fundos com Celso da Silva; localizado no lado par da numeração predial. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 51.588, sobre o qual foi construído um prédio que recebeu o nº 724 da rua Maranhão, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Jacqueline Alves de Oliveira, Karoline Alves de Oliveira e Moacyr Alves de Oliveira Neto, CPF nº 345.717.378-82, 388.414.788-96 e 417.524.758-01, RG nº 44.164.411-9, 46296047 e 45.615.318-4. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES DO LAUDO PERICIAL:

O trabalho pericial fundamenta-se no fato de inexistência de restrições relativas à comercialização da propriedade, tais como: dívidas, matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, etc.;

Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade dos imóveis avaliados.

IV – DA DILIGÊNCIA PERICIAL :

De conformidade com o disposto no artigo 474 do Código do Processo Civil vigente, foi realizada diligência pericial ao imóvel, em 18 de julho de 2024, 9:00 horas, tendo comparecido a(s) seguinte(s) pessoa(s):



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
CREA Nº 060.161.767.0

- Senhor Alexandre Grecco Nogueira – RG 46.178.457-9, corretor de imóveis, que se identificou como responsável pela negociação do imóvel avaliando.

Na oportunidade constatou-se, conforme registros fotográficos juntados – item VI do Laudo Pericial – que o referido imóvel se trata de uma unidade residencial isolada, padrão construtivo popular, casa simples, com as seguintes características:

Dependências:

- Garagem;
- 02 Dormitórios;
- Sala de estar;
- Sanitário;
- Copa/cozinha;
- Área de serviço.

Constatou-se, com base nas medidas constantes dos registros públicos, anexos, que o imóvel possui uma área total de **126,00** metros quadrados, possuindo **116,91** metros quadrados de área construída. Idade presumida da construção: 30 anos.

V – METODOLOGIA UTILIZADA NO TRABALHO TÉCNICO :

5.1 – Considerações Gerais :

A avaliação de imóveis deve, na medida do possível, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade" do bem avaliado.

A busca pelo valor de mercado de um bem, na Engenharia de Avaliações segue a seguinte diretriz :

“Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (ABNT, 2001 –



item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14653-1).

“Este valor é baseado na premissa de Maior e Melhor Aproveitamento do imóvel (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.” (American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property).

5.2 – Fundamentação na Avaliação do imóvel :

Para avaliação do bem constante do presente Processo será utilizada como fundamentação legal a metodologia prevista na NBR 14653 elaborada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Tal norma estabelece tratamento específico para cada segmento do mercado. No presente caso serão utilizadas tanto a parte 1 da NBR 14.653 (Procedimentos Gerais), bem como a parte 2 da NBR 14.653 (Avaliação de Imóveis Urbanos), com adoção do “Método Comparativo, onde serão selecionados dados do mercado através de coleta de dados de imóveis semelhantes existentes nas proximidades do imóvel avaliando.

A coleta de dados será devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme disposto nas norma utilizadas para pericias de Engenharia realizadas por profissionais do IBAPE –SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Serão obtidos elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes, tais como áreas, frente,

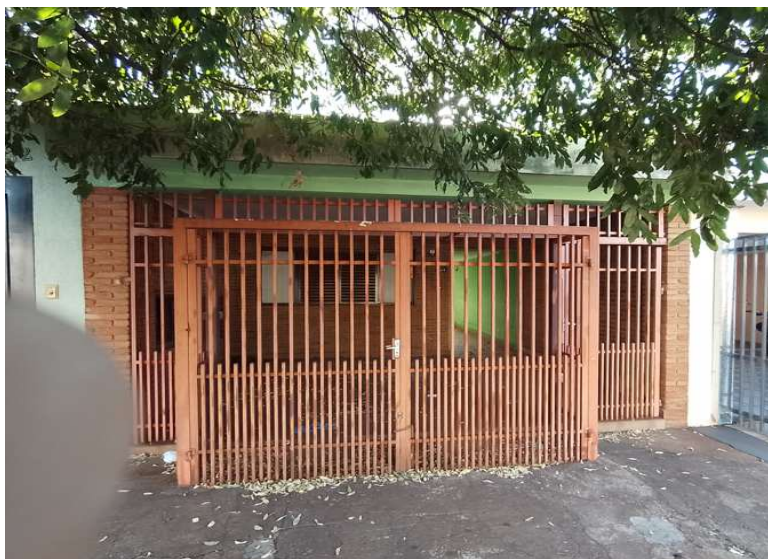


ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
CREA Nº 060.161.767.0

profundidade, topografia e de construção, constam de pesquisa de mercado anexas.

Para execução dos cálculos e determinação do valor de mercado do imóvel avaliando será utilizado o Sistema para Avaliações denominado "GeoAvaliar - PRO". Tal sistema foi desenvolvido e embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizar o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral. Esta metodologia permite avaliações por tratamento por fatores de dados de mercado, graus de fundamentação e homogeneização conforme previsto nas Normas da ABNT NBR-14653-2 do IBAPE/SP (2011).

VI – REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO :



Fachada do imóvel avaliando.



Dependências do imóvel avaliando: estado precário de manutenção.





Dependências do imóvel avaliando: estado precário de manutenção.

VII – AVALIAÇÃO:

Localização do imóvel – Bairro Ipiranga – Ribeirão Preto.

A pesquisa amostral utilizou-se de imóveis com as mesmas características (residenciais), no mesmo bairro - Ipiranga, sendo obtido então o valor de mercado que melhor representa o bem, avaliado.

Valor obtido na avaliação procedida – Anexo 01 :

VI = R\$ 123.267,00 (Cento e vinte e três mil, duzentos e sessenta e sete reais.).

VIII – CONCLUSÃO :

Diante dos cálculos e considerações técnicas expostas no presente trabalho pericial, concluímos que o justo valor de mercado do imóvel avaliado, ref. agosto de 2.024, é de:

VI = R\$ 123.267,00 (Cento e vinte e três mil, duzentos e sessenta e sete reais.).



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
CREA Nº 060.161.767.0

IX – ENCERRAMENTO :

Sem mais e colocando-se à disposição para eventuais esclarecimentos, aproveita a oportunidade para reiterar protestos de estima e considerações.

Ribeirão Preto, 15 de agosto de 2.024.

Assinado digitalmente.

ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO
Perita Judicial

ANEXOS AO PRESENTE LAUDO PERICIAL :

- **ANEXO n.º 01 – Resultado da avaliação.**
- **ANEXO n.º 02 – Elementos amostrais utilizados.**
- **ANEXO n.º 03 – Documentação do imóvel –
Fonte: Setor de Cadastro Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.**



**ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767-0.
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**

Processo nº1035500-91.2016.8.26.0506/01.

- ANEXO 01 -

RESULTADO AVALIAÇÃO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avalia casa Ipiranga.**DATA :** 15/08/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

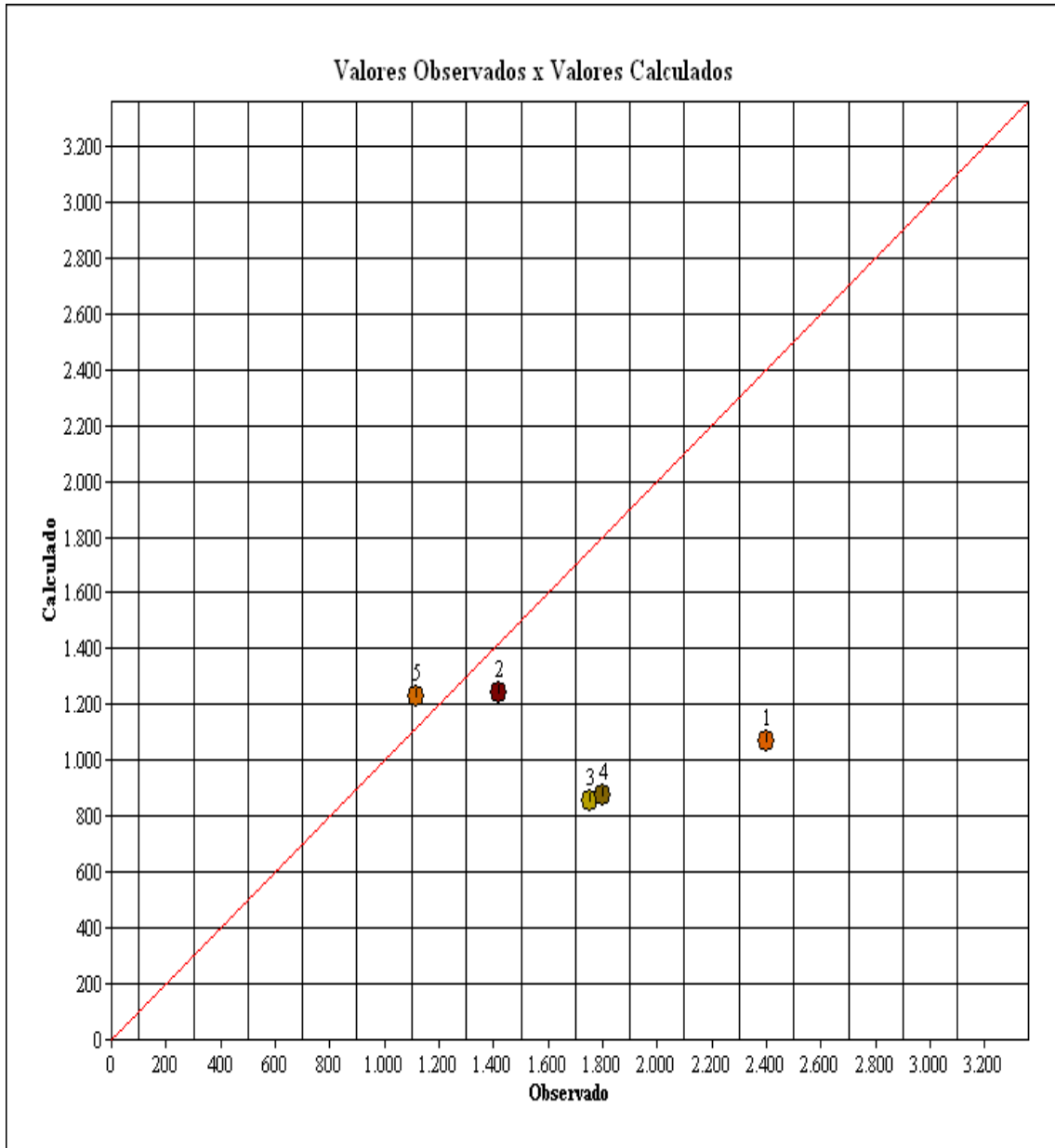
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	0,80
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Casa Ipiranga ref id 2437395924 ,SN	2.400,00	1.065,50	0,4440
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Casa Ipiranga ref id 2688012418 ,SN	1.418,92	1.244,42	0,8770
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Casa Ipiranga ref id 2722818631. ,SN	1.751,68	853,23	0,4871
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Casa Ipiranga ref id 2730748422. ,SN	1.801,47	877,48	0,4871
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Casa Ipiranga ref id 2732593001 ,SN	1.116,28	1.231,27	1,1030

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.400,00	1.065,50
2	1.418,92	1.244,42
3	1.751,68	853,23
4	1.801,47	877,48
5	1.116,28	1.231,27

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : Rua Maranhão 724 Ipiranga RIBEIRAO PRETO - SP

Data : 15/08/2024

Cliente : Proc 1035500-91.2016.8.26.0506/1.

Área terreno m² : 126,00

Edificação m² : 116,91

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.697,67

Desvio Padrão : 480,28

- 30% : 1.188,37

+ 30% : 2.206,97

Coeficiente de Variação : 28,2900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.054,38

Desvio Padrão : 186,60

- 30% : 738,07

+ 30% : 1.370,69

Coeficiente de Variação : 17,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.054,38

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.054,38000

VALOR TOTAL (R\$): 123.267,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 926,45

INTERVALO MÁXIMO : 1.182,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 926,45

INTERVALO MÁXIMO : 1.182,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 12:33, sob o número WRPR24704634434. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035500-91.2016.8.26.0506 e código GKMrZ9v8.



**ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767-0.
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**

Processo nº1035500-91.2016.8.26.0506/01.

- ANEXO 02 -

ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS.



ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO - ENGENHARIA CIVIL - PERICIAS E AVALIAÇÕES.

Processo nº: 1035500-91.2016.8.26.0506/1.

ANEXO 02 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO AMOSTRAL N°.	LOCAL (Avenida, Rua, Praça, n°, Unidade)	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)	VALOR OFERTA (R\$)	VALOR OFERTA (R\$/M²)
1	Casa Ipiranga ref id-2437395924	75,00	200.000,00	2.400,00
2	Casa Ipiranga ref id-2688012418	111,00	175.000,00	1.418,92
3	Casa Ipiranga ref id2722818631	149,00	290.000,00	1.751,68
4	Casa Ipiranga ref id-2730748422	109,91	220.000,00	1.801,47
5	Casa Ipiranga ref id-2732593001	129,00	160.000,00	1.116,28



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO : 1035500-91-2016.8.26.0506/01.

ANEXO 02 - PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEL IPIRANGA – RIBEIRÃO PRETO :

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 01 :

Casa com 2 quartos e com blindex, 75 m² em Ipiranga, Ribeirão Preto - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br) id-2437395924

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

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Ipiranga / **Rua Bonfim**

Venda
R\$ 200.000 • Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 318/ano**

75 m² 2 quartos 1 banheiro
 2 vagas ✓ Quintal ✓ Box blindex

Endereço
Rua Bonfim - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 2 Quartos à venda, 75m² - Ipiranga

(Código do anunciante: ZAP1469199 | Código no Zap: 2437395924)

Casa Rua Bonfim, próximo Sumarézinho, 2 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, quarto de despejo, 2 vagas , 1 coberta, próximo escolas, posto de saúde, supermercados, excelente localização, documentação em ordem.

Eduardo FerreiraCreci:Código da OfertaNo anunciante: ZAP1469199No ZAP: 2437395924



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO : 1035500-91-2016.8.26.0506/01.

ANEXO 02 - PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEL IPIRANGA – RIBEIRÃO PRETO :

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 02 :

[Casa com 2 quartos e com churrasqueira, 111 m² em Ipiranga, Ribeirão Preto - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br) id 2688012418

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-ipiranga-ribeirao-preto-sp-111m...

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda Criar conta Entrar

31 fotos Mapa

A Spasse
 Creci: 62922-F-SP
 Desde 27 de março de 2018
 209 imóveis cadastrados
 Nenhuma classificação

Destaque Compartilhar Favoritar

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Ipiranga

Venda
R\$ 175.000
 Preço abaixo do mercado

Condomínio não informado IPTU R\$ 35/ano

111 m² 2 quartos 1 banheiro
 4 vagas Churrasqueira

Endereço
Ipiranga, Ribeirão Preto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 2 Quartos à venda, 111m² - Ipiranga
 (Código do anunciante: CA0404 | Código no Zap: 2688012418)

GARAGEM PARA ATÉ 04 AUTOS, SALA, 02 DORMITÓRIOS, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO. -



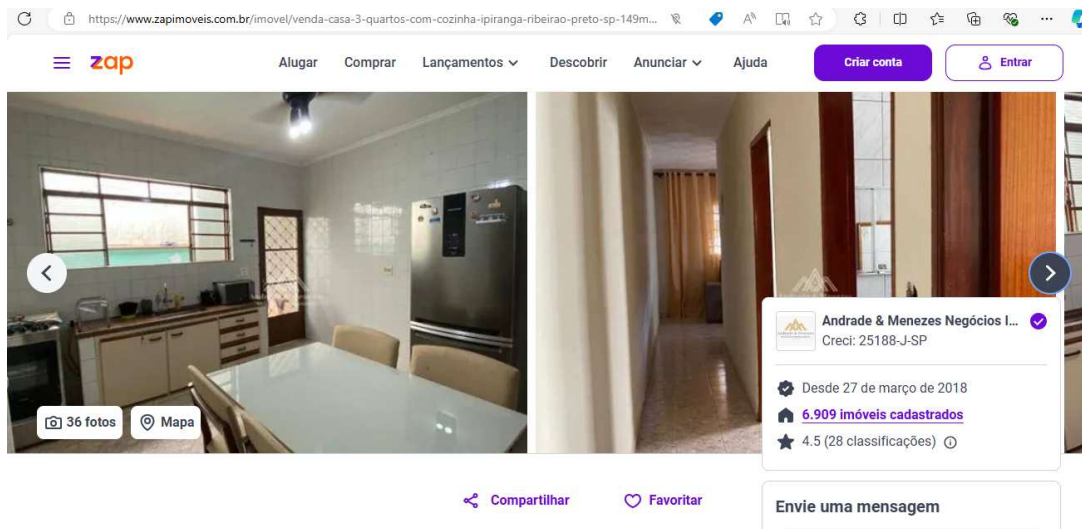
ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO : 1035500-91-2016.8.26.0506/01.

ANEXO 02 - PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEL IPIRANGA – RIBEIRÃO PRETO :

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 03 :

Casa com 3 quartos e com cozinha, 149 m² em Ipiranga, Ribeirão Preto - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br) id-2722818631



Venda
R\$ 290.000 • Condomínio **não informado** IPTU **R\$ 643/ano**
 149 m² 3 quartos 2 banheiros
 2 vagas ✓ Quintal ✓ Cozinha

[Todas as características](#) ▾

Endereço
Rua São Francisco, 1 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos à venda, 149m² - Ipiranga

(Código do anunciante: CA7272 | Código no Zap: 2722818631)

Casa para Locação no Ipiranga - Ribeirão Preto

Principais informações do imóvel:

- Casa residencial
- Bairro Ipiranga
- Sala
 - Banheiro
 - 03 dormitórios sendo 1 suíte
 - Cozinha
 - Despensa
 - Área de serviço
 - Dormitório externo
 - Banheiro externo
 - Corredor lateral
 - 02 vagas de garagens cobertas

Dimensões:

- 187 m² de Área total
- 148,76 m² de Área construída



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO : 1035500-91-2016.8.26.0506/01.

ANEXO 02 - PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEL IPIRANGA – RIBEIRÃO PRETO :

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 04 :

Casa com 3 quartos e com cozinha, 110 m² em Ipiranga, Ribeirão Preto - ZAP Imóveis
(zapimoveis.com.br) id-2730748422

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-ipiranga-ribeirao-preto-sp-110m...

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Ajuda Criar conta Entrar

24 fotos Vídeo Mapa

Destaque Compartilhar Favoritar

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Ipiranga / Rua Acre

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Ipiranga / Rua Acre

Venda **R\$ 220.000** Condomínio não informado IPTU R\$ 42/ano

Preço abaixo do mercado

110 m² 3 quartos 2 banheiros 1 vaga Aceita animais Quintal

Todas as características

Endereço **Rua Acre, 1 - Ipiranga, Ribeirão Preto - SP** Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos à venda, 110m² - Ipiranga

(Código do anunciante: CA7363 | Código no Zap: 2730748422)

Casa disponível para venda ou locação com 3 dormitórios espaçosos. De 109 m² área construída - no Bairro: Ipiranga - Ribeirão Preto/SP

Principais característica do imóvel:



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO : 1035500-91-2016.8.26.0506/01.

ANEXO 02 - PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEL IPIRANGA – RIBEIRÃO PRETO :

ELEMENTO AMOSTRAL Nº 05 :

[Casa com 2 quartos e com sala de jantar, 129 m² em Ipiranga, Ribeirão Preto - ZAP Imóveis \(zapimoveis.com.br\)](https://www.zapimoveis.com.br) Id 2732593001

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Ipiranga

Venda
R\$ 160.000 • Condomínio não informado IPTU não informado
 Preço abaixo do mercado 💰

🏠 129 m ²	🛏️ 2 quartos	🚿 1 banheiro
🚗 2 vagas	🐾 Aceita animais	🏡 Varanda
✓ Sala de jantar	✓ Armário na cozinha	✓ Cozinha
✓ Aquecimento	✓ Lavanderia	

- Lavanderia
- Ventiladores de teto
- Sala de jantar
- Quintal
- 2 vagas cobertas na garagem

Próximo a Rua: General câmara

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Ipiranga ref id 2437395924 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ipiranga CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 130,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 75,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,210 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,920 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
-130,91	0,00	2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
-728,35	0,00	1.065,00
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
-475,25	0,00	0,44
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	
	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	
	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,90 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Ipiranga ref id 2688012418 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ipiranga CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 111,00
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 0,790 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,800 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-31,53	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-324,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	181,97	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 1.418,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.244,00
		VARIAÇÃO : 0,87

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Ipiranga ref id 2722818631. NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ipiranga CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 187,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,17
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 149,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,880 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -70,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.751,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -492,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 853,00
PADRÃO Fp : -336,32	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,48
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Ipiranga ref id 2730748422. NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ipiranga CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 120,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 109,91
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,880 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110788
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -72,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.801,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -506,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 877,88
PADRÃO Fp : -345,88	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,48
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2024
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,80 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa Ipiranga ref id 2732593001 NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Ipiranga CIDADE : RIBEIRAO PRETO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 150,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 129,00
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 0,670 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.116,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -203,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.231,83
PADRÃO Fp : 318,94	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.106,82
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767-0.
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**

Processo nº1035500-91.2016.8.26.0506/01.

- ANEXO 03 -

DOCUMENTAÇÃO IMÓVEL.

