



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 8ª VARA CÍVEL COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO :**

Processo nº: 0025761-58.2009.8.26.0506.

Assunto: Despejo por falta de pagamento – locação de imóvel.

Requerente: Patrícia Fernandes.

Requerido: Fernanda Sarti Della Manna.

ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO, Engenheira Civil, CREA nº. 060.161.767-0, Perita Judicial, honrosamente nomeada nos autos referentes ao Processo supra, vem, pelo presente, apresentar, respectivo

Laudo Pericial:

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - OBJETIVO :

O presente trabalho pericial tem como objetivo a avaliação de um imóvel situado em Ribeirão Preto, à Rua Jardimópolis, nº. 1.010 – Lote 10 da Quadra 07 – Vila Brasil, medindo 12,00 metros na frente e nos fundos, por 44,00 metros da frente aos fundos, em cada lado, encerrando a área de **528,00 m²**, onde encontra-se edificado um prédio residencial, com a área aproximada de 120,00 m².

Fonte área do terreno : IPTU _Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto).

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO****ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.**

II – DA METODOLOGIA EMPREGADA NO LAUDO PERICIAL:

O presente trabalho técnico obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

"Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado procurado no trabalho pericial é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

Será utilizado o "Método comparativo direto de dados de mercado", que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra", devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

2.1 Para avaliação do **terreno** do imóvel será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de **tratamento por fatores**, obedecendo a exigência contida no item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653 – 2 – 2.011, conforme



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

metodologia usualmente utilizada e aceita pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. Para execução dos cálculos e determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando será utilizado o software específico para tal tratamento de dados 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, criando e armazenando bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizando o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral. Este programa de software realiza homogeneização dos elementos amostrais utilizando tratamento por fatores de dados de mercado, e indica os respectivos graus de fundamentação conforme especificações da Normas da ABNT NBR-14653-2 e do IBAPE/SP (2011).

2.2 Para avaliação da **construção** existente no imóvel , será utilizado o “Método do Custo de Reprodução”, que consiste em determinar-se o preço básico unitário do metro quadrado de construção, extraídos através da experiência profissional, revistas especializadas e índices da construção civil PINI – SINDUSCON, dando-lhes os acréscimos relativos aos custos indiretos, adicionando-se a este, a somatória da vantagem da coisa feita, sendo ambos multiplicados por um fator de depreciação (Fator de ROSS_HEIDECKE).

2.3 Por fim, o valor total do imóvel será obtido da equação:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam \quad \text{onde:}$$



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

Vi – Valor de mercado do imóvel.

Vt – Valor do terreno, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou pelo Método Involutivo.

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, calculado conforme especificado estudo VEIU – IBAPE – 2.019.

Fam – Fator de ajuste ao mercado, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função das diferentes condições do mercado em estudo, em relação às encontradas no momento de elaboração deste estudo

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

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 do imóvel avaliado.

A localização, metragens e características do imóvel foram extraídos de documentos fornecidos e/ou aprovados pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, conforme registros fotográficos constantes do Laudo Pericial.

IV – DIAGNOSTICO DE MERCADO :

Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constata-se que o imóvel avaliando encontra-se localizado em região predominantemente ocupada em seu entorno por edificações



comerciais/industriais, em área periférica da cidade, nas proximidades da saída para municípios vizinhos, pela Avenida Brasil e Via Anhanguera.



Fonte : Google maps.

5.1 Foi realizada diligência pericial, junto ao imóvel objeto da lide, sendo que, na ocasião, se encontravam presente as pessoas adiante discriminadas :

DATA/ HORÁRIO : 23/03/2022 - 09:00 horas.

NOME	DOCUMENTO IDENTIFICAÇÃO	OBS
<i>Roseli R. Paes</i>	<i>CPF 131.219.008-62</i>	<i>Ocupante do imóvel avaliando.</i>



**ADRIANA G. OLMEDO MINTO****ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.**JO
Q

VI – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO :

No local existe edificado um imóvel de características residenciais, em dois níveis, contendo as seguintes dependências:

Pavimento térreo:

- Sala de estar;
- Cozinha;
- 01 sanitário.

Pavimento superior:

- 02 Dormitórios;
- 01 WC social;
- Sala;
- Cozinha;
- Sacada.

DADOS DO IPTU DO IMÓVEL:

Conforme registros da Prefeitura Municipal, não consta área construída referente ao imóvel.

JO
Q

Handwritten signature



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

Área do terreno : 528 m² Testada: 12,00 mts. Área construída : 0,00 m².

Handwritten signature

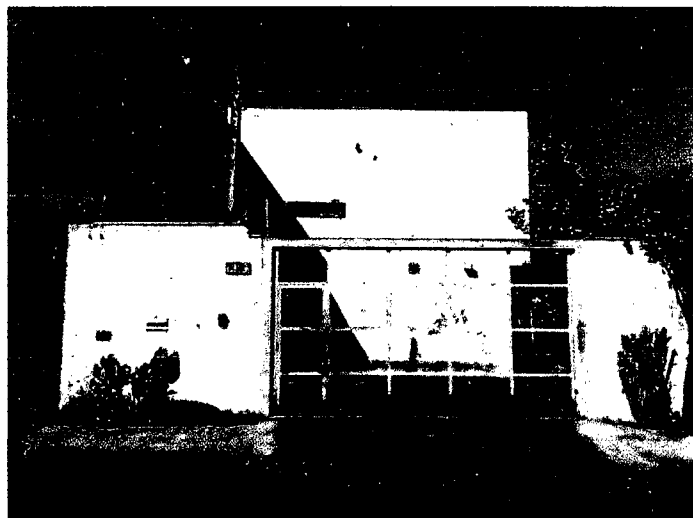
972
Q



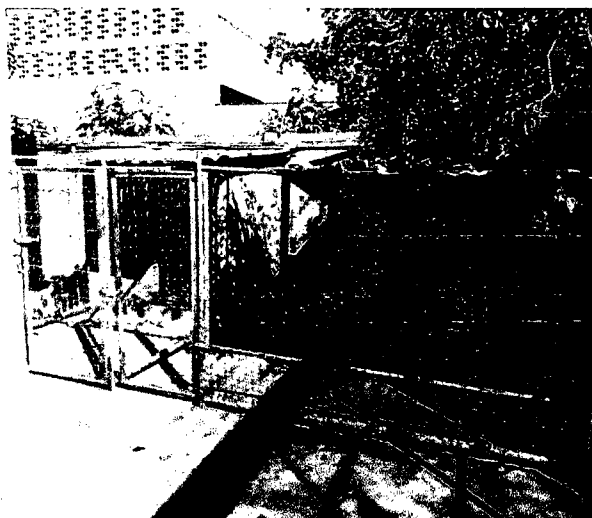
ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

VII - REGISTROS FOTOGRÁFICOS NA DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL :



Vista parcial frente do imóvel.



Entrada do imóvel – canil com vários cachorros.

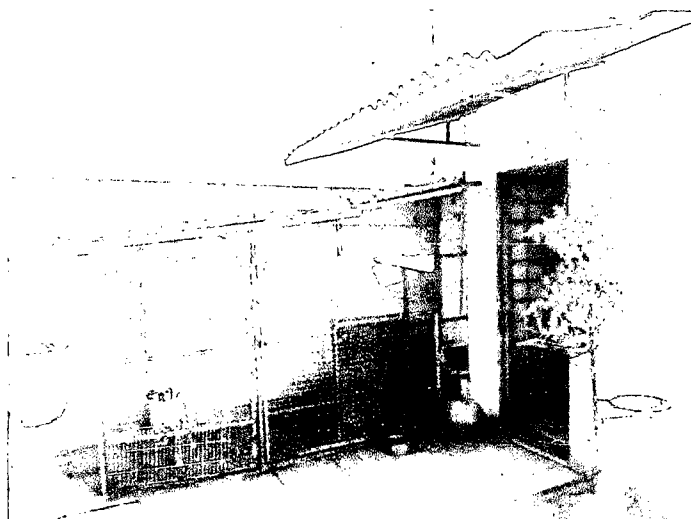
RM

273
0



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.



Entrada do imóvel.



Sanitário.

Am.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

244
Q



Sala estar do imóvel.



Dependências do imóvel ocupadas por animais.

244
Q

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO****ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.**

Quintal do imóvel - utilizado como canil.

VIII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Após terem sido efetuados os procedimentos avaliatórios, conforme consta dos **anexos 01 e 02** ao presente laudo pericial, foi obtido o seguinte valor referente ao **terreno** do imóvel:

	Valor total atribuído (R\$)
VALOR DO TERRENO(A) - VIDE ANEXO 01 -	R\$ 201.856,49

945
Q

pon.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

8.2 AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO OU BENFEITORIA(Vb):

Como não existem dados da edificação existente no imóvel, foi procedida medição no local, a partir do andar térreo, não sendo possível acesso ao andar superior em virtude do número de animais presos e ocupando o referido andar, constatando-se que a construção mede 8,45 metros x 7,10 metros, ou seja, aproximadamente 60,00 metros quadrados no andar térreo, que somado a área do andar superior, estima-se que o total de metragem quadrada da residência seja em torno de **120,00 metros quadrados**.

Com base nos elementos colhidos, e na metodologia adotada, será possível estabelecer um valor aproximado da construção existente no imóvel avaliando, com o auxílio de índices constantes da TABELA IBAPE (**Anexo 03**).

O valor da construção existente no imóvel avaliando será apurado pela seguinte fórmula:

$$V_c = V \times A \times F_{oc} \quad \text{onde:}$$

V_c = Valor da construção imóvel;

V = valor unitário do metro quadrado de construção;

A = área construída;

F_{oc} = fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação.

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R), \quad \text{onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K – coeficiente de Ross/Heideck

CUB - Custo unitário básica construção – SP =



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.

SindusCon SP

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.
O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Março 2022 - R\$/m²

Sem desoneração - R8-N
1.767,46

Com desoneração - R8-N
1.654,35

R\$ 1.767,46 (conforme índice R8N da SINDUSCON – MARÇO 2.022).

Portanto:

Extraíndo-se da publicação "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS IBAPE 2019", temos que a edificação pode ser classificada como "Casa padrão proletário – mínimo" – índice – 0,624.

$V = R\$ 1.767,46 \times 0,624$ (índice obtido da TABELA DE COEFICIENTES – IBAPE) = R\$ 1.102,90 ou

Valor da construção por m² : $V = R\$ 1.102,00/ m^2$

Considerando-se a área total construída como - **A = 120,00 m²**

Idade Aparente = 30 anos.

$I \% = \text{idade} / \text{vida} = 30/60 = 0,50 = 50 \%$

Estado de Conservação "g" – (Coeficiente de Ross/Heidech – Necessitando de reparos importantes.).

K = 0,2963 (Tabela 2- Anexa.)

13

Contato: (16) 99179-7989

a.olmedominto@gmail.com

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO****ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.** $R = 20\% = 0,2$ (Tabela 1)**Foc = $R + K * (1 - R)$** $Foc = 0,2 + 0,2963 \times (1 - 0,2) = 0,4370$

Portanto :

 $Vb = V \times A \times Foc$ $Vc = 1.102,00 \times 120,00 \times 0,4370 = R\$ 57.788,88.$

Valor Atual da Construção ou benfeitoria(Vb) =
R\$ 57.800,00.

8.3 AVALIAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL:***Calculado de acordo com a fórmula:*** **$Vi = (Vt + Vb) \times Fam$ onde:***Vi – Valor de mercado do imóvel.**Vt – Valor do terreno = R\$ 201.856,00.**Vb – Valor da benfeitoria ou da edificação = R\$ 57.800,00**Fam – Fator de ajuste ao mercado: estimado no valor da unidade = 1,00.****Portanto : $Vi = (201.856,00 + R\$ 57.800,00) \times 1,0 = R\$ 259.656,00$*** **IX – CONCLUSÃO :**

Pelo exposto, conclui-se que o valor total do imóvel avaliando arredondado nesta data é de:

R\$ 259.600,00 (Duzentos e cinquenta e nove mil e seiscentos reais.).

14

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO****ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CREA Nº 060.161.767-0.**949
Q**X – ENCERRAMENTO :**

Sem mais, aproveita a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, colocando-se a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

Ribeirão Preto, 05 de abril de 2.022.



ADRIANA G OLMEDO MINTO
PERITA JUDICIAL

ANEXOS AO LAUDO PERICIAL:

- **ANEXO 01 – RESULTADO HOMOGENEIZAÇÃO VALOR TERRENO.**
- **ANEXO 02 – PLANILHA ELEMENTOS PESQUISADOS E DEMAIS DOCUMENTOS PERTINENTES.**
- **ANEXO 03 - TABELAS IBAPE.**

949
Q



Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 0025761-58.2009.8.26.0506.

- Anexo 01 –

RESULTADO HOMOGENEIZAÇÃO VALOR TERRENO.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Aval Terreno Rua Jardinopolis 1010**DATA :** 05/04/2022**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP**OBSERVAÇÃO :****ZONA DE AVALIAÇÃO****Descrição da Zona de Avaliação :** COMERCIAL SERVIÇOS POPULAR

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	Λ Min
5,00	0,20	1,10	10,00	30,00	0,50	100,00	1,00	80,00

FATORES**FATOR** **ÍNDICE**

☒ Localização	1,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

Don.

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avallando
☒	1 Terreno Rua Alemanha ,SN	394,41	346,19	0,8777	0,9999
☒	2 Terreno Rua Campinas - id-6109843 ,SN	423,53	371,75	0,8777	0,9999
☒	3 Terreno Rua Campinas - id-6640892 ,SN	370,59	325,28	0,8777	0,9999
☒	4 Terreno Rua Campinas - id-6669366 ,SN	397,06	348,51	0,8777	0,9999
☒	5 Terreno Rua Colombia ,SN	356,30	310,37	0,8711	0,9998
☒	6 Terreno Vila Carvalho id-6109686 ,SN	492,19	429,45	0,8725	0,9999



983

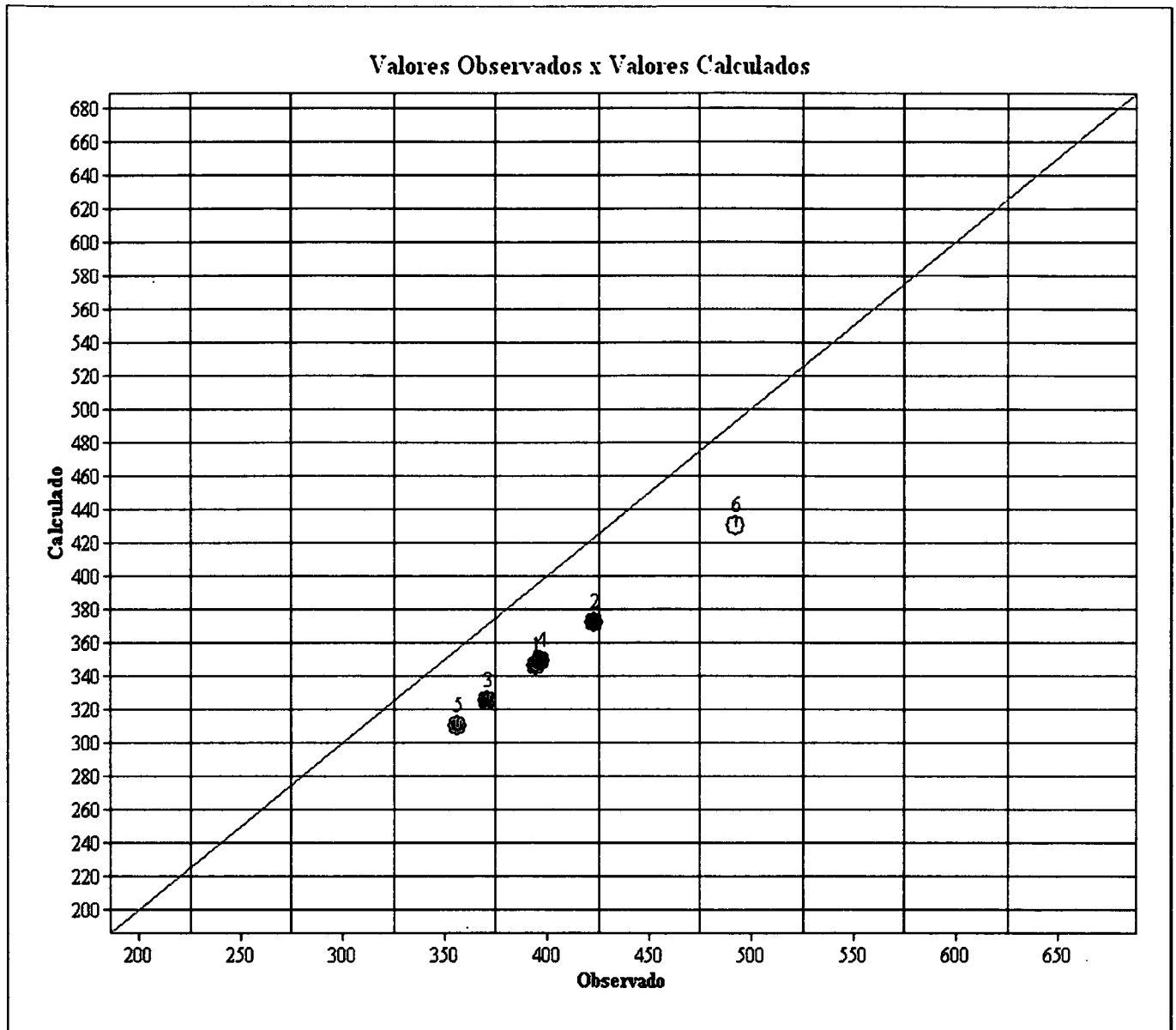
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	394,41	346,19
2	423,53	371,75
3	370,59	325,28
4	397,06	348,51
5	356,30	310,37
6	492,19	429,45

pen

[Handwritten signature]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



[Handwritten signature]

985

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Jardinópolis 1010 Vila Brasil RIBEIRAO PRETO - SP

Data : 05/04/2022

Cliente : Proc nº 0025761-58.2020.8.26.0506.

Área m² : 528,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 405,68

Desvio Padrão : 48,32

- 30% : 283,98

+ 30% : 527,38

Coefficiente de Variação : 11,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 355,26

Desvio Padrão : 42,00

- 30% : 248,68

+ 30% : 461,84

Coefficiente de Variação : 11,8200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 355,26

TESTADA: 0,1300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 382,30000

PROFUNDIDADE -0,0600

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 201.856,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando

INTERVALO MÍNIMO : 329,95

INTERVALO MÍNIMO : 353,19

INTERVALO MÁXIMO : 380,57

INTERVALO MÁXIMO : 411,41

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

985



Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 0025761-58.2009.8.26.0506.

- Anexo 02 –

Planilhas Elementos Amostrais Utilizados.



ADRIANA G.OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

0025761-58.2009.8.26.0506

ANEXO 02 : PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS TERRENOS :

ELEMENTO AMOSTRAL Nº	LOCALIZAÇÃO - MOGI MIRIM - SP	Valor total venda (R\$) - OFERTA (O)	Área construída - em metros quadrados.	Valor por metro quadrado - após aplicar fator oferta(0,9)	fonte de pesquisa:
1	Terreno Rua Alemanha - Vila Elisa	149.000,00	340,00	394,41	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-vila-elisa-340m2-RS149000/id-5344209/
2	Terreno Rua Campinas - Vila Carvalho	160.000,00	340,00	423,53	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-vila-carvalho-340m2-RS160000/id-6109843/
3	Terreno Rua Campinas - Vila Carvalho	140.000,00	340,00	370,59	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-vila-carvalho-340m2-RS140000/id-6640892/
4	Terreno Rua Campinas - Vila Carvalho	150.000,00	340,00	397,06	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-vila-carvalho-340m2-RS150000/id-6669366/
5	Terreno Rua Colombia - Vila Carvalho	135.000,00	341,00	356,30	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-vila-carvalho-341m2-RS135000/id-6109687/
6	Terreno Vila Carvalho	175.000,00	320,00	492,19	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-preto-vila-carvalho-320m2-RS175000/id-6109686/

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2022

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Rua Alemanha

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Vila Elisa

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: 340,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 149.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 394,41
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 346,19
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8777
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Rua Campinas - id-6109843

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Vila Carvalho

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: 340,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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 : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 423,53
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 371,75
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8777
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

987

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2022

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Rua Campinas - id-6640892

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Vila Carvalho

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: 340,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 140.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 370,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 325,28
		VARIAÇÃO : 0,8777
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Rua Campinas - id-6669366

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Vila Carvalho

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: 340,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 397,06
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 348,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8777
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Rua Colombia

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Vila Carvalho

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: 341,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$): 135.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 356,30
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 310,30
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,871
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

[Handwritten signature]

fls. 331
973

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/04/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Terreno Vila Carvalho id-6109686

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Vila Carvalho

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: 320,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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 : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 492,19
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 429,45
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8725
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

973



294
Q

Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 0025761-58.2009.8.26.0506.

- Anexo 03 –

TABELAS IBAPE/SP.

294

995
Q

IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas prevista no estudo.

Os índices pertinentes ao grupo 1 – Barraco foram revisados e atualizados nesta edição, enquanto os índices dos grupos 2 – Casa e 3 – Galpões e 4 – Coberturas foram revisados e atualizados na edição anterior de 2017. O Apêndice 1 apresenta os critérios de revisão de todos eles.

Os descritivos destas tipologias também incorporam as características quantitativas observadas na amostra tomada como referência.

Quadro 2 - Classificação das Tipologias Construtivas

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico 1.2 - Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico 2.2 - Padrão Proletário 2.3 - Padrão Econômico 2.4 - Padrão Simples 2.5 - Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7 - Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico 3.2 - Padrão Simples 3.3 - Padrão Médio 3.4 - Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples 4.2 - Padrão Médio 4.3 - Padrão Superior

Tabela 1 - Vida referencial (lr) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial - lr (anos)	Valor Residual - R (%)
1. BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	5	0%
	1.2 - Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 - Padrão Rústico	60	20%
	2.2 - Padrão Proletário	60	20%
	2.3 - Padrão Econômico	70	20%
	2.4 - Padrão Simples	70	20%
	2.5 - Padrão Médio	70	20%
	2.6 - Padrão Superior	70	20%
	2.7 - Padrão Fino	60	20%
	2.8 - Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	60	20%
	3.2 - Padrão Simples	60	20%
	3.3 - Padrão Médio	80	20%
	3.4 - Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 - Padrão Simples	20	10%
	4.2 - Padrão Médio	20	10%
	4.3 - Padrão Superior	30	10%

296

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

don

297

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9338	0,9366	0,9649	0,9697	0,9786	0,9812	0,9892	0,9959
4%	0,9392	0,9401	0,9545	0,9600	0,9670	0,9741	0,9841	0,9928
6%	0,9462	0,9461	0,9416	0,9399	0,9310	0,9268	0,9199	0,9157
8%	0,9560	0,9537	0,9227	0,8794	0,7826	0,6391	0,4535	0,2371
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9313	0,9293	0,9093	0,8571	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9162	0,9173	0,8870	0,8438	0,7516	0,6147	0,4362	0,2192
16%	0,9072	0,9043	0,8243	0,8118	0,7410	0,6060	0,4200	0,2269
18%	0,8915	0,8909	0,8113	0,8215	0,7310	0,5971	0,4137	0,2117
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8638	0,8610	0,8440	0,7999	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8465	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6842	0,5586	0,3961	0,2074
28%	0,8219	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5481	0,3891	0,2035
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7883	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5219	0,3759	0,1956
34%	0,7712	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5159	0,3689	0,1916
36%	0,7552	0,7532	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3650	0,1879
38%	0,7376	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1840
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4693	0,3327	0,1743
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5596	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6641	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4297	0,3036	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6043	0,6029	0,5896	0,5559	0,4950	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5291	0,4980	0,4437	0,3619	0,2569	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1238
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4507	0,4409	0,4156	0,3704	0,3021	0,2148	0,1127
68%	0,4288	0,4274	0,4183	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1068
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3823	0,3806	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1803	0,0941
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1663	0,0888
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0831
78%	0,3058	0,3049	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0775
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2323	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2068	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1810	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1713	0,1707	0,1664	0,1528	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0862	0,0859	0,0840	0,0811	0,0722	0,0569	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0353	0,0251	0,0147
98%	0,0283	0,0287	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

297



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019, Nova Ribeirania - CEP
14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:
ribpreto8cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0025761-58.2009.8.26.0506
Classe – Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel
Requerente: PATRÍCIA FERNANDES
Requerido: FERNANDA SARTI DELLA MANNA

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC,
preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s)
seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

**Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo
pericial juntado aos autos.**

Nada Mais. Ribeirão Preto, 10 de maio de 2022. Eu, ____, Oscar
Francisco Ragassi Domingos, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0373/2022, foi disponibilizado na página 220 do Diário de Justiça Eletrônico em 11/05/2022. Considera-se a data de publicação em 12/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Matheus Couto Benedetti (OAB 232262/SP)
Fabio Mendes Vinagre (OAB 220537/SP)
Ana Carolina Sbicca Pires (OAB 237439/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos."

Ribeirão Preto, 11 de maio de 2022.


Bruno Ferreira da Silva
Escrevente Técnico Judiciário



Matheus Couto Benedetti
OAB/SP 232.262

ns 339
300

25.5.22
EXCELENTÍSSIMO(A) SR(A). DR(A). JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA 8ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SÃO PAULO



0025761-58.2009.8.26.0506

1110/09 – 8ª V. Cível

Rqte. – Patrícia Fernandes Benedetti

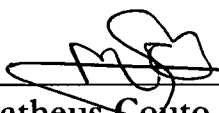
Rqdo. – Fernanda Sarti Della Manna

506 FRPR.22.0002557-5 240522 1048 188

PATRÍCIA FERNANDES BENEDETTI, já qualificada nos
autos, vem, respeitosamente, dizer que concorda com o lauda pericial.

Termos em que p. deferimento.

Ribeirão Preto, 24 de maio de 2022.


Matheus Couto Benedetti
OAB/SP 232.262



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019, Nova Ribeirania - CEP
14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail:
ribpreto8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

fls. 340

CERTIDÃO

Processo Físico nº: **0025761-58.2009.8.26.0506**
Classe – Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
Requerente: **PATRÍCIA FERNANDES**
Requerido: **FERNANDA SARTI DELLA MANNA**

Processo 1110/09
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, decorreu o prazo sem manifestação das partes requeridas, apesar de regularmente intimadas. Nada Mais. Ribeirão Preto, 11 de novembro de 2022. Eu, , Nilton Aguiar Bíscolo, Escrevente-Chefe.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
8ª VARA CÍVEL
 Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania
 CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
 Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0025761-58.2009.8.26.0506**
 Classe – Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **PATRÍCIA FERNANDES**
 Requerido: **FERNANDA SARTI DELLA MANNA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Carina Roselino Biagi

PROCESSO Nº 1110/09

CONCLUSÃO

Em 11 de novembro de 2022, faço conclusos estes autos à MM. Juíza de Direito, Dra. CARINA ROSELINO BIAGI. Eu, Nilton Aguiar Bísaro, escrevente chefe, subscrevi.

Vistos.

Liberem-se os honorários à perita, se for o caso.

Homologo o laudo de avaliação apresentado a fls. 265/279, pelos seus próprios fundamentos.

Requeira a parte autora/exequente o que de direito, em prosseguimento da ação.

Int.

Ribeirão Preto, 11 de novembro de 2022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

DATA

Aos 16/11/22, recebo estes autos em cartório com o despacho/decisório supra/retro. Eu, [assinatura], escrevente, subscrevi.



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 79957

Quadra: 0007

Lote: 10

Endereço: RUA JARDINOPOLIS, 0

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

▼ Débitos de Dívida Ativa

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2011/ 1	PROTESTADO	196,38
I.P.T.U/ 2012/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.289,49
I.P.T.U/ 2013/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.435,68
I.P.T.U/ 2014/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	1.471,76
I.P.T.U/ 2014/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.437,21
I.P.T.U/ 2015/ 4	AJUIZADO/PROTESTADO	748,95
I.P.T.U/ 2015/ 3	AJUIZADO/PROTESTADO	760,66
I.P.T.U/ 2015/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	771,14
I.P.T.U/ 2015/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	736,74
I.P.T.U/ 2016/ 4	AJUIZADO/PROTESTADO	772,78
I.P.T.U/ 2016/ 3	AJUIZADO/PROTESTADO	786,50
I.P.T.U/ 2016/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	799,64
I.P.T.U/ 2016/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	759,30
I.P.T.U/ 2017/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.171,61
I.P.T.U/ 2018/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	1.561,81
I.P.T.U/ 2018/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.533,77
I.P.T.U/ 2019/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.105,81
I.P.T.U/ 2020/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.099,41
I.P.T.U/ 2021/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.195,17
I.P.T.U/ 2022/ 1	PROTESTADO	3.066,09
Total		36.564,82

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2023/ 1	PROTESTADO	2.996,22
I.P.T.U/ 2024/ 1		2.868,70
Total		36.564,82

> IPTU do exercício 2025

 Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link
(https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/faz_municipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 79957
Quadra: 0007
Lote: 10
Endereço: RUA JARDINOPOLIS, 0

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

> Débitos de Dívida Ativa		
▼ IPTU do exercício 2025		
Parcelas Vencidas Todas as Parcelas		
Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
01/ 2025/ 1	10/01/2025	219,67
02/ 2025/ 1	10/02/2025	207,98
03/ 2025/ 1	10/03/2025	200,22
04/ 2025/ 1	10/04/2025	198,35
05/ 2025/ 1	12/05/2025	194,47
06/ 2025/ 1	10/06/2025	194,47
07/ 2025/ 1	10/07/2025	194,47
08/ 2025/ 1	11/08/2025	194,47
09/ 2025/ 1	10/09/2025	194,47
10/ 2025/ 1	10/10/2025	194,47
11/ 2025/ 1	10/11/2025	194,47
12/ 2025/ 1	10/12/2025	194,47
Total		2.381,98

Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento

prévio através do link

(https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/faz_municipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 79957
Quadra: 0007
Lote: 10
Endereço: RUA JARDINOPOLIS, 0

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

Emissão	Parcela/Ano	Vencimento Original
25/04/2025	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12/2025	25/04/2025
Natureza		Valor da Parcela
IPTU		2.333,64
Contribuinte		Multa
FERNANDA SARTI DELLA MANNA RUA JARDINOPOLIS, 0		36,92
		Juros
		11,42
Cálculo Válido Até 25/04/2025		Valor Total
		2.381,98

Pagar

Voltar

Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link
(https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/faz_municipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 79957

Quadra: 0007

Lote: 10

Endereço: RUA JARDINOPOLIS, 0

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

▼ Débitos de Dívida Ativa

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2011/ 1	PROTESTADO	195,63
I.P.T.U/ 2012/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.284,21
I.P.T.U/ 2013/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.429,61
I.P.T.U/ 2014/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	1.465,32
I.P.T.U/ 2014/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.430,80
I.P.T.U/ 2015/ 4	AJUIZADO/PROTESTADO	745,44
I.P.T.U/ 2015/ 3	AJUIZADO/PROTESTADO	757,16
I.P.T.U/ 2015/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	767,62
I.P.T.U/ 2015/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	733,23
I.P.T.U/ 2016/ 4	AJUIZADO/PROTESTADO	768,91
I.P.T.U/ 2016/ 3	AJUIZADO/PROTESTADO	782,62
I.P.T.U/ 2016/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	795,77
I.P.T.U/ 2016/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	755,42
I.P.T.U/ 2017/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.154,81
I.P.T.U/ 2018/ 2	AJUIZADO/PROTESTADO	1.553,25
I.P.T.U/ 2018/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	1.525,22
I.P.T.U/ 2019/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.088,05
I.P.T.U/ 2020/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.081,14
I.P.T.U/ 2021/ 1	AJUIZADO/PROTESTADO	3.176,04
I.P.T.U/ 2022/ 1	PROTESTADO	3.046,78
Total		33.512,67

Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2023/ 1	PROTESTADO	2.975,64
Total		33.512,67

> Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa

> IPTU do exercício 2025

 Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link <https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazmunicipal>), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 79957
Quadra: 0007
Lote: 10
Endereço: RUA JARDINOPOLIS, 0

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

> Débitos de Dívida Ativa		
> Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa		
▼ IPTU do exercício 2025		
Parcelas Vencidas Todas as Parcelas		
Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
01/ 2025/ 1	10/01/2025	208,08
02/ 2025/ 1	10/02/2025	200,28
03/ 2025/ 1	10/03/2025	198,35
04/ 2025/ 1	10/04/2025	194,47
05/ 2025/ 1	12/05/2025	194,47
06/ 2025/ 1	10/06/2025	194,47
07/ 2025/ 1	10/07/2025	194,47
08/ 2025/ 1	11/08/2025	194,47
09/ 2025/ 1	10/09/2025	194,47
10/ 2025/ 1	10/10/2025	194,47
11/ 2025/ 1	10/11/2025	194,47
12/ 2025/ 1	10/12/2025	194,47
Total		2.356,94

Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link (<https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/fazmunicipal>), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 79957
Quadra: 0007
Lote: 10
Endereço: RUA JARDINOPOLIS, 0

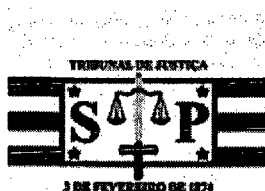
Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

> Débitos de Dívida Ativa		
▼ Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa		
Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
IPTU/ 2024/ 1		2.624,21
Total		2.624,21
> IPTU do exercício 2025		

Q Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link
(https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/faz_municipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019, Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: **0025761-58.2009.8.26.0506 - nº ordem 1110/09**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel**
 Requerente: **PATRÍCIA FERNANDES**
 Requerido: **FERNANDA SARTI DELLA MANNA**

Justiça Gratuita

Em Ribeirão Preto, aos 08 de março de 2016, 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 sobre os direitos que a parte executada possui sobre o(s) seguinte(s) bem(ns): "UM TERRENO URBANO, SITUADO NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A RUA JARDINÓPOLIS, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 10, DA QUADRA Nº 7, DA DENOMINADA VILA BRASIL, MEDINDO 12 METROS DE FRENTE PARA A DITA RUA, POR 44 METROS DA FRENTE AOS FUNDOS, CONFRONTANDO DE UM LADO COM O LOTE Nº 12, DE OUTRO LADO COM OS LOTES Nº 4, 5, 6, 7 E 8 E NOS FUNDOS COM O LOTE Nº 9, TODOS DA MESMA VILA, NO LADO ÍMPAR DA NUMERAÇÃO PREDIAL, SITUADO ENTRE AS RUAS SANTOS E ITANHAÉM, E DISTANTE 33 METROS DA RUA ITANHAÉM, CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 79.957, MATRICULADO NO 1º CRI SOB O Nº 23.683, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). FERNANDA SARTI DELLA MANNA, CPF nº 264.351.278-24, RG nº 20.884.325-5. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

A handwritten signature in black ink, located in the top right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name.

EM BRANCO