

Processo Nº



0063348-17.2009.8.26.0506

8ª VARA CÍVEL – RIBEIRÃO PRETO



Vista frontal do imóvel.

VALTER TRIVELATO

Requerente

LUÍS ROBERTO MESSIAS e OUTRO

Requeridos

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Ação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

AVALIATÓRIO DE BEM IMÓVEL

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Processo:	0063348-17.2009.8.26.0506 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto.
Requerente:	Valter Trivelato
Requeridos:	Luís Roberto Messias e Outra,
Objetivo:	Determinação do justo valor de mercado de um imóvel residencial, tipo casa.
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos Dados:	Tratamento Por Fatores
Especificação:	Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: II
Localização do Imóvel:	Rua Guia Lopes nº 920 (L15 – Q06 –Vila Manoel Maximiano Junqueira.
Valor da Avaliação:	Médio = R\$ 230.000,00
Data de Referência:	Setembro/2025
Liquidez:	Média a longa
Responsável Técnico:	Eng.º Gilmar de Oliveira Souza CREA/SP nº 0600.98.426-5 IBAPE/SP nº 1291



LAUDO TÉCNICO PERICIAL avaliatório de bem imóvel que faz **GILMAR DE OLIVEIRA SOUZA**¹, Engenheiro Civil, CREA 060.098426.5, perito compromissado nos autos da “ação procedimento sumário - execução de título extrajudicial” - **PROCESSO 0063348-17.2009.8.26.0506** em trâmite perante o D. Juízo e r. Cartório do Oitavo Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, tendo como Requerente **VALTER TRIVELATO** e como Requeridos **LUÍS ROBERTO MESSIAS** e **LEONINA ESMERIA FERREIRA MESSIAS**.

¹ **Perito habilitado:** na 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Vara Cível, 3ª Vara da Família e das Sucessões e 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Ribeirão Preto, 2ª Vara da Fazenda Federal de Ribeirão Preto e, 1ª Vara Cível da Comarca de Monte Alto, 2ª Vara Cível da Comarca de Orlândia, U. Vara Cível da Comarca de Nuporanga, U. Vara Cível da Comarca de Brodowski e U. Vara Cível da Comarca de Cajurú

SUMÁRIO:

1. Preliminares
 2. Conceitos
 3. Vistoria
 4. Identificação dos Imóveis Avaliandos.
 - 4.1 Localização e Ocupação circunvizinha
 - 4.2 Característica do Imóvel Avaliando
 - 4.2.1 Terreno
 - 4.2.2 Edificação
 5. Diagnostico de Mercado
 6. Metodologia Empregada
 - 6.1 Normas Observadas
 - 6.2 Metodologia
 7. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados
 - 7.1 Período da Pesquisa
 - 7.2 Tratamento de Dados
 8. Avaliação
 - 8.1 Terreno
 - 8.2 Construção
 9. Grau de Fundamentação
 10. Conclusão
 11. Declarações
-
- | | | |
|-------|----|--------------------------|
| ANEXO | I | Memoria de Cálculo |
| ANEXO | II | Documentação Fotográfica |

1. **PRELIMINARES:**

- 1.1. O **OBJETIVO** deste trabalho é a realização de exame técnico pericial para determinar o justo valor de mercado de um imóvel residencial, tipo casa;
- 1.2 O **OBJETO** da avaliação é o imóvel descrito no “Termo de Penhora e Depósito”, acostado as fls. 144 dos autos processuais, localizado na Rua Guia Lopes nº 916 – P/L15 – Q06 – Vila Manoel Maximiano Junqueira, na cidade de Ribeirão Preto/SP objeto da Matrícula 8.054 do 1º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 115.034;
- 1.2.1 O imóvel da Rua Guia Lopes nº 920 é de propriedade do Sr. Daniel Bazotelli – Tel. (16) 3633 5127; com Cadastro Municipal Nº 43.998 e Matrícula Nº 41.827 do 1º CRI local;
- 1.3 O presente laudo atende respeitável despacho de fls. dos autos processuais e está baseado em vistoria local, exame dos autos, medições, pesquisas no mercado imobiliário e órgãos públicos para a realização da perícia;
- 1.4 Este perito, conforme agendamento e publicação no Diário de Justiça Eletrônico, esteve no local do imóvel avaliando, para início dos trabalhos de reavaliação pericial, as 08h30min do dia 25 de fevereiro de 2025, para vistoria no imóvel avaliando, constatando a qualidade de conservação em relação a vistoria realizada em 04/12/2012;
- 1.5 Este Laudo Técnico Avaliatório segue os preceitos emanados das Normas Brasileiras para Avaliação de Bens, da ABNT, especificamente da “NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais” e da “NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos” e da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2011”;
- 1.6 Na elaboração deste Laudo Pericial, também foram obedecidos os critérios e recomendações apresentados nos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

2. **CONCEITOS:**

Para fins da norma NBR 14.653-2 (ABNT, 2011), avaliação de imóveis é “a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

A ideia predominante de **valor** se encontra ligada intimamente à utilidade, ou seja, só tem valor aquilo que é útil, havendo necessidade da ocorrência de três condições a existência de relação entre as qualidades dessa coisa, necessidade ou desejo, conhecimento da relação e a possibilidade de ser utilizada. Além da quantidade de bens disponíveis.

3. **VISTORIA:**

Conforme a NBR 14.653, “vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição minuciosa de um imóvel, objetivando sua avaliação”. Tem o objetivo de permitir ao Engenheiro de Avaliação conhecer da melhor maneira possível os imóveis avaliados e a região de onde está recebendo influências externas, sendo que a partir daí tem-se condições para a posterior pesquisa de dados. Devem ser ressaltados tão somente aspectos para a formação do valor, tais como: Localização, área total, profundidade, frente efetiva, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários disponíveis, utilização atual, legal e econômica;

4. **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:**

4.1. **Localização e ocupação circunvizinha:**

O imóvel avaliando está localizado na Rua Guia Lopes nº 9160 no Bairro Monte Alegre, Vila Manoel Maximiano Junqueira, a 600,00 metros da Av. do Café, região de padrão popular com predominância residencial e comercial, distante de 4.000 metros do centro da cidade. A região é caracterizada pela ocupação mista, residencial e, com padrão construtivo médio a simples.

Região predominantemente residencial, com construções no padrão construtivo “médio”, dotada de toda infraestrutura básica: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, rede distribuidora de água potável, rede coletora de esgoto, rede energia elétrica e iluminação pública, rede de telefonia e serviços urbanos de transporte coletivo.

4.2 **Caracterização do Imóvel Avaliando:**

4.2.1 Terreno:

Localizado na cidade de Ribeirão Preto/SP. com formato regular, constituído de P/Lote 15 da Quadra 06, fazendo frente de 5,50 m, para a Rua Guia Lopes nº 920, e mesma medida nos fundos, encerrando a **área total de 159,50 m²**.

Imóvel objeto da Matrícula 8.054 do 1º CRI local, com Cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob nº 115.034, localizado na do Bairro Monte Alegre, Vila Manoel Maximiano Junqueira, na cidade de Ribeirão Preto/SP.;

4.2.2 Edificações:

Um prédio residencial térreo construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, revestidas interna e externamente com emboço sobre argamassa mista; cobertura em parte com telhas de barro e outra parte (ampliação) em telhas de fibrocimento, assentadas sobre estrutura de madeira; forração em laje pré-moldada; esquadrias de madeira para os batentes e folhas de portas internas; esquadrias metálicas em chapas de aço para as aberturas externas e para os portões; pintura interna com tinta à base de látex nas alvenarias, esmalte sintético nas ferragens e esquadrias de madeiras; pintura externa com látex sobre emboço; instalações elétricas e hidráulicas embutidas; aparelhos elétricos, metais e louças sanitárias padrão simples; piso interno e externo em cerâmica; revestimento cerâmico até a laje nas paredes dos banheiros, copa e cozinha, e até meia altura na lavanderia. Na lavandeira há uma escada com piso cerâmico que dá acesso a um terraço (secagem de roupas) sobre a lavanderia. O terraço tem revestimento do piso com cerâmica e mureta de proteção construída em alvenaria. O imóvel é constituído de abrigo, sala, copa/cozinha, dois dormitórios, banheiro social e lavanderia. Em ampliação foi edificado, separado da unidade principal, dois dormitórios e um banheiro, com **área construída de 131,81 m²**.

O imóvel apresenta Idade Aparente de **35 anos** e, de “acordo com suas características construtivas deve ser classificado no padrão “residencial simples” – termo médio”. O estado de conservação está classificado como **REGULAR**, necessitando reparos simples.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região apresenta regular atratividade para o mercado imobiliário local. É uma área residencial consolidada e estruturada, com um perfil diversificado de construções. De modo geral, o mercado encontra-se aquecido, devido principalmente a abertura de crédito imobiliário voltado a classe baixa e média renda, favorecendo, assim, a comercialização de tipologias como a avalianda. No entanto, considerando o péssimo estado de conservação da edificação, fica limitada a rapidez de absorção pelo mercado e, conclui-se, que o imóvel avaliando possui liquidez média (entre seis meses a um ano).

6. METODOLOGIA EMPREGADA:

6.1 Normas Observadas:

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor: 14.6453-1 - Norma Brasileira para Avaliações de Bens e a NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2011.

6.2 Metodologia:

Para avaliação do imóvel foi utilizado o *Método Evolutivo*, usando o “*método comparativo de dados de mercado*” para obtenção do valor do terreno conjugado com o “*método da quantificação de custo*” para determinar o valor de reedição da edificação, aplicando o fator de comercialização, conforme o item 8.2.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT e, ainda, com base nas recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas Normas supracitadas, atualmente.

7. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Na avaliação de imóveis devem ser considerados a sua finalidade, a sua característica construtiva, a sua dimensão, o seu estado de conservação, o obsolescimento físico e funcional e a sua idade aparente ou real.

Para atender ao solicitado, este perito fará a avaliação da edificação em seu estado atual, no valor de mercado, independentemente do histórico. Na avaliação pelo “*método comparativo direto de dados de mercado*”, inicialmente devem ser determinados os custos unitários por metro quadrado dos vários tipos e padrões de imóveis pesquisados,

dividindo-se o custo total de cada imóvel com estrutura e acabamentos similares pela sua área total construída. Tais preços unitários, básicos, são obtidos ou por pesquisa do próprio avaliador no mercado imobiliário.

Para tanto, foram realizadas pesquisas nas regiões, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda na mesma região geoeconômica na qual se localiza o imóvel objeto da avaliação visando a determinação dos valores de mercado.

7.1 Período da Pesquisa:

A pesquisa dos valores foi efetuada no período de setembro de 2025.

7.2 Tratamento de Dados:

Para o presente caso, foi utilizado o “Tratamento Por Fatores”, conforme item 8.2.1.4.2 da ABNT – NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com inferência no comportamento de mercado e a formação de valores

7.3 Homogeneização:

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pelo Eng^o. João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídios à Técnica da Avaliação” – 3^a Edição, Ed. Pini – São Paulo - 1980.

7.3.1 Fator Mercado - Oferta (F_{Of}):

Correção da Estabilidade de Informações Pelo Fator Fonte: Os imóveis pesquisados de ofertas, anúncios ou outra fonte que demonstre elasticidade de negociação deve-se multiplicar um fator com desconto ou acréscimo, conforme a sua diferença em relação ao valor de mercado. O fator normalmente utilizado para ofertas **0,90**, conforme FIKER (1993), esse valor foi verificado de acordo com as transações recentes e a prática do mercado regional;

7.3.2 Fator Topografia (F_{Top}):

Serão adotados os fatores constantes da Norma do IBAPE/SP.:

Terreno plano = 1,0; Declive para o fundo em até 5% = 0,95; Declive para o fundo entre 5% e 10% = 0,90 e Aclive = 0,95

Como todos os terrenos são planos, será utilizado o coeficiente igual a 1,00.

7.3.3 Fator de Transposição (F_{Tr}):

Este fator corrige as variações da transposição de valor unitário qualquer, para o local do imóvel avaliando, inclusive pela distância até o centro valorizante, obtidos da Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal e, calculado pela fórmula $F_{tr} = (I_a / I_p)$, em se tratando de glebas foi adotado o coeficiente = 100,00.

7.3.4 Fator Correção de Área (F_a):

Há casos em outros fatores de homogeneização podem vir a ser estudados, testados e utilizados a fim de melhor apropriar valor ao bem.

Muitos dos fatores de correção de áreas encontrados em literaturas, não conseguem satisfazer a todas as situações de correção, portanto, é necessária uma observação minuciosa do resultado alterado por esse fator.

O fator correção de área relaciona a área total do elemento levantado em pesquisas (as vezes compostos por diversos lotes) com a área total do imóvel avaliando e, pode ser expresso pela seguinte equação:

Se $(AEP/AEA) < 0,30$ então: $F_a = \{[(AEP / AEA) + 1] / 2\}^{0,25}$

Se $(AEP/AEA) \geq 0,30$ então: $F_a = \{[(AEP / AEA) + 1] / 2\}^{0,125}$

AEP = Área do Elemento Pesquisado;

AEA = Área do Elemento Avaliando

7.3.5 Fator Acessibilidade:

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma *Boa*, uma vez que os imóveis são acessados por vias asfaltadas e expressas. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 1,00.

7.3.6 Fator de Comercialização (F_{Com}):

É o fator resultante da análise do mercado imobiliário em relação aos negócios efetivamente realizados e, que neste caso tratando-se de imóvel industrial, conclui-se pelo fator = 0,90, aplicado sobre os valores determinados na avaliação.

7.3.7 Fator Depreciação (F_{Deprec}):

Estes exercem influência direta sobre o valor da edificação, com destaque para a depreciação física e funcional, devendo também ser objeto de análise o estado de conservação e existência de defeitos, condições das instalações elétrica, hidráulica e ar-condicionado. Em tudo, deve-se avaliar a qualidade dos materiais e o emprego de tecnologias, não só no aspecto construtivo propriamente dito, mas também na facilidade oferecida à instalação de novos sistemas como Internet, rede interna de computadores, redes sem fio (wireless) para notebook e circuito interno de TV para segurança do imóvel.

Para apuração do valor final devemos aplicar a depreciação do bem, que pode ser de ordem física decorrente do desgaste nas partes construtivas do imóvel e/ou de ordem funcional ocasionada por inadequação de falhas de projeto ou execução.

A depreciação é fator importante na avaliação de um imóvel, pois na classificação do padrão construtivo leva-se em conta a época em que foi construído.

Tudo isso deve ser medido e ponderado e a depreciação determinará o preço final, levando em conta o obsolescimento funcional e o desgaste físico.

Para o cálculo das depreciações das edificações será utilizado o critério do Método de Ross-Heideck, onde o **Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (F_{oc})** é dado por:

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

F_{oc} = Fator de Obsolescimento ou Depreciação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão de construção (médio);

K = coeficiente de Ross-Heideck.

7.3.8 Fator Padrão Construtivo (F_{Pdc}):

Os imóveis serão classificados segundo as tipologias e padrões fundamentados na “Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, editada pelo IBAPE/SP, com referência ao Padrão R₈N.

8. AVALIAÇÃO:

Os cálculos foram desenvolvidos para a data de **abril de 2025**.

O valor do imóvel é dado pelo resultado da expressão:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização.

8.1 Valor do Terreno:

O valor do terreno é o resultado da média aritmética das amostras coletadas (para terrenos), devidamente homogeneizadas e saneada, obtendo o valor unitário por metro quadrado e, o valor total é o resultado do produto da área total pelo valor unitário, dado pela expressão:

$$VT = \text{Área Terreno} \times \text{R\$/m}^2$$

Sendo, área total do terreno igual a 159,50 m² e, conforme demonstrado nas tabelas constates do “Anexo I – Memória de Cálculo”, o valor unitário do terreno é de R\$ 853,20/m², temos:

$$VT = 159,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 853,20/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 136.085,40}$$

8.2 Valor da Construção:

Para determinar o Custo de reedição das benfeitorias foi utilizado o Índice de Custos Unitários Básico CUBE – SINDUSCON SP, fornecido pelo site <https://sindusconsp.com.br/cub/>, do mês agosto/2025. Os valores foram depreciados aplicando-se o “Método de Ross-Heidecke”, que leva em consideração a idade aparente e o estado de conservação da construção.

Área total construída principal é de **131,81 m²**, padrão construtivo classificado na classe residencial/casa – padrão baixo (simples) no intervalo médio de valores, em “**regular**” estado de conservação, com idade aparente de **35 anos** e o valor CUBE correspondente a tipologia “**Residência Térrea Padrão Baixo**”, referente ao mês de **março/2025** com **valor total de R\$ 1.911,44/m²**, os quais foram devidamente depreciados em razão dos fatores de depreciação e obsolescimento, conforme demonstrado nas tabelas constantes do “Anexo I - Memória de Cálculo”, obtendo-se o **valor unitário de R\$ 897,21/m² de área construída**.

O valor total das benfeitorias é o produto da área construída pelo valor unitário da construção, portanto:

$$VC = \text{Área Construção} \times \text{R\$/m}^2$$

$$VC = 119,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 897,21/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VC = R\$ 118.261,25}$$

8.1 Valor Total do Imóvel:

O valor total do imóvel (**VI**) é o resultado da somatória dos valores do terreno (**VT**) com os valores das benfeitorias (**VB**) pelo fator de comercialização (**Fc**) adotado para a região com **0,90**, representado pela equação **VI = (VT + VB) * Fc**, onde:

Portanto, considerando os valores determinados, temos:

$$\text{Terreno (Vter)} = \text{R\$ } 136.085,40$$

$$\text{Benfeitorias (Cb)} = \text{R\$ } 118.261,25$$

$$\mathbf{VI = (VT + VB) * Fc}$$

$$VI = (R\$ 136.085,40 + R\$ 118.261,25) * 0,90$$

$$VI = R\$ 228.911,99$$

Que para efeito de comercialização, podemos, em conformidade com a alínea “a” do item 7.7.1 da NBR-14.653-1 da ABNT, arredondar para R\$ 230.000,00

Valor do Imóvel
R\$ 230.000,00

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

A especificação foi estabelecida segundo o item 1.3 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP/2011, adequada às alterações previstas pela ABNT na NBR 14.653-2-2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado;
- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;

- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2005.

Para a avaliação do imóvel em questão seis amostras pesquisadas, todas foram utilizados como elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1, alínea “b” da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamentado**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

10. CONCLUSÃO:

Para o imóvel objeto da avaliação técnica, com Matrícula nº 8.054 do 1º CRI de Ribeirão Preto, com área construída de 119,62 m² em terreno de 159,50 m², após a vistoria *in loco* as pesquisas necessárias e os cálculos apropriados, fundamentados nas NBR-14.653-1 e NBR-14.653-2, com a metodologia demonstrada no corpo deste Laudo Técnico Avaliatório, concluímos pelo valor de R\$ 254.346,25 que, para efeito de comercialização à vista, em conformidade com a Alínea “a” do item 7.7.1 da NBR 14.653-1, podemos arredondar para **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), com referência ao mês de setembro /2025.**

11. DECLARAÇÕES:

Declaração do perito, tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 - CONFEA).

Este perito declara que o presente laudo obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo perito;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo perito;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo as técnicas mais exigentes, tendo em vista as dificuldades e exigências apresentadas;

- d) Não existe por parte do signatário, qualquer interesse, inclinação ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste laudo, achando-se livre para desempenhar tal função;
- e) Tomou-se como fundamental para execução os preceitos e princípios emendados do código de ética profissional.
- f) Este Laudo Pericial é composto com 16 laudas, numeradas de 01 a 17, com impressão frontal, todas rubricadas e com assinatura na última e ilustrado com dois Anexos, sendo o Anexo I (páginas 18/23) contendo a Memória de Cálculo e o Anexo II (páginas 24/30) com 12 fotos, todas rubricadas.

Ribeirão Preto, 26 de setembro de 2025.

Gilmar de Oliveira Souza

Engenheiro Civil - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE/SP

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de S. Paulo



ANEXO I

- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TERRENO E CONSTRUÇÃO

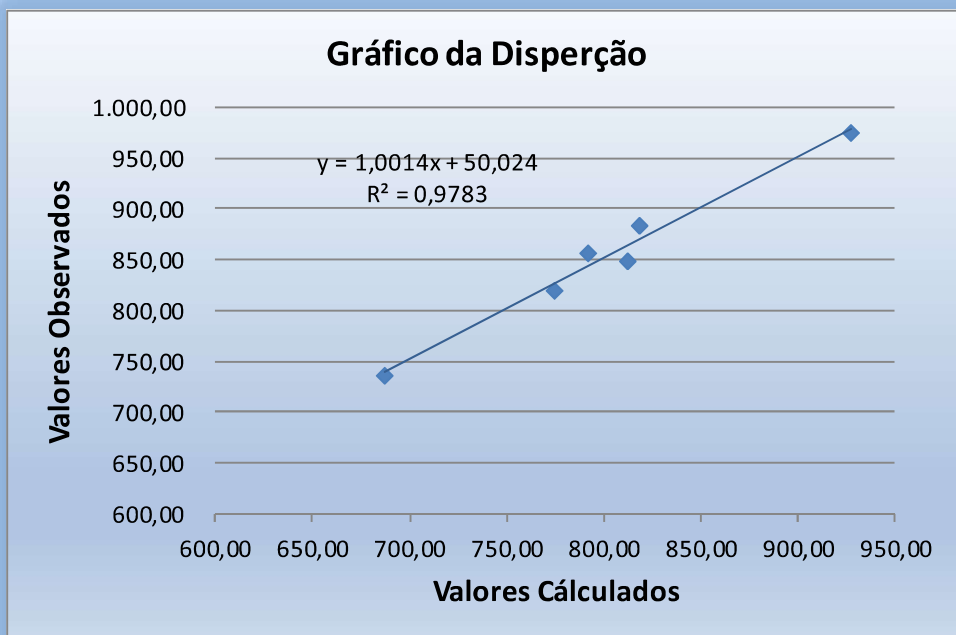
1. VALOR DO TERRENO - Fontes Pesquisadas:

Terrenos Pesquisados - Bairros	Fontes de Informações	Contato
1 Monte Alegre	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-180m2-venda-RS155000-id-2783031462/	Roca Imóveis Ribeirão - (16) 3797-6555
2 Monte Alegre	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-216m2-venda-RS165000-id-2772118928/	RE/MAX LOUNGE (16) 99353-3420
3 Monte Alegre	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-250m2-venda-RS220000-id-2788980019/	Lago Imobiliária - (16) 3211-8330
4 Monte Alegre	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-144m2-venda-RS130000-id-2729170656/	Andrade & Menezes - (16) 3635-6858
5 Monte Alegre	https://www.vivareal.com.br/imoveilote-terreno-vila-monte-alegre-bairros-ribeirao-preto-165m2-venda-RS170000-id-2719393440/	SÔNIA & RAMALHO - (16) 4009-7171
6 Vila Tiberio	https://www.zapimoveis.com.br/imoveilvenda-terreno-lote-condominio-vila-tiberio-ribeirao-preto-sp-242m2-id-2787346515/	DINAMO - IMOVEIS - (16) 3323-6400

2. VALOR DO TERRENO - Homogeneização:

Amostras	Valores Pesquisados		Homogeneização - Fatores				Valor Final (R\$)		Critério de Chauvenet		
	Valor (R\$)	Área (m²)	Ind Fiscal	Mercado	Topografia	Localização	Cor. de Área	Transpos.		m²	Total
1	155.000,00	180,00	1,00	775,00	1,00	1,00	1,06	1,00	819,81	147.565,30	78,43
2	165.000,00	216,00	1,00	687,50	1,00	1,00	1,07	1,00	736,03	158.983,00	0,09
3	220.000,00	250,00	1,00	792,00	1,00	1,00	1,08	1,00	856,71	214.178,70	1,73
4	130.000,00	144,00	1,00	812,50	1,00	1,00	1,04	1,00	848,08	122.123,80	5
5	170.000,00	165,00	1,00	927,27	1,00	1,00	1,05	1,00	975,62	160.977,28	1,48
6	220.000,00	242,00	1,00	818,18	1,00	1,00	1,08	1,00	882,96	213.675,54	1,49
7											1,56
8											684,12
											1.027,53
Média Aritmética (Ma)									853,20		
									Ma - 30%	597,24	não há amostras discrepantes
									Ma + 30%	1.109,16	
Valor Unit. Básico (VUB)									853,20	HOMOGENIZADO	
Avaliando:		159,50	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	853,20	136.085,75	

Todos os elementos amostrais foram aprovados, considerando que os "d/s" inferior e superior calculados serem menores que o "d/s crítico de Chauvenet".



Coefficiente de Determinação =97,83% explicado (2,17 % = erro)

Valor do Terreno:

$$VT = \text{Área} * R\$/m^2$$

$$VT = 159,50 \text{ m}^2 * R\$ 853,20/m^2$$

$$VT = R\$ 136085,40$$

3. VALOR DA CONSTRUÇÃO – Memoria de Cálculo:

Área total construída **119,62 m²**, padrão construtivo classificado na classe residencial/casa – padrão baixo (simples), no intervalo médio de valores, em “**regular**” estado de conservação, com **idade aparente de 35 anos** e o valor CUBE correspondente a tipologia “**Residência Térrea Padrão Baixo**”, referente ao mês de **setembro/2025** com **valor total de R\$ 1.911,44/m²**.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - Residencial	1.2 - Casa	1.2.3 - Padrão Econômico	0,56	0,655	0,75
		1.2.3.1 - Padrão Simples/Popular	0,66	0,770	0,88
		1.2.4 - Padrão Simples	0,76	0,880	1,00
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,41		

Tabela: 01 - Intervalo de valores

Padrão Construtivo (P_{cons}) = Padrão Simples – intervalo médio de valores = 0,770

Referência	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
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 superficiais e pintura interna e externa.

Tabela: 02 - Conservação/Depreciação

Depreciação **8,09%** linha “**d**”

CLASSE	PADRÃO	vida referencial	valor residual
		I _r (anos)	"R" (%)
Residencial	Simples	70	20
	Médio	70	20
	Superior	70	20
	Fino	60	20

Tabela: 02 - Vida Referencial

Vida referencial (**I_r**) = 70 anos

Valor Residual (**R**) = 20 %

Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (F_{oc}):

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão de construção (médio);

K = coeficiente de Ross-Heideck.

I% = idade em percentual da vida referencial

$$I \% = I_e / I_r$$

$$I\% = 35 / 70 \rightarrow I\% = 50\%$$

Idade em % Da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h

46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145

Tabela: 03 - Estado de Conservação

Para $I\% = 50\%$ e estado de conservação necessitando de reparos importantes, linha “g”, temos $K = 0,512$ (tabela 03), portanto:

$$F_{oc} = R + k (1 - R) \rightarrow F_{oc} = 0,20 + 0,512 (1 - 0,20) \rightarrow F_{oc} = 0,6096$$

$$VC = \text{Área} * CUPE * P_{\text{construtivo}} * F_{oc}$$

$$VC = 131,81m^2 * R\$ 1.911,44/m^2 * 0,770 * 0,6096$$

$$VC = R\$ 118.261,25$$



ANEXO II

- DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA -

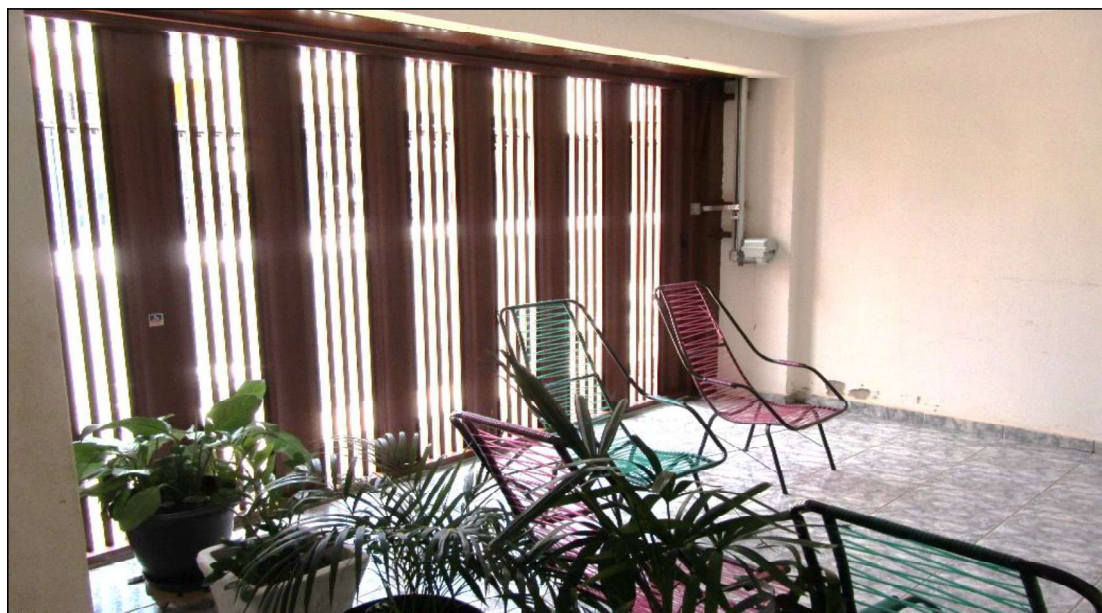


FOTO 01: Vista do abrigo para veículos.

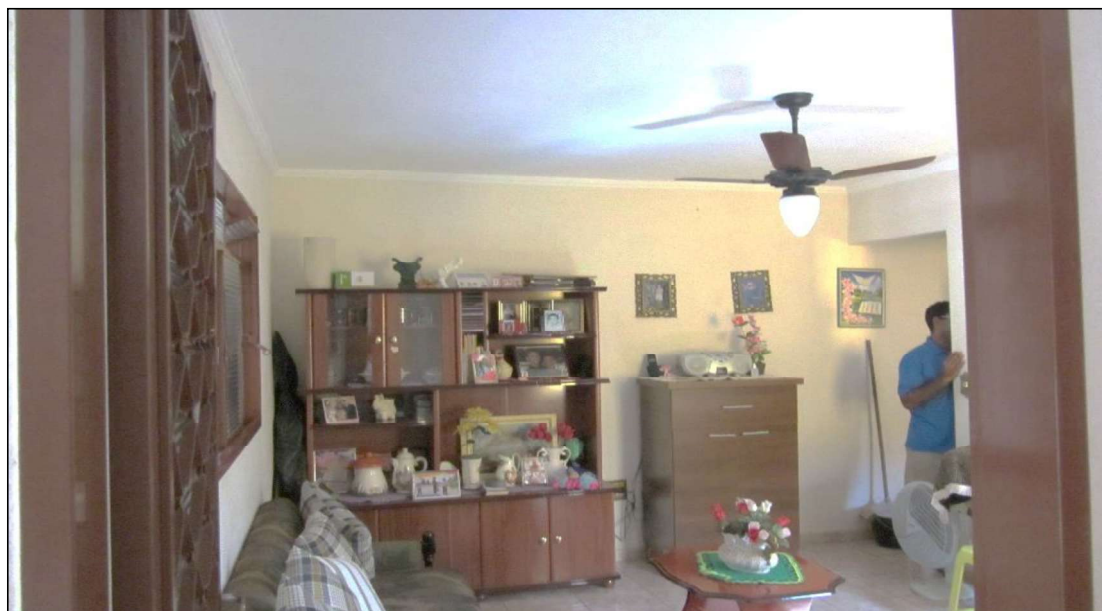


FOTO 02: Vista da sala.

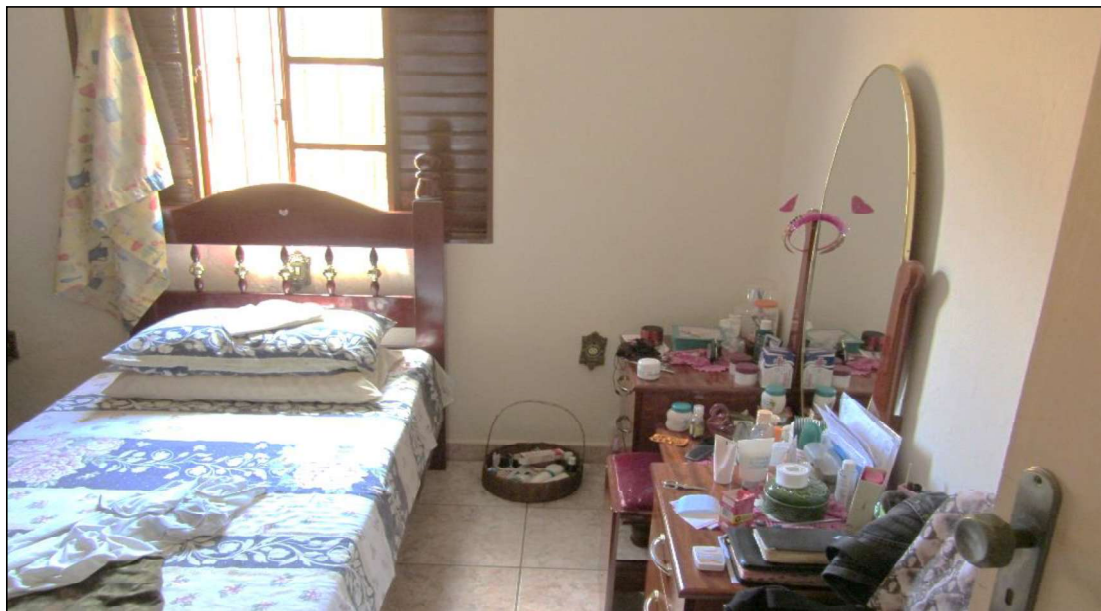


FOTO 03: Vista do dormitório 01.



FOTO 04: Vista do dormitório 02.

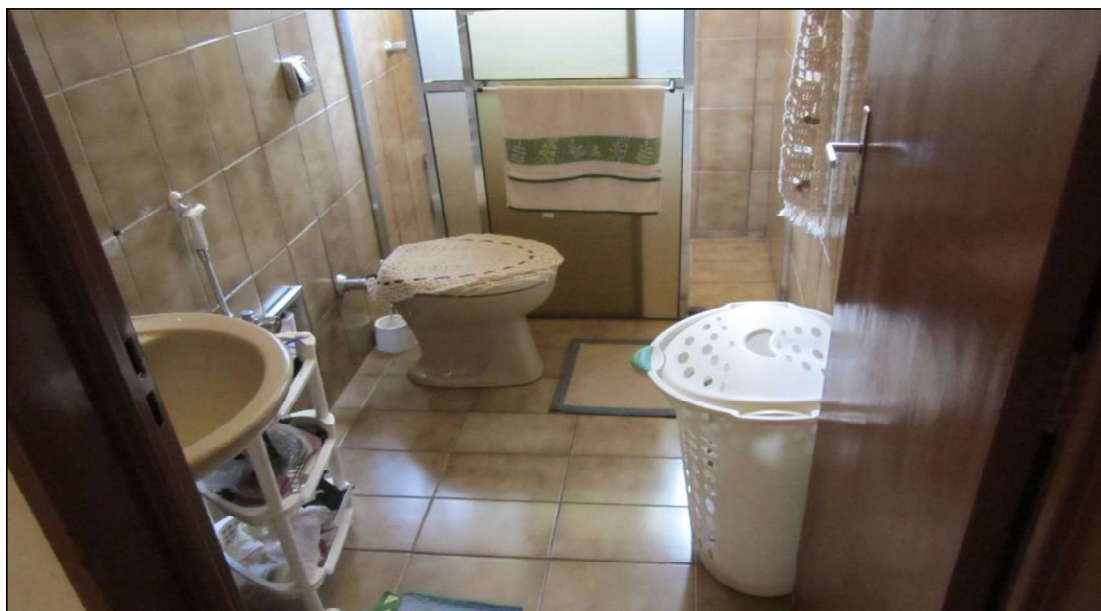


FOTO 05: Vista do banheiro social.

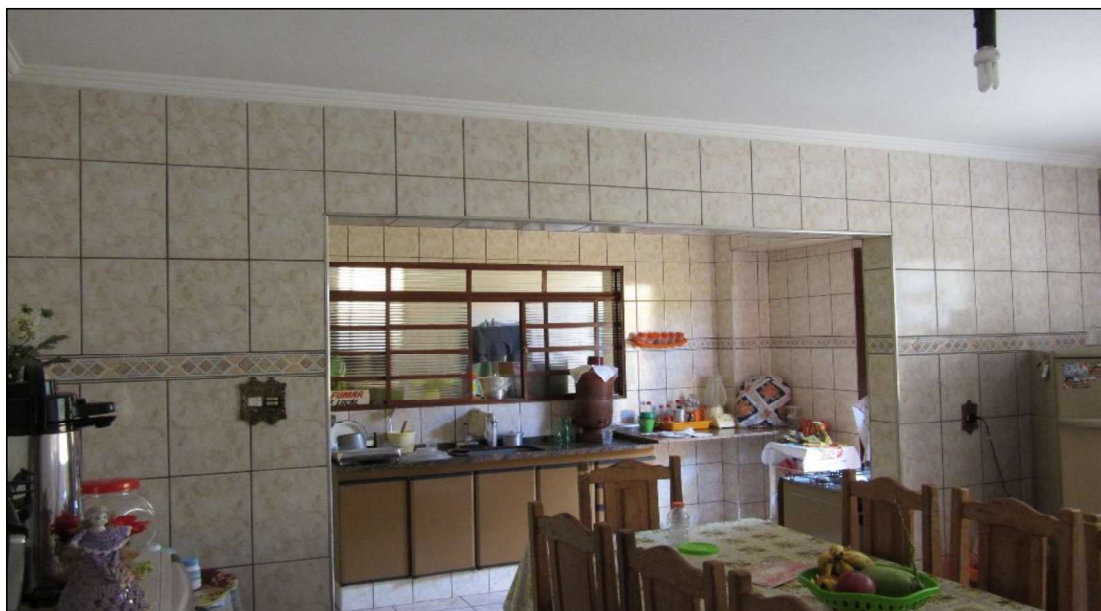


FOTO 06: Vista da copa/cozinha.



FOTO 07: Vista do corredor externo lateral.

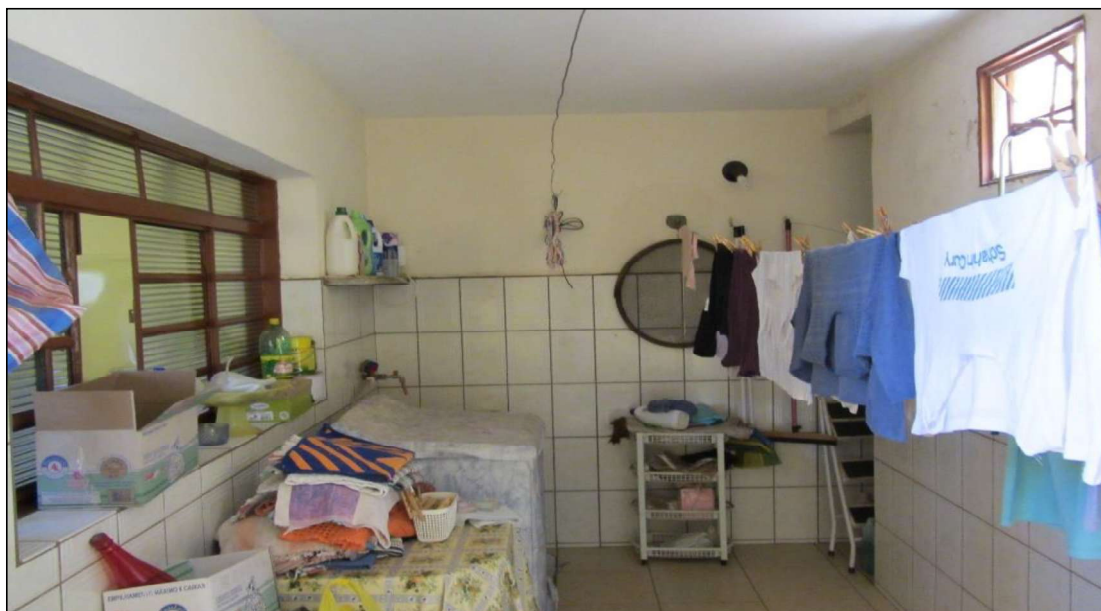


FOTO 08: Vista da lavanderia.



FOTO 09: Vista do dormitório 01 externo e banheiro.

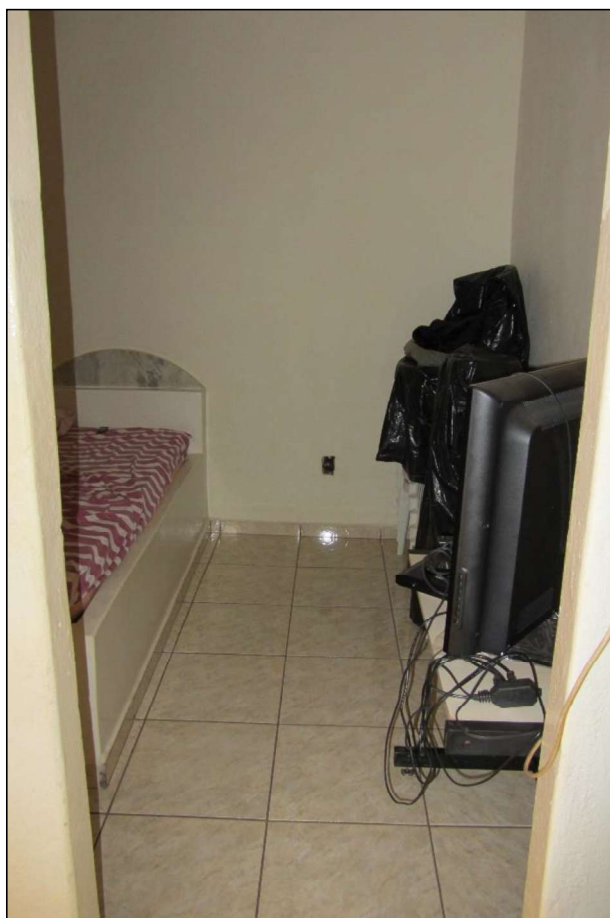


FOTO 10: Vista do dormitório 02 externo.



FOTO 11: Vista do terraço.

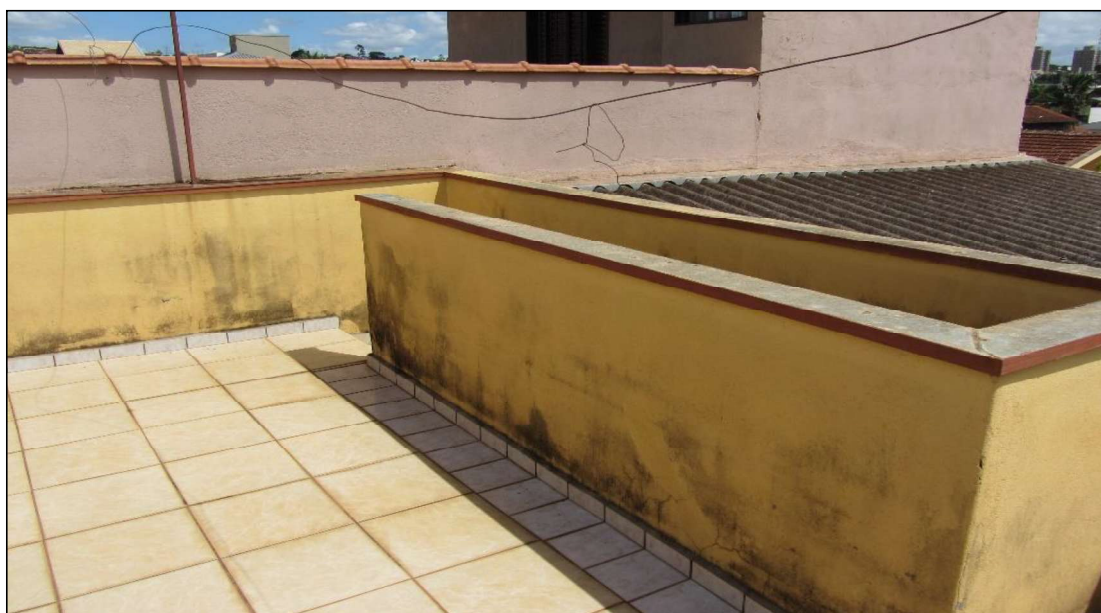


FOTO 12: Vista do terraço.



Prefeitura da Cidade de **RIBEIRÃO PRETO**

Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 115034

Quadra: 0006

Lote: P/15

Endereço: RUA GUIA LOPES, 916

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

▼ IPTU do exercício 2026



Parcelas Vencidas



Todas as Parcelas

Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
02/ 2026/ 1	10/02/2026	67,96
Total		549,72

Parcela/ Exercício/ Sequência	Vencimento	Total do débito
04/ 2026/ 1	10/04/2026	61,83
06/ 2026/ 1	10/06/2026	59,99
07/ 2026/ 1	10/07/2026	59,99
08/ 2026/ 1	10/08/2026	59,99
09/ 2026/ 1	10/09/2026	59,99
10/ 2026/ 1	13/10/2026	59,99
11/ 2026/ 1	10/11/2026	59,99
12/ 2026/ 1	10/12/2026	59,99
Total		549,72

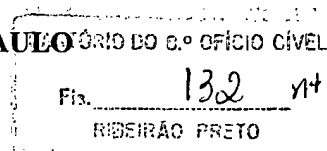
**Nova Pesquisa**

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/fazenda-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



3 DE FEVEREIRO DE 1974

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

TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO

Processo nº: **0063348-17.2009.8.26.0506; Nº ORDEM: 2605/09**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exeqüente: **VALTER TRIVELATO**
 Executado: **LUÍS ROBERTO MESSIAS e outro**

Em Ribeirão Preto, aos 25 de julho de 2012, 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 executada Leonina Esméria Ferreira Messias possui sobre o(s) seguinte(s) bem(ns): TERRENO URBANO, NESTA CIDADE, COMPOSTO DA METADE DO LOTE 15, DA QUADRA 6, DO LOTEAMENTO VILA MANOEL MAXIMIANO JUNQUEIRA, COM FRENTE NA RUA GUIA LOPES, LADO PAR, ENTRE AS RUAS CARLOS APROBATO, DA QUAL DISTA 38,50 M, E MANOEL DUARTE ORTIGOSO, DA QUAL DIA 44,00 M, MEDINDO 5,50 M DE FRENTE, POR 29,00 M DA FRENTE AOS FUNDOS, CONFRONTANDO, DE UM LADO, COM O REMANESCENTE DO CITADO LOTE, DE WILSON DEL VECCHI, DE OUTRO LADO, COM O LOTE 16 E, FUNDOS, COM PARTE DO LOTE 11, COM A ÁREA DE 159,50 M², LANÇADO NA PREFEITURA MU. LOCAL, SOB Nº 43.998, E MATRICULADO NO 1º CRI LOCAL, SOB Nº 8.054, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). LEONINA ESMÉRIA FERREIRA MESSIAS, CPF 020.193.988-69, RG 18.490.237-X. 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.