



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:

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

Handwritten signature



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



ADRIANA G. OLMEDO MINTO

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

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



Região onde se localiza o imóvel avaliando.

Fonte : Google maps.

V – DILIGÊNCIA PERICIAL E CONSTATAÇÕES :

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>

5

Contato: (16) 99179-7989

a.olmedominto@gmail.com

Don

**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:

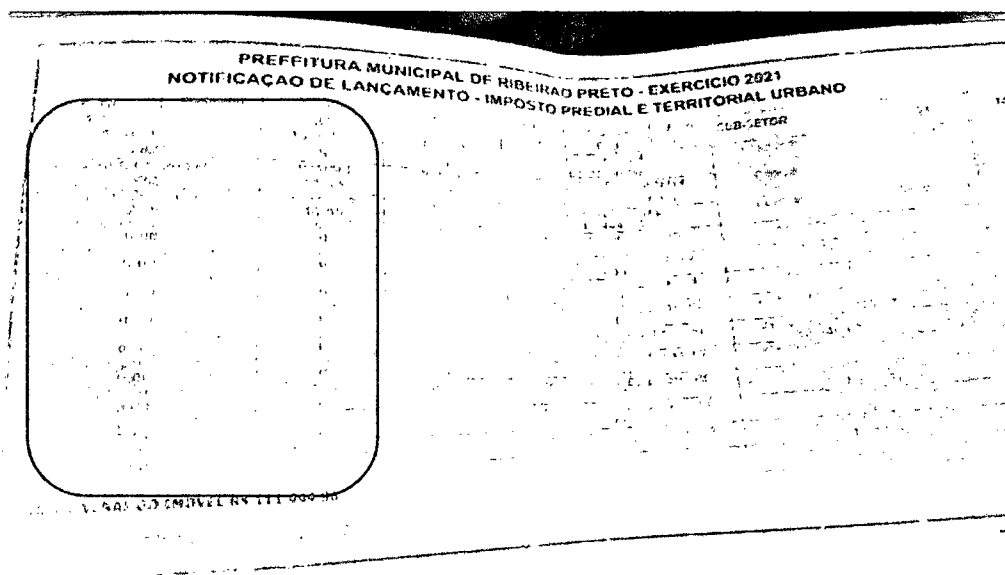
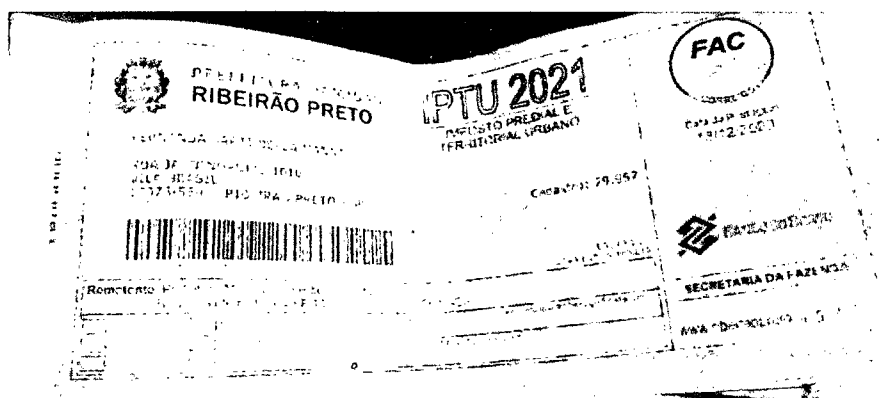
Conforme registros da Prefeitura Municipal, não consta área construída referente ao imóvel.

JO
Q



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.

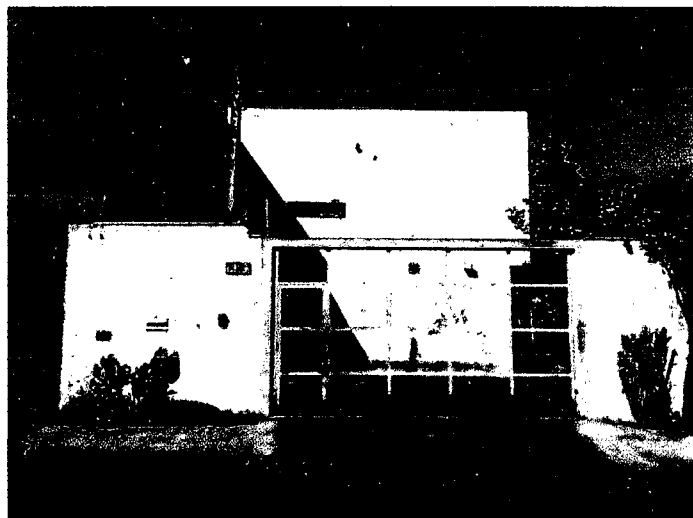
972
Q



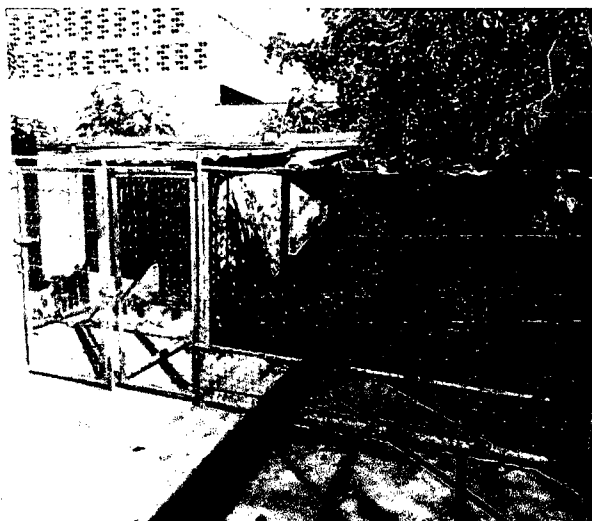
ADRIANA G. OLMEDO MINTO

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.

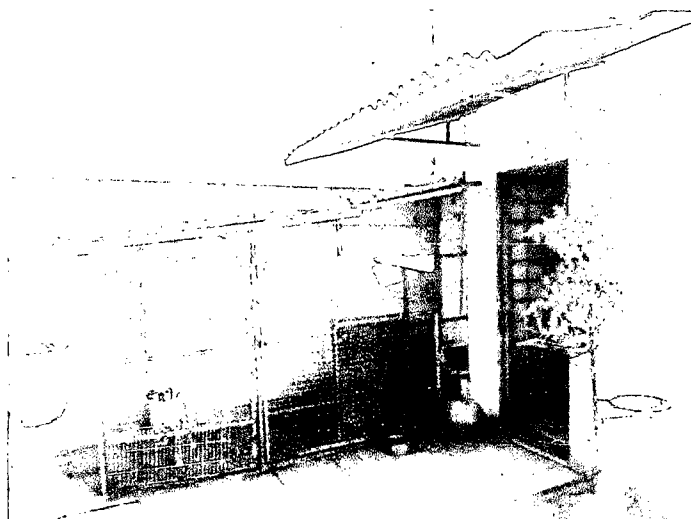
RM

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.

PM.

**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 obsolescência 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 :

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

**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 : $Vi = (201.856,00 + \text{R\$ } 57.800,00) \times 1,0 = \text{R\$ } 259.656,00$ **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.).

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





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

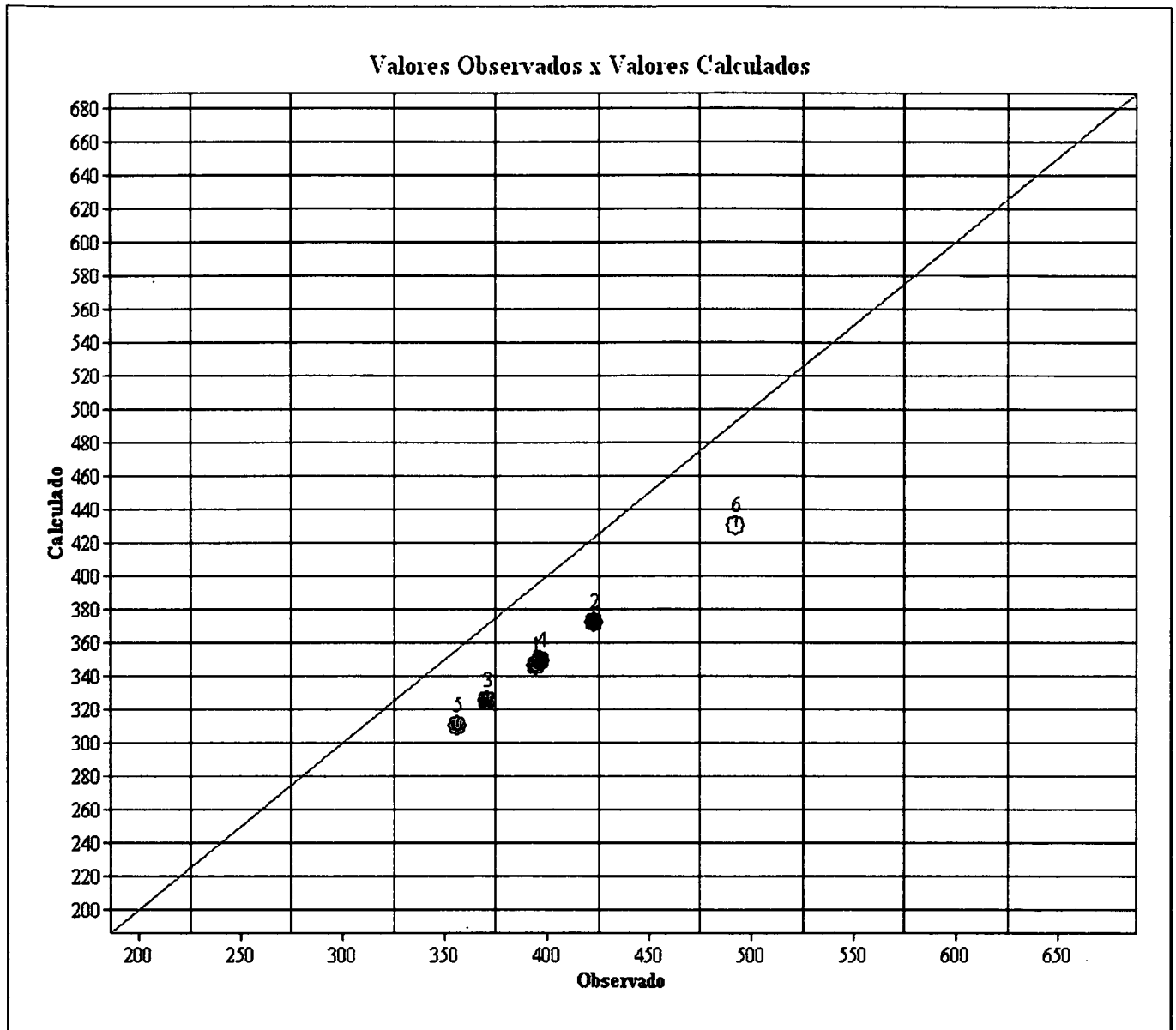
ADERÊNCIA

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

INTERVALO MÍNIMO : 329,95

INTERVALO MÁXIMO : 380,57

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando

INTERVALO MÍNIMO : 353,19

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	VALOR UNITÁRIO : 370,59
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 325,28
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 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		

Don



294
Q

Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 0025761-58.2009.8.26.0506.

- Anexo 03 –

TABELAS IBAPE/SP.

294
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	0,8970	0,8438	0,7516	0,6147	0,4362	0,2192
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8118	0,7010	0,6060	0,4200	0,2269
18%	0,8918	0,8909	0,8713	0,8215	0,7310	0,5971	0,4137	0,2187
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	0,8485	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%	0,7888	0,7861	0,7689	0,7250	0,6460	0,5259	0,3759	0,1956
34%	0,7712	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5159	0,3669	0,1916
36%	0,7552	0,7532	0,7362	0,6941	0,6186	0,5045	0,3593	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	0,3146	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	0,4502	0,4402	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	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	0,0868
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3049	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2328	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2078	0,1861	0,1516	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1713	0,1702	0,1684	0,1588	0,1415	0,1194	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%	0,0892	0,0889	0,0860	0,0801	0,0722	0,0569	0,0418	0,0219
96%	0,0692	0,0690	0,0677	0,0644	0,0585	0,0453	0,0319	0,0147
98%	0,0483	0,0482	0,0480	0,0474	0,0441	0,0399	0,0311	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

297



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

EXTRATO SINTÉTICO

EMISSION: 16/04/2025

DATA DA CONSULTA: 16/04/25

Dados Cadastrais

Inscrição 4.4.065.318.023 Código CPF/CNPJ: 355.355.648-00

Proprietário: RENATA SEABRA DO NASCIMENTO

Endereço Imóvel: JOAO RAMALHO, AV Nº 00495 TORRE 02/AP 12-JACARANDA PIRACANGAGUA CEP 12042-303 TAUBATÉ SP

Endereço Entrega: JOAO RAMALHO, AV nº 00495 TORRE 02/AP 12-JACARANDA PIRACANGAGUA CEP 12042-303 TAUBATE SP

41 - PARCELAMENTO

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2024	9308	5.362,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.362,40					Não	NÃO
Total:		5.362,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.362,40						

99 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2024	103587	393,20	14,23	81,50	33,43	0,00	0,00	522,36		23110/2025			Não	SIM
2025	103247	514,10	0,76	11,46	1,54	0,00	0,00	527,86					Não	NÃO
Total:		907,30	14,99	92,96	34,97	0,00	0,00	1.050,22						



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ
EXTRATO SINTÉTICO

EMISSÃO: 16/04/2025

DATA DA CONSULTA: 16/04/25

Execuções e Custas Processuais

	Vlr. Causa	Vlr. Custas	Total
1501569-27.2023.8.26.0625	3.680,04	185,10	3.865,14
Total:	3.680,04	185,10	3.865,14

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.
Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.
VALORES SUJEITOS À ALTERAÇÃO DURANTE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA.

Processo nº 1002605-98.2022.8.26.0625 3ª Vara

Exequente: Condomínio Residencial Jacarandá

Torre: 02

Executada: Renata Seabra do Nascimento

Apto.: 12

CPF: 355.355.648-00, RG: 42.252.141-3

Data: 17/03/2025

Condomínio Residencial Jacarandá T. 02-12								
Data	Valor Devido	Índice Inicial	Índice Final	Valor Corrig.	Juros %	Valor Juros	Multa	Total
10/01/2017	100,00	66,188858	99,055431	149,66	0,9960	149,06	5,97	304,69
10/02/2017	100,00	66,466851	99,055431	149,03	0,9857	146,89	5,92	301,84
10/03/2017	100,00	66,626371	99,055431	148,67	0,9763	145,15	5,88	299,70
10/04/2017	100,00	66,839575	99,055431	148,20	0,9660	143,16	5,83	297,19
10/05/2017	100,00	66,893046	99,055431	148,08	0,9560	141,56	5,79	295,44
10/06/2017	100,00	67,133860	99,055431	147,55	0,9457	139,53	5,74	292,82
10/07/2017	100,00	66,932458	99,055431	147,99	0,9357	138,47	5,73	292,19
10/08/2017	100,00	67,046243	99,055431	147,74	0,9253	136,71	5,69	290,14
10/09/2017	100,00	67,026129	99,055431	147,79	0,9150	135,22	5,66	288,67
10/10/2017	100,00	67,012723	99,055431	147,82	0,9050	133,77	5,63	287,22
10/11/2017	100,00	67,260670	99,055431	147,27	0,8947	131,76	5,58	284,61
10/12/2017	100,00	67,381739	99,055431	147,01	0,8847	130,05	5,54	282,60
10/01/2018	80,00	67,556931	99,055431	117,30	0,8743	102,56	4,40	224,26
10/02/2018	80,00	67,712311	99,055431	117,03	0,8640	101,11	4,36	222,51
10/03/2018	80,00	67,834193	99,055431	116,82	0,8547	99,84	4,33	221,00
10/04/2018	80,00	67,881676	99,055431	116,74	0,8443	98,57	4,31	219,61
10/05/2018	80,00	68,024227	99,055431	116,49	0,8343	97,20	4,27	217,96
10/06/2018	80,00	68,316731	99,055431	116,00	0,8240	95,58	4,23	215,81
10/07/2018	80,00	69,293660	99,055431	114,36	0,8140	93,09	4,15	211,60
10/08/2018	80,00	69,466894	99,055431	114,07	0,8037	91,68	4,12	209,87
10/09/2018	80,00	69,466894	99,055431	114,07	0,7933	90,50	4,09	208,67
10/10/2018	80,00	69,675294	99,055431	113,73	0,7833	89,09	4,06	206,88
10/11/2018	80,00	69,953995	99,055431	113,28	0,7730	87,57	4,02	204,86
10/12/2018	80,00	69,779110	99,055431	113,56	0,7630	86,65	4,00	204,22
10/01/2019	80,00	69,876800	99,055431	113,41	0,7527	85,36	3,98	202,74
10/02/2019	80,00	70,128356	99,055431	113,00	0,7423	83,88	3,94	200,82
10/03/2019	80,00	70,507049	99,055431	112,39	0,7330	82,38	3,90	198,67
10/04/2019	80,00	71,049953	99,055431	111,53	0,7227	80,60	3,84	195,98
10/05/2019	80,00	71,476252	99,055431	110,87	0,7127	79,01	3,80	193,68
10/06/2019	90,00	71,583466	99,055431	124,54	0,7023	87,47	4,24	216,25
10/07/2019	90,00	71,590624	99,055431	124,53	0,6923	86,21	4,21	214,96
10/08/2019	90,00	71,662214	99,055431	124,40	0,6820	84,84	4,18	213,43
10/09/2019	90,00	71,748208	99,055431	124,25	0,6717	83,46	4,15	211,87
10/10/2019	90,00	71,712333	99,055431	124,32	0,6617	82,26	4,13	210,70
10/11/2019	90,00	71,741017	99,055431	124,27	0,6513	80,94	4,10	209,31
10/12/2019	90,00	72,128418	99,055431	123,60	0,6413	79,27	4,06	206,92
10/01/2020	90,00	73,008384	99,055431	122,11	0,6310	77,05	3,98	203,14
10/01/2020	15,00	73,008384	99,055431	20,35	0,6310	12,84	0,66	33,86
10/02/2020	90,00	73,147099	99,055431	121,88	0,6207	75,65	3,95	201,47
10/02/2020	15,00	73,147099	99,055431	20,31	0,6207	12,61	0,66	33,58
10/03/2020	107,00	73,271449	99,055431	144,65	0,6110	88,38	4,66	237,70
10/04/2020	107,00	73,403337	99,055431	144,39	0,6007	86,73	4,62	235,75
10/05/2020	107,00	73,234509	99,055431	144,73	0,5907	85,48	4,60	234,81
10/06/2020	107,00	73,051422	99,055431	145,09	0,5803	84,20	4,59	233,87

Data	Valor Devido	Índice Inicial	Índice Final	Valor Corrig.	Juros %	Valor Juros	Multa	Total
10/07/2020	107,00	73,270576	99,055431	144,65	0,5703	82,50	4,54	231,70
10/08/2020	107,00	73,592966	99,055431	144,02	0,5600	80,65	4,49	229,17
10/09/2020	107,00	73,857900	99,055431	143,50	0,5497	78,88	4,45	226,83
20/10/2020	107,00	74,500463	99,055431	142,27	0,5363	76,30	4,37	222,94
10/11/2020	107,00	75,163517	99,055431	141,01	0,5293	74,64	4,31	219,97
10/12/2020	107,00	75,877570	99,055431	139,68	0,5193	72,54	4,24	216,47
10/01/2021	107,00	76,985382	99,055431	137,67	0,5090	70,08	4,16	211,91
10/02/2021	107,00	77,193242	99,055431	137,30	0,4987	68,47	4,12	209,89
10/03/2021	107,00	77,826226	99,055431	136,19	0,4893	66,64	4,06	206,88
10/04/2021	107,00	78,495531	99,055431	135,03	0,4790	64,68	3,99	203,70
10/05/2021	107,00	78,793814	99,055431	134,51	0,4690	63,09	3,95	201,55
10/06/2021	107,00	79,550234	99,055431	133,24	0,4587	61,11	3,89	198,23
10/07/2021	107,00	80,027535	99,055431	132,44	0,4487	59,42	3,84	195,70
10/08/2021	107,00	80,843815	99,055431	131,10	0,4383	57,47	3,77	192,34
10/09/2021	107,00	81,555240	99,055431	129,96	0,4280	55,62	3,71	189,29
10/10/2021	107,00	82,533902	99,055431	128,42	0,4180	53,68	3,64	185,74
10/11/2021	107,00	83,491295	99,055431	126,95	0,4077	51,75	3,57	182,27
10/12/2021	107,00	84,192621	99,055431	125,89	0,3977	50,06	3,52	179,47
10/01/2022	107,00	84,807227	99,055431	124,98	0,3873	48,41	3,47	176,85
10/02/2022	107,00	85,375435	99,055431	124,14	0,3770	46,80	3,42	174,37
10/03/2022	107,00	86,229189	99,055431	122,92	0,3677	45,19	3,36	171,47
10/04/2022	120,00	87,703708	99,055431	135,53	0,3573	48,43	3,68	187,64
10/04/2022	20,00	87,703708	99,055431	22,59	0,3573	8,07	0,61	31,27
10/05/2022	120,00	88,615826	99,055431	134,14	0,3473	46,59	3,61	184,34
10/05/2022	20,00	88,615826	99,055431	22,36	0,3473	7,77	0,60	30,72
10/06/2022	120,00	89,014597	99,055431	133,54	0,3370	45,00	3,57	182,11
10/06/2022	20,00	89,014597	99,055431	22,26	0,3370	7,50	0,60	30,35
10/07/2022	120,00	89,566487	99,055431	132,71	0,3270	43,40	3,52	179,63
10/07/2022	20,00	89,566487	99,055431	22,12	0,3270	7,23	0,59	29,94
10/08/2022	120,00	89,029088	99,055431	133,51	0,3167	42,28	3,52	179,31
10/09/2022	120,00	88,753097	99,055431	133,93	0,3063	41,03	3,50	178,46
10/10/2022	120,00	88,469087	99,055431	134,36	0,2963	39,82	3,48	177,66
10/11/2022	120,00	88,884891	99,055431	133,73	0,2860	38,25	3,44	175,42
10/12/2022	120,00	89,222653	99,055431	133,22	0,2760	36,77	3,40	173,39
10/01/2023	120,00	89,838289	99,055431	132,31	0,2657	35,15	3,35	170,81
10/02/2023	120,00	90,251545	99,055431	131,71	0,2553	33,63	3,31	168,64
10/03/2023	120,00	90,946481	99,055431	130,70	0,2460	32,15	3,26	166,11
10/04/2023	125,00	91,528538	99,055431	135,28	0,2357	31,88	3,34	170,50
10/05/2023	125,00	92,013639	99,055431	134,57	0,2257	30,37	3,30	168,23
10/06/2023	125,00	92,344888	99,055431	134,08	0,2153	28,87	3,26	166,22
10/07/2023	125,00	92,252543	99,055431	134,22	0,2053	27,56	3,24	165,01
10/08/2023	125,00	92,169515	99,055431	134,34	0,1950	26,20	3,21	163,75
10/09/2023	125,00	92,353854	99,055431	134,07	0,1847	24,76	3,18	162,01
10/10/2023	125,00	92,455443	99,055431	133,92	0,1747	23,39	3,15	160,46
10/11/2023	125,00	92,566389	99,055431	133,76	0,1643	21,98	3,11	158,86
10/12/2023	125,00	92,658955	99,055431	133,63	0,1543	20,62	3,09	157,34
10/01/2024	125,00	93,168579	99,055431	132,90	0,1440	19,14	3,04	155,08
10/02/2024	125,00	93,168579	99,055431	132,90	0,1337	17,76	3,01	153,68
10/03/2024	125,00	93,699639	99,055431	132,14	0,1240	16,39	2,97	151,50
10/04/2024	130,00	94,458606	99,055431	136,33	0,1137	15,50	3,04	154,86

Data	Valor Devido	Índice Inicial	Índice Final	Valor Corrig.	Juros %	Valor Juros	Multa	Total
10/05/2024	130,00	94,638077	99,055431	136,07	0,1037	14,11	3,00	153,18
10/06/2024	130,00	94,988237	99,055431	135,57	0,0933	12,65	2,96	151,18
10/07/2024	130,00	95,425182	99,055431	134,95	0,0833	11,25	2,92	149,11
10/08/2024	130,00	95,663744	99,055431	134,61	0,0730	9,83	2,89	147,32
10/09/2024	130,00	95,778191	99,055431	134,45	0,0627	8,43	2,86	145,73
10/10/2024	130,00	96,237926	99,055431	133,81	0,0527	7,05	2,82	143,67
10/11/2024	130,00	96,824977	99,055431	132,99	0,0423	5,63	2,77	141,40
10/12/2024	130,00	97,144499	99,055431	132,56	0,0323	4,29	2,74	139,58
10/01/2025	130,00	97,610792	99,055431	131,92	0,0220	2,90	2,70	137,52
10/02/2025	130,00	97,610792	99,055431	131,92	0,0117	1,54	2,67	136,13
10/03/2025	130,00	99,055431	99,055431	130,00	0,0023	0,30	2,61	132,91
Quadro Resumo								
Valor original atualizado								R\$ 13.170,46
Juros moratórios								R\$ 6.546,84
Multa								R\$ 394,35
Subtotal devido								R\$ 20.111,65
Hon. dos Exequentes, fls. 223/224								R\$ 6.033,49
Total atualizado devido								R\$ 26.145,14