



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

EXCELENTÍSSIMO(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – 1ª VARA CÍVEL:

AÇÃO : Processo nº. 1014466-89.2018.8.26.0506.

ASSUNTO : Alienação Judicial de Bens – Alienação Judicial.

REQUERENTE : Aleiaine Carla Felix Kumakura da Silva.

REQUERIDO : Jean Marcel Kumakura da Silva.

ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO, Engenheira Civil, CREA nº 060.161.767.0, Perita Judicial, nomeada nos autos referentes ao Processo supra, vem, pelo presente, apresentar respectivo

LAUDO PERICIAL:

I - OBJETIVO :

O presente trabalho visa apurar a avaliação do valor de venda do imóvel objeto da ação, assim como no valor do aluguel mensal conforme decisão de fls. 40.

II - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO TRABALHO PERICIAL :

“Imóvel residencial sito na Rua Dr. Jarbas Martins Viana, nº 374, Bairro Quintino Facci II, CEP 14070-160, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto – SP. Matrícula CRI Ribeirão Preto de nº. 34.490”.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

III – DA REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIA PERICIAL AO IMÓVEL:

3.1 Conforme relatado nos autos, fls. 63 e seguintes, foi realizada diligência pericial para início dos trabalhos em **03 de março de 2.021**, às 09:00 horas, tendo sido constatado que o imóvel encontrava-se fechado.

3.2 Por informações obtidas junto a vizinhos do Requerido, este não se encontrava no local e estaria passando por dificuldades econômicas e com problemas psíquicos.

3.3 Diante da situação constatada, sugerimos que o trabalho pericial fosse desenvolvido com base em adoção de situação paradigma, conforme autoriza a Norma de Avaliação NBR 14.653-1 – parte 1, em seu item 7.3.1.

3.4 Na sequência, fls. 73, através de diligência realizada por oficial de justiça foi constatadas as condições do imóvel conforme adiante especificado:

"...o imóvel possui muro e portão em regular estado; 2) o muro, na parte interna, está pichado com várias frases; 3) a casa, na parte externa, também possui pichações; 4) adentrei, apenas, na sala e observei que o piso está em regular estado; 5) a casa está sem energia elétrica por falta de pagamento, segundo o requerido. Certifico, ainda, o seguinte: a) estando no local, pude confirmar que o requerido está sofrendo com problemas psíquicos, já relatados no item 6 de fl. 64 e alertado por alguns vizinhos; b) o requerido, apesar de estar com roupas limpas e com vestuários normais, age estranhamente. Também diz coisas estranhas"

3.5 Em nova diligência realizada por Oficial de Justiça, por determinação judicial, em junho de 2.022, conforme informação de fls. 114, constatou-se que o imóvel estava sem energia elétrica, com inúmero pontos de infiltração e vazamentos, pichações nas paredes



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

internas e externas, tendo sido retiradas as louças sanitárias do banheiro principal. Na oportunidade foram extraídos registros fotográficos do imóvel – conforme fls. 83/113 do autos;

3.6 Em decisão de fls. 119 dos autos, foi determinado que esta realizasse a perícia embasada na localização do imóvel e documentação constante dos autos, especialmente aquelas de fls. 83/113 (registros fotográficos obtidos pelo Oficial de Justiça).

IV – 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



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

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.

Será efetuada 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 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 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).

V – 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.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

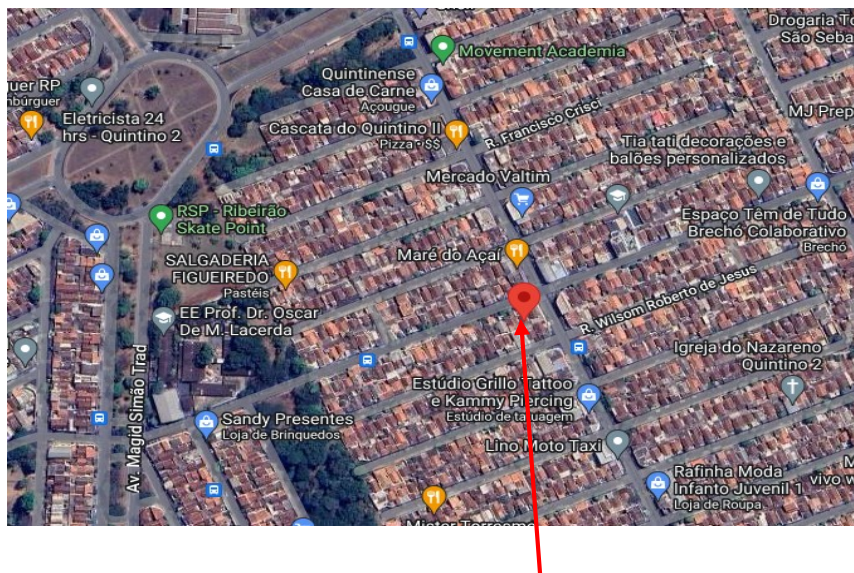
A localização, metragens e características do imóvel foram extraídos de documentos fornecidos e/ou aprovados pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto bem como dos dados constantes dos autos e dos Cartórios de Registro de Imóveis da localidade.

A perícia foi realizada observando-se as limitações relacionadas no item III do presente Laudo Pericial, devido a excepcionalidade dos fatos ali relatados e com base na decisão de fls. 119.

VI – 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 no bairro Quintino Facci II, conjunto habitacional popular, tendo seu entorno constituído de imóveis residenciais antigos e alguns imóveis comerciais nas proximidades que visam atender as necessidades da população local.

Por ser uma região constituída de imóveis antigos, em bairro popular, apresenta certa dificuldade de liquidez junto ao mercado imobiliário local, com prazo médio superior a 90 dias de negociação para vendas.



Região onde se localiza o imóvel avaliando.

Fonte : Google maps.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

VII – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO :

7.1 - Conforme registro junto ao 1º CRI Ribeirão Preto:

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
 Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
 Oficial

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 34.490 **FECHA:** 01

IMÓVEL: - Um prédio, situado nesta cidade, com frente para a rua Dr. Jarbas Martins Viana nº374, com seu respectivo terreno que mede 10,00 metros de frente para a rua Dr. Jarbas Martins Viana, aos fundos com a mesma medida confronta com o imóvel nº257 da rua Wilson Roberto de Jesus, com 20,00 metros de frente aos fundos em cada um dos lados, sendo que do lado direito de quem olha de frente confronta com o imóvel nº364 da rua Dr. Jarbas Martins Viana, e, do lado esquerdo com o imóvel nº384 da mesma rua, perfazendo a área de 200,00 metros quadrados. PROPRIETÁRIA Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto COHAB-RP, Sociedade de Economia Mista, com sede nesta cidade, na rua Campos Sales nº1.409, CGC/MF. nº956.015.167/0001-80. TÍTULO AQUISITIVO: - R.1/22.280. Ribeirão Preto, 28 de Agosto de 1.981. O Escrevente Autorizado: (Jair José Dreossi).

7.2 - Conforme registro junto a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto:

Folha	Parâmetro	Quadra	Lote	Unidade	Sub-Unidade	Faixa	Sub-setor	Esquema
263	52	85	451	0	0	2	210	N
Área Terreno (m2)	200,00	Área Terreno p/ Cálculo (m2)	200,00	Testada 1 (m)	Testada 2 (m)	Habite-se Ano	Processo	Uso
Área Preservação (m2)	0,00	Profundidade (m)	20,00	Testada 3 (m)	Testada 4 (m)	Habite-se N	DT. Expedição	Área (m2)
		Desvaloriz. (%)	0,00	0,00	0,00			

Construções	Áreas (m2)	Valor Venal (R\$)
Principal	110,69	57.627,42
Secundária 1	0,00	0,00
Secundária 2	0,00	0,00
Secundária 3	0,00	0,00
Secundária 4	0,00	0,00
Secundária 5	0,00	0,00
Equip. Lazer 1	0,00	0,00
Equip. Lazer 2		
Complementar	32,76	10.233,24

	Cálculo do Imposto	Alíquota
Valor Venal do Terreno	57.820,00	
Valor Venal Total da Construção	67.860,66	
Fator Obsolescência	0,950	
Valor Venal Total Const. c/ Obsolesc.	64.467,63	
Valor Venal Total	125.680,66	0,5000
Valor Venal Excedente	0,00	0,0000
Valor Total do Imposto	611,40	
Valor Total do Imposto c/ Redução	611,40	
Valor Total do Imposto Cota Única		

Informações Adicionais:
 VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$: 125.680,66

Área total: 200 m² Testada : 10 m. Área construída: 143,45 m².



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

VIII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL(VI) :

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

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO(VI)– VIDE ANEXO 01 -	R\$ 161.091,48. Ou arredondando-se: R\$ 161.000,00
--	--

IX – AVALIAÇÃO DO ALUGUEL (VA):

Com relação ao valor do aluguel, em consulta a sites especializados, como os adiante reproduzidos, vemos que casas no mesmo bairro, com metragens semelhantes vem sendo alugadas em torno de R\$ 1.200,00 a R\$ 1.500,00/mês.

Contudo, conforme se comprova pelos registros fotográficos anexados aos autos, o imóvel considerando-se seu estado de conservação precária, deveria passar por uma ampla reforma, caso seja fosse oferecido para tal finalidade. Assim, estimamos que deva valer, nas condições atuais, em torno de 50% da faixa de valor apontada, ou seja, entre R\$ 600,00 a R\$ 750,00.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

→ imovelweb.com.br/casas-aluguel-quintino-facci-ii.html

Alugar Casas Mais filtros Salvar busca

R\$ 1.200 Quintino Facci II, Ribeirão Preto Destaque

117 m² 117 m² 2 quartos 3 ban 3 vagas

Casa para Aluguel - no Quintino Facci II

13/03 - Linda residência - semi-nova, 02 vagas co...

Comparar Contatar

R\$ 1.500 Quintino Facci II, Ribeirão Preto Destaque

140 m² 140 m² 2 quartos 1 banheiro 4 vagas

Casa para Aluguel - no Quintino Facci II

13/03 - Casa em ótima localização, 2 dormitórios ...

Comparar

X – CONCLUSÃO :

Pelo exposto, conclui-se que o valor do imóvel avaliando arredondado, referencia **mês de março de 2.023** é de:

R\$ 161.000,00(Cento e sessenta e um mil reais.).

Já o valor de locação seria na faixa de R\$ 600,00 a R\$ 750,00, conforme discriminado no item anterior.



ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

XI – 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, 15 de março de 2.023.

Assinado digitalmente.

ADRIANA G OLMEDO MINTO
PERITA JUDICIAL

ANEXOS AO LAUDO PERICIAL:

- ANEXO 01 – RESULTADO HOMOGENEIZAÇÃO VALOR IMÓVEL.**
- ANEXO 02 – PLANILHA ELEMENTOS PESQUISADOS E DEMAIS DOCUMENTOS PERTINENTES.**



ADRIANA G.OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767.0

ENGENHARIA CIVIL – SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 1014466-89.2018.8.26.0506.

- Anexo 01 –

**RESULTADO HOMOGENEIZAÇÃO
VALOR IMÓVEL.**



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

**ANEXO 01 – RESULTADO AVALIAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO –
PROGRAMA GEOAVALIAR – PRO:**

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Dr. Jarbas Martins Viana 374 Quintino Facci II RIBEIRAO PRETO - SP **Data :** 15/03/2023
Cliente : Proc 1014466-89.2018.8.26.0506.
Área terreno m² : 200,00 **Edificação m² :** 143,45 **Modalidade :** Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.687,59
Desvio Padrão : 453,04
- 30% : 1.181,31
+ 30% : 2.193,87

Coefficiente de Variação : 26,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.122,98
Desvio Padrão : 148,85
- 30% : 786,09
+ 30% : 1.459,88

Coefficiente de Variação : 13,2600

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 ☐	3
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 todas 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 ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.122,98

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.122,98000

VALOR TOTAL (R\$): 161.091,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.033,29

INTERVALO MÍNIMO : 1.033,28

INTERVALO MÁXIMO : 1.212,67

INTERVALO MÁXIMO : 1.212,68

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

**ANEXO 01 – RESULTADO AVALIAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO –
PROGRAMA GEOAVALIAR – PRO:**

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação Residencia - Quintino Facci II DATA : 15/03/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	0,80
☒ Obsolescência	Idade 42 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☒ Padrão	casa simples (-)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Casa ref. 2599527123 ,SN	1.508,67	1.343,08	0,8902
☒ 2	Casa ref. 2607362498 ,SN	2.416,67	948,58	0,3925
☒ 3	Casa ref. 2608691112 ,SN	1.437,31	1.081,68	0,7526
☒ 4	Casa ref. 2618551759 ,SN	2.007,69	981,07	0,4887
☒ 5	Casa Rua Iris Riccioni ref 243 ,SN	1.148,08	1.173,99	1,0226
☒ 6	Casa Rua Lara Nilsa R Cação 0 ref 2583958861 ,SN	1.607,14	1.209,50	0,7526

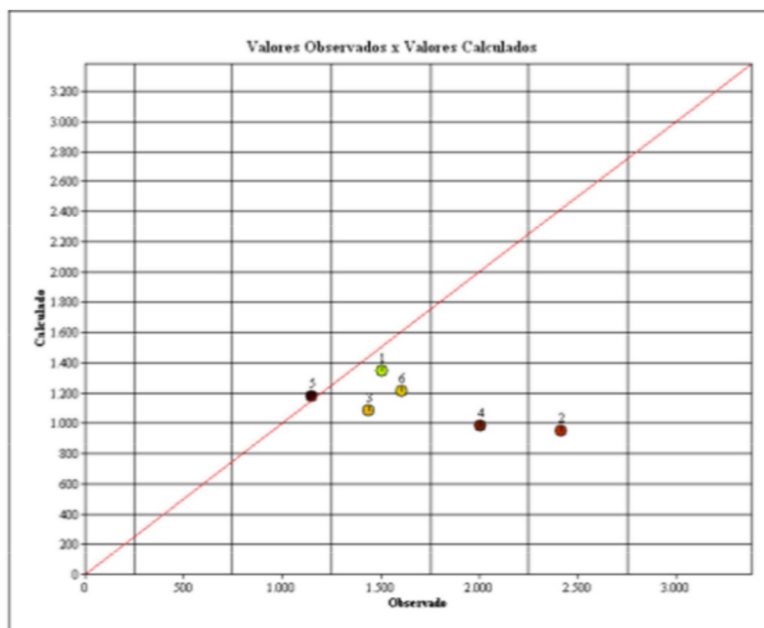


ADRIANA G. OLMEDO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.161.767-0

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

**ANEXO 01 – RESULTADO AVALIAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO –
PROGRAMA GEOAVALIAR – PRO:**

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Núm.	X	Y
1	1.508,67	1.343,08
2	2.416,67	948,58
3	1.437,31	1.081,68
4	2.007,69	981,07
5	1.148,08	1.173,99
6	1.607,14	1.209,50



ADRIANA G.OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767.0

ENGENHARIA CIVIL – SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Anexo - Laudo Pericial ref.

Processo nº: 1014466-89.2018.8.26.0506.

- Anexo 02 –

**PLANILHA ELEMENTOS PESQUISADOS E
DEMAIS DOCUMENTOS PERTINENTES.**



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

PROCESSO Nº. 1014466-89.2018.8.26.0506.
ANEXO 02 - PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS.

ELEMENTO AMOSTRAL Nº	LOCALIZAÇÃO - QUINTINO FACCI II - RIBEIRAO PRETO/SP	Valor total venda (R\$) - OFERTA	Área construída em metros quadrados.	Valor por metro quadrado - aplicado fator oferta(0.9).
1	Casa - ref. 2599527123	290.000,00	173,00	1.508,67
2	Casa - ref 2607362498	290.000,00	108,00	2.416,67
3	Casa - ref. 2608691112	175.000,00	109,58	1.437,31
4	Casa - ref . 2618551759	290.000,00	130,00	2.007,69
5	Casa Rua Iris Riccioni - ref 2434763702	199.000,00	156,00	1.148,08
6	Casa Rua Lara Nilsa R Cação - ref 2583958861	250.000,00	140,00	1.607,14



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:

ELEMENTO 01:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-quintino-facci-ii-ribeirao-preto-sp-173m2-id-2599527123/>

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Quintino Facci II

Casa com 3 Quartos à venda, 173m² - Quintino Facci II

R\$ 290.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 465

173 m² 3 quartos 2 vagas 1 banheiro

Excelente imóvel residencial com 200 m² de área total e 173 m² de área construída, lajeado, piso frio, pintura nova, rico em armários planejados e próximo Av. Magid Simão Trad; 03 dormitórios com armário embutido, sendo 02 suítes; banheiros com box blindex, sala ampla, escritório, cozinha com ar condicionado, área de serviço coberta, quintal e garagem 02 vagas cobertas

Andrade & Menezes Negócios Imobiliários Ltda. Me
Creci: 25188-J-SP

(16) 3635-6858(16) 99205-8558

- Código da oferta no anunciante: CA2884
- no ZAP: 2599527123



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:

ELEMENTO 02 :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-quintino-facci-ii-ribeirao-preto-sp-108m2-id-2607362498/>

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Quintino Facci II

Casa com 3 Quartos à venda, 108m² - Quintino Facci II

destaque casa para comprar em Quintino Facci II, Ribeirão Preto - SP

R\$ 290.000
 condomínio não informado • IPTU não informado

108 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

Rodolfo P. Sousa [\(16\) 99961-8852](tel:(16)99961-8852)

- Código da oferta no anunciante: 62D710
- no ZAP: 2607362498



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:

ELEMENTO 03:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-quintino-facci-ii-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-110m2-venda-R\\$175000-id-2608691112/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-quintino-facci-ii-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-110m2-venda-R$175000-id-2608691112/)

MENU **VivaReal** **ANUNCIAR**

7 fotos

Início / Venda / ... / Quintino Facci II

COMPRA
R\$ 175.000

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 110 m² por R\$ 175.000
 COD. CA6308

110m² 3 quartos 1 banheiro 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Simular Financiamento

Casa com 3 dormitórios à venda, 109 m² por R\$ 175.000,00 - Quintino Facci II - Ribeirão Preto/SP
 Casa térrea com área total de 200,00m², e 109,58m² de área construída, casa contém, 03 dormitórios, sala, copa, cozinha, wc social, edícula com sala, 01 quarto, wc social e 03 vagas de garagem.

ANUNCIANTE
 Andrade & Menezes
 Negócios Imobiliários
 Ltda. Me

Contato por

Quero visitar

Quero mais

(16) 3635-6858(16) 99205-8558



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:

ELEMENTO 04

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-quintino-facci-ii-ribeirao-preto-sp-130m2-id-2618551759/>

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Quintino Facci II

Casa com 3 Quartos à venda, 130m² - Quintino Facci II

R\$ 290.000
condomínio não informado • IPTU não informado

130 m² 3 quartos 3 vagas 1 banheiro

DINARDI IMOVEIS

Creci: 8099-J-SP

(16) 4009-1313 (16) 99251-1213



Código da oferta no anunciante: CA9767 no ZAP: 2618551759



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:

ELEMENTO 05:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ambientes-integrados-quintino-facci-ii-ribeirao-preto-sp-156m2-id-2434763702/>



Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Quintino Facci II / Rua Íris Riccioni

Casa com 3 Quartos à venda, 156m² - Quintino Facci II

destaque térrea para comprar em
 Rua Íris Riccioni - Quintino Facci II, Ribeirão Preto - SP

R\$ 199.000 Preço abaixo do mercado
 condomínio não informado • IPTU R\$ 1.068

156 m² 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

Robson Aparecido Bianchi Catanante

[\(16\) 3638-2472\(49\) 99968-0782](tel:(16)3638-2472(49)99968-0782)

- Código da oferta no anunciante: ZAP1446292
- no ZAP: 2434763702



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

PROC 1014466-89.2018.8.26.0506.

ANEXO 02 – ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:

ELEMENTO 06:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-ar-condicionado-quintino-facci-ii-ribeirao-preto-sp-140m2-id-2583958861/>

← → ↻ zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-ar-condicionado-quintino-facci-ii-ribeirao-preto... ☆

zap Comprar Alugar Lançamentos Para Central de Anunciar Entrar

fotos (13) mapa

SORDI Imobiliária

Casas à Venda / SP / Casas à venda em Ribeirão Preto / Quintino Facci II / Rua Lara Nilsa Raffaini Cação

Casa com 4 Quartos à venda, 140m² - Quintino Facci II

Rua Lara Nilsa Raffaini Cação - Quintino Facci II, Ribeirão Preto - SP

R\$ 250.000
condomínio não informado • IPTU R\$ 150

140 m² 4 quartos 1 vaga 2 banheiros

Sordi Empreendimentos Imobiliários

Creci: 25997-J-SP

(16) 3911-9970(16) 99290-0243



- Código da oferta no anunciante: CA3310 no ZAP: 2583958861

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2023
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,70 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa ref. 2599527123 NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Quintino Facci II 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: 200,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 173,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DE PADRÃO : 0,910 IDADE REAL : 42 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,480 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 43,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.508,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -208,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.343,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,89
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIRTON NEA ICABRANTE, MAQUEDON VIANVDS e TIBURCIO ADEUJUBI, arquivado em 15/03/2023 às 16:52, sob o número WRRPR23705936179. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022486-89.2023.8.26.0506 e código VY6J1428XX.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2023

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa ref. 2607362498

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Quintino Facci II

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: 200,00

TESTADA - (cf) m : 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 108,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,390

IDADE REAL : 42 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,610

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -131,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.416,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -675,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 948,89
PADRÃO Fp : -661,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,39
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIRTON NEA ICABRANTE, MAQUEDON VIANVDS e TIBURCIO ADEUJUBI, protocolado em 15/03/2023 às 16:52, sob o número WRRPR23705936179. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022446-89.2023.8.26.0506 e código VY6J1422XX.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2023

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa ref. 2608691112

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Quintino Facci II

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: 200,00

TESTADA - (cf) m : 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 109,58

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DE PADRÃO : 1,060

IDADE REAL : 42 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,480

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.437,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -198,83	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.081,00
PADRÃO Fp : -156,80	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,750
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIRINNEA ICABRANTE MACIELDO VIANESES e TIBURCIO ADEUS DA SILVA, protocolado em 15/03/2023 às 16:52, sob o número WRRPR23705936179. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022486-89.2023.8.26.0506 e código VY6J1422XX.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : RIBEIRAO PRETO - SP - 2023

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Casa ref. 2618551759.

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Quintino Facci II

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: 200,00

TESTADA - (cf) m : 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,200

IDADE REAL : 42 anos

COEF. DE DEP. (k) : 0,610

CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00

VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -80,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.007,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -560,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 981,00
PADRÃO Fp : -385,48	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,48
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIRIO NEA ICABRANTE, MAQUEDON VIANVDS e TIBURCIO ADEUJUBI, add: Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2023 às 16:52., sob o número WRRPR23705936179. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022446-89.2023.8.26.0506 e código V7614222XX.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA :RIBEIRAO PRETO - SP - 2023

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :15/03/2023

SETOR :QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL :0,70

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Casa Rua Iris Riccioni ref 243

NÚMERO :SN

COMP.:BAIRRO :Quentino Facci II

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) M²:200,00

TESTADA - (cf) m :10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :20,00

ACESSIBILIDADE :Direta

FORMATO :Regular

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Casa

USO DA EDIFICAÇÃO :Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:156,00

PADRÃO CONSTR.:casa simples (-)

CONSERVAÇÃO :g - reparos importantes

COEF. DE PADRÃO :0,910

IDADE REAL :42 anos

COEF. DE DEP. (k) :0,400

CUSTO BASE (R\$):0,00

VAGAS :0

PAVIMENTOS :0

VALOR CALCULADO :0,00

VALOR ARBITRADO :0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :Oferta

VALOR VENDA (R\$) :199.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :32,80	FT ADICIONAL 01 :0,00	VALOR UNITÁRIO :1.148,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs :-6,89	FT ADICIONAL 02 :0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :1.173,00
PADRÃO Fp :0,00	FT ADICIONAL 03 :0,00	VARIAÇÃO :1.020,00
VAGAS0,00	FT ADICIONAL 04 :0,00	
	FT ADICIONAL 05 :0,00	
	FT ADICIONAL 06 :0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIRINNEA ZABIANTE, MAQUEDON VIANVDS e TIBURCIO ADEUJUBI, arquivado em 15/03/2023 às 16:52., sob o número WRRPR23705936179. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022486-89.2023.8.26.0506 e código VY6J1422XX.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA :RIBEIRAO PRETO - SP - 2023

☒UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :15/03/2023

SETOR :QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL :0,80

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Casa Rua Lara Nilsa R Cação 0 ref 2583958861.

NÚMERO :SN

COMP.:BAIRRO :Quintino Facci Il

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) M²:200,00

TESTADA - (cf) m :10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :20,00

ACESSIBILIDADE :Direta

FORMATO :Regular

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Casa

USO DA EDIFICAÇÃO :Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:140,00

PADRÃO CONSTR.:casa simples

CONSERVAÇÃO :f - entre reparos simples e importantes

COEF. DE PADRÃO :1,060

IDADE REAL :42 anos

COEF. DE DEP. (k) :0,480

CUSTO BASE (R\$):0,00

VAGAS :0

PAVIMENTOS :0

VALOR CALCULADO :0,00

VALOR ARBITRADO :0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :Oferta

VALOR VENDA (R\$) :250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE :11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :0,00	FT ADICIONAL 01 :0,00	VALOR UNITÁRIO :1.607,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -222,32	FT ADICIONAL 02 :0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :1.209,66
PADRÃO Fp : -175,32	FT ADICIONAL 03 :0,00	VARIAÇÃO :0,7588
VAGAS0,00	FT ADICIONAL 04 :0,00	
	FT ADICIONAL 05 :0,00	
	FT ADICIONAL 06 :0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEIRINNEA ICABRANTE MACIELDO VIANVDS e TIBURCIO ADEUS BILACOSTA, praticado em 15/03/2023 às 16:52, sob o número WRPR23705936179. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022486-89.2023.8.26.0506 e código VY6J1232XX.