



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

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO**  
**DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO:**

**Processo nº: 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**Assunto: Cumprimento de sentença.**

**Exequente: Fernando Henrique Pagliari Verbena.**

**Executado: Espólio de Devanir Nunes da Silveira e outro.**

**ADRIANA GALANTE OLMEDO MINTO**, Engenheira Civil, CREA nº. 060.161.767.0, Perita Judicial, tendo sido honrosamente nomeada nos autos acima mencionado, fls. 134, para realizar avaliação do bem imóvel objeto do pedido inicial, vem, pelo presente apresentar respectivo:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO :**

### **I – OBJETIVO :**

O objetivo do presente trabalho pericial é realizar avaliação sobre os direitos aquisitivos do imóvel localizado na Avenida Presidente João Goulart, nº 379, Matrícula de nº 100.906 do 1º Cartório de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº. 147.377.

=====  
**Contato: a.olmedominto@gmail.com**

**tel (16) 99179-7989.**

**1**



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

-----  
**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – DA LIDE:**

Consta no processo em questão que a penhora deverá recair sobre os direitos que a parte executada possui sobre o imóvel, conforme determinação de fls. 91, item 1, devendo também, quando do registro pelo sistema Arisp, constar como proprietária a empresa “Madeiranit Ribeirão Preto Ltda”.

**III – METODOLOGIA UTILIZADA NO TRABALHO PERICIAL :**

Este trabalho técnico obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 5.676/88 e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o disposto no subitem 8.2 da NBR 14.653-2 / 2.011 e normas regulamentares vigentes.

Na avaliação do imóvel avaliando será utilizado o denominado Método Evolutivo, sendo obtido o valor do imóvel pela soma das parcelas do capital-terreno e do capital benfeitorias, multiplicados por um Fator de Comercialização(FC).

3.1 O valor da parcela referente ao **capital-terreno** será apurado pelo Método Comparativo Direto através de relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme disposto em metodologia apropriada constante de “Norma para Pericias de Engenharia do IBAPE SP”.

Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Para determinação do valor unitário básico de terrenos que reflita a realidade mercadológica da região avalianda, pesquisou-se dados junto a imobiliárias locais, contendo valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica que contenham atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, tendo sido obtidos elementos comparativos de ofertas para venda,



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

-----  
cujas características geométricas dos lotes, tais como áreas, frente, profundidade, topografia constam de pesquisa de mercado anexas.

Os elementos coletados foram homogeneizados conforme disposto nas normas vigentes retro mencionadas, sendo então efetivado os cálculos estatísticos obtendo-se média aritmética e seus limites de confiança, constantes de intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

#### **SOFTWARE UTILIZADO NA AVALIAÇÃO:**

Para avaliação do terreno referente ao imóvel avaliando dentro dos padrões legais exigidos nas normas citadas , foi utilizado o Sistema para Avaliações denominado "GeoAvaliar - PRO". Tal sistema foi desenvolvido e embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizar o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral. Tal ferramenta permite avaliações por tratamento por fatores de dados de mercado conforme previsto nas Normas da ABNT NBR-14653-2 e do IBAPE/SP (2011).

3.2 Para **avaliação da construção** existente no imóvel(capital benfeitorias), 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 – 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)que contempla a idade, vida útil, vida residual e estado de conservação do bem.



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

**IV – 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.

**V – DIAGNOSTICO DE MERCADO :**

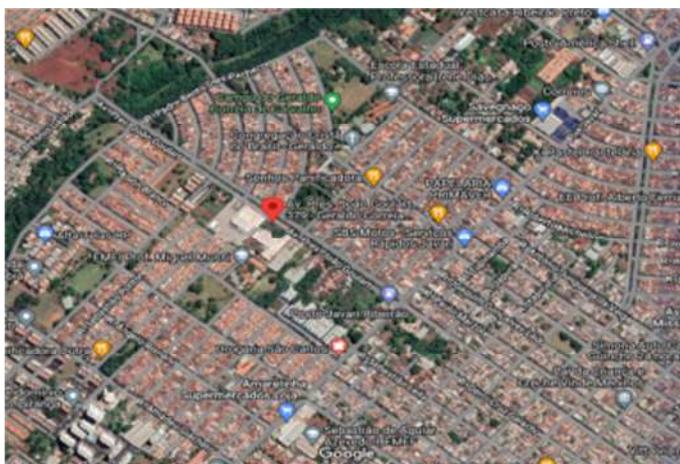
Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constata-se que o imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Presidente João Goulart, logradouro predominantemente comercial com 11,56% de estabelecimentos comerciais, situado no bairro Geraldo Correia de Carvalho, na cidade de Ribeirão Preto SP, em região com predominância de imóveis residenciais de padrão construtivo popular. A Avenida Presidente João Goulart caracteriza-se por 14,09% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 85,91% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios de famílias distintas.

(Fonte: <https://www.consultarcep.com.br/sp/ribeirao-preto/geraldo-correia-de-carvalho/avenida-presidente-joao-goulart/14061280>).

Considerando-se sua localização geográfica, o imóvel avaliando, de características comerciais/industriais(galpão industrial), possui boa liquidez de mercado.



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



**Localização do imóvel avaliando(Fonte Google Maps.).**

#### **VI – DISCRIMINAÇÃO DO BEM A SER AVALIADO :**

6.1 Conforme consta em “Termo de Penhora” de fls. 163, trata-se de imóvel de matrícula 100.906 do 1º CRI de Ribeirão Preto, assim descrito:

*“Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a Av. Presidente João Goulart, medindo 23,50 metros de frente para a referida avenida, igual dimensão na linha dos fundos, onde confronta com o imóvel de propriedade de Araudo Fernandes; 115,20 metros de um lado onde confronta com o imóvel de propriedade de Henrique Nicolini, do outro lado 114,85 metros com o imóvel de propriedade de Nestor Perciliano de Oliveira e sua mulher, com área total de 2.702,96 metros quadrados, localizado no lado ímpar da numeração predial, na quadra formada pelas Av.Presidente João Goulart, Córrego dos Campos, Rua Rio Paraguaçu e Rua Javari, da qual dista 393,75 metros. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 147.377.”.*

6.2 Consta que no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 379 da Av. Presidente João Goulart; transmitido a título de dação em pagamento a “Madeiranit Ribeirão preto Ltda.”, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)s depositário(a)s, o(a)s Sr(a)s. Ana Paula Rosa, CPF nº 147.683.088-64, RG nº 20240233.

#### **VII - DA DILIGENCIA PERICIAL REALIZADA:**

=====  
**Contato: a.olmedominto@gmail.com**

**tel (16) 99179-7989.**



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

7.1 Foi realizada diligência pericial ao imóvel avaliando, em 15/12/2022, a partir das 09:00 horas, estando presente no local a seguinte pessoa que acompanhou os trabalhos periciais:

- Senhora Patrícia Leme Alves Rosa – RG 18.487.669, analista fiscal da empresa locatária do imóvel avaliando, denominada “Indústria e Comércio de Tintas e Revestimentos “RRF Souza Tintas e Revestimentos Ltda.” – CNPJ nº. 41.903.818/0001-00, adiante identificada:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 41.903.818/0001-00 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 11/05/2021
Razão Social RRF SOUZA TINTAS E REVESTIMENTOS LTDA			
Razão do Estabelecimento / Nome de Fantasia SOLIS TINTAS E REVESTIMENTOS			Porte EPP
Código e Descrição da Atividade Econômica Principal 20.71-1-00 - Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes e lacas			
Código e Descrição das Atividades Econômicas Secundárias 47.41-5-00 - Comércio varejista de tintas e materiais para pintura (Dispensada *) 49.30-2-01 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional			
Código e Descrição da Atividade Jurídica 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
Logradouro AV PRESIDENTE JOAO GOULART		Número 379	Código Postal 13060-000
CNPJ 14.061-280	Município GERALDO CORREIA DE CARVALHO	Município RIBEIRAO PRETO	UF SP
E-mail Eletrônico SOLISTINTAS@GMAIL.COM		Telefone (16) 4141-9996	

7.2 Constatou-se que o imóvel contém as seguintes dependências (vide registros fotográficos – item VII do Laudo Pericial):

7.2.1 Galpão principal (estrutura metálica – piso cimentado):

- Recepção;
- 03(três) salas administrativas - escritório;
- 03(três) sanitários;
- Cozinha.

7.2.2 Galpão industrial (aos fundos);

7.2.3 Galpão secundário utilizado como casa de força (desativada).

**VIII – REGISTROS FOTOGRÁFICOS :**



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



***Vista frontal – fachada do imóvel avaliando.***



***Pátio interno do estabelecimento - ao fundo galpão industrial***  
***Caixa d'água à esquerda.***

**Contato: [a.olmedominto@gmail.com](mailto:a.olmedominto@gmail.com)**

**tel (16) 99179-7989.**



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

---



***Imagem do pátio interno da empresa tendo setor administrativo do lado direito e galpão de força ao lado esquerdo.***

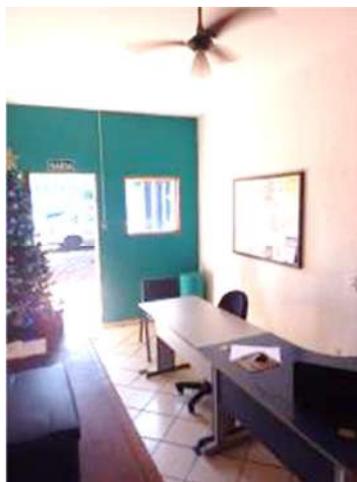


***Galpão utilizado como casa de força (inativo).***

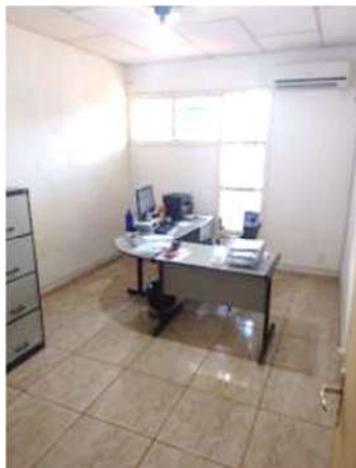


**ADRIANA G.OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767.0**  
**ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**

---



***Imagens do setor administrativo da empresa.***





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

---



**Cozinha.**



**Sanitários.**



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



***Acesso ao galpão industrial – aos fundos do galpão administrativo.***



***Galpão industrial(vista dos fundos do imóvel).***



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



***Interior do galpão industrial.***



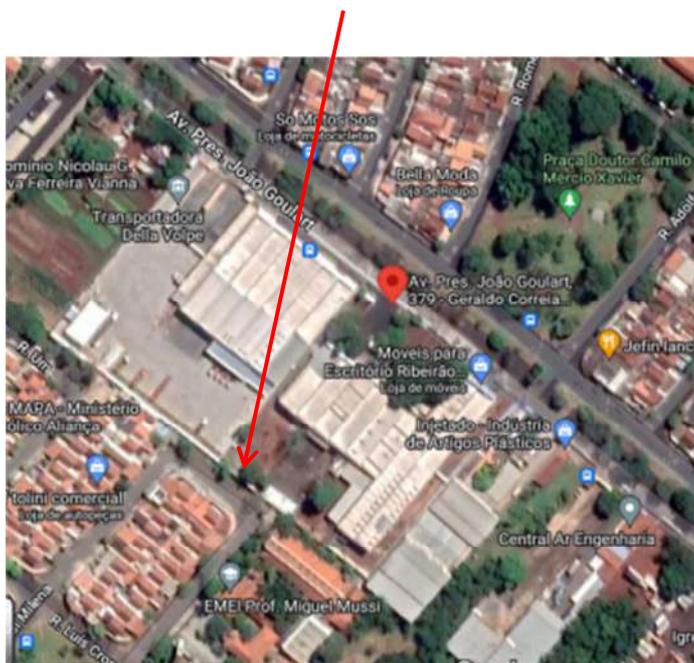
***Entrada pelos fundos do imóvel – acesso ao galpão industrial.***



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



***Acesso pelos fundos do imóvel.***





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

### **IX – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :**

Considerando-se a tipicidade do imóvel e a inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliado, para a avaliação do imóvel utilizaremos as metodologias constantes das normas legais de avaliação normalmente utilizadas, conforme discriminado no item III do presente Laudo Pericial:

#### **9.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:**

Para determinação do valor unitário básico do terreno, foram pesquisados diversos imóveis paradigmas, situados na mesma região do imóvel avaliando, em oferta para vendas. Foram anexados ao presente Laudo Pericial, dados dos imóveis pesquisados bem como a fonte de informação das pesquisas realizadas.

Foram analisados elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes, tais como áreas, frente, profundidade, topografia e de construção, constam de pesquisa de mercado anexas.

Considerando-se metodologia adotada e os dados e informações constantes do ANEXO 01, e após submissão destes dados ao Programa Geoavaliar-PRO, obteve-se, conforme relatórios anexos juntados ao presente Laudo Pericial, o seguinte valor do terreno (VT) homogeneizado(arredondado):

**Valor Atual do Terreno (VT) = R\$ 968.500,00.**

#### **9.2 – AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTE NO TERRENO:**

Com base nos elementos colhidos, planta baixa do imóvel fornecida pelos ocupantes do imóvel(**Anexo 03**), e com base na metodologia adotada, será possível estabelecer um valor aproximado das construções existentes no imóvel avaliando (galpão administrativo, galpão industrial e galpão casa de força).



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

O valor das construções existentes no imóvel avaliando será apurado pela seguinte fórmula:

$$Vc = V \times A \times Foc$$

onde:

*Vc = Valor da construção imóvel;*

*V = valor unitário do metro quadrado de construção;*

*A = área construída;*

*Foc = fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação.*

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

onde:

**R = coeficiente residual correspondente ao padrão**

**K – coeficiente de Ross/Heideck.**

Custo unitário básico construção comercial/industrial – SP

**(janeiro de 2.023):**

8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.078,34	-0,09	CAL-8	2.202,22	-0,07
CSL-8	1.798,79	-0,12	CSL-8	1.939,52	-0,10
CSL-16	2.396,12	-0,12	CSL-16	2.580,50	-0,09
Custo m² % mês					
RP1Q	1.873,96	-0,02			
GI	1.029,58	-0,14			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1





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

Ou arredondando:

**Valor Galpão Administrativo -**  
**VGAdm = R\$ 89.000,00.**

### **9.2.2 – Galpão Industrial:**

$V = R\$ 1.029,58 \times 0,982$  (índice obtido da TABELA DE COEFICIENTES – IBAPE(\*) - Galpão padrão “simples - mínimo ” = R\$ 1.011,05.

(\*) *Ibape – Publicação: “ Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – v. 2019.”.*  
*Tabelas anexas ao presente Laudo Pericial.*

**$V = R\$ 1.011,05/ m^2$      $Agind(\text{galpão industrial}) = 691,10 m^2.$**

Aplicando-se o valor obtido ao presente caso (imóvel avaliando), e descontando-se a depreciação do mesmo ao longo do tempo, considerando-se a área total construída do galpão como -  $Ag = 691,10 m^2$

Idade Aparente = 19 anos.

$I \% = \text{idade} / \text{vida} = 19/60 = 0,3166 = 32 \%$

Estado de Conservação “e” – (Coeficiente de Ross/Heidech – necessitando de reparos simples.).

$K = 0,6460$  ( Tabela 2- Anexa.)                       $R = 20\% = 0,2$  (Tabela 1 )

**$Foc = R + K * ( 1-R)$**

**$Foc = 0,2 + 0,6460 \times (1 - 0,2) = 0,7168$**

**Portanto :**

$VGind = V \times Agind \times Foc$     **ou**

$VGind = 1.011,05 \times 691,10 \times 0,7168 = R\$ 500.854,43.$

Ou arredondando:

**Valor Galpão Industrial -**  
**VGind = R\$ 500.800,00.**



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

**9.2.3 Galpão contendo casa de força (inativo) – (GCF):**

$V = R\$ 1.029,58 \times 0,982$  (índice obtido da TABELA DE COEFICIENTES – IBAPE\*) - Galpão padrão "simples - mínimo" = R\$ 1.011,05.

(\*) Ibape - Publicação: " Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - v. 2019. ".  
 Tabelas anexas ao presente Laudo Pericial.

**$V = R\$ 1.011,05/ m^2$      $AgCF(\text{galpão casa de força}) = 45,24 m^2.$**

Aplicando-se o valor obtido ao presente caso (imóvel avaliando), e descontando-se a depreciação do mesmo ao longo do tempo, considerando-se a área total construída do galpão como -  $Ag = 45,24 m^2$

Idade Aparente = 19 anos.

$I \% = \text{idade} / \text{vida} = 19/60 = 0,3166 = 32 \%$

Estado de Conservação "e" - (Coeficiente de Ross/Heidech - necessitando de reparos simples.).

$K = 0,6460$  ( Tabela 2- Anexa.)                       $R = 20\% = 0,2$  (Tabela 1 )

**$Foc = R + K * ( 1-R)$**

**$Foc = 0,2 + 0,6460 \times (1 - 0,2) = 0,7168$**

**Portanto :**

$VGCF = V \times AgCF \times Foc$     **ou**

$VGCF = 1.011,05 \times 45,24 \times 0,7168 = R\$ 32.786,36.$

Ou arredondando:

**Valor Galpão Casa de Força -**

**$VGCF = R\$ 32.700,00.$**



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

**9.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

O valor total do imóvel será obtido da seguinte forma:

<b>DISCRIMINAÇÃO:</b>	<b>VALOR APURADO NO TRABALHO PERICIAL ( R\$)</b>
Valor do Terreno- VT (a):	<b>R\$ 968.500,00</b>
Valor da Construção Galpão Administrativo- VGA (b):	<b>R\$ 89.000,00.</b>
Valor da Construção Galpão Industrial - VGI (b):	<b>R\$ 500.800,00.</b>
Valor da Construção Galpão Casa de Força - inativo. VGCF(c):	<b>R\$ 32.700,00.</b>
<b>Valor total do imóvel.....</b>	<b>R\$ 1.591.000,00</b>

Considerando-se a peculiaridade das características do imóvel avaliando, sem comparativos paradigmas para apuração de transações semelhantes no mercado, será considerando um Fator de Comercialização(FC) = 1,00, assim teremos que o **valor total do imóvel(VTI)** será obtido pelo seguinte cálculo:

$$VTI = (VT + VC) \times FC = (VT + VGA + VGI + VGCF) \times 1,00 =$$

$$VTI = (R\$ 1.591.000,00) \times 1,00 = \mathbf{R\$ 1.591.000,00}$$



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

-----  
**X – CONCLUSÃO :**

Portanto, considerando-se todo o exposto, o valor do imóvel em questão, conforme avaliação procedida, em números redondos, será de:

*R\$ 1.591.000,00 (Hum milhão, quinhentos e noventa e um mil reis.)*

**XI- QUESITOS :**

Não foram localizados no presente processo.

**XII - ENCERRAMENTO :**

Sem mais, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, coloco-me a inteira disposição de Vossa Senhoria, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários com relação à avaliação procedida.

***Ribeirão Preto, 16 de fevereiro de 2.023.***

*Assinado digitalmente.*

**ADRIANA G. OLMEDO MINTO**  
**PERITA JUDICIAL**



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

---

**ANEXOS AO PRESENTE LAUDO AVALIATÓRIO:**

**ANEXO 01 : RELATÓRIOS HOMOGENEIZAÇÃO VALOR**  
**IMÓVEL (PROGRAMA GEOAVALIAR).**

**ANEXO 02 : PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS.**

**ANEXO 03 : PLANTA BAIXA IMÓVEL.**



**ADRIANA G.OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767.0**  
**ENGENHARIA CIVIL – SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**

---

**Anexo - Laudo Pericial ref.**

**Processo nº: 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**- Anexo 01 –**

**RESULTADO AVALIAÇÃO TERRENO –  
PROGRAMA GEOAVALIAR – PRO.**



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

**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 01 : RESULTADO AVALIAÇÃO TERRENO – GEOAVALIAR PRO.**

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

**Tipo:** Terreno      **Local:** Avenida Presidente João Goulart 379 Geraldo Correia de Carvalho      **Data:** 02/01/2023  
**Cliente:** Ref. Processo nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.  
**Área m²:** 2.702,96      **Modalidade:** Venda

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 348,87  
 Desvio Padrão : 85,58  
 - 30% : 244,21  
 + 30% : 453,54

Coefficiente de Variação : 24,5300

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 358,31  
 Desvio Padrão : 50,46  
 - 30% : 250,82  
 + 30% : 465,81

Coefficiente de Variação : 14,0800

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 358,31

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 358,31000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

**VALOR TOTAL (R\$): 968.507,71**

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 327,90

INTERVALO MÁXIMO : 388,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 306,83

INTERVALO MÁXIMO : 409,79

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III



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

**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 01 : RESULTADO AVALIAÇÃO TERRENO – GEOAVALIAR PRO.**

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Avaliação terreno . DATA : 02/01/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	23,50
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Lote Terreno Avenida Eduardo A. Matarazzo ,s/n	492,73	447,94	0,9091	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Lote Terreno Avenida Pres. João Goulart ,257	387,93	387,93	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Lote Terreno Avenida Pres. João Goulart ,s/n	330,13	330,13	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Lote Terreno prox Escola Estadual Prof. Irene Dias ,s/n	236,68	338,11	1,4286	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Lote Terreno prox Vila Elisa ,s/n	315,50	315,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Lote Terreno Rua Vicente Della Ricci ,SN	330,28	330,28	1,0000	1,0000



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

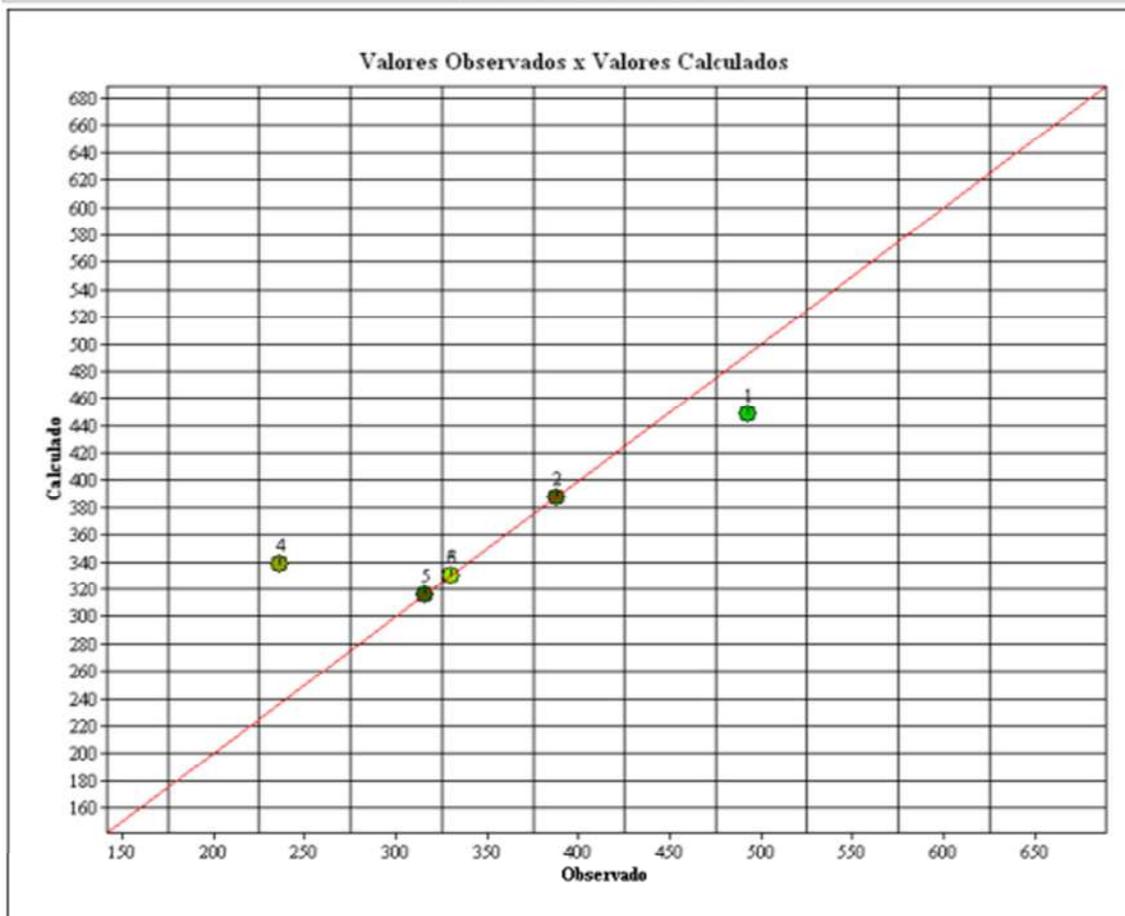
**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 01 : RESULTADO AVALIAÇÃO TERRENO – GEOAVALIAR PRO.**

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	492,73	447,94
2	387,93	387,93
3	330,13	330,13
4	236,68	338,11
5	315,50	315,50
6	330,28	330,28

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**ADRIANA G.OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767.0**  
**ENGENHARIA CIVIL – SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**

---

**Anexo - Laudo Pericial ref.**

**Processo nº: 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**- Anexo 02 –**

**PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS.**



**ADRIANA G.OLEMDO MINTO**  
**ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**  
**PROCESSO Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 2 - PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:**

<b>ELEMENTO AMOSTRAL Nº</b>	<b>LOCALIZAÇÃO - BAIRRO GERALDO CORREA DE CARVALHO E PROXIMIDADES - RIBEIRÃO PRETO.</b>	<b>Valor total venda (R\$) - OFERTA</b>	<b>Área Total em metros quadrados.</b>	<b>Valor por metro quadrado antes da homogeneização( Aplicado fator oferta = 0,9).</b>	<b>Fonte de Informação</b>
1	Lote terreno Av. Eduardo A. Matarazzo, s/n.	3.200.000,00	5.845,00	492,73	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-5845m2-venda-RS3200000-id-2554864722/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-5845m2-venda-RS3200000-id-2554864722/</a>
2	Lote terreno Av. Presidente João Goulart, 257.	1.000.000,00	2.320,00	387,93	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-2320m2-venda-RS1500000-id-2558433062/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-2320m2-venda-RS1500000-id-2558433062/</a>
3	Lote terreno Av. Presidente João Goulart, s/n.	8.400.000,00	22.900,00	330,13	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-22900m2-venda-RS8400000-id-2546841196/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-22900m2-venda-RS8400000-id-2546841196/</a>
4	Lote terreno PROX. EE Prof. Irene Dias	380.000,00	1.845,00	185,37	<a href="https://www.imobiliariacesarpaschoal.com.br/imovel/terreno-para-comprar-no-geraldo-correia-de-carvalho-em-ribeirao-preto-com-0-quartos-por-380-000-00-0/TE00394">https://www.imobiliariacesarpaschoal.com.br/imovel/terreno-para-comprar-no-geraldo-correia-de-carvalho-em-ribeirao-preto-com-0-quartos-por-380-000-00-0/TE00394</a>
5	Lote terreno prox Vila Elisa	5.700.000,00	16.260,00	315,50	<a href="https://cliqueimudei.com/imovel/lote-terreno_venda_vila-carvalho_ribeirao-preto_sp_id_853807">https://cliqueimudei.com/imovel/lote-terreno_venda_vila-carvalho_ribeirao-preto_sp_id_853807</a>
6	Lote terreno Rua Vicente Della Ricci	1.200.000,00	3.270,00	330,28	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/</a>



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

**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 02 : ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:**

**ELEMENTO 01:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-5845m2-venda-RS3200000-id-2554864722/>

**MENU** **VivaReal** **ANUNCIAR**

Map showing location: **GRACARAS FERREIRA CORREIA DE CARVALHO**

**2 fotos**

Início / Venda / ... / Geraldo Correia de Carvalho

**COMPRA**  
**R\$ 3.200.000**

Início / Venda / ... / Geraldo Correia de Carvalho

**Lote/Terreno à Venda, 5845 m² por R\$ 3.200.000** **COD. 54084**

Geraldo Correia de Carvalho, Ribeirão Preto - SP

[VER NO MAPA](#)

5845m² Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

área comercial  
Atualizado por Roca Administradora de Imóveis Eireli ]>

**COMPRA**  
**R\$ 3.200.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

**ANUNCIANTE**  
ROCA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELLI LTDA

**ROCA**  
imóveis



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

**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 02 : ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:**

**ELEMENTO 02**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-2320m2-venda-RS1500000-id-2558433062/>

**Terreno - Geraldo De Carvalho - Ribeirão Preto/SP - Ref.: 3630**

**COMPRA**  
**R\$ 1.500.000**

**Lote/Terreno à Venda, 2320 m² por R\$ 1.500.000** COD. T50  
 Avenida Presidente João Goulart, 257 - Geraldo Correia de Carvalho, Ribeirão Preto - SP  
[VER NO MAPA](#)

2320m² Não informado **SOLICITAR**  
 Não informado **SOLICITAR** Não informado **SOLICITAR**

Vendo Terreno Bairro Ipiranga  
 VENDO TERRENO MURADO 20X116M, PROXIMO RUA JAVARI. UMA MESA, AV. JOÃO GOULART ,DE GRANDE MOVIMENTO.  
 ACEITA IMOVEL DE MENOR VALOR.

**ANUNCIANTE**  
 Grif RP Imobiliária Ltda **GRIF**

**Contato por**  
**Quero visitar**

**Obs : abatido R\$ 500.000,00 galpão existente no terreno(estimativa).**



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

**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 02 : ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:**

**ELEMENTO 03**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-22900m2-venda-RS8400000-id-2546841196/>

The screenshot displays a real estate listing on the VivaReal website. The main heading is "Lote/Terreno à Venda, 22900 m² por R\$ 8.400.000" with a COD of 20360. The location is "Avenida Presidente João Goulart - Geraldo Correia de Carvalho, Ribeirão Preto - SP". The listing includes a gallery of 4 photos showing the lot and surrounding area. Key details include:
 

- Area: 22900m²
- Price: R\$ 8.400.000
- Condomínio: Solicitar
- IPTU: R\$ 257
- Other features: Não informado (Solicitar)

 The advertiser is "Índice Imóveis Ltda" with a phone number (16) 39... and a "VER TELEFONE" button. At the bottom, there is a prominent orange button labeled "Contatar anunciante".



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

**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 02 : ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:**

**ELEMENTO 04:**

<https://www.imobiliariacesarpaschoal.com.br/imovel/terreno-para-comprar-no-geraldo-correia-de-carvalho-em-ribeirao-preto-com-0-quartos-por-380-000-00-0/TE00394>

**Terreno** COD: TE00394  
 Geraldo Correia de Carvalho, Ribeirão Preto - SP

**Preço**  
 R\$ 380.000,00 (Venda)

**Características**  
 ✓ 1.845m² totais (aproximado)

★ Favoritar

Nome   
 Sobrenome   
 E-mail/Login   
 Senha   
 Esqueceu a sua senha?  
 Celular   
 Mensagem

**Índice de mercado**

**Descrição**  
 TERRENO PARA VENDA  
 GERALDO CORREIA DE CARVALHO, RIBEIRAO PRETO  
 1845,00 M2 TOTAL

**Diferenciais**  
 Cerca Elétrica

**Localização**

Mapa Satélite

Escola Estadual Professora Irene Dias...

Posto América Shell

Correios

Ki Pastel Pastelaria

PAPELARIA

Av. José de I

R. Luiz de Maic

R. Val

R. Padre Bento Dias Pacheco

Av. Pres. João Goul

Google

Atalhos do teclado | Dados cartográficos ©2022 | Termos de Uso | Informar erro no mapa





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

**REF. PROC Nº. 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**ANEXO 02 : ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS:**

**ELEMENTO 06:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/>

**Top Screenshot Details:**

- URL: [vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-geraldo-correia-de-carvalho-bairros-ribeirao-preto-3270m2-venda-RS1200000-id-2561506055/)
- Property Name: Lote/Terreno à Venda, 3270 m² por R\$ 1.200.000
- Address: Rua Vicente Della Ricci, 379 - Geraldo Correia de Carvalho, Ribeirão Preto - SP
- Price: R\$ 1.200.000
- Area: 3.270 m²
- Agent: ROSANGELA MINOTT CONSULTORA IMOBILIÁRIA CRECI - 126.133

**Bottom Screenshot Details:**

- Property Name: Lote/Terreno à Venda, 3270 m² por R\$ 1.200.000
- Address: Rua Vicente Della Ricci, 379 - Geraldo Correia de Carvalho, Ribeirão Preto - SP
- Price: R\$ 1.200.000
- Area: 3270m²
- Condomínio: Não informado
- IPTU: Não informado
- Buttons: SOLICITAR, SOLICITAR VALORES
- Description: Terreno à venda, 3270 m² por R\$ 1.200.000,00 - Geraldo Correia de Carvalho - Ribeirão Preto/SP. Ótima oportunidade para incorporação. São 3.270,00 m², com frente para 2 ruas, possibilitando inúmeras possibilidades de projetos residenciais. A poucos metros da rua Javari, este terreno tem 27,00 m de frente para a Rua Vicente Della Ricci e 10,00 m de frente para a Rua Julia Necchi Pianna. Nos ligue e venha conhecer esta área. -
- Agent: ANUNCIANTE REMAX REDE WE
- Rating: 1 avaliação recebida
- Buttons: Contato por, WhatsApp, Contato



**ADRIANA G.OLMEDO MINTO CREA Nº 060.161.767.0**  
**ENGENHARIA CIVIL – SEGURANÇA DO TRABALHO - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.**

---

**Anexo - Laudo Pericial ref.**

**Processo nº: 0011505-95.2018.8.26.0506.**

**- Anexo 03 –**

**PLANTA BAIXA IMÓVEL.**

