



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**



1006685-21.2017.8.26.0451

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, em face do **ESPÓLIO DE ELIS REGINA DA SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Garça, nº 295, Jd. Itapuã**, objeto da **matrícula nº 49.105, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 02 de abril de 2.020.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

**R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)**

Valor Válido para Abril/2020.



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, LOCALIZADO NA **RUA GARÇA, Nº 295, JD. ITAPUÃ,** OBJETO DA **MATRÍCULA Nº 49.105, DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA,** CIDADE DE PIRACICABA, ESTADO DE SÃO PAULO.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se a uma **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, em face do **ESPÓLIO DE ELIS REGINA DA SILVA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 1006685-21.2017.8.26.0451** e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Matrícula nº 49.105, do **2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, assim descrito:

IMÓVEL: Um terreno da Rua Garça, lado ímpar, em Piracicaba, que é constituído por parte do lote nº 4, da quadra "F", do loteamento denominado "Jardim Tókio", medindo cinco metros de frente, com igual medida nos fundos, por trinca metros da frente aos fundos de ambos os lados – 5,00 x 30,00 m, com a **área de 150,00 metros quadrados**, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o imóvel de propriedade de Antonio Carlos Aversa e sua mulher, do lado esquerdo confronta com o lote nº 5 e nos fundos com a propriedade de Hayato Takematsu, localizado à 3,00 mtros do início da curvatura na confluência com a Rua Lins, na quadra completada pela Rua Rancharia.

Av-6: Pelo requerimento datado de 07/03/2016, firmado em Piracicaba/SP, e de conformidade com o "Visto de Conclusão" de nº 01.257 (processo nº 2.073/92), expedido em 21/05/1998, pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que, no terreno objeto desta matrícula foi **construído um prédio residencial**, que recebeu o **nº 295 da Rua Garça**, com **área construída de 135,40 m²**.

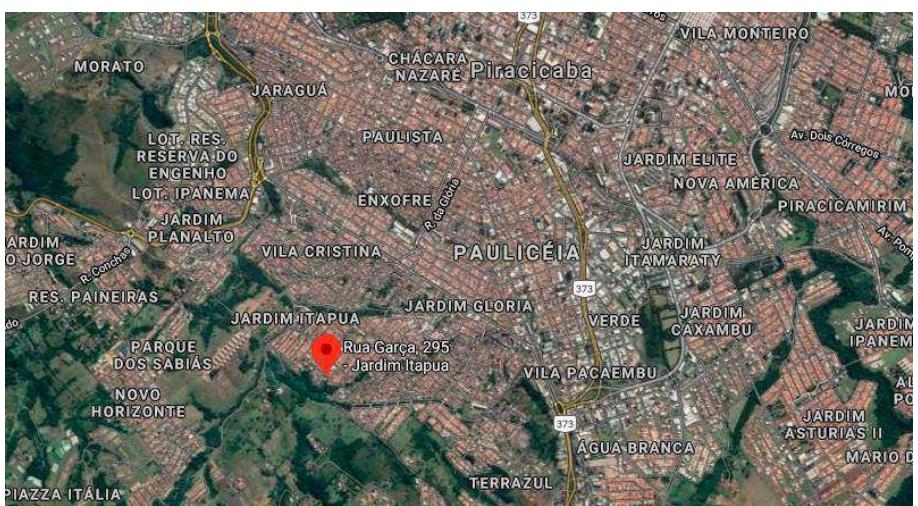


II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa da Cidade de Piracicaba, extraída do “Google Maps”, e a foto aérea, do “Google Earth”, ilustram a localização do imóvel.





Pela marcação da imagem a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando.

IMÓVEL AVALIANDO





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento, publicadas pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZAP 1 – Zona de Adensamento Prioritário 1

Identificação na P.M. de Piracicaba:

CPD: 436926

→ Distrito 01 – Setor 26 – Quadra 0078 – Lote 0047 – Sublote 0000



Os dados Cadastrais do Imóvel, a Quadra Fiscal e a Certidão de Valor Venal, obtidos no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Piracicaba, são mostrados a seguir:



DADOS CADASTRAIS



Prefeitura do Município de
Piracicaba
Geoprocessamento Corporativo

Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral (DSQL)	0126007800470000
CPD	436926
Logradouro do imóvel	RUA GARÇA, 295
Número do imóvel	295
Complemento do imóvel	
Bairro do imóvel	JARDIM ITAPUA
CEP do imóvel	13402055
Cidade	PIRACICABA
Área terreno	150
Área construída - Cadastro Imobiliário	135.4
Uso do prédio	RESIDENCIA
Unidades	0001
Loteamento	NULL
Cartório	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Condomínio/Edifício	NULL
Área Construída x Fotointerpretada	35.99



QUADRA FISCAL

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PRACATUBA	
PROPRIEDADE FISCALIZADA	
DEPARTAMENTO	SETOR
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO	SETOR WELL
	Setor 26
	Setor 76
	Setor 97
	Setor 500 Unica

RUA LINS

RUA GARCÁ

DIVISA - Q.65

RUA RANCHARIA

Av. dos Trabalhadores, 116, sala 209
Vila Castelo Branco - Indaiatuba, SP
CEP 13338-050

**PORTE
S DE ALMEIDA**
AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

Felipe@portespericias.com.br

19 3800.3232



CERTIDÃO DE VALOR VENAL



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PIRACICABA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Estado de São Paulo - Brasil
Departamento de Administração Tributária
Divisão de Tributos Imobiliários

Certidão de Valor Venal N.º 492459 / 2020

Certifico que, ao imóvel situado a RUA GARÇA, Nº 295 , Cidade PIRACICABA, CEP: 13402055, propriedade de JOSE JOAO RIBEIRO, com 150,00 m² de área territorial e 135,40 m² de área predial e 35,99 m² área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob Setor 26, Quadra 0078, Lote 0047, Sub/Lote 0000 CPD: 436926 , foi atribuído para o exercício de 2020 o Valor Venal de R\$ 65.264,54 (Sessenta e Cinco Mil, Duzentos e Sessenta e Quatro Reais e Cinquenta e Quatro centavos).

Valor Venal do Terreno:	R\$ 6.099,00
Valor Venal do Prédio:	R\$ 59.165,54

Tributos	Valor
IPTU	R\$ 293,69
Taxas	R\$ 162,04
Total:	R\$ 455,73

Valor Venal para efeito de ITBI:	R\$ 66.298,61
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)	

Piracicaba, 2 de Abril de 2020 .



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto da presente demanda, situa-se na zona urbana do município de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "simples a superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é caracterizada por bares, mercearias, supermercados, empresas de pequeno porte, lojas de produtos diversos, oficinas mecânicas, dentre outros, distribuídas ao longo do bairro.



2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 186, de 10 de Outubro de 2006, que aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, o imóvel situa-se em Zona de Adensamento Prioritário - 1 (ZAP-2), com os seguintes parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo:

ZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO (ZAP 1 e ZAP 2)

- CAB (coeficiente de aproveitamento básico) = 4 (quatro);
- CAM (coeficiente de aproveitamento máximo) = 5 (cinco);
- TO (taxa de ocupação para uso residencial) = 70% (setenta por cento);
- TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 80% (oitenta por cento);
- TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- tamanho mínimo de lote = 200m² (duzentos metros quadrados).



2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, matriculado sob nº 49.105 (fls. 216/219 dos Autos).

2.2.1 - TERRENO

Área: 150,00 m²

Frente: 5,00 m;
Profundidade: 30,00 m;

Topografia: declive;
Condições no Solo e Superfície: firme e seco;
Formato: regular;
Situação: meio de quadra.

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se erigida uma casa de uso residencial.

A casa possui 135,40 m² de área construída e é composta por dois pavimentos, sendo:

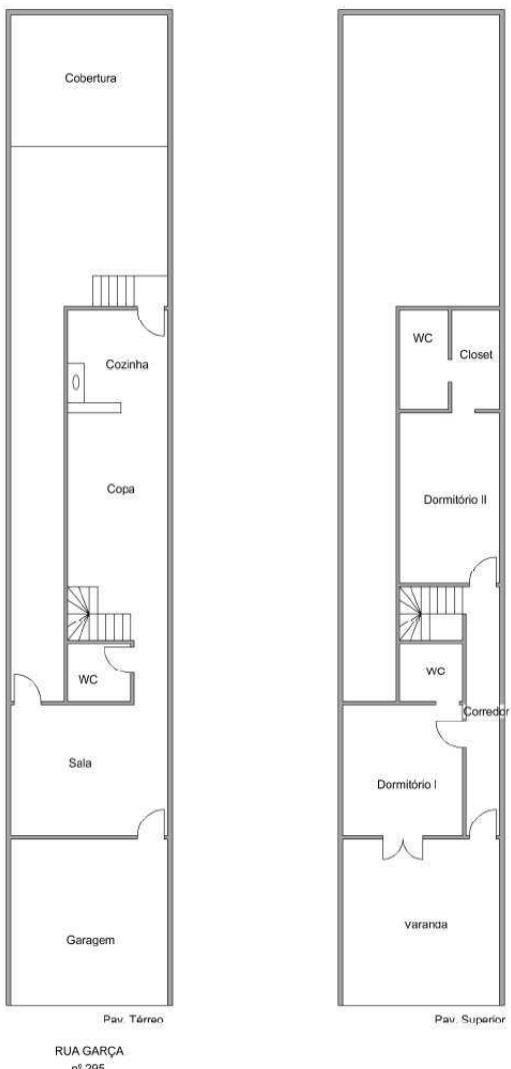
- ➔ Térreo: garagem para um veículo, sala, banheiro, copa e cozinha, com área de serviço em porão inabitável;
- ➔ Superior: dois dormitórios e dois banheiros, ambos suítes, sendo um com closet e outro com varanda.

Nos fundos existe uma cobertura simples, com 25 m² de área construída, a qual é mais recente e não se encontra averbada na matrícula, tampouco consta no cadastro municipal.



De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade aparente de 22 (vinte e dois) anos, podendo ser classificada como "casa padrão simples", de acordo com o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

As características do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde este se encontra, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:



Croqui do imóvel avaliado.



FOTO 01

Cobertura
Cozinha
Copa
WC
Sala
Garagem
Pav. Térreo
RUA GARÇA
nº 295

VISTAS DA RUA GARÇA, NO TRECHO ONDE SE SITUA IMÓVEL
AVALIANDO.



FOTO 02

Cobertura
Cozinha
Copa
WC
Sala
Garagem

Pav. Térreo
RUA GARÇA
nº 295

295

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, COM DESTAQUE PARA O SEU NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO.



FOTO 03

Cobertura
Cozinha
Copa
WC
Sala
Garagem
Pav. Térreo
RUA GARÇA
nº 295

VISTAS DA GARAGEM.



FOTO 04

Cobertura
Cozinha
Copa
WC
Sala
Garagem
Pav. Térreo
RUA GARÇA
nº 295

VISTAS DA SALA.



FOTO 05

Cobertura
Cozinha
Copa
WC
Sala
Garagem
Pav. Térreo
RUA GARÇA
nº 295

VISTA DO BANHEIRO.



FOTO 06

Cobertura

Cozinha

Copa

WC

Sala

Garagem

Pav. Térreo

RUA GARÇA
nº 295

ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR E, AO FUNDO, COPA E COZINHA.



FOTO 07

Cobertura
Cozinha
Copa
WC
Sala
Garagem
Pav. Térreo
RUA GARÇA
nº 295

DETALHE DA ESCADA.



FOTO 08

<p>Cobertura</p> <p>Cozinha</p> <p>Copa</p> <p>WC</p> <p>Sala</p> <p>Garagem</p> <p>Pav. Térreo</p> <p>RUA GARÇA nº 295</p>	
---	--

COPA E COZINHA.



FOTO 09

Cobertura
Cozinha
Copa
WC
Sala
Garagem
Pav. Térreo
RUA GARÇA
nº 295

VISTA DA COPA.



FOTO 10

<p>Cobertura Cozinha Copa WC Sala Garagem Pav. Térreo RUA GARÇA nº 295</p>	
--	--

VISTA DA COZINHA.



FOTO 11

Cobertura

Cozinha

Copa

WC

Sala

Garagem

Pav. Térreo

RUA GARÇA
nº 295

VISTAS DO CORREDOR LATERAL.



FOTO 12

<p>Pav. Superior</p>	
----------------------	--

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO 13

Pav. Superior

VISTA DO DORMITÓRIO I.



FOTO 14

<p>Pav. Superior</p>	
----------------------	--

BANHEIRO DO DORMITÓRIO I.



FOTO 15

Pav. Superior

VISTAS DA VARANDA.



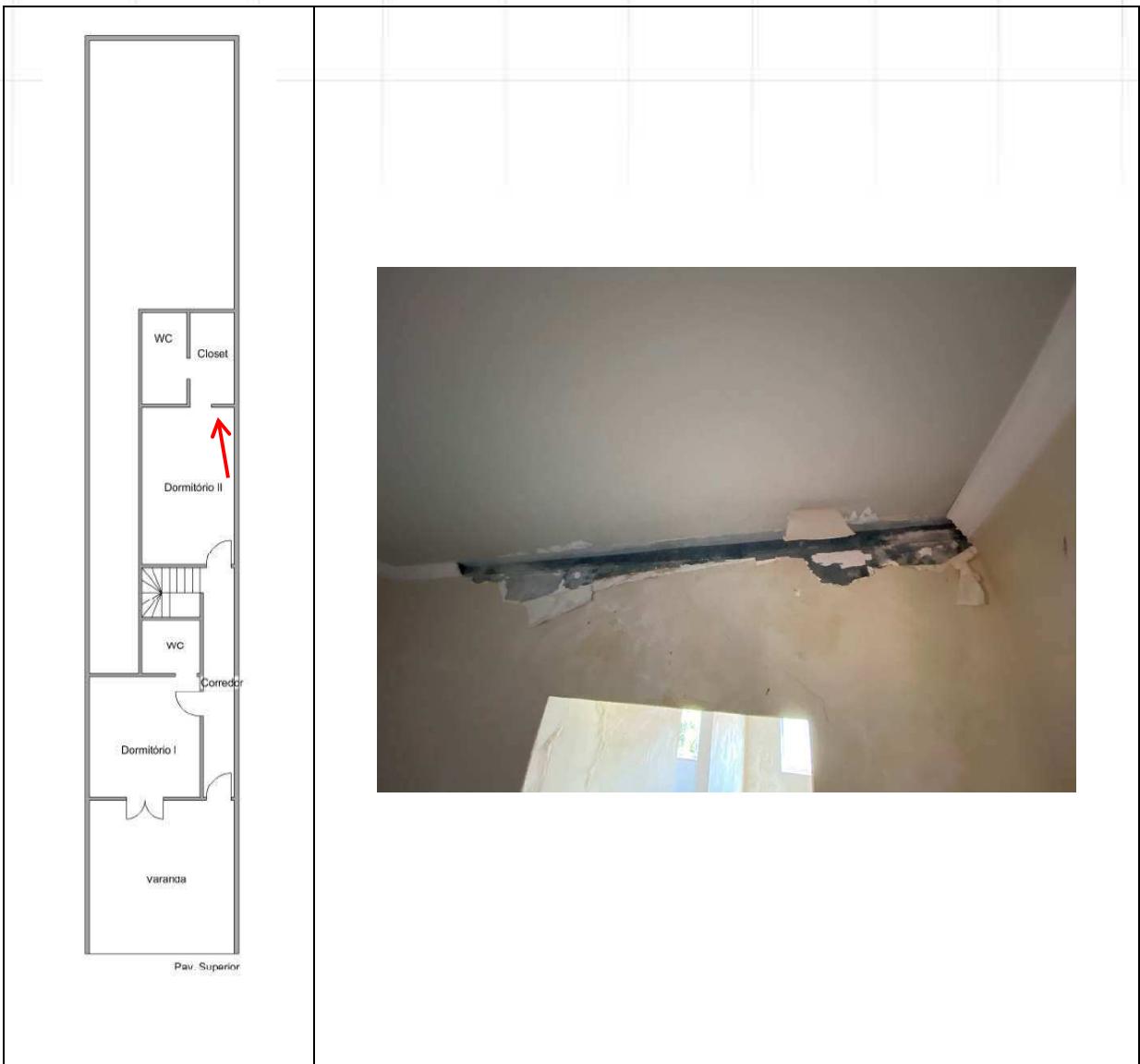
FOTO 16

Pav. Superior

VISTAS DO DORMITÓRIO II.



FOTO 17



DETALHE DA DANOS PROVOCADOS PELA INFILTRAÇÃO NO TETO DO DORMITÓRIO II.



FOTO 18

Pav. Superior

VISTA DO CLOSET, PODENDO-SE NOTAR OS DANOS NO FORRO DE GESSO.



FOTO 19



VISTA DO BANHEIRO DO DORMITÓRIO II, PODENDO-SE NOTAR OS DANOS PROVOCADOS PELA UMIDADE NO TETO.



FOTO 20

 <p>Pav. Superior</p>	 <p>VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.</p>
---	--



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 – Grupo I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Fronte e Profundidade			Multiplos frentes ou esquina			Coef de área	Área de referência do Lote de áreas, (m²)	Intervalo	Observações gerais
	Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_m	Prof. Máxima P_{ma}	Exponente do Fator Frente "q"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C_s	C_a			
1^a Zona Residencial Horizontal Popular	6	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2.	125	400 – 400	Para lotes com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2^a Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para lotes com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3^a Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	400 – 1000	
4^a Zona Incorporação Padrão Popular	15	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	20.00	>800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para lotes com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frontes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respetivo varia até um limite superior indefinido.
5^a Zona Incorporação Padrão Médio	15	-	-	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	15.00	800 - 2.500 (1*)	
6^a Zona Incorporação Padrão Alto	15	Minimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	25.00	1.200 - 4.000 (1*)	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste					Características e Recomendações			
	Fronte e Profundidade			Múltiplas fronteiras ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do solo	Observações gerais		
	Referência Frente de Referência	Prof. Mínima P_{m1}	Prof. Máxima P_{ma}						
7º Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	
8º Zona Comercial Padrão Médio serviços	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou fuentes múltiplas.
9º Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000	
10º Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
11º Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	



c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } Pmin \leq PE \leq Pmax;$$

$$CP = (PE/Pmin)p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} Pmin \leq PE \leq Pmin;$$

$$CP = (0,5)p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} Pmin;$$

$$CP = (Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)]. (Pmax/PE)p\}, \text{ dentro dos limites: } Pmax \leq PE \leq 3,0 . Pmax;$$

$$CP = (Pmax/3,0 . Pmax) + \{[1-(Pmax/3,0 . Pmax)]. (Pmax/3,0 . Pmax)^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 . Pmax$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e . Amin$$



Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “ <i>non aedificandi</i> ” de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70



3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
	1.2.6 - Padrão Superior	1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.0 - Padrão Luxo	1.2.0 - Padrão Luxo	Acima de 2,09			
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,062	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69			
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B. Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:



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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	COBERTURAS	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
✓ Novo	0,00
✓ Entre novo e regular	0,32
✓ Regular	2,52
✓ Entre regular e reparos simples	8,09
✓ Reparos simples	18,10
✓ Entre reparos simples e importantes	33,20
✓ Reparos importantes	52,60
a. Entre reparos importantes e sem valor	75,20
✓ Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0



IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados no Anexo I.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em:

$$qmf = R\$ 539,25/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 539,25/m² (quinhentos e trinta e nove reais e vinte e cinco centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado encartada no Anexo I deste **Laudo**.



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Garça 295, Jardim Itapuã PIRACICABA - SP

Data: 02/04/2020

Cliente: Eng. Felipe Portes

Área m²: 150,00

Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 495,31

Desvio Padrão: 75,73

- 30% : 346,72

+ 30% : 643,91

Coeficiente de Variação: 15,2900

Média Unitários: 519,94

Desvio Padrão: 91,37

- 30% : 363,96

+ 30% : 675,92

Coeficiente de Variação: 17,5700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>
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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 519,94

TESTADA: 0,0000

PROFOUNDIDADE 0,0000

FRENTEIS MULTIPLAS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0400

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 539,25000

VALOR TOTAL (R\$): 80.887,68

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 483,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 509,45

INTERVALO MÁXIMO : 555,89

INTERVALO MÁXIMO : 569,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

Descrição : 1006685-21.2017.8.26.0451

DATA : 02/04/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	40,66
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Cafelândia ,90	432,21	421,50	0,9752	1,0023
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Gália ,101	491,82	537,41	1,0927	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Gália ,120	503,60	488,91	0,9708	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Gália ,162	617,45	586,58	0,9500	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Gália ,38	470,66	447,13	0,9500	1,0021
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Garça ,364	488,90	551,08	1,1272	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Giacomo Pizinato ,85	449,41	497,83	1,1077	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Itapetininga ,SN	612,00	672,40	1,0987	1,0016
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Jacob Bergamin ,53	377,77	415,05	1,0987	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Jacob Bergamin ,70	551,33	605,74	1,0987	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Promissão ,160	544,67	625,66	1,1487	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Promissão ,549	403,93	390,00	0,9655	1,0024

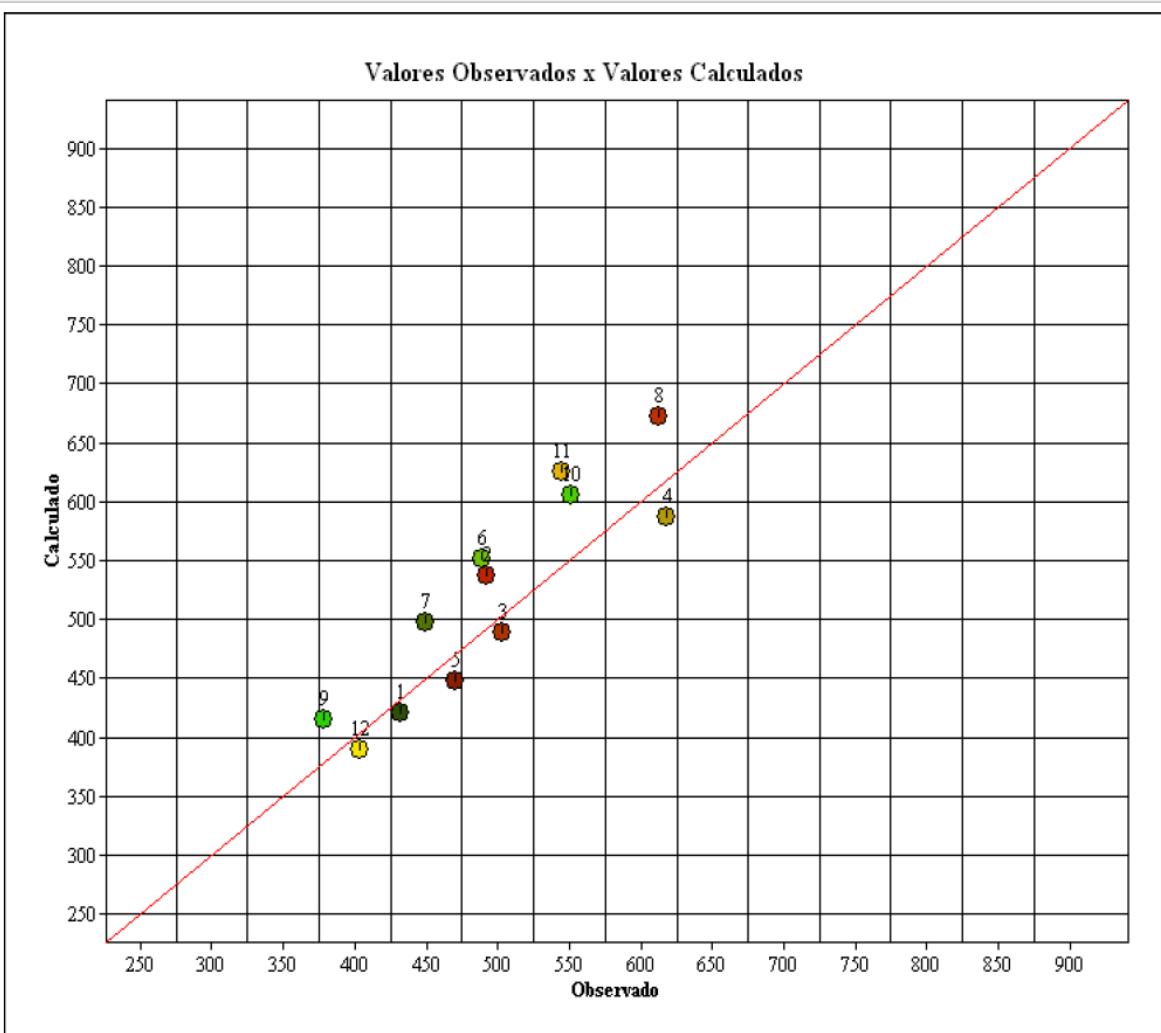


ADERÊNCIA

N.º	Observado	Calculado
1	432,21	421,50
2	491,82	537,41
3	503,60	488,91
4	617,45	586,58
5	470,66	447,13
6	488,90	551,08
7	449,41	497,83
8	612,00	672,40
9	377,77	415,05
10	551,33	605,74
11	544,67	625,66
12	403,93	390,00



GRÁFICO DE DISPERSÃO





4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno

At = 150,00 m²

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 539,25/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 539,25/m^2 \times 150\ m^2$$

$$\underline{VT = R\$ 80.887,50}$$

(oitenta mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos)

Válido para Abril/2020



4.2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

a. Casa

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão simples +"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,200 x R8-N

MARÇO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
1.438,67 (0,09%)	1.334,78 (0,09%)

$$Vu = 1,2 \times R\$ 1.334,78/m^2 = R\$ 1.601,74/m^2$$

Área Construída: 135,40 m²

Idade aparente: 22 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VC = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VC = Valor da casa;

A = área construída = 135,40 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.601,74/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 22 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = reparos simples (e);

K = 0,659.



Substituindo e calculando, vem:

$$VC = 135,40 \text{ m}^2 \times R\$ 1.601,74/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,659 \times (1 - 0,20))$$

VC = R\\$ 157.711,93

(cento e cinquenta e sete mil, setecentos e onze reais e noventa e três centavos)

b. Cobertura

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "cobertura padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,12 x R8-N

MARÇO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
1.438,67 (0,09%)	1.334,78 (0,09%)

$$Vu = 0,12 \times R\$ 1.334,78/\text{m}^2 = R\$ 160,17/\text{m}^2$$

Área Construída: 25,00 m²

Idade aparente: 10 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

VCob = A x Vu x (R + K x (1 - R))

onde:

VCob = Valor da cobertura;

A = área construída = 25,00 m²;

Vu = valor unitário = R\\$ 160,17/m²;



R = valor residual = 0,10;
 X = Idade aparente = 10 anos;
 Ie = Vida Referencial = 20 anos;
 Estado de conservação = regular (c);
 K = 0,769.

Substituindo e calculando, vem:

$$VCob = 25,00 \text{ m}^2 \times R\$ 160,17/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,769 \times (1 - 0,10))$$

VCob = R\$ 3.171,77

(três mil, cento e setenta e um reais e setenta e sete centavos)

4.3. - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VB = VC + VCob$$

$$VB = R\$ 157.711,93 + R\$ 3.171,77$$

VB = R\$ 160.883,70

(cento e sessenta mil, oitocentos e oitenta e três reais e setenta centavos)

Válido para Abril/2020



4.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 80.887,50 + R\$ 160.883,70$$

$$VI = R\$ 241.771,20$$

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)

Válido para Abril de 2.020



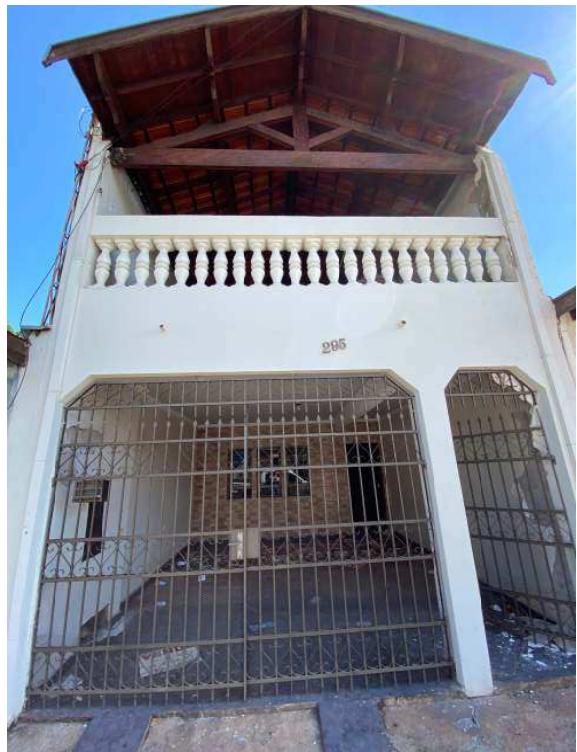
V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Garça, nº 295, Jd. Itapuã**, objeto da **matrícula nº 49.105, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba**, cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, objeto de avaliação nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **VILLE ROMA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, em face do **ESPÓLIO DE ELIS REGINA DA SILVA**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS nº 1006685-21.2017.8.26.0451**, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

**R\$ 240.000,00
(duzentos e quarenta mil reais)**

Valor Válido para Abril/2020





VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 82 (oitenta e duas) folhas impressas de um lado só, incluindo anexos, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Anexo I Relatório da Pesquisa Imobiliária

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ, e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Piracicaba, 02 de abril de 2.020.

FELIPE VICENTIM PORTES DE ALMEIDA
CREA 5063182984



ANEXO I

RELATÓRIO DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Av. dos Trabalhadores, 116, sala 209
Vila Castelo Branco - Indaiatuba, SP
CEP 13338-050

**PORTE
S DE ALMEIDA**
AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA

Felipe@portespericias.com.br
 19 3800.3232



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cafelândia NÚMERO : 90
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	141,58	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,60
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 108,37 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO: 1,200	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1	
VALOR CALCULADO (R\$) : 145.807,31	VALOR ARBITRADO (R\$) :	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\$) : 230.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Junqueira	
CONTATO :		TELEFONE : (19)-21054442
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 432,21
TESTADA Cf :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 421,50
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9752
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0023
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,03	
TOPOGRAFIA Fl :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° : 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Gália NÚMERO : 101
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caldio para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	65,32 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,912	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	61.226,78	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$) : 150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Proprietária	
CONTATO :	Dona Elza	TELEFONE : (19)-98336432
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 491,82
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 537,41
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0927
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0022
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fl :	0,06	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Gáia NÚMERO : 120
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	138,58	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,10
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 261,60 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO: 1,200	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2	
VALOR CALCULADO (R\$): 335.211,31	VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Ricardo Lima Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (19)-34360700
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 503,60
TESTADA Cf :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 488,91
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9708
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,02	
TOPOGRAFIA H :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Gália NÚMERO : 162
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 144,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO: 1,200	IDADE REAL: 10 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 2	
VALOR CALCULADO (R\$): 201.818,74	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$): 310.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretora	
CONTATO :	Ana Casarim	TELEFONE: (19)-25322894
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 617,45
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 586,58
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9500
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0016
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fl :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Gáia NÚMERO : 38
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	87,50 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 20	anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	98.666,94	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 :	Imobiliária Modelo		
CONTATO :			TELEFONE : (19)-34226954
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	470,66
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	447,13
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9500
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0021
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fl :	-0,05				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Garça NÚMERO : 364
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	282,58	TESTADA - (cf) m	12,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,55
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irrregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	208,73 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	0,912 IDADE REAL: 25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	176.847,38	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Proprietária		
CONTATO :	Sra. Cleide	TELEFONE : (19)-99922688	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	488,90
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	551,08
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1272
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0020
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,18	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 40,66

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Giacomo Pizzinato

NÚMERO : 85

COMP.:

BAIRRO : Jardim Itapuã

CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	260,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	105,00 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,786	IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	72.154,40	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$) :	210.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Claudio Bortoletto Imóveis				
CONTATO :				TELEFONE :	(19)-34477200
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	449,41
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	497,83
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1077
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0022
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,16	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Itapetininga NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
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\$) :	170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	UPI Imóveis				
CONTATO :				TELEFONE :	(19)-33011100
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,15	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Jacob Bergamin NÚMERO : 53
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 169,31 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO: 0,786	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1	
VALOR CALCULADO (R\$) : 130.557,61	VALOR ARBITRADO (R\$) :	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 :	Corretora Autônoma	
CONTATO :	Sra. Bete	TELEFONE : (19)-998190501
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 377,77
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 415,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0987
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0026
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Fl :	-0,05			



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Jacob Bergamin NÚMERO : 70
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 146,75 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,786	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1	
VALOR CALCULADO (R\$) : 123.168,69		VALOR ARBITRADO (R\$) : 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 :	Imobiliária Frias Neto	
CONTATO :		TELEFONE : (19)-33725000
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	551,33
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	605,74
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0018
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05				



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Promissão NÚMERO : 160
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caido para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,40 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,212	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735	CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$): 178.832,93	VALOR ARBITRADO (R\$): 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\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretora	
CONTATO :	Ana Casarim	TELEFONE : (19)-25322894
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 544,67
TESTADA Cf :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 625,66
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	
ÁREA Ca :	0,15	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 18 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/04/2020
SETOR : 18 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 40,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : Rua Promissão NÚMERO : 549
COMP.: BAIRRO : Jardim Itapuã CIDADE : PIRACICABA - 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) m ² :	135,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	27,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	83,85 M ²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 25	anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.334,78
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	89.468,99	VALOR ARBITRADO (R\$):	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\$) :	160.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :		Ativa Consultoria Imobiliária		CONTATO :	
					TELEFONE : (19)-25347425
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 403,93
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 390,00
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9655
FRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0024
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : PIRACICABA - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 02/04/2020

SETOR : 16 QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1